
Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
zum

Bebauungsplan XV-12-1

für die Grundstücke Bouchéstraße 71-74
und Wildenbruchstraße 55
im Bezirk Treptow-Köpenick,
Ortsteil Alt-Treptow

INHALT

Seite

I.	Planungsgegenstand	5
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit	5
2.	Plangebiet	5
2.1	Bestand	6
2.1.1	Historische Entwicklung	6
2.1.2	Städtebauliche Struktur des Umfeldes	6
2.1.3	Erschließung	7
2.1.4	Ver- und Entsorgung	7
2.1.5	Einschätzung der Freiraumpotenziale	7
2.1.6	Geologische und hydrologische Verhältnisse	8
2.1.7	Altlasten	8
2.1.8	Eigentumsverhältnisse	9
2.2	Planungsgrundlagen	9
II.	Planinhalt	10
1.	Entwicklung der Planungsüberlegung	10
2.	Intention des Plans / Planungsziele	11
3.	Wesentlicher Planinhalt	11
3.1.	Städtebauliche Konzeption	12
3.2.	Immissionsschutz	12
4.	Umweltbericht	13
4.1	Einleitung	
4.1.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans XV-12-1	13
4.1.1.1	Intention des Plans	13
4.1.1.2	Angaben zum Vorhabenstandort des geplanten Vorhabens	13
4.1.1.3	Art des geplanten Vorhabens - Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplans	13
4.1.1.4	Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens	14
4.1.1.5	Planungshistorie	14

4.1.2	In Fachgesetzen und -plänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes	14
4.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	16
4.2.1	Räumlicher Untersuchungsumfang, verwandte Untersuchungsmethodik	16
4.2.2	Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitiger Umweltzustandes	16
4.2.2.1	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	
4.2.2.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere und die biologische Vielfalt	
4.2.2.3	Schutzgut Boden	
4.2.2.4	Schutzgut Wasser	
4.2.2.5	Schutzgut Luft / Klima	
4.2.2.6	Schutzgut Landschaft / Ortsbild	
4.2.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	
4.2.2.8	Wechselwirkungen	
4.2.3	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	22
4.2.3.1	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	
4.2.3.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere und die biologische Vielfalt	
4.2.3.3	Schutzgut Boden	
4.2.3.4	Schutzgut Wasser	
4.2.3.5	Schutzgut Luft / Klima	
4.2.3.6	Schutzgut Landschaft / Ortsbild	
4.2.3.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	
4.2.3.8	Wechselwirkungen	
4.2.4	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	26
4.2.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt	27
4.2.6	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	27
4.2.6.1	Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz	
4.2.6.2	Eingriffsregelung nach dem Baugesetzbuch	
4.2.6.3	Eingriffsbilanzierung Stand 08.09.2005	
4.2.6.4.	Aktuelle Eingriffsbilanzierung	
4.2.7	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	32
4.2.7.1	Nutzungsalternativen	
4.2.7.2	Konzeptalternativen	
4.3	Zusätzliche Angaben	33
4.3.1	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf aufgetretene Schwierigkeiten bei der Erarbeitung der Unterlagen	33

4.3.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)	33
4.4	Allgemein verständliche Zusammenfassung	34
5.	Begründung und Abwägung der einzelnen Festsetzungen	36
5.1	Entwicklungsfähigkeit aus dem FNP und Lapro	36
5.2	Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit	37
5.2.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	37
5.2.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden	38
5.2.3	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Öffentlichkeit	39
5.2.4	Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit	46
5.3	Abwägung der umweltrelevanten Belange	51
5.4	Begründung der Planfestsetzungen	52
5.4.1	Allgemeines Wohngebiet WA 1	52
5.4.2	Allgemeines Wohngebiet WA 2	53
5.4.3	Flächenbilanz	54
5.5	Textliche Festsetzungen	54
5.6	Entwässerung	57
III.	Auswirkungen des Bebauungsplans	58
IV.	Verfahren	59
V.	Rechtsgrundlagen	63
Anhang		64
Anlage 1	Textliche Festsetzungen	64
Anlage 2	Pflanzliste zum Bebauungsplan XV-12-1	65
Anlage 3	Prüfung der Zulässigkeitsvoraussetzungen für den Neubau eines Lebensmittelmarktes mit 1944 m ² Geschossfläche innerhalb des allgemeinen Wohngebiets WA1	66
3.1	Auswirkungsanalyse für den Neubau eines Lebensmittelmarktes	66
3.2	Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) für das WA 2	68

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN XV-12-1 für die Grundstücke Bouchéstraße 71-74 und Wildenbruchstraße 55 im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Alt-Treptow

I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Mit Beschluss des Bezirksamts (BA) Nr. 29/92 vom 31.03.1992 und den Beschlüssen Nr. 50/93 vom 20.04.1993 und 34/96 vom 12.03.1996 wurde die Aufstellung respektive das Verfahren des Bebauungsplans XV-12 eingeleitet und weiterverfolgt. Die Erforderlichkeit dieses Planverfahrens resultierte aus dem Bedarf der Schaffung von Schulkapazitäten im Oberstufenbereich sowie aus Defiziten an gedeckten und ungedeckten Sportanlagen für das bestehende 1. Gymnasium in der Wildenbruchstraße. Zur Arrondierung des Schulstandortes sollten in Umsetzung der Anforderungen des Flächenbedarfsprogramms der Senatsverwaltung für Schule, Jugend und Sport die für ein 5-zügiges Gymnasium erforderlichen Sport- und Freiflächen gesichert werden. Gleichzeitig sollten die geplanten Sportanlagen zur Minderung des Defizits an Freizeitsportanlagen im Ortsteil Alt-Treptow beitragen.

Der Bebauungsplan XV-12 trat am 22. Juni 2000 aufgrund der BA-Beschlüsse 29/92, 105/98, 1/00 und 47/00 sowie der Beschlüsse der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Nr. III/1582 und IV-T/49 in Kraft (GVBl. S. 353).

Veränderte Rahmenbedingungen durch die Fusion der Bezirke Treptow und Köpenick sowie darauf basierende aktuelle Einwohner- und Schülerprognosen führten zu einer Neubewertung der Schullandschaft in dem neuen Bezirk durch die Senatsverwaltung für Schule, Jugend und Sport. Damit war die dem Bebauungsplan XV-12 zugrunde liegende Konzeption der Schulentwicklungs- und Ortsteilplanung für den Ortsteil Alt-Treptow aufgrund der Strukturveränderung neu zu beurteilen.

Der vom Bezirksamt beschlossene Schulentwicklungsplan 2002 – 2006 hat vor dem Hintergrund drastisch sinkender Schülerzahlen im Oberschulbereich untersucht, wie die im Bezirk vorhandenen Schulkapazitäten unter Berücksichtigung pädagogischer Belange perspektivisch sinnvoll genutzt werden können. Im Ergebnis dessen ist mittel- bis langfristig die Aufgabe des Schulstandortes Wildenbruchstr. 54 (Ernst-Friedrich-Oberschule) als Gymnasialstandort vorgesehen.

Ein Planerfordernis für den Bebauungsplan XV-12, der dringende Bedarf an Oberschulplätzen, ist entfallen. Die Planungsziele zur Komplettierung und Erweiterung des Schulstandortes sind damit hinfällig geworden.

Daher mussten die Planungsziele in Bezug auf die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ verifiziert werden.

Das Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin hat in seiner Sitzung am 01.07.2003 die Aufstellung des Bebauungsplans XV-12-1 beschlossen, der für die vormals als Schulerweiterungsflächen vorgesehenen Grundstücke neue Planinhalte enthält. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde mit Bezirksamtsbeschluss 471/05 auf die Grundstücke reduziert, die sich nicht im Eigentum des Landes Berlin befinden. Die landeseigenen Grundstücke sollen weiterhin als Gemeinbedarfsfläche genutzt werden, zunächst als Filiale des Philipp-Cousteau-Gymnasiums, danach für das Treptow-Kolleg, einer Einrichtung des 2. Bildungsweges zur Erlangung der Hochschulreife. Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplans XV-12-1 sollen die planungsrechtlichen Grundlagen zur Entwicklung von allgemeinen Wohngebieten gesichert werden.

2. Plangebiet

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Alt-Treptow und umfasst die Grundstücke Bouchéstraße 71-74 und Wildenbruchstraße 55 mit einer Flächengröße von ca. 1,2 ha. Davon entfallen auf das geplante Wohngebiet WA 1 ca. 7000 m² und auf das geplante Wohngebiet WA 2 ca. 5000 m².

2.1 Bestand

2.1.1 Historische Entwicklung

Die historische Entwicklung des Gebietes Treptow spannt sich vom Ursprung als nahezu unbesiedeltes Waldgebiet Mitte des 13. Jahrhunderts bis zum heute vorhandenen Erholungsgebiet wie auch Wohn- und Arbeitsstandort.

Von großflächigen Zerstörungen während des 2. Weltkrieges blieb der Bezirk verschont; die in den Ortsteilen Alt-Treptow, Plänterwald und Baumschulenweg entstandenen Schäden wurden insbesondere in den 50er und 60er Jahren durch Neubebauungen, vorwiegend in Großblockbauweise Q3A, behoben.

Dagegen bewirkte die Teilung der Stadt im Jahre 1961 mit der Errichtung der Mauer entlang der westlichen Bezirksgrenze von Treptow tiefgreifende Veränderungen in der Funktionalität des Bezirkes und damit im Leben seiner Bewohner. Darüber hinaus sind im sogenannten Mauerbereich große Schäden an der Bausubstanz und an ehemaligen Grün- und Kleingartenflächen entstanden.

Nach der Beseitigung der Mauer im Jahre 1990 im Ortsteil Alt-Treptow und der Wiederaufnahme der Verbindungen nach Neukölln stellt sich die Nahtstelle zwischen den Bezirken mit überdimensionierten Brachflächen und Brandgiebeln als tiefe Wunde in der Stadtstruktur dar.

Die vorhandene dichte Gründerzeitbebauung im Ortsteil Alt-Treptow ist im späten 19. Jahrhundert/Anfang 20. Jahrhundert entstanden und geht zurück auf besondere Ereignisse (Gewerbeausstellung) bzw. Verkehrsanbindungen (Berlin-Görlitzer-Bahn) sowie die industrielle Entwicklung.

2.1.2 Städtebauliche Struktur des Umfeldes

Das Bebauungsplangebiet liegt im Ortsteil Alt-Treptow an der Bezirksgrenze zu Neukölln.

Dieser Ortsteil, einziger im Bezirk Treptow nördlich des S-Bahn-Ringes gelegen, ist ein Bereich mit kompakter Innenstadtbauung - das Eingangstor des Bezirkes. Die ehemalige Görlitzer Bahn teilt das Gebiet in zwei Teile, in denen sich unterschiedliche Strukturen entwickelt haben.

Der nordöstliche Teil, begrenzt durch Spree, Landwehrkanal und Bahnanlagen, wird durch Industrieanlagen, zentrale Einrichtungen sowie den Schlesischen Busch mit der Puschkinallee als Verbindung zum Treptower Park bestimmt.

Der südwestliche Teil, begrenzt durch Bahnanlagen, Landwehrkanal und den ehemaligen Grenzstreifen, bindet mit seinem Stadtgrundriss eng an Neukölln und Kreuzberg an.

In diesem Bereich dominieren Wohnbauten in Quartiersstrukturen. Etwa 60 % dieser Wohnbebauung stammen aus der Gründerzeit (5-geschossige Blockbebauung).

Im Bereich zwischen Karl-Kunger-Straße und Kieffholzstraße sind 2-3 Hinterhöfe sowie eingelagertes Gewerbe typisch. Die ergänzende Blockrandbebauung der 30er Jahre und offene Zeilenbebauung der 50er und 70er Jahre orientieren sich ebenfalls an der straffen orthogonalen städtebaulichen Grundstruktur.

Begrenzt wird der Block, in dem sich das Plangebiet des Bebauungsplans befindet, durch Karl-Kunger-Straße, Wildenbruchstraße, Heidelberger Straße und Bouchéstraße.

Die nordöstliche Hälfte des Blockes ist durch eine dichte Gründerzeitbebauung (GRZ ca. 0,6) entlang der Karl-Kunger-Straße mit Eckbebauungen zur Bouchéstraße und Wildenbruchstraße gekennzeichnet. Die 5-geschossigen Gebäude mit Vorderhäusern, Seitenflügeln und Quergebäuden wurden Anfang des Jahrhunderts (ca. 1900 - 1910) errichtet. In den Erdgeschossbereichen der Vorderhäuser sowie teilweise in den Seitenflügeln sind zahlreiche kleinteilige Handels- und Gewerbebetriebe untergebracht, die ein wichtiges Element der Geschäftsstraße Karl-Kunger-Straße darstellen.

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet liegt das schulisch genutzte Grundstück, welches mit Schulgebäuden (4-geschossig) an der Wildenbruchstraße und Bouchéstraße und einem Sporthallen-/Aulagebäude (2-3-geschossig) bebaut ist. Die Schulgebäude Bouchéstraße 75-76 / Wildenbruchstraße 53-54 sind als Baudenkmalbereich (Ensemble) mit der Nr. 09020326 in die Berliner Denkmalliste eingetragen. Die Turnhalle des Schulkomplexes Wildenbruchstraße 53-54 ist ebenfalls als Baudenkmal mit der Nr. 09020329 registriert.

Das Plangebiet selbst, die südwestliche Blockhälfte, war Teil des Grenzstreifens und lange Zeit unbebaut. Die an das ehemalige Schulgebäude Bouchéstraße 75 anschließende Fläche wird durch den Kinder- und Jugendzirkus Cabuwazi genutzt. Entlang der Wildenbruchstraße wurde 2006 ein Lebensmittelmarkt mit einer Geschossfläche von 1.119m² (775 m² Verkaufsfläche) zur Versorgung des Gebietes genehmigt und gebaut.

2.1.3 Erschließung

Für das Bebauungsplangebiet ist eine gute öffentliche Erschließung für den Individualverkehr durch die Bouchéstraße, Wildenbruchstraße und die Heidelberger Straße zwischen Bouché- und Wildenbruchstraße gegeben. Die im Bebauungsplan XV-12 für die Wildenbruchstraße, Heidelberger Straße und Bouchéstraße festgesetzten Straßenverkehrsflächen einschließlich der Straßenbegrenzungslinien gelten unverändert fort. Die Gehwege an der Heidelberger Straße sind bisher nur unvollständig hergestellt. Der Durchgangsverkehr erstreckt sich entlang der Elsenstraße über die Karl-Kunger-Straße/Wildenbruchstraße in Richtung Neukölln (übergeordnete Straßenverbindung, Stufe II, Step Verkehr).

Das Plangebiet ist durch den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) im Hinblick auf das Stadtgebiet gut erschlossen. Die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz wird durch Buslinien sichergestellt. Sie fungieren als Zubringer zu den U- und S-Bahn-Linien in Treptow, Kreuzberg und Neukölln. Über den S-Bahnhof Treptower Park ist die Erreichbarkeit der Innenstadt, des Flughafens Schönefeld, der Arbeitsstandorte (Schöneweide, Grünau, Altglienicke und Adlershof) und der angrenzenden Naherholungsgebiete gegeben.

Eine Belastung stellt der ruhende Verkehr dar, der den vorhandenen Straßenraum maximal auslastet. Die Hauptgeschäftszone Karl-Kunger-Straße/Plesser Straße wird zusätzlich durch den Anlieferverkehr und parkplatzsuchende Kunden belastet. Hierdurch kommt es teilweise zur Behinderung des ÖPNV.

2.1.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser, Gas, Strom und Telekommunikation sowie die Abwasserbeseitigung ist durch die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen im Plangebiet und in den angrenzenden Straßen gegeben.

2.1.5 Einschätzung der Freiraumpotenziale

Innerhalb des Plangebietes sind die Brachflächen des ehemaligen Grenzstreifens bestimmend für die Freiraumsituation. Auf den Brachflächen des ehemaligen Grenzstreifens hat sich im Laufe der Jahre eine Ruderalflora entwickelt, die zum Teil durch Bauschuttablagerungen, starkes Betreten, abgestellte Fahrzeuge, Unrat und Hundekot geschädigt ist. Auf einer Teilfläche befindet sich der Kinder- und Jugendzirkus Cabuwazi. Der insbesondere durch den ehemaligen Grenzverlauf verursachte anthropogene Einfluss ist auch derzeit noch wahrnehmbar.

2.1.6 Geologische und hydrologische Verhältnisse

Regionalgeologisch betrachtet befindet sich das Bebauungsplangebiet auf einer weichselkaltzeitlichen Talsandfläche des Berliner Urstromtales.

Unter ggf. durch frühere Bautätigkeit entstandenen Verfüllungen geringer Mächtigkeit ist im überwiegenden Teil der Fläche bis in Tiefen größer 10 m mit Sanden unterschiedlicher Körnung, sogenannten Talsanden, zu rechnen.

Die Grundwasserverhältnisse werden im Bebauungsplangebiet durch einen bereits oberflächennah anstehenden, geschlossenen Grundwasserhorizont innerhalb der o.g. Talsande geprägt.

2.1.7 Altlasten

Das Plangebiet ist gemäß Bodenbelastungskataster Teil des (ausgedehnten) Altlastenstandortes Nr. 6119. Das gesamte Areal ist durch eine bis zu 2m mächtige, deutlich anthropogen geprägte, Auffüllungsschicht sehr heterogener Zusammensetzung charakterisiert. Damit einher geht eine sehr unregelmäßige Schadstoffverteilung mit vereinzelt hohen lokalen Belastungsspitzen (vornehmlich polyzyklisch aromatische Kohlenwasserstoffe, untergeordnet auch einzelne Schwermetalle). Die die Auffüllung unterlagernden Sande sind hingegen praktisch schadstofffrei. Zwei aktuelle Bodengutachten vom Dezember 2004 resp. Juni 2008 bestätigen die bereits früher ermittelten Befunde.

Die festgestellte Belastung mit polyzyklisch aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) im anstehenden Auffüllungsboden und die teilweise erhöhten Schwermetallkonzentrationen führen zu einer Bewertung des Bodens nach TR LAGA (Anforderung an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall), wonach dieser anteilig einem Zuordnungswert > Z 2 zuzuordnen ist. Abgetragener Boden ist daher nicht uneingeschränkt wiedereinbaubar (Abfallrecht).

Bei einer zukünftigen Nutzung für Wohnbebauung oder eine Einzelhandelseinrichtung ist aus den ermittelten PAK-Konzentrationen nach geltendem Bodenschutzrecht kein Sanierungserfordernis abzuleiten. Hinsichtlich einer Grundwassergefährdung begründen die PAK-Konzentrationen ebenfalls kein Sanierungserfordernis. Für Teilbereiche, die zukünftig sensiblen Nutzungen (z.B. Kinderspielfeld, Nutzgarten o.ä.) unterliegen oder die für die Niederschlagsversickerung genutzt werden sollen, sind die Kontaminationen des Oberbodens jedoch sanierungspflichtig. In den sensiblen Bereichen ist ein Überdecken des belasteten Bodens oder der Abtrag von 30 cm Erdboden und ein entsprechender Ersatz durch nachweislich unbelasteten Erdstoff ausreichend. Auf für eine Versickerung gesammelter Niederschlagswässer vorgesehenen Flächen ist hingegen ein Austausch der gesamten schadstoffhaltigen Auffüllungsschicht vorzunehmen.

Des Weiteren befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Bereich einer ausgedehnten LCKW-Schadensfahne (LCKW = Leichtflüchtige Chlorkohlenwasserstoffe) im Grundwasser. Der Grundwasserschaden wurde durch eine Altlast außerhalb des Plangebietes eingetragen. Für das Plangebiet hat dies zur Folge, dass baubedingte Grundwasserhaltungsmaßnahmen zu vermeiden sind, um eine Schadensverschleppung auszuschließen. Bauliche Maßnahmen im grundwassergesättigten Bereich haben zudem in enger Abstimmung sowie mit Zustimmung der zuständigen Bodenschutzbehörde und der für Grundwasserschutz zuständigen Senatsbehörde zu erfolgen (aus Stellungnahme SenStadt, Referat IX C).

Zusammenfassend begründen die Bodenbelastungen ggf. Einschränkungen beim Umgang mit baubedingt anfallendem Bodenaushub, bei der Gestaltung von Mulden/Rinnen für die Versickerung gesammelter Niederschlagswässer und bei der Einordnung sensibler Nutzungsarten. Die bei entsprechenden Vorhaben erforderlichen Sanierungsmaßnahmen können jedoch im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu gegebener Zeit durch behördliche Auflagen vorgegeben und durchgesetzt werden.

Damit steht der geplanten Nutzung nichts entgegen. Die Forderung der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird erfüllt.

2.1.8 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 268 und 271 der Flur 104 befinden sich anteilig in Privateigentum und im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland (Oberfinanzdirektion). Das Flurstück 272 der Flur 104 gehört der Bundesrepublik Deutschland (Bundesfinanzverwaltung) und die Flurstücke 269, 270, 273, 274 und 276 der Flur 104 sind in Privatbesitz.

2.2 Planungsgrundlagen

- **Flächennutzungsplan Berlin - FNP Berlin i. d. F. der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666)**

Für das Plangebiet stellt der FNP Berlin überwiegend Wohnbaufläche W 2 (GFZ bis 1,5) mit einem Schulsymbol sowie in geringem Maße im nordwestlichen Anschluss Wohnbauflächen W 1 (GFZ > 1,5) dar.

Die Planungsziele des Bebauungsplans sind aus dem FNP Berlin lt. Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan entwickelbar (vgl. hierzu Pkt. 5.1.).

- **Bereichsentwicklungsplanung Treptow - Grundlagen (Arbeitsstand 1991/92)**

Neben dem Erhalt und der Aufwertung des vorhandenen Wohnungsbestandes, vorrangig der gründerzeitlichen Quartiere im Ortsteil Alt Treptow, wurde auch die Vorbereitung von Standorten für den Wohnungsneubau als Handlungsschwerpunkt für die Entwicklung des Bezirkes Treptow benannt.

Zum Abbau der Defizite an Erholungsräumen in den dicht überbauten Quartieren bestanden Überlegungen, den vormaligen Grenzbereich zwischen Bouchéstraße und Elsenstraße als öffentliche Grünanlage bzw. für Sport- und Freiflächen der Schulen zu entwickeln. Hier sollten insbesondere die sich aus dem prognostizierten Bevölkerungszuwachs ergebenden Defizite der sozialen Infrastruktur abgedeckt werden. Diese Entwicklungsabsicht wird auch im entsprechenden Nutzungskonzept wiedergegeben, wo für den Planbereich die Darstellung Wohnen und soziale Infrastruktur mit hoher Dichte sowie für den Randbereich die Signatur Ruderalflächen erfolgt.

Aufgrund der aktuellen Entwicklung innerhalb der letzten zehn Jahre ist jedoch deutlich geworden, dass der ursprünglich prognostizierte Bevölkerungszuwachs und damit eine Verdichtung nicht in dem Maße eingetreten ist. Die Anforderungen aus der sozialen Infrastruktur bestehen in der ursprünglichen Form nicht mehr, nunmehr ist die Problematik Standortaufgabe bzw. Verlagerung von Bedeutung. Im aktuellen Schulentwicklungsplan (Stand Februar 2005, BA-Beschluss 398/05) wird darauf Bezug genommen. Damit ist nunmehr eine Stabilisierung der Wohnfunktion von Bedeutung, auch um die verfügbaren Kapazitäten zu erhalten.

Die Planungsziele des Bebauungsplans tragen damit den in der Bereichsentwicklungsplanung Treptow – BEP – Grundlagen (Arbeitsstand 1991/92) benannten Handlungsschwerpunkten und Zielen auch unter Berücksichtigung der aktuellen sozio-demographischen Entwicklungen Rechnung.

Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Juli 1994 (ABl. S. 2331), zuletzt geändert am 27.06.2006 (ABl. S. 2350)

- Das Bebauungsplangebiet wird in den städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen eingeordnet. Als Entwicklungsziele werden u.a. festgelegt:
 - Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiflächen
 - Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna durch Entsiegelung
 - Entwicklung des gebietstypischen Baumbestandes
 - Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung)
 - Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung

- Dezentrale Regenwasserversickerung
- Förderung emissionsarmer Heizsysteme
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb der Trinkwasserschutzzonen.

Die Entwicklungsziele des Landschaftsprogramms werden im Bebauungsplan berücksichtigt (vgl. hierzu Pkt. 5.1.).

- **Bebauungsplan XV-12 für das Gelände zwischen Bouchéstraße, Karl-Kunger-Straße, Elsenstraße und Bezirksgrenze zu Neukölln im Bezirk Treptow, Ortsteil Alt-Treptow, veröffentlicht am 21.06.2000 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, S. 353**

Der Bebauungsplan XV-12 weist für die Grundstücke Bouchéstraße 71-74 und Wildenbruchstraße 55 eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ aus. Geplant waren eine Sporthalle sowie die dazugehörigen Sportfreiflächen. Die Sporthalle sollte als Blockrandbebauung mit einer maximalen Traufhöhe von 56m über NN (jetzt: NHN) und einer maximalen Firsthöhe von 61m über NN errichtet werden. Aus städtebaulicher Sicht sollten die Bauflucht und die Höhe der benachbarten Bestandsbebauung aufgenommen werden und der Brandgiebel des fünfgeschossigen Gebäudes Bouchéstraße 75 geschlossen werden. Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche für die Grundstücke Bouchéstraße 71-74 und Wildenbruchstraße 55 beträgt 2500m², dies entspricht einer GRZ von 0,2. Bezogen auf das damalige gesamte Schulgrundstück (einschließlich der Grundstücke Bouchéstraße 75 und Wildenbruchstraße 53-54) beträgt die GRZ 0,26 und die GFZ 1,0. Aufgrund des entfallenen Bedarfs an Oberschulplätzen und damit für die Erweiterung des bestehenden Schulstandortes wird der Bebauungsplan XV-12 für diese Grundstücke mit dem Bebauungsplan XV-12-1 geändert.

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegung

Der Senat von Berlin beschloss im Juli 1992 die Fortführung der vorbereitenden Untersuchungen im Ortsteil Alt-Treptow. Ziel war die förmliche Festsetzung eines Teilgebietes als Sanierungsgebiet. Ein Sanierungsgebiet wurde nicht festgesetzt. Das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplans - der statistische Block 017 war jedoch Bestandteil dieser Untersuchungen.

Nach Beseitigung der ehemaligen Grenzanlagen lagen hier größter Handlungsbedarf und auch Handlungsmöglichkeiten aufgrund größerer brachliegender Flächen.

Das Bezirksamt Treptow von Berlin beschloss am 31.03.1992 die Aufstellung des Bebauungsplans XV-12 mit dem Ziel der planungsrechtlichen Sicherung und Neuordnung der Flächen für die Erweiterung und Umnutzung des damaligen Oberstufenzentrums Bouchéstraße 75 als Schule in Erweiterung des bestehenden Gymnasiums mit den dazugehörigen Sportanlagen und Freiflächen, Arrondierung des Wohnungsbaues Karl-Kunger-Straße/Elsenstraße bei weitestgehender Entwicklung des Wildenbruchparks, Sicherung von Kinderspielflächen und Errichtung einer Jugendfreizeitstätte.

Aufgrund der aktuellen Einwohner- und Schülerentwicklung und der daraus resultierenden Strukturveränderung war die dem Bebauungsplan XV-12 zugrunde liegende Konzeption der Schulentwicklungs- und Ortsteilplanung für den Ortsteil Alt-Treptow neu zu beurteilen.

Der dringende Bedarf an Oberschulplätzen, ein Planerfordernis für den Bebauungsplan XV-12, ist entfallen und damit die Planungsziele zur Komplettierung und Erweiterung des Schulstandortes.

Die landeseigenen Flächen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ mit den vorhandenen Schulgebäuden sollen weiterhin, zunächst als Filiale des Philipp-Cousteau-Gymnasiums, genutzt werden. Danach ist der Standort für das Treptow-Kolleg, einer Einrichtung des zweiten Bildungsweges zum Erwerb der allgemeinen Hochschulreife, vorgesehen, das sich derzeit in der Kieffholzstraße 274 in Berlin-Baumschulenweg befindet.

Die Einordnung einer Sporthalle bleibt aufgrund des bestehenden Defizits an gedeckten Sportanlagen im Ortsteil Alt-Treptow weiterhin Planungsziel des Bebauungsplans XV-12. Diese soll nun, allerdings in reduzierter Größe, auf der vorhandenen landeseigenen Fläche, Bouchéstraße 75 ausgewiesen werden.

Die im Bebauungsplan XV-12 festgesetzten Gemeinbedarfsflächen zur Erweiterung des bestehenden Schulstandortes, die sich nicht im Eigentum des Landes Berlin befinden, werden nicht mehr benötigt und sollen innerhalb des Bebauungsplans XV-12-1 als Wohnbauflächen zur Arrondierung und Vervollständigung der vorhandenen lückenhaften Blockstruktur entwickelt werden.

Während des Planaufstellungsverfahrens wurde am 10.05.2005 ein Bauantrag für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit einer Geschossfläche von 1.119 m² (Verkaufsfläche 775 m²) und 75 Stellplätzen gestellt, der der Versorgung des Gebiets dienen soll. Aufgrund der Gebietsstruktur des Wohnumfeldes ist ein Lebensmittelmarkt in dieser Größenordnung (BGF 1200 m²) als Laden zur wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung zu qualifizieren. Der Schwellenwert zur Großflächigkeit gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ist nicht überschritten. Gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden im allgemeinen Wohngebiet zulässig. Der Lebensmittelmarkt wurde aufgrund eines Planreifebeschlusses inzwischen genehmigt, gebaut und eröffnet.

Für das Grundstück Bouchéstraße 71-74 ist ein weiterer Lebensmittelmarkt als Vollsortimenter mit einer Geschossfläche von 1943 m² (Verkaufsfläche 1253 m²) und 88 Stellplätzen beantragt. Die Verträglichkeit des beabsichtigten Einzelhandelsvorhabens mit dem Bestand und der im Bebauungsplan ausgewiesenen Nutzung der angrenzenden Grundstücke wurde im Verfahren geprüft (s. Anhang, Anlage 3). Zur Klärung und Regelung der Verträglichkeitsbedingungen wurde ein öffentlich – rechtlicher Vertrag zwischen Land Berlin, Bezirksamt Treptow-Köpenick und dem Investor abgeschlossen.

Eine ausreichende Erschließung ist durch die Bouché-, Wildenbruch- und Heidelberger Straße gegeben.

2. Intention des Plans / Planungsziele

Ausgehend von der Zielstellung der vorbereitenden Untersuchungen für die Ausweisung eines Sanierungsgebietes "die vorhandenen gewachsenen Strukturen beizubehalten und durch behutsame Maßnahmen eine Verbesserung der derzeitigen Situation zu erreichen", liegen der städtebaulichen Konzeption folgende Leitvorstellungen zugrunde:

1. Verknüpfung der städtebaulichen Strukturen zwischen den Bezirken Treptow und Neukölln durch Vervollständigung der vorhandenen heterogenen Blockbebauung, insbesondere im Bereich der räumlich wirksamen Brandgiebelflächen durch Ergänzung der Wohnbebauung
2. Erweiterung des infrastrukturellen Angebotes durch die mögliche Einordnung der der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störender Handwerksbetriebe sowie Einrichtungen für kulturelle und soziale Zwecke
3. Aufnahme von Pflanzgeboten zur Sicherung einer Minimalbegrünung und städtebaulichen Gliederung der vorhandenen Freiflächen

Planungsziel ist es, auf den Brachflächen durch Lückenschließungen und Ergänzungsbauten die städtebaulich heterogene Struktur des vorhandenen Quartiers zu einem einheitlichen Ensemble zu vervollständigen.

3. Wesentlicher Planinhalt

Bei dem Bebauungsplan XV-12-1 handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB (ohne Festsetzung von Straßenverkehrsflächen). Bauvorhaben im Bebauungsplanbereich sind i.V. mit den Festsetzungen des Bebauungsplans XV-12 gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen folgende Planinhalte festgesetzt werden:

- *Wohnbaufläche WA 1 - Allgemeines Wohngebiet* bestehend aus den Flurstücken 268, 271, 272 und 276 der Flur 104 mit einer Fläche von ca. 7200 m² und einer GRZ von 0,4 sowie einer Mindest- und Maximalhöhe von 43m – 55m über NHN (im Blockinnenbereich 43m über NHN)
- *Wohnbaufläche WA 2 - Allgemeines Wohngebiet* bestehend aus den Flurstücken 269, 270, 273 und 274 der Flur 104 mit einer Fläche von ca. 5000 m² und einer GRZ von 0,4 sowie einer Mindest- und Maximalhöhe von 43m – 49m über NHN (im Blockinnenbereich 43m über NHN)

3.1 Städtebauliche Konzeption

Das städtebauliche Ortsbild ist durch eine dichte Gründerzeitbebauung (GRZ ca. 0,6) charakterisiert. Es dominieren Wohnbauten in Quartiersstrukturen als überwiegend 5-geschossige Blockbebauung. Im Bereich zwischen Karl-Kunger-Straße und Kieffholzstraße sind 2-3 Hinterhöfe sowie eingelagertes Gewerbe typisch. Die ergänzende Blockrandbebauung der 30er Jahre orientiert sich ebenfalls an der straffen orthogonalen städtebaulichen Grundstruktur. Die vorhandene lückenhafte Blockbebauung soll durch die Ausweisung allgemeiner Wohngebiete vervollständigt und arrondiert werden, insbesondere im Bereich der vorhandenen Brandgiebelflächen des Gebäudes Bouchéstraße 75. Das Schulgebäude in der Wildenbruchstraße 53-54 weist an der Giebelseite Fensterflächen auf, so dass ein unmittelbares Heranbauen in geschlossener Bauweise nicht möglich ist.

Eine straßenbegleitende Bebauung als Gestaltungsprinzip der näheren Umgebung soll auch innerhalb der geplanten allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 beibehalten und fortgeführt werden. So werden die vorhandenen Baufluchten aufgenommen und fortgeführt. Die Gebäudehöhen orientieren sich am Bestand des städtebaulichen Umfeldes. Die vorhandenen Gebäude in der Bouchéstraße haben eine Traufhöhe von ca. 51m über NHN und eine Firsthöhe von ca. 55m über NHN. Dementsprechend soll die maximale Höhe innerhalb des Wohngebiets WA1 55m über NHN betragen. Entlang der Heidelberger Straße stehen viergeschossige Wohnhäuser mit einer Traufhöhe von ca. 49m über NHN und einer Flachdachausprägung. Dementsprechend soll die maximale Höhe entlang der Heidelberger Straße und für das allgemeine Wohngebiet WA2 eine Maximalhöhe von 49m über NHN betragen.

Auf der gegenüber liegenden Seite der Wildenbruchstraße befindet sich eine öffentliche Parkanlage, der „Wildenbruchpark“.

Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, die Restflächen sind zu begrünen. Die gemäß § 50 BauOBl erforderlichen Stellplätze auch für Fahrräder sind zu berücksichtigen.

Zur Gliederung und Strukturierung der vorhandenen Freiflächen werden Pflanzgebote in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.2. Immissionsschutz

Unmittelbar an das Wohngebiet WA 2 grenzt die durch Verkehr und Verkehrsemissionen stark belastete Wildenbruchstraße. Zur Herstellung gesunder Wohnverhältnisse in den geplanten Wohngebieten wird eine Blockrandbebauung an der Wildenbruchstraße mit baulicher Mindesthöhe und mit Festsetzung zur Ausrichtung der Wohnräume zur straßenabgewandten Seite hin geplant. Eine geschlossene Bauweise ist jedoch aufgrund der vorhandenen Fenster an der Giebelseite des denkmalgeschützten Gebäudes Wildenbruchstraße 54 nicht möglich.

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“. Die darauf befindlichen Schulgebäude werden als Filiale des Gymnasiums am Ellernweg in Berlin-Johannisthal genutzt. Mittelfristig sollen die Gebäude durch das Treptow-Kolleg, einer Einrichtung zur Erwachsenenqualifizierung genutzt werden. Da keine Sportfreiflächen vorhanden sind und auch keine außerschulische Nutzung stattfindet, ist von keinen, die Wohnnutzung störenden Immissionen auszugehen.

Der vorhandene Kinder- und Jugendzirkus „Cabuwazi“ ist als soziale Einrichtung in ein allgemeines Wohngebiet integrierbar.

Der Forderung der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse kann somit Rechnung getragen werden.

4. Umweltbericht

4.1 Einleitung

4.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans XV-12-1

4.1.1.1 Intention des Plans

Mit dem Bebauungsplan XV-12-1 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 geschaffen werden.

Während des Planaufstellungsverfahrens wurde ein Bauantrag für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit einer Geschossfläche von 1.119 m² (Verkaufsfläche 775 m²) und 75 Stellplätzen innerhalb des WA 2 gestellt, der der Versorgung des Gebiets dienen soll. Da ein Lebensmittelmarkt in beschriebener Größenordnung eine innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 2 zulässige Nutzung ist, eine Übereinstimmung des geplanten Vorhabens mit den beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans XV – 12 - 1 bestand, wurde das Bauvorhaben mit einem Planreifebeschluss genehmigt und zwischenzeitlich umgesetzt.

Innerhalb des WA 1 ist die Errichtung eines weiteren Lebensmittelmarktes an der Bouchéstraße 71-74 unter Erhalt des vorhandenen Kinder- und Jugendzirkuses geplant.

Die UVP-pflichtigkeit nach dem UVPG wurde im Rahmen des Planungsprozesses geprüft. Der bereits im WA 2 genehmigte Lebensmittelmarkt weist eine Geschossfläche unterhalb 1200 m² auf, somit besteht keine UVP-Pflichtigkeit für dieses Vorhaben. Da der im WA 1 geplante Lebensmittelmarkt eine Geschossfläche größer 1200m² besitzt, wurde für dieses Vorhaben eine allgemeine Vorprüfung durchgeführt. Die Vorprüfung ergab keine Notwendigkeit zur Durchführung einer UVP für dieses Vorhaben (s. Anhang, Anlage 3).

4.1.1.2 Angaben zum Vorhabenstandort des geplanten Vorhabens

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich an der Heidelberger Straße zwischen der Bouchéstraße und der Wildenbruchstraße und umfasst eine Fläche von 12.180 m². Das innerstädtische Areal lag zwischenzeitlich im Bereich der Grenzanlagen (Mauerstreifen) zwischen den Bezirken Treptow und Neukölln.

An der Wildenbruchstraße befindet sich seit 2006 ein Lebensmittelmarkt. Der nordwestliche Geltungsbereich an der Bouchéstraße wird durch großflächige ruderale, teils lückige Staudenbestände, teilweise vegetationslose, unversiegelte Flächen, die zum Abstellen von Kraftfahrzeugen genutzt werden und einen Kinder- und Jugendzirkus geprägt.

Die Wildenbruchstraße im Süden des Geltungsbereiches zeichnet sich durch einen relativ starken Durchgangsverkehr aus. Westlich und nördlich grenzen Wohngebiete an, östlich eine Mischung aus Wohnen und Schulnutzung und südlich eine öffentliche Grünfläche.

4.1.1.3 Art des geplanten Vorhabens - Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplans

Innerhalb des Plangebietes ist die weitere Errichtung eines Lebensmittelmarktes an der Bouchéstraße in einem als allgemeines Wohngebiet (WA 1) festzusetzenden Baugebiet geplant. Der südöstliche Bereich an der Wildenbruchstraße wird als allgemeines Wohngebiet (WA 2) bestandskonform festgesetzt.

Die im Bebauungsplan beabsichtigten Festsetzungen sehen zwei Baugebiete als WA mit einer GRZ vom 0,4 vor. Eine Überschreitung der GRZ ist durch Nebenanlagen zu 50 % möglich. Abweichend dazu wird für beide Baugebiete eine Ausnutzung des Grundstückes für Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,7 zugelassen. Baugrenzen bzw. Baulinien orientieren sich an einer Blockrandbebauung. Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit NHN +43 – 45 m im WA 2 und mit NHN +43 - +55 m im WA 1 festgelegt.

Als grünordnerische Regelungen sind nachfolgende Festsetzungsinhalte vorgesehen:

- Herstellung von Wegen und Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau,
- gärtnerisch gestaltete unversiegelte Anlage der verbleibenden Freiflächen (Regelung über die Bauordnung Berlin),

- Anpflanzung eines Laubbaums je 350 m² Grundstücksfläche.

Darüber hinaus ist aufgrund landesrechtlicher Regelungen von einer weitestgehenden Versickerung der anfallenden Niederschläge im Plangebiet auszugehen. Gemäß § 36a Abs. 1 Berliner Wassergesetz soll Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht versickert werden, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist oder sonstige signifikante nachteilige Auswirkungen auf den Zustand der Gewässer nicht zu erwarten sind und sonstige Belange nicht entgegenstehen.

4.1.1.4 Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,22 ha.

Nutzungen	Grundstücksfläche in m ²	GRZ/inkl. Nebenanlagen	in m ²	zuzügl. Nebenanlagen in m ²	Gesamtversiegelung m ²
WA 1	7.180	0,4/0,7	2.872	2.154	5.026
WA 2	5.000	0,4/0,7	2.000	1.500	3.500
Summe	12.180		4.872	3.654	8.526

Aufgrund der Festsetzung der GRZ von 0,4 und einer möglichen Überschreitung dieser GRZ für Nebenanlagen bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,7 wird durch den Bebauungsplan eine Flächenversiegelung von 8.526 m² ermöglicht.

Die Einordnung eines Lebensmittelmarktes innerhalb des WA 2 unter Einhaltung der festgesetzten GRZ – Werte für Haupt- und Nebenanlagen wurde geprüft.

4.1.1.5 Planungshistorie

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-12-1 liegt innerhalb des am 21.06.2000 durch Veröffentlichung in Kraft getretenen Bebauungsplans XV-12. Er setzt für den Geltungsbereich des XV-12-1 eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Schule" fest.

In den Jahren 2004 / 2005 wurde der Teilbereich zwischen Wildenbruchstraße / Bouchéstraße und Heidelbergerstraße als Änderung des bestehenden Planes der Bebauungsplan XV-12-1 bearbeitet. Ziel war die Zulässigkeit eines Lebensmittelmarktes an der Wildenbruchstraße und von Wohnbebauung an der Bouchéstraße. Zu diesem Bebauungsplan wurde eine Umweltprüfung mit Eingriffsbilanz (SWUP, 2005) erarbeitet. Der genannte Lebensmittelmarkt wurde zwischenzeitlich genehmigt und gebaut, ohne dass der Bebauungsplan XV-12-1 rechtskräftig festgesetzt wurde.

Mittlerweile ist geplant, auch an der Bouchéstraße die Errichtung eines innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes zulässigen Lebensmittelmarktes zuzulassen, wofür die Umweltprüfung mit Eingriffsbilanz fortgeschrieben wird.

4.1.2 In Fachgesetzen und -plänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Fachgesetze

Mit der am 1. März 2010 nunmehr in Kraft getretenen neuen Fassung des Bundesnaturschutzgesetzes wurde die bisher gültige rahmenrechtliche Zielbestimmung in eine unmittelbar geltende Vorschrift umgewandelt und weiterentwickelt. Zugleich wurde die Zielbestimmung durch die Übernahme des bisherigen Grundsatzkatalogs des § 2 BNatSchG (a.F.) neu ausgerichtet. Für die Abwägung im Bebauungsplan ergaben sich jedoch durch die Gesetzesänderung keine neuen Belange.

Gemäß § 1a BauGB im Zusammenhang mit § 14 **BNatSchG** besteht die Anforderung, dass die Behandlung der Problematik von Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abschließend geklärt werden muss. Hierzu wurde eine Eingriffsbilanzierung erstellt.

Hinsichtlich des allgemeinen Schutzes wild lebender Tiere und Pflanzen ist das Berliner Naturschutzgesetz (NatSchGBln) zu beachten, entsprechende Schutzzeiten zur Rodung von Gehölzen sind einzuhalten.

Die sich aus dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ergebenden Anforderungen wurden im Planverfahren berücksichtigt. Für das WA 1 wurde entsprechend der Grenzwerte nach Punkt 18.8 in Verbindung mit Punkt 18.6 der Anlage 1 zum UVP eine allgemeine Vorprüfung durchgeführt, für das WA 2 war diese Prüfung nicht erforderlich, da die im Gesetz angegebenen Grenzwerte nicht erreicht wurden.

Für die städtebauliche Planung existieren schalltechnische Orientierungswerte (DIN 18005), die jedoch keine Rechtsverbindlichkeit besitzen. Zur Bewältigung der auf das Bebauungsplangebiet einwirkenden Immissionen ist das **Bundesimmissionsschutzgesetz** mit den entsprechenden Verordnungen zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall wurde für das WA 1 im März 2010 eine Schalltechnische Untersuchung (Immissionsprognose Schall) durchgeführt.

Zur Sicherung einer wohnverträglichen Einordnung der geplanten Lebensmittelmärkte ist die TA-Lärm anzuwenden.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von **Schutzgebieten** gem. nationaler oder internationaler Richtlinien, Gesetze oder Verordnungen. Eine Betroffenheit vom Schutzgebiet ist in der innerstädtischen Lage und aufgrund der weiten Entfernungen zu entsprechenden Schutzgebiet auszuschließen.

Fachplanungen

Das **Landschaftsprogramm für Berlin (LAPRO 94)** enthält folgende Zielstellungen bzw. -formulierungen:

Karte Naturhaushalt/Umweltschutz

Das Plangebiet wird als Siedlungsgebiet ausgewiesen.

- Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Fläche (Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Fassadenbegrünung),
- Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung,
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes,
- Dezentrale Regenwasserversickerung,
- Förderung emissionsarmer Heizsysteme.

Das Plangebiet liegt im "Vorranggebiet Luftreinhaltung".

- Emissionsminderung,
- Erhalt von Freiflächen / Erhöhung des Vegetationsanteils,
- Immissionsschutz empfindlicher Nutzungen.

Karte Biotop- und Artenschutz und Landschaftsbild

In Bezug auf die "Biotopentwicklungsräume" gehört das Plangebiet zum "städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen:

- Erhalt der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten, außerordentlich hohen biologischen Vielfalt,
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung,
- Entwicklung eines gebietstypischen Baumbestandes (bes. großkronige Parkbäume in Großsiedlung und Obstbäume in Kleingärten),
- Erhaltung wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtung,
- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung.
- Berücksichtigung ortstypischer Gestaltelemente,
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen,
- Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente;
- Anlage ortsbildprägender Freiflächen, begrünter Straßenräume und Stadtplätze bei Siedlungserweiterung.

Erholung- und Freiraumnutzung

Das Plangebiet wird als nicht bzw. unterversorgt in Bezug auf öffentliche Freiräume eingestuft. Zur Situationsverbesserung werden umfangreiche Sofortmaßnahmen in öffentlichen und halböffentlichen Freiräumen gefordert. Hierzu zählen u.a.

- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualitäten vorhandener Freiräume und Infrastrukturflächen,
- Erschließung vorhandener Freiflächen,
- Verbesserung der Flächenaneignung und Gestaltung gemeinsam nutzbarer Freiräume,
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum,
- Wiederherstellung von Vorgartenzonen.

Die Vorgaben des Lapro werden im Bebauungsplan XV – 12-1 durch die Aufnahme eines Pflanzgebotes innerhalb und die Begrenzung des Versiegelungsgrades für Wege und Stellplätze im WA 1 und WA 2 umgesetzt. Maßnahmen der dezentralen Regenwasserversickerung werden nicht festgesetzt, sondern sind Bestandteil des Baugenehmigungsverfahrens. Die Verwendung emissionsarmer Heizsysteme wird mit einer textlichen Festsetzung gesichert. Die Sicherung eines gebietstypischen Baumbestandes erfolgt über die als Anlage beiliegende Pflanzliste.

4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Nachfolgend werden schutzgutbezogen die Umweltmerkmale des heutigen Zustandes des Plangebietes dargelegt. Anschließend werden die wesentlichen zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt nach Durchführung der Planung aufgezeigt.

Dabei ist bei der Planungsbewertung davon auszugehen, dass der im Rahmen des Planverfahrens eingereichte Bauantrag zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes innerhalb des WA 1 und WA 2 Gegenstand der Umweltprüfung war. Mögliche von diesem speziellen Vorhaben ausgehende negative Umweltauswirkungen, verursacht durch einen Lebensmittelmarkt und die dazugehörige Stellplatzanlage, wurden geprüft und bewertet.

4.2.1 Räumlicher Untersuchungsumfang, verwandte Untersuchungsmethodik

Bezüglich des Schutzgutes Mensch / Lärm wird bei der Untersuchung das Plangebiet sowie die angrenzende vorhandene Wohnbebauung sowie die benachbarte Schule betrachtet. Bei allen weiteren Schutzgütern bildet das Plangebiet die räumliche Begrenzung des Untersuchungsumfanges, da darüber hinaus gehende Umweltauswirkungen nicht zu erwarten sind.

Zur Ermittlung von Auswirkungen auf den Menschen hinsichtlich zunehmender Immissionsbelastung wurde für das WA 2 im Mai 2005 und für das WA 1 im Jahr 2010 eine Schalltechnische Untersuchung (Immissionsprognose Schall) durchgeführt.

Für die Beurteilung der Vorbelastung des Bodens liegen eine Baugrunduntersuchung sowie ein Altlastenbericht vor. Die Bestandsdaten zu dem übrigen Teilaspekten des Naturhaushalts (Wasser, Klima/Luft) basieren auf den Daten des Umweltatlases Berlin und örtlichen Einschätzungen.

Die Biotoptypen sowie das Landschafts- und Ortsbild sind bei Kartierungen im August 2005 erfasst und im Dezember 2009 aktualisiert worden. Es wurde eine flächendeckende, terrestrische Begehung des Planungsgebietes durchgeführt. Die Zuordnung der Biotoptypen erfolgte nach der Biotoptypenliste Berlins (2005). Die Biotoptypenkartierung wurde im Maßstab 1:1.000 durchgeführt.

4.2.2 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitiger Umweltzustandes

4.2.2.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Erholung

Das Plangebiet wird derzeit in Teilen eingeschränkt als Erholungsfläche von der umliegenden Bevölkerung genutzt. Trotz fehlender Gestaltung und Ausstattung dient das freie Gelände im Bereich Bouchéstraße Ecke

Heidelberger Straße dem Kinderspiel und Hundeauslauf. Für eine ruhige Erholungsnutzung ist das Gelände aufgrund der Lärmbelastung der Wildenbruchstraße nicht geeignet.

Die Versorgung mit wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen der direkt an das Plangebiet angrenzenden Wohnbebauung ist laut Umweltatlas gering bis mäßig. Jenseits der Wildenbruchstraße befindet sich eine etwa 1,5 ha große öffentliche Grünfläche mit Spielplatz.

Die nächstliegenden öffentlichen Grünflächen von überbezirklicher Bedeutung befinden sich mit dem Schleisschen Busch und dem Görlitzer Bahnhof etwa 600 – 800 m nördlich bzw. mit den Freiflächen entlang des Neuköllner Schifffahrtskanals etwa 500 m südwestlich. Der Treptower Park liegt etwa 1 km östlich des Plangebietes.

Lärm

Im Planungsgebiet selbst befinden sich keine Anlagen oder Nutzungen, die eine Beeinträchtigungen angrenzender sensibler Nutzungen, wie z. B. Wohnen durch Lärmemissionen darstellen.

Bei Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist von keiner Überschreitung der Lärmrichtwerte auszugehen. Die von der Einordnung von Lebensmittelmärkten mit einer Stellplatzanlage ausgehenden Lärmauswirkungen wurden geprüft.

Für den im Plangebiet vorhandenen Lebensmittelmart an der Wildenbruchstraße wurde im Zuge der Planung im Mai 2005 eine Schalltechnische Untersuchung (KSZ 2005) durchgeführt. Im Ergebnis wurde die Planung so geändert und umgesetzt (z.B. Lage der Anlieferungszone, technische Ausstattung), dass keine Beeinträchtigung angrenzender sensibler Nutzungen, wie Wohnen und öffentliche Grünflächen durch Lärmimmissionen des bestehenden Lebensmittelmartes erfolgen.

Ebenso wurde für den im WA 1 geplanten Lebensmittelmart im Jahr 2010 eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die zum Ergebnis kommt, dass die Werte der TA-Lärm für die geplante und benachbarte Wohnnutzung unter Bedingungen, die an das Vorhaben Lebensmittelmart zu stellen sind, eingehalten werden.

Vom vorhandenen Cabuwazi-Kinder- und Jugendzirkus e.V. gehen keine besonderen Lärmemissionen aus.

Der Verkehrslärm der Wildenbruchstraße liegt an den Straßenfassaden nach dem Berliner Umweltatlas tags im Pegelbereich 70 – 75 dB(A) und nachts im Pegelbereich 65-70 dB(A). Der Verkehrslärm in der unmittelbaren Nähe zur Wildenbruchstraße liegt damit tags wie nachts über dem durch die Rechtsprechung definierten gesundheitsgefährdenden Bereich für Wohnen (70 dB(A) tags 60 dB(A) nachts). Die strategische Lärmkarte (Verkehr 2005) zeigt zudem ausgehend von der Wildenbruchstraße, dass bis über die Einmündung der Sülzhayner Straße in die Heidelberger Straße hinaus eine Lärmbelastung von über 55 dB(A) auf dem Gelände herrscht. Hierbei ist die abschirmende Wirkung des Lebensmittelmartes an der Wildenbruchstraße bereits einbezogen.

Das Plangebiet ist damit in großen Teilen durch den Verkehrslärm der Wildenbruchstraße vorbelastet.

4.2.2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere und die biologische Vielfalt

Pflanzen, Biotope

Die Biotoptypen im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-12-1 wurden im Dezember 2009 im Gelände kartiert. Es handelt sich um anthropogen beeinflusste und relativ artenarme Lebensräume. Ihr Wert bzw. ihre Bedeutung in Bezug auf den Biotop- und Artenschutz und die biologische Vielfalt ist überwiegend gering bis sehr gering.

Folgende Biotoptypen kommen im Plangebiet vor und weisen folgende Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz auf:

Biototyp	Bedeutung
vegetationsfreie und –arme Sandflächen	sehr gering
hochwüchsige, stark nitrophile und ausdauernde ruderale Staudenflur	gering
sonstiger Einzelbaum, nicht nach Baumschutzverordnung geschützt / nach Baumschutzverordnung geschützt	gering / mittel

Biotoptyp	Bedeutung
Industrie-, Gewerbe-, Handels-, Dienstleistungsfläche (in Betrieb), hierzu zählt: artenarmer Zier- und Parkrasen Anpflanzung von Bodendeckern Stellplatzanlage Gebäude, Typ Zeilenbebauung	sehr gering
Gemeinbedarfsfläche mit geringem Grünflächenanteil (Zirkusgelände mit fliegenden Bauten), hierzu zählt: Gebäude, Typ Zeilenbebauung Weg, teilversiegelt Anpflanzung von Bodendeckern	sehr gering
Weg, teilversiegelt (Zirkusgelände)	sehr gering

Den Einzelbäumen kommt aufgrund ihrer unterschiedlichen Ersetzbarkeit eine geringe bis mittlere Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz zu. Bäume die einen Stammumfang erreicht haben, dass sie nach Baumschutzverordnung geschützt sind, haben auch ein entsprechendes Alter erreicht. Sie sind aufgrund des Zeitraums der Wiederherstellbarkeit mit einem mittleren Wert für den Biotop- und Artenschutz zu bewerten. Geringmassigere Bäume, die im Plangebiet zudem nur ruderaler Aufwuchs sind, sind einfacher ersetzbar und daher nur von geringer Bedeutung.

Ebenfalls von geringer Bedeutung sind die ruderalen Staudenfluren, deren Artenzusammensetzung, Alter und Strukturierung keine höherwertigere Bewertung zulassen.

Die vegetationsfreien Trampelpfade, die teilversiegelten Wege, die versiegelten Bereiche des Lebensmittelmarktes und des Zirkusgeländes, wie auch die Freiflächen des Lebensmittelmarktes und das Zirkusgelände sind aufgrund fehlender Natürlichkeit und Gefährdung und der problemlosen und schnellen Ersetzbarkeit als sehr gering für den Biotop- und Artenschutz zu bewerten.

Schutzbestimmungen

Nach § 26a NatSchGBIn geschützte Biotope befinden sich nicht im Planungsgebiet. Ebenso befindet es sich außerhalb naturschutzrechtlich geschützter Gebiete.

Im Plangebiet befinden sich Bäume, die gemäß Berliner Baumschutzverordnung (Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in Berlin vom 11. Januar 1982, zuletzt geändert am 05. Oktober 2007) geschützt sind. Im WA 1 befinden sich in der östlichen Baugebietsecke eine Pappel (Stammumfang 1,33 m) und ein Ahorn (Stammumfang 0,85 m). Im WA 2 sind drei mehrstämmige Bäume an der nordöstlichen Grundstücksgrenze geschützt, eine Birke, eine Weide und eine Pappel. Darüber hinaus sind im WA 2 die vorhandenen Neupflanzungen als Ersatzbäume nach Baumschutzverordnung geschützt.

Biotopverbund

Ein Biotopverbund über das Plangebiet besteht lediglich im Verlauf von öffentlichen Grünflächen entlang des ehemaligen Mauerstreifens. So grenzt südöstlich der Wildenbruchstraße eine rasengeprägte öffentliche Grünanlage mit Laubbaumbestand an. Das Plangebiet liegt jedoch nicht innerhalb eines lokalen oder übergeordnet bedeutsamen Biotopverbundsystems.

Tiere

Faunistische Erhebungen liegen für das Plangebiet nicht vor. Aufgrund der Biotopstruktur und –ausstattung werden im Plangebiet voraussichtlich lediglich an innerstädtische Standorte angepasste Allerweltsarten vorkommen.

Die Biotoptypenbeschreibung im Rahmen des Artenschutzprogramms Berlin nennt hier als Vertreter der Säugetierfauna Hausmaus, Brandmaus, Wanderratte und ggf. Wildkaninchen. Weiterhin sind verschiedene Laufkäfer und Spinnen zu erwarten, Schmetterlinge hingegen aufgrund der fehlenden Blütenpflanzen kaum. Brutvögel sind nur im Bereich der Einzelbäume möglich. Bodenbrütende Arten sind aufgrund ständiger Störungen auszuschließen. Mögliche vorkommende Vogelarten sind demnach Arten, wie Amsel, Ringeltaube, Elster oder Sperling.

Alle europäischen Vogelarten gehören nach § 19 zu den besonders geschützten Arten. Rechtsgrundlage ist die europäische Vogelschutzrichtlinie (79/409/EWG).

Erkenntnisse zu Feldermäusen im Plangebiet und dessen Umgebung liegen nicht vor. Im Bereich des Gehözaufwuchses sind die einzelnen Gehölze zu jung und haben einen zu geringen Stammdurchmesser, um Lebensstätten von Fledermäusen bilden zu können. Allein die auf Grund der Berliner Baumschutzverordnung geschützte Pappel könnte aufgrund ihres Stammdurchmessers Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Fledermäusen beherbergen. Insgesamt sind jedoch die Lebensraumstrukturen im Plangebiet und seiner baulich verdichteten Umgebung für das Vorkommen von Fledermäusen eher ungünstig, so dass die Wahrscheinlichkeit, dass im Plangebiet Feldermäuse leben als eher gering eingeschätzt werden kann.

Das Vorkommen weiterer geschützter Arten ist nicht bekannt und aufgrund der Biotopausstattung und Nutzung des Plangebietes und seiner unmittelbaren Umgebung äußerst unwahrscheinlich.

4.2.2.3 Schutzgut Boden

Das Plangebiet liegt naturräumlich im Bereich des Urstromtals der Spree in einer Höhenlage von NHN +34,5 bis +35,0 m. Die Geologische Karte von Berlin zeigt flächendeckend auch für die umgebenden Flächen Tal-sande. Nach dem Umweltatlas von Berlin bestehen die Böden des Geltungsbereiches aus "Lockersyrosem / Regosol / Pararendzina".

Im Ergebnis des Baugrundberichtes besteht der Boden im WA 1 generell aus einer oberen bis zu 2 m mächtigen anthropogenen Auffüllung und darunter liegenden geogenen weichsel-eiszeitlichen, feinsandig bis kiesigen, selten schluffigen Mittelsanden. Ein Geschiebemergel bzw. Geschiebelehm wurde nicht angebohrt.

Die sehr heterogene Auffüllung besteht aus einem Gemisch aus sandigen Ablagerungen, Bauschutt, Steinen und Kalkschutt/Mörtel, jedoch ohne sichtbare Hausmüll-Komponenten. Die geogenen (eiszeitlichen) Fluss- und Urstromtalablagerungen bestehen aus einer Wechsellagerung von feinsandigen bis grobsandigen, selten kiesigen bzw. schluffigen Mittelsanden und mittelsandigen, lagenweise schwach schluffigen Feinsanden. Die erdfeuchten bis feuchten Sande weisen eine mitteldicht bis dichte Lagerung auf.

Aufgrund der sehr heterogenen Auffüllung ist davon auszugehen, dass die Fläche durch die intensive anthropogene Nutzung stark vorbelastet ist. Auch die Vegetationsentwicklung der vergangenen ca. 20 Jahre nach Mauerfall mit niedriger Ruderalflur zeigt die starke Standortstörung in Bezug auf natürliche Bodenfunktionen an.

Flächenbilanzierung Bestand

Flächengröße	Nutzung
4.250 m ²	hochwüchsige, stark nitrophile und ausdauernde ruderale Staudenflur (WA 1)
450 m ²	vegetationsfreie und –arme Sandflächen (WA 1)
600 m ²	Zirkuszelte (WA 1)
350 m ²	Teilversiegelte Wege auf dem Zirkusgelände (WA 1)
1.530 m ²	verbleibende Zirkusfläche mit Hochstaudenfluren, vegetationslosen Flächen und Zirkuswagen (WA 1)
7.180 m²	Zwischensumme WA 1
1.110 m ²	Gebäude, Lebensmittelmarkt (WA 2)
770 m ²	artenarmer Zier- und Parkrasen (Entwässerungsmulden WA 2)
540 m ²	Anpflanzung von Bodendeckern (WA 2)
2.580 m ²	Stellplatzanlage (WA 2)
5.000 m²	Zwischensumme WA 2
12.180 m²	Summe

Altlasten

Die Fläche des geplanten WA 1 ist Teil der Katasterfläche 6119 im Bodenbelastungskataster. Zur Klärung ggf. vorhandener Altlasten wurden bereits in den Jahren 1991 und 1996 Bodenuntersuchungen in Bezug auf Altlasten durchgeführt, deren Ergebnisse sich wie folgt zusammenfassen lassen:

- Ca. 2 m (bis max. 3,8 m) mächtiger Aufschüttungshorizont,
- Aufschüttungshorizont mit verschiedenartigen anthropogenen Beimengungen, überwiegend Ziegel- und Bruchbeton, untergeordnet auch Schlacken, Kohlengrus, Metallschrott etc.,
- Ausgesprochen heterogene stoffliche Zusammensetzung der Aufschüttungssubstrate mit folgender heterogener Verteilung von Schadstofffrachten,
- Auffälliger Kontaminationsparameter sind die polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffe (PAK) mit Konzentrationen teilweise über 100 mg/kg TS, die Herkunft ist ungeklärt,
- Andere potenzielle Kontaminanten wie Schwermetalle sind überwiegend unauffällig in ihrer Konzentration,
- Liegende Sande sind schadstofffrei,
- Abfallrechtlich sind die Aufschüttungssubstrate gemäß den Vorgaben der TR LAGA II.1.2 überwiegend in die Einbauklasse $\geq$ Z 2 einzustufen und somit am Standort nicht wieder verwertbar. Die Entsorgung erfolgt als besonders überwachungsbedürftiger Abfall zur Beseitigung.

Im Dezember 2004 wurde für den Standort des damals geplanten Lebensmittelmarktes im WA 2 eine "Orientierende Altlastenuntersuchung" durchgeführt. Sie bestätigt die Ergebnisse die Aussagen der Voruntersuchungen. Im Rahmen der Errichtung des vorhandenen Lebensmittelmarktes wurde flächig 1,30 m und im Bereich der Regenwasserversickerung 2,5 m Boden abgetragen und das Grundstück aus dem Altlastenkataster entlassen.

Im Jahr 2008 wurde für das Gelände des WA 1 eine Baugrunduntersuchung sowie ein Altlastenbericht erarbeitet. Nach organoleptischer Auswertung der Bodenproben (schwarze Asche mit Schwermetallen) sowie nach Angaben des Umweltamtes des Bezirks Treptow liegt eine erhebliche Kontamination durch organische und anorganische Schadstoffe, gem. der BBodSchV (1999) und der Berliner Liste 2005 (nach LAWA/LAGA) für die gesetzlich verankerten Schutzgüter vor. Entsprechend den Ergebnissen der Bodenentsorgung im Bereich des WA 2 ist von einem Zuordnungswert $> Z 2$ bis hin zum „Sonderabfall“ auszugehen.

4.2.2.4 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand wird im Umweltatlas mit 2-4 m für das Plangebiet angegeben. Der Geotechnische Bericht für das WA 2 nennt für November 2004 einen freien Wasserspiegel in zwei Bohrlöchern von 2,7 und 2,9 m unter Gelände.

Im Rahmen der Bemessung der Niederschlagsbehandlungsanlagen für das WA 2 wird als höchst gemessener Grundwasserstand für das Gelände ein Wert von NHN +32,9 m. Als mittlerer Grundwasserhochstand zur Bemessung von Niederschlagswasserversickerungsanlagen wird etwa 2,5 m unter Gelände (NHN +32,0 m) angenommen.

Die Fließrichtung des Grundwassers ist indifferent. Aufgrund der sandigen Deckschichten mit sehr geringem Filtervermögen ist das Grundwasser im Planungsgebiet gegenüber eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Gleichzeitig sind die anstehenden Sandschichten zum Versickern von Niederschlagswasser gut geeignet.

Der Geltungsbereich befindet sich im Bereich einer ausgedehnten LCKW-Schadensfahne (LCKW = Leichtflüchtige Chlorkohlenwasserstoffe) im Grundwasser. Der Grundwasserschaden wurde durch eine Altlast außerhalb des Plangebietes eingetragen. Für das Plangebiet hat dies zur Folge, dass baubedingte Grundwasserhaltungsmaßnahmen zu vermeiden sind, um eine Schadensverschleppung auszuschließen. Bauliche Maßnahmen im grundwassergesättigten Bereich haben zudem in enger Abstimmung sowie mit Zustimmung der zuständigen Bodenschutzbehörde und der für Grundwasserschutz zuständigen Senatsbehörde zu erfolgen (aus Stellungnahme der SenStadt, Referat IX C von 2005).

Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Oberflächenwasser

Oberflächengewässer kommen im Plangebiet und angrenzend nicht vor. Die nächstliegenden Gewässer stellen der Neuköllner Schiffahrtskanal 500 m südwestlich und der Landwehrkanal 500 m nordwestlich dar.

Das anfallende Niederschlagswasser versickert derzeit im WA 1 ungehindert. Im WA 2 wird das Regenwasser über ein Mulden- bzw. Mulden-Rigolen-System versickert bzw. Teilmengen rückgehalten und gedrosselt abgeleitet.

4.2.2.5 Schutzgut Luft / Klima

Luft

Emittierende Nutzungen gibt es im Plangebiet und im angrenzenden Stadtraum nicht. Auch Emissionen aus der Heizungsart sind als untergeordnet zu bewerten, da nach Aussagen im Umweltatlas vorwiegend Fernwärme genutzt oder Gasheizungen verwendet werden.

In der Wildenbruchstraße sind relevante verkehrsbedingte Schadstoffbelastungen gegeben, es handelt sich um eine Straße des übergeordneten Verkehrsnetzes Berlins (übergeordnete Straßenverbindung, Stufe II, Step Verkehr).. Heidelberger- und Bouchéstraße sind untergeordnet und weisen überwiegend Anliegerverkehre auf. Entsprechend den Aussagen im Berliner Umweltatlas verkehren durchschnittlich ca. 10.000 bis 15.000 Kfz pro Tag (2005) auf der Wildenbruchstraße. Dies stellt eine relativ hohe Verkehrsbelastung dar. Der Umweltatlas nennt für die Wildenbruchstraße im Bereich des Plangebietes dem entsprechend eine erhöhte verkehrsbedingte Luftbelastung für PM10 (Feinstaubfraktion bis zu 10 µm) und NO₂ (Stickstoffdioxid) in 2005.

Klima

Nach dem Umweltatlas von Berlin / Karte Klimafunktionen (2005) liegt das Plangebiet im so genannten Belastungsbereich. Er ist gekennzeichnet durch eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen. Grün- und Freiflächen in solchen Bereichen, wie Teile des Plangebietes, besitzen daher eine sehr hohe stadtklimatische Bedeutung auch wenn sie nur einen geringen Kaltluftmassenstrom bewirken.

Wird die klimatische Situation im Vergleich zu Freilandverhältnissen betrachtet, weist das Plangebiet mäßige klimatische Veränderungen auf. Das bedeutet eine leicht erhöhte Temperaturentwicklung sowie leicht veränderte Wind- und Austauschverhältnisse.

4.2.2.6 Schutzgut Landschaft / Ortsbild

Das Landschaftsbild im Plangebiet wird naturräumlich geprägt durch die Lage im Urstromtal der Spree, die jedoch nicht ablesbar ist. Da das Plangebiet von einer eher heterogenen Baustruktur umgeben ist, Teile der Fläche bereits mit einem Lebensmittelmarkt bebaut oder dauerhaft mit Zirkusbauten bestanden sind und die Restfreifläche sich als Brachfläche präsentiert, kann das Landschaftsbild als ungeordnet und stadträumlich nicht integriert und damit als gestört bewertet werden.

Besondere Landschaftsbildelemente oder -kompositionen und Blickachsen kommen nicht vor. Ein prägender Baumbestand existiert allein entlang der Grenze zum Schulgrundstück im Norden. In den umgebenden Verkehrsflächen gibt es junge Straßenbaumbestände.

Ortsbildprägung besitzen lediglich die nördlich angrenzenden Schulgebäude aus dem Anfang des 20. Jahrhunderts, die als Ensemble bzw. Baudenkmal unter Denkmalschutz stehen.

4.2.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter

Innerhalb des Plangebietes selbst sind keine denkmalschutzwürdigen Gebäude vorhanden. Der nördlich benachbarte Schulstandort Bouchéstraße 75-76 / Wildenbruchstraße 53-54 ist jedoch als Baudenkmalbereich (Ensemble) mit der Nr. 09020326 in die Berliner Denkmalliste eingetragen. Die Turnhalle des Schulkomplexes Wildenbruchstraße 53-54 ist als Baudenkmal mit der Nr. 09020329 registriert.

Bodendenkmale sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

Sachgüter

Für den im nördlichen Bereich des Plangebietes beheimatete Cabuwazi Kinder- und Jugendzirkus e.V. ("Chaotisch bunter Wanderzirkus") besteht eine Nutzungsvereinbarung mit dem Bezirk Treptow-Köpenick.

4.2.2.8 Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die so genannten Schutzgüter, bezogene Bestandserfassung und -bewertung betrifft also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge. Auf die Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Schutzgütern wurde in den vorangegangenen Kapiteln bereits eingegangen.

4.2.3 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Prognose des Entwicklungszustandes bei Durchführung der Planung stellt die geplante Entwicklung der derzeitigen Situation (Status quo) gegenüber. Im Bereich des WA 2 setzt der Bebauungsplan jedoch bestandskonforme Nutzungen und Nutzungsmaße fest. Hier werden demnach keine Änderungen gegenüber der bestehenden Situation ermöglicht. Auswirkungen auf Natur und Landschaft oder für den Menschen sind daher durch den Bebauungsplan im WA 2 nicht zu begründen.

Für das derzeit unbebaute Gelände WA 1 ermöglichen die Ausweisungen des Bebauungsplans eine Bebauung mit einem maximalen Versiegelungsgrad von 70%, was zu Auswirkungen auf Natur und Landschaft und für den Menschen führen kann. Da das Plangebiet jedoch bereits heute aufgrund des geltenden Bebauungsplans XV-12 (§ 30 Abs. 1 BauGB) bebaubar wäre, stellen die im Folgenden ermittelten erheblichen negativen Umweltauswirkungen nicht zwangsläufig auszugleichende Eingriffe gemäß § 1a BauGB dar. Hierzu zählen lediglich die Auswirkungen, die erstmalig durch den Bebauungsplan XV-12-1 ermöglicht werden und über das bestehende Baurecht bzw. die vorhandene Situation hinaus gehen.

4.2.3.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Erholung

Teile des Geltungsbereiches weisen im Bestand eine eingeschränkte öffentliche Erholungsnutzung auf, auch wenn eine entsprechende Gestaltung und Ausstattung fehlt. Bei Umsetzung der Planung wird diese Restfunktion langfristig entfallen, da im Plangebiet selber keine öffentlich zugänglichen Grün- und Freiflächen festgesetzt werden. Hierbei handelt es sich jedoch nicht um erhebliche negative Auswirkungen, da diese innerstädtische Restfläche als bedingte Erholungsfläche lediglich angeeignet wurde, ohne über entsprechende Gestaltung oder Ausstattung zu verfügen, die im Zuge der Planumsetzung entfallen würde.

Die vorhandene öffentliche Grünfläche östlich der Wildenbruchstraße wird im Bebauungsplan XV-12 langfristig gesichert.

Lärm

Von den geplanten Wohnbauflächen selbst sind keine Gefährdungen gegenüber der Umgebungsnutzung Wohnen, Schule und Zirkus zu erwarten. Im geplanten Wohngebiet WA 1 und WA 2 sind der Wohnnutzung dienende Einzelhandelsgewerbebetriebe vorhanden bzw. geplant. Zu diesen Einzelhandelsnutzungen liegen Schallgutachten gem. TA-Lärm vor, die mit den zu beachtenden Schallminderungsmaßnahmen bei den Vorhaben die Verträglichkeit der Nutzungen gegenüber den benachbarten empfindlichen Nutzungen Wohnen und Schule auf der Basis der zu beachtenden Grenzwerte der TA-Lärm garantieren (Teil des Baugenehmigungsverfahrens für die Gewerbebetriebe).

Hinsichtlich der Bestandsschallemissionen der Wildenbruchstraße ist bei der Herstellung der Gebäude im WA2 die erforderliche Dämmung der Fenster und der Fassaden auf der straßenzugewandten Seite gem. DIN 4109 Schallschutz im Hochbau zu beachten (Teil des Baugenehmigungsverfahrens für die Bebauung an der schallbelasteten Fassade).

Die festgesetzte Blockrandbebauung mit baulichen Mindesthöhen an der Wildenbruchstraße bewirkt eine Schallabschirmung und eine Luftschadstoffabschirmung für die der Straße abgewandte Seite des Baukörpers und die dahinterliegenden Teile der Wohnbaugebiete.

Weiterhin setzt er Bebauungsplan fest, dass an der Wildenbruchstraße ein gewisser Anteil der Wohnräume der geplanten Bebauung an der Wildenbruchstraße zur lärmabgewandten Seite des Gebäudes ausgerichtet sein muss. Damit werden die gesunden Wohnverhältnisse in diesem lärmbelasteten Bereich gewährleistet.

Gesundheit

Der Umgang mit den vorhandenen belasteten Böden im Rahmen der Baumaßnahme wird durch gesetzliche Regelungen und sonstige Bestimmungen, wie dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz oder die "Anforderung an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA)" geregelt.

Der Gefährdungspfad "Boden – Mensch" lässt bei Umsetzung der geplanten Bebauung mit einem Lebensmittelmarkt kein Gefährdungspotential erkennen.

Gesundheitsbelastungen, die durch Verkehrslärm und verkehrsbedingte Luftschadstoffe von der Wildenbruchstraße ausgehen, werden durch die im Kapitel Lärm beschriebenen Maßnahmen Blockrandbebauung, bauliche Höhe, Ausrichtung der Wohnräume auf ein gesundheitsverträgliches Maß gemindert.

4.2.3.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere und die biologische Vielfalt

Pflanzen und Biotope

Bei Realisierung der Planung wird es im WA 1 zu einer realen Neuversiegelung von ca. 5.026 m² kommen, was einen vollständigen Verlust der ruderalen Staudenflur sowie von einzelnen, nicht nach Baumschutzverordnung geschützten, aufwuchsartigen Baumbeständen sowie einer nach Baumschutzverordnung geschützten Pappel bedingt. Vom Erhalt des vorhandenen Ahorn ist auszugehen. Zusätzlich werden im Bereich der künftigen Neuversiegelung vorhandene unversiegelte, potentielle Vegetationsstandorte zerstört.

Die bei Umsetzung der Planung verbleibenden ca. 2.154 m² gärtnerisch zu gestaltende Freiflächen im WA 1 stellen in diesem Zusammenhang eine Minderungsmaßnahme dar. Eine weitere Minderungsmaßnahme ist die geplante Baumpflanzung (ein Baum je 350 m² Grundstücksfläche) mit heimischen Arten. Kompensationsmaßnahmen sind auf Grund des verdichteten, innerstädtischen Standortes nicht auf dem Grundstück umsetzbar.

Insgesamt lassen die geplanten Maßnahmen lediglich ein an innerstädtische Freiflächen angepasstes Artenvorkommen erwarten. Durch den Verlust von Vegetationsbeständen, potentiellen Vegetationsstandorten und die Verschiebung des Artenvorkommens verbleiben erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere. Der Verlust von Vegetationsbeständen führt zudem zu negativen Wechselwirkungen zum Schutzgut Klima.

Tiere

Durch die bei Umsetzung der Planung erfolgende Neuversiegelung gehen Lebensräume für Tiere verloren. Weiterhin verschiebt sich das faunistische Artenspektrum von Arten ruderaler Staudenflur hin zu Arten verdichteter Baugebiete.

In Bezug auf die potentiell vorkommenden besonders geschützten Vogelarten kann prognostiziert werden, dass unter Berücksichtigung der gesetzlich vorgeschriebenen Vermeidungsmaßnahmen bei Umsetzung der Planung keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden. Die hierfür notwendigen Vermeidungsmaßnahme ist das Roden und Fällen von Gehölzbeständen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten der Vögel (1. März – 31. August) entsprechend § 29 NatSchGBIn.

4.2.3.3 Schutzgut Boden

Bei Ausnutzung der festgesetzten GRZ-Werte ist mit einer realen Neuversiegelung im Plangebiet von ca. 5.026 m² zu rechnen. Zu beachten ist hierbei jedoch, dass es sich im Plangebiet ausschließlich um stark gestörte und belastete Bodenstandorte handelt. Die verbleibenden Freiflächen im WA 1 werden gärtnerisch angelegt und bepflanzt. Auf Grund der Neuversiegelung bestehen jedoch negative Wechselwirkungen zu den Schutzgütern Klima sowie Pflanzen und Tiere.

Die Ergebnisse der Altlastenuntersuchungen zeigen erhebliche Belastungen des Bodens. Hier bestehen aufgrund des Wirkungspfades "Boden – Grundwasser" und der geplanten Niederschlagswasserversickerung

Wechselwirkungen zum Schutzgut Grundwasser. Als Vermeidungsmaßnahmen werden die Böden im Bereich der Flächen zur Niederschlagswasserversickerung gegen unbelastetes Material ausgetauscht, so dass es für geringe Teilflächen zu einer Verbesserung der Situation kommt und die negative Auswirkungen auf das Grundwasser ausgeschlossen werden können.

4.2.3.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

Im Zusammenhang mit der durch die Planung sich ergebenden zusätzlichen Oberflächenversiegelung von etwa 5.026 m² folgen erhebliche Umweltauswirkungen durch den erhöhten Anfall und die notwendige Ableitung von Niederschlagswasser. Daraus resultiert eine geringere Grundwasserneubildung und erhöhte Einleitmengen für die vorhandene Kanalisation.

Die Anwendung des Versickerungsgebotes auf Grundlage des Berliner Wassergesetzes minimiert jedoch die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt. Das anfallende Niederschlagswasser bleibt dem natürlichen Wasserhaushalt teilweise erhalten. Im Bereich des WA 1 ist die dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser der Dachflächen und sonstigen versiegelten Flächen (mit Ausnahme der Anlieferungszone) in Mulden und Mulden-Rigolen vorgesehen.

Für das Grundstück des WA 1 liegt seitens der Berliner Wasserbetriebe eine Einleitbeschränkung für Regenwasserableitung von maximal 32 l/s in den öffentlichen Regenwasserkanal in der Bouchéstraße vor (Schreiben vom 05.03.2009).

Es verbleiben somit trotz der genannten Minderungsmaßnahmen negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser, die zudem negative Wechselwirkungen mit den Schutzgütern Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt und Klima erwarten lassen.

Baubedingt können erhebliche Beeinträchtigungen des Grundwassers wegen des geringen Grundwasserflurabstandes sowie der hohen Durchlässigkeit des sandigen Untergrundes auftreten, bspw. durch Leckagen von Baufahrzeugen.

Aufgrund der vorhandenen Bodenbelastungen kann eine Niederschlagswasserversickerung nur erfolgen, wenn im Bereich der vorgesehen Versickerungsmulden und Rigolen ein Bodenaustausch mit unbelastetem Material erfolgt. Forderung der Wasserbehörde ist zudem eine Versickerung über eine belebte Bodenschicht für das belastete Wasser von Verkehrs- und Stellflächen, so dass zusätzlich unbelasteter Oberboden aufgetragen werden muss. Diese lokalen Sanierungsmaßnahmen stellen für die betroffenen Flächen eine deutliche Verbesserung mit positiven Wechselwirkungen zum Schutzgut Boden dar.

Grundwasserhaltungsmaßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht geplant. Ggf. doch notwendige Maßnahmen werden im Rahmen anstehender Baugenehmigungsverfahren behandelt, die eine Gefährdung für das Schutzgut Grundwasser ausschließen.

Die geplanten Maßnahmen setzen die Ziele des Landschaftsprogramms zur dezentralen Regenwasserversickerung im Sinne des Schutzes der natürlichen Grundlagen um.

4.2.3.5 Schutzgut Luft / Klima

Luft

Während der Bauphase ist mit einer erhöhten Belastung im Plangebiet und im Umfeld durch Staubentwicklung sowie Abgase der Arbeitsmaschinen und des Baustellenverkehrs zu rechnen. Langfristig sind keine emittierenden Nutzungen vorgesehen und die künftigen Emissionen durch die Gebäudebeheizung werden auch vor dem Hintergrund technischer Weiterentwicklungen in Bezug auf Wärmedämmung und Schadstoffreduzierung nicht über denen der angrenzenden Flächen liegen.

Allein die Verkehrsbewegungen im Planungsgebiet durch den geplanten Lebensmittelmarkt bewirkt eine Verschlechterung der lufthygienischen Situation. Die Immissionsprognose Schall prognostiziert eine Zunahme von 745 Kfz/Tag in der Bouchéstraße und von 223 Kfz/Tag in der Heidelberger Straße in Folge von Belieferung und Kundenverkehr. Diese Verkehrszunahme stellt eine geringe bis mäßige lufthygienische Belastung

für die unmittelbar angrenzenden Flächen dar. Überschreitungen von Grenzwerten sind jedoch nicht zu erwarten.

Zu beachten ist zudem, dass die Nutzung im Planungsgebiet nicht ausschließlich neue Bedarfe erfüllt, sondern teilweise bereits vorhandene, bisher an räumlich anderer Stelle erfüllte Bedarfe übernimmt. Hieraus resultiert, dass die geringe Zunahme der lufthygienischen Belastung im Planungsgebiet und dessen Umfeld in Teilen auch eine Belastungsreduzierung an anderer Stelle bedingt.

Die Anpflanzungen von Bäumen lassen zudem Strukturen entstehen, die langfristig lufthygienische Filterfunktionen übernehmen können und tragen so indirekt zur Umsetzung des Ziels Immissionsschutz empfindlicher Nutzungen aus dem Landschaftsprogramm bei.

Klima

Bei Realisierung der Planung wird es in der Summe zu einem Verlust von ca. 5.026 m² Freifläche mit überwiegend ruderalen Hochstaudenbeständen sowie einzelnen, nicht nach Baumschutzverordnung geschützten, aufwuchsartigen Baumbeständen sowie einer nach Baumschutzverordnung geschützten Pappel kommen. Gleichzeitig verbleiben Freiflächen, die gärtnerisch angelegt und gepflegt werden.

Entsprechend der Erhöhung der versiegelten und bebauten Flächenanteile sind lokale klimatische Veränderungen im Plangebiet zu erwarten. Hierzu zählen Temperaturerhöhung, veränderte Wind- und Austauschverhältnisse, Verminderung der nächtlichen Abkühlung sowie einer Erhöhung der Schwülegefährdung.

Mindernd auf die absehbaren Beeinträchtigungen wirken sich die geplanten Bepflanzungsmaßnahmen aus. Hierzu zählen insbesondere die festgesetzten Baumpflanzungen (ein Baum je 350 m² Grundstücksfläche), die sich aufgrund ihres Grünvolumens positiv auf Temperatur- und Luftfeuchteverhältnisse auswirken. Diese Anpflanzungen setzen zudem die Ziele des Landschaftsprogramms zur Erhöhung des Vegetationsanteils im Sinne des Klimaschutzes um.

Trotz der geplanten Minderungsmaßnahmen kommt es bei Umsetzung der Planung zu lokalklimatisch negativen Auswirkungen.

4.2.3.6 Schutzgut Landschaft / Ortsbild

Im Zusammenhang mit den geplanten Vorhaben ist davon auszugehen, dass sich das Landschaftsbild von der derzeit ungeordneten und stadträumig nicht integrierten Situation hin zu einem innerstädtischen, urban geprägten Bild wandelt.

Besondere Landschaftsbildelemente oder -kompositionen und Blickachsen werden nicht beeinträchtigt. Das Vorhaben bewirkt vielmehr eine stadträumliche Ordnung, verbunden mit Minderungsmaßnahmen, die sich positiv auf das Landschaftsbild auswirken. Hierzu zählen:

- Baumpflanzungen (ein Baum je 350 m² Grundstücksfläche);
- Verwendung von gebietstypischen Arten durch Aufnahme einer Pflanzliste.

Es ist davon auszugehen, dass nach Umsetzung der Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild zurückbleiben.

4.2.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter

Der sich in Plangebietsnähe befindende Denkmalbereich des eingetragenen Ensembles wird durch die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen, die sich an einer Blockrandbebauung orientieren, vor negativen Auswirkungen geschützt. So wird entlang der Bouchèstraße die Straßenflucht des Schulgebäudes aufgenommen und als zwingende Baulinie festgesetzt.

Die Höhenentwicklung der geplanten Bebauung orientiert sich an der Umgebung und wird mit NHN +43 – 49 m im WA 2 und mit NHN +43 - +55 m im WA 1 festgelegt, festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass Baukörper innerhalb des WA 1 nicht nur direkt an der Straßenflucht, sondern auch mit einer an das vorhandene, denkmalgeschützte Schulgebäude angemessenen Höhenentwicklung gebaut werden.

Beeinträchtigungen des vorhandenen Ensembles und Einzelbaudenkmals werden durch die genannten Maßnahmen ausgeschlossen bzw. soweit gemindert, dass erhebliche negative Auswirkungen nicht zu erwarten sind.

Sachgüter

Innerhalb des geplanten WA 1 befindet sich der Cabuwazi Kinder- und Jugendzirkus. Die festgesetzten GRZ-Werte im WA 1 stellen sicher, dass der Zirkus am bestehenden Standort trotz der Entwicklung des Baugebietes langfristig erhalten werden kann.

Für die Verringerung des Flächenanteils des Zirkusgeländes zu Gunsten des geplanten Lebensmittelmarktes sind Vereinbarungen mit dem Bezirksamt Treptow-Köpenick getroffen worden. Sie beinhalten, dass auf dem nördlich angrenzenden Schulgrundstück Ersatzflächen zur Verfügung gestellt werden, die den Erhalt des Cabuwazi Kinder- und Jugendzirkusses sicher stellen. Negative Auswirkungen auf die Kinder- und Jugendeinrichtung sind hierdurch nicht zu erkennen.

4.2.3.8 Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Auf Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Schutzgütern wurde in den vorangegangenen Kapiteln bereits eingegangen. Deren erheblich umweltrelevante Auswirkungen wurden in den schutzgutbezogenen Einschätzungen mitberücksichtigt. Eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich beeinflussende Wechselwirkungen ist nicht zu erwarten.

4.2.4 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Der östliche Teilbereich des Plangebietes (WA 2) ist bereits mit einem Lebensmittelmarkt und entsprechenden Stellplatzanlagen bebaut. Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung für den westlichen Teil (WA 1) erfolgt unter der Annahme, dass sich das Gelände entsprechend seiner derzeitigen planungsrechtlichen Möglichkeit im Rahmen der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans XV-12 entwickeln würde.

Der am 21.06.2000 durch Veröffentlichung in Kraft getretene Bebauungsplan XV-12 setzt für den Bereich des WA 1 eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Schule" ohne Grundflächenzahl fest. Für die Bebaubarkeit mit einer Sporthalle ist eine Baukörperausweisung mit einer Fläche von 2.500 m² festgesetzt. Darüber hinaus ist nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitung von bis zu 50 % der zulässigen Grundfläche (1.250 m²) für Nebenanlagen möglich. Ein geringer Anteil dieser Nebenanlagen ist demnach im jetzigen WA 1 zulässig. Der Hauptteil der zulässigen Nebenanlagen ist hingegen auf den Flächen des bereits bebauten WA 2 anzusetzen. Es wird daher davon ausgegangen, dass die Fläche in Verlängerung der Baukörperausweisung Richtung Heidelberger Straße mit 480 m² als Nebenanlagen planungsrechtlich anzunehmen sind. Damit ist auf Grund des bestehenden Planungsrechtes von einer Versiegelung von insgesamt 2.980 m² (Baukörper von 2.500 m² zuzüglich Nebenanlagen von 480 m²) auszugehen.

Für das Plangebiet wird daher auch bei Nichtdurchführung der Planung von einer baulichen Entwicklung des WA 1 ausgegangen, deren Umweltfolgen sich nicht wesentlich von denen des geplanten Lebensmittelmarktes auf dieser Fläche unterscheiden. Der Versiegelungsanteil läge jedoch insgesamt unter dem der jetzigen Planung. Damit würde ein etwas höherer Anteil an Freifläche mit der Möglichkeit von Baum- und weiteren Anpflanzungen verbleiben. Die negativen Auswirkungen auf den Biotop- und Artenschutz und die biologische Vielfalt sowie die lokalklimatische Situation wären dem entsprechend etwas geringer als in der vorliegenden Planung.

Der Erhalt auch nur von Teilflächen des Cabuwazi Kinder- und Jugendzirkusses ist bei Umsetzung des bestehenden Bebauungsplans XV-12 nahezu unmöglich. Im Westen befindet sich bereits ein Lebensmittelmarkt mit Stellplatzflächen (WA 2), im Osten käme ein Turnhallenstandort mit zwingendem Baugebot entlang

einer Baulinie im Verlauf der Bouchéstraße hinzu. Die dazwischen befindliche Teilfläche läge im Außenbereich der Turnhalle und ist deutlich kleiner als das heute vom Zirkus genutzte Gelände.

4.2.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt

Zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher negativer Umweltauswirkungen werden nachfolgende Regelungen getroffen bzw. sind nachfolgende Forderungen aufgrund gesetzlicher Bestimmungen bzw. im Rahmen der Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung einzuhalten.

Folgende Maßnahmen sind geplant:

- Verwendung von luft- und wasserdurchlässigen Belägen für Wege und Stellplätze im WA 1 und WA 2,
- Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken (pro 350 m² ein Laubbaum mit einem Stammumfang von 16/18 cm),
- Verwendung gebietstypischer Arten durch Aufnahme einer Pflanzliste

Folgende weitere Forderungen sind einzuhalten:

- vollständige Versickerung anfallender Niederschläge im Plangebiet,
- Austausch belasteten Bodenmaterials auf Flächen, die zur Niederschlagswasserversickerung vorgesehen sind,
- Vermeidung von Grundwasserhaltungsmaßnahmen,
- Zum Schutz vor Schalleinwirkung der Wildenbruchstraße auf die Wohngebiete: Festsetzung der Baulinie und der baulichen Mindesthöhe entlang der Wildenbruchstraße, Anwendung der DIN 4109 Fasadendämmung zum Schutz vor Schalleinwirkungen auf die Gebäude entlang der Wildenbruchstraße, Festsetzung der Ausrichtung von Wohnräumen zur lärmabgewandten Seite an der Wildenbruchstraße.

4.2.6 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

4.2.6.1 Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

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

Der Verursacher eines Eingriffs ist gemäß § 15 BNatSchG „verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen“ (...) sowie „unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen)“.

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

4.2.6.2 Eingriffsregelung nach dem Baugesetzbuch

Für das Plangebiet ist die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB anzuwenden. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist für Eingriffe in Natur und Landschaft „ein Ausgleich (...) nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“ Demnach sind als auszugleichende Eingriffe lediglich die nachhaltigen und erheblichen Beeinträchtigungen auszugleichen, die über das bestehende Baurecht hinaus erstmalig zugelassen werden.

4.2.6.3 Eingriffsbilanzierung Stand 08.09.2005

Die nachfolgende Eingriffsbilanzierung (SWUP, 2005) gilt für das WA 2, bei einer zulässigen Gesamt-GRZ von 0,7 und das WA 1 bei einer zulässigen Gesamt-GRZ von 0,6 zum Beurteilungszeitpunkt 08.09.2005. Hiermit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen der Zulassungsentscheidung (Baugenehmigung einschließlich Nebenbestimmungen) für den zwischenzeitlich gebauten Lebensmittelmarkt im WA 2 nachvollziehbar dargelegt. Bestehendes Baurecht auf der Grundlage des B-Plans XV-12 wurde berücksichtigt.

Naturhaushalt

Boden

Für das Schutzgut Boden ergibt sich eine reale Neuversiegelung gegenüber der Bestandssituation von ca. 7.800 m². Aufgrund des geltenden Bebauungsplans XV-12 ist bereits eine Versiegelung von 3.750 m² zulässig. Durch den Bebauungsplan XV-12-1 wird damit eine zusätzliche Neuversiegelung von ca. 4.050 m² ermöglicht. Nur die hieraus resultierenden erheblichen Beeinträchtigungen stellen einen Eingriff gemäß § 1a BauGB dar.

Zu beachten ist jedoch, dass es sich im Plangebiet ausschließlich um stark gestörte und belastete Bodenstandorte handelt. Mindernd auf die Beeinträchtigung des Bodens wirkt sich die Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Befestigungen für Wege, Zufahrten und Stellplätze aus. Weiterhin werden durch die geplante gärtnerische Nutzung der verbleibenden Freiflächen sowie insbesondere durch die geplante Bodensanierung der Bereiche, die für die Niederschlagswasserversickerung benötigt werden, die Eingriffe durch die Versiegelung der belasteten Böden auf Teilflächen wieder ausgeglichen. Weitere Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Boden sind im Plangebiet nicht umsetzbar.

Wasser

Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht berührt.

Grundwasser

Wie bereits für das Schutzgut Boden beschrieben, stellt lediglich die planerische Neuversiegelung von ca. 4.050 m² eine wesentliche Beeinträchtigung der Grundwassersituation dar, da auf diesen Flächen künftig erstmalig keine Grundwasseranreicherung mehr erfolgen kann. Die geplante Versickerung des gesamten anfallenden Regenwassers innerhalb des WA 2 über Versickerungsmulden mit einer belebten Oberbodenschicht oder Rigolen für unbelastetes Dachflächenwasser stellt in diesem Zusammenhang jedoch eine derartige Minimierungsmaßnahme dar, dass keine erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Grundwasser verbleiben. Aufgrund der festgesetzten GRZ ist auch im WA 1 davon auszugehen, dass genügend Freiflächen vorhanden sind, die für eine dezentrale Regenentwässerung zur Verfügung stehen, so dass auch dort keine erheblichen nachhaltigen Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser verbleiben.

Klima

Die planerische Neuversiegelung von ca. 4.050 m² und die damit verbundenen Verluste von Wiesenstrukturen mit einzelnen Gehölzbeständen stellen eine erhebliche Beeinträchtigung der kleinklimatischen Verhältnisse im Plangebiet dar. Hierzu zählen Temperaturerhöhung, veränderte Wind- und Austauschverhältnisse, Verminderung der nächtlichen Abkühlung sowie eine Erhöhung der Schwülegefährdung. Diesen Beeinträchtigungen wird jedoch durch die Begrünung im Gebiet entgegengewirkt.

Mindernd wirken sich die geplanten Freiflächen mit einer gärtnerischen Nutzung aus. Weiterhin wirken sich die umfangreichen Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken aufgrund ihres Grünvolumens positiv auf Temperatur- und Luftfeuchteverhältnisse aus. Die Dachbegrünung des Lebensmittelmarkes im WA 2 stellt eine weitere Kompensationsmaßnahme dar. Die Begrünung verringert den Aufheizeffekt der Dachfläche, indem Reflektion und Wärmeentwicklung reduziert werden.

Bei Umsetzung der geplanten Maßnahmen kommt es im Plangebiet zu einer gleichmäßigeren und günstigen Verteilung der klimatisch ausgleichend wirksamen Strukturen, so dass insgesamt keine Eingriffe in das Schutzgut Klima verbleiben.

Biotope und Arten

Durch den Bebauungsplan XV-12-1 wird es in der Summe zu einem realen Verlust von ca. 6.500 m² Freifläche mit überwiegend ruderalen Wiesenbeständen sowie einzelnen, nicht nach Baumschutzverordnung geschützten, aufwuchsartigen Baumbeständen kommen. Zusätzlich werden etwa 1.300 m² unversiegelte, potentielle Vegetationsstandorte zerstört. Insgesamt werden die vorhandenen Biotopstrukturen vollständig beseitigt und durch gärtnerisch gestaltete Freiflächen ersetzt.

Ausgehend von der heute nach dem geltenden Bebauungsplan zulässigen Versiegelung von 3.750 m² der Grundstücksfläche sind nur die erheblichen negativen Umweltauswirkungen als ausgleichender Eingriff zu bewerten, die durch die zusätzliche Überbauung von ca. 4.050 m² entstehen.

Die festgesetzte Pflanzung eines Laubbaumes je 350 m² Grundstücksfläche sowie die Anlage von gärtnerisch gestalteten Freiflächen (Pflanzflächen u.a. mit Rasen, Stauden und Gehölzen) auf den verbleibenden Freiflächen von ca. 4.370 m² entfalten positive Wirkungen im Sinne des Arten- und Biotopschutzes.

Mit der weiterhin geplanten Dachbegrünung auf einer Fläche von ca. 250 m² im WA 2 wird zusätzlich ein ökologisch wirksamer Ersatzlebensraum für Pflanzen und Tiere geschaffen, der dazu beiträgt, die Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere vollständig auszugleichen.

Landschaftsbild

Da das Plangebiet von einer eher heterogenen Baustruktur umgeben ist, Teile der Fläche dauerhaft mit Zirkusbauten bestanden sind und die Freifläche sich als Brachfläche präsentiert, kann es im Bestand als ungeordnet und stadträumig nicht integriert und damit zum überwiegenden Teil als gestört bewertet werden.

Durch die geplante bauliche Nutzung des Plangebietes wird das Landschaftsbild nachhaltig verändert. Die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen auf den Baugrundstücken und hier insbesondere die umfangreichen Baumpflanzungen gewährleisten neben der festgesetzten Höhenentwicklung der geplanten Gebäude eine landschaftsbildverträgliche Neugestaltung der Flächen. Auch die Dachbegrünung im WA 2 trägt durch ihre positive visuelle Wirkung dazu bei, dass keine Eingriffe in das Landschaftsbild verbleiben.

Erholung

Die Flächen im Geltungsbereich weisen derzeit eine geringe öffentliche Erholungsnutzung auf, die bei Umsetzung der Planung entfällt. Die Erholungsnutzung beruht lediglich auf der Aneignung der vorhandenen Freiflächen, ohne dass diese eine Gestaltung aufweisen oder für Erholungszwecke ausgestattet sind. Die Aufstellung des Bebauungsplans XV-12-1 begründet daher keine erheblichen negativen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Erholung. Die in unmittelbarer Nähe, östlich der Wildenbruchstraße befindlichen öffentlichen Grünflächen sind von der Planung nicht betroffen.

Die Erstellung einer Eingriffsbilanzierung mit Hilfe des „Verfahrens zur Ermittlung von Kostenäquivalenten“ hat zum Ergebnis, dass die Vernichtung der vorhandenen Biotope und Strukturen und die Versiegelung von Boden durch die Umsetzung der Planung aufgrund der geplanten Kompensationsmaßnahmen soweit ausgeglichen werden kann, dass keine erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen verbleiben und das Landschaftsbild neu gestaltet wird.

Zur Eingriffsminderung sowie zur Sicherung des Ausgleichs sind folgende Maßnahmen erforderlich:

- Verwendung von luft- u. wasserdurchlässigen Belägen für Wege und Stellplätze (textliche Festsetzung Nr. 7)
- Pflanzung eines Baumes je 350 m² Grundstücksfläche auf den Baugrundstücken (textliche Festsetzung Nr. 6),
- anteilige Begrünung der Dachflächen von 250 m² im WA 2,
- vollständige Versickerung anfallender Niederschläge im Plangebiet (Umsetzung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens),
- Austausch belasteten Bodens auf Flächen, die zur Niederschlagswasserversickerung vorgesehen sind sowie auf Flächen sensibler Nutzungen (Umsetzung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens).

Als Empfehlung wird eine Pflanzliste zur Verwendung gebietstypischer Arten in den Bebauungsplan aufgenommen.

Unter Berücksichtigung der aufgeführten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird der durch die geplante Bebauung verursachte Eingriff in Natur und Landschaft soweit ausgeglichen, dass keine

erheblichen, nachhaltigen Umweltauswirkungen verbleiben, das Landschaftsbild neu gestaltet wird und die Umweltverträglichkeit des Bebauungsplans XV-12-1 gesichert ist.

Im Rahmen der Prüfung der Genehmigungsfähigkeit des Lebensmittelmarktes innerhalb des WA 2 ergab sich bezüglich der Umsetzbarkeit der Dachbegrünungsmaßnahme auf einer Fläche von 250 m² (die vom Grundsatz her eine geeignete Maßnahme ist, den Ausgleich auf dem Eingriffsgrundstück zu sichern) folgendes Problem. Die entsprechend des Bebauungsplans XV-12-1 zu sichernde Gesamthöhe des Gebäudekörpers des Kaufmarktes im WA 2 wird über eine Attika, die auf einen eingeschossigen Gebäudekörper umlaufend aufgesetzt wird, gesichert. Eine innerhalb dieser Fläche angelegte Dachbegrünung würde, bedingt durch zeitweise vorhandenes Stauwasser, zu Vernässungsschäden führen, die dem dauerhaften Erhalt der Maßnahme entgegenstehen würden. Aufgrund der städtebaulichen Zulässigkeit der Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen im WA 2 (bis GRZ max. von 70%) sollte im Rahmen des Abwägungsprozesses auf die Sicherung des erforderlichen Grünausgleichs jedoch nicht verzichtet werden. Als Alternativmaßnahme wurde die Zahlung eines Ausgleichsbetrages im Wert der zu erbringenden Dachbegrünungsmaßnahme auf ein bezirkliches zweckgebundenes Ausgleichskonto zur Durchführung einer Naturschutzmaßnahme im Rahmen des Artenhilfsprogrammes, hier im einzelnen auf der GUS- Fläche, mit dem Investor vereinbart. Diese Maßnahme ist als Ausgleich innerhalb des B-Plans gerechtfertigt. Ein Ausgleichsdefizit ist somit nicht festzustellen. Da die Dachbegrünung im Rahmen des Abwägungsprozesses durch eine Ausgleichszahlung, die vertraglich vereinbart wurde, ersetzt wurde, wird die extensive Dachbegrünung nicht im Bebauungsplan XV – 12 - 1 festgesetzt.

4.2.6.4. Aktuelle Eingriffsbilanzierung

Das WA 1 wird in der vorliegenden Fassung des Bebauungsplans XV-12-1 mit einer zulässigen Gesamt-GRZ (Gebäude und Nebenanlagen) von 0,7 festgesetzt. Die Eingriffsbilanz für dieses Baugebiet wird nachfolgend neu bearbeitet.

Im mittlerweile bebauten WA 2 begründen die Festsetzungen des Bebauungsplans keine „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels“, die gemäß BNatSchG die Voraussetzung zur Anwendung der Eingriffsregelung sind. Eine Eingriffsbilanzierung für das WA 2 wird daher nicht durchgeführt. Es wird verwiesen auf die Bilanz aus dem Jahr 2005.

Naturhaushalt

Boden

Für das Schutzgut Boden ergibt sich für das WA 1 eine zulässige Versiegelung von 5.026 m². Aufgrund des geltenden Bebauungsplans XV-12 ist heute bereits eine Versiegelung von 2.980 m² zulässig. Die real vorhandene Versiegelung durch Zirkuszelte und –wagen sowie Wege sind deutlich geringer als die planungsrechtlich zulässige Versiegelungsmöglichkeit, so dass diese berücksichtigt werden muss. Durch den Bebauungsplan XV-12-1 wird damit eine zusätzliche Neuversiegelung von 2.046 m² ermöglicht. Nur die hieraus resultierenden erheblichen Beeinträchtigungen stellen kompensationspflichtige Eingriffe gemäß § 1a BauGB dar.

Zu beachten ist jedoch, dass es sich im Plangebiet ausschließlich um stark gestörte und belastete Bodenstandorte handelt. Mindernd auf die Beeinträchtigung des Bodens wirkt sich die Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Befestigungen für Wege und Stellplätze aus. Weiterhin werden durch die geplante gärtnerische Nutzung der verbleibenden Freiflächen sowie insbesondere durch die geplante Bodensanierung der Bereiche, die für die Niederschlagswasserversickerung benötigt werden, die Eingriffe durch die Versiegelung der belasteten Böden auf Teilflächen wieder ausgeglichen. Weitere Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Boden sind im Plangebiet nicht umsetzbar. Es verbleiben jedoch trotz der genannten Maßnahmen erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen und damit Eingriffe in das Schutzgut Boden.

Wasser

Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht berührt.

Grundwasser

Wie bereits für das Schutzgut Boden beschrieben, stellt lediglich die planerische Neuversiegelung von 2.046 m² eine wesentliche Beeinträchtigung der Grundwassersituation dar, da auf diesen Flächen künftig keine

Grundwasseranreicherung mehr erfolgen kann. Die weitgehende Versickerung des anfallenden Regenwassers innerhalb des WA 1 über Versickerungsmulden mit einer belebten Oberbodenschicht bzw. Mulden-Rigolen stellt in diesem Zusammenhang jedoch eine Minimierungsmaßnahme dar.

Trotz des GRZ-Wertes von 0,7 und des damit verbundenen Freiflächenanteils von 30 % ist nicht von einer vollständigen Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im WA 1 auszugehen. Der im Baugebiet befindliche Zirkus Cabuwazi hat erforderliche Wege, die nicht in der GRZ-Berechnung eingehen sowie Freiflächen, die nicht zur Niederschlagswasserversickerung genutzt werden können.

Aufgrund der nur anteiligen Regenwasserversickerung verbleiben im WA 1 erhebliche nachhaltige Beeinträchtigungen und damit Eingriffe in das Schutzgut Grundwasser.

Klima

Die planerische Neuversiegelung von 2.046 m² und die damit verbundenen Verluste von Ruderalstrukturen mit einzelnen Gehölzbeständen stellen eine erhebliche Beeinträchtigung der kleinklimatischen Verhältnisse im Plangebiet dar. Hierzu zählen Temperaturerhöhung, veränderte Wind- und Austauschverhältnisse, Verminderung der nächtlichen Abkühlung sowie eine Erhöhung der Schwülegefährdung. Diesen Beeinträchtigungen wird jedoch durch die Begrünung im Gebiet entgegengewirkt.

Mindernd wirken sich die geplanten Freiflächen mit einer gärtnerischen Nutzung aus. Weiterhin wirken sich die festgesetzten Baumpflanzungen aufgrund ihres Grünvolumens positiv auf Temperatur- und Luftfeuchteverhältnisse aus. Dennoch verbleiben erhebliche nachhaltige Beeinträchtigungen und damit Eingriffe in das lokale Klima mit Wechselwirkungen auf den Biotop- und Artenschutz und die biologische Vielfalt.

Biotope und Arten

Durch den Bebauungsplan XV-12-1 kommt es real im WA 1 zu einem vollständigen Verlust der ausdauernden ruderalen Staudenflur sowie nicht nach Baumschutzverordnung geschützten, aufwuchsartigen Baumbeständen. Zusätzlich werden etwa 430 m² unversiegelte, potentielle Vegetationsstandorte zerstört. Zudem wird eine nach Baumschutzverordnung geschützte Pappel mit einem Stammumfang von 1,10 m entfallen. Insgesamt werden die vorhandenen Biotopstrukturen vollständig beseitigt und durch gärtnerisch gestaltete Freiflächen ersetzt.

Ausgehend von der heute nach dem geltenden Bebauungsplan zulässigen Versiegelung von 2.980 m² der Grundstücksfläche, sind nur die erheblichen negativen Umweltauswirkungen als auszugleichender Eingriff zu bewerten, die durch die zusätzliche Überbauung von 2.046 m² entstehen.

Die festgesetzte Pflanzung eines Laubbaumes je 350 m² Grundstücksfläche (insgesamt 20 Stück) sowie die Anlage von gärtnerisch gestalteten Freiflächen (Pflanzflächen u.a. mit Rasen und Gehölzen) auf den verbleibenden Freiflächen von ca. 2.153 m² entfalten positive Wirkungen im Sinne des Arten- und Biotopschutzes.

Trotz der genannten Maßnahmen verbleiben erhebliche nachhaltige Beeinträchtigungen und damit Eingriffe in das Schutzgut Biotop- und Artenschutz.

Landschaftsbild

Da das WA 1 von einer eher heterogenen Baustruktur umgeben ist, Teile der Fläche dauerhaft mit Zirkusbauten bestanden sind und die Freifläche sich als Brachfläche präsentiert, kann es im Bestand als ungeordnet und stadträumlich nicht integriert und damit zum überwiegenden Teil als gestört bewertet werden.

Durch die geplante bauliche Nutzung des Plangebietes wird das Landschaftsbild nachhaltig verändert. Die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen auf dem Baugrundstück und hier insbesondere die umfänglichen Baumpflanzungen gewährleisten neben der festgesetzten Höhenentwicklung der geplanten Gebäude eine landschaftsbildverträgliche Neugestaltung der Flächen, so dass keine Eingriffe in das Landschaftsbild verbleiben.

Erholung

Die Flächen im WA 1 weisen derzeit eine geringe öffentliche Erholungsnutzung auf, die bei Umsetzung der Planung entfällt. Die Erholungsnutzung beruht lediglich auf der Aneignung der vorhandenen Freiflächen, ohne dass diese eine Gestaltung aufweisen oder für Erholungszwecke ausgestattet sind. Bei der planungsrechtlich möglichen Nutzung des Geländes als Schulstandort kann davon ausgegangen werden, dass eine öffentliche Erholungsnutzung nicht oder nur stark eingeschränkt (zu bestimmten Zeiten) stattfinden kann.

Die Aufstellung des Bebauungsplans XV-12-1 begründet daher keine erheblichen negativen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Erholung. Die in unmittelbarer Nähe, östlich der Wildenbruchstraße befindlichen öffentlichen Grünflächen sind von der Planung nicht betroffen.

Zur Minderung sowie zur Sicherung des Ausgleichs des durch die geplante Bebauung verursachten Eingriffs in Natur und Landschaft werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Verwendung von luft- u. wasserdurchlässigen Belägen für Wege und Stellplätze (textliche Festsetzung Nr. 6)
- Pflanzung eines Baumes je 350 m² Grundstücksfläche auf den Baugrundstücken (textliche Festsetzung Nr. 5),
- vollständige Versickerung anfallender Niederschläge im Plangebiet (Umsetzung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens),
- Austausch belasteten Bodens auf Flächen, die zur Niederschlagswasserversickerung vorgesehen sind sowie auf Flächen sensibler Nutzungen (Umsetzung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens).

Als Empfehlung wird eine Pflanzliste zur Verwendung gebietstypischer Arten in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Erstellung einer Eingriffsbilanzierung mit Hilfe des „Verfahrens zur Ermittlung von Kostenäquivalenten“ kommt unter Berücksichtigung der aufgeführten Kompensationsmaßnahmen zu dem Ergebnis, dass bezogen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Biotop erhebliche und nachhaltige Eingriffe in Natur und Landschaft im WA 1 verbleiben. Die Aufnahme weiterer Ausgleichsmaßnahmen ist somit erforderlich. Durch die Zahlung eines zweckgebundenen Ausgleichsbetrages an den Bezirk Treptow- Köpenick, welcher für Straßenbaumpflanzungen im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes eingesetzt wird, kann der durch die Planung im WA 1 verursachte Eingriff in Natur und Landschaft soweit ausgeglichen werden, dass keine erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen verbleiben und das Landschaftsbild neu gestaltet wird.

Die im Rahmen der Eingriffsbewertung vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen und –zahlung werden im Rahmen des Abwägungsprozesses als erforderlich angesehen und somit in das Planverfahren aufgenommen. Sie sind gleichzeitig Maßnahmen, die im Rahmen der Umweltprüfung zur Sicherung einer umweltverträglichen Vorhabeneinordnung erforderlich sind.

4.2.7 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**4.2.7.1 Nutzungsalternativen**

Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche als Wohnbaufläche (W2) dar. Als alternative Nutzung für das Plangebiet kommt aufgrund der Nachbarschaft die Nutzung als Schullergänzungsfläche in Frage, wie sie der geltende Bebauungsplan XV-12 ausweist. Die absehbare Entwicklung des vorhandenen Schulstandortes lässt jedoch eine Notwendigkeit der Flächenbevorratung nicht mehr erkennen. Aus diesem Grund ist es sinnvoll, auf der Fläche ein allgemeines Wohngebiet zu entwickeln.

In der Bürgerbeteiligung wurde außerdem vorgeschlagen, eine Grünfläche, eine Gemeinbedarfsfläche bzw. ein reines Wohngebiet innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplans XV – 12 - 1 zu sichern. Für eine weitere öffentliche Grünfläche außerhalb der im Bebauungsplan XV – 12 ausgewiesenen öffentlichen Parkanlage Wildenbruchpark gibt es keinen Bedarf, ebenso konnte der Bedarf des Schulstandortes nicht aufrecht gehalten werden. Die Ausweisung eines reinen Wohngebietes widerspricht dem vorhandenen Gebietscharakter und wird somit als Planungsziel nicht weiter verfolgt.

4.2.7.2 Konzeptalternativen

Die im Bebauungsplan beabsichtigten Festsetzungen sehen zwei Baugebiete als WA mit einer GRZ vom 0,4 vor. Die festgesetzten Baugrenzen bzw. Baulinien orientieren sich an einer Blockrandbebauung. Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit NHN +43 – 49 m im WA 2 und mit NHN +43 - +55 m im WA 1 festgelegt.

Alternativ wäre eine offenerere Bebauung denkbar, die jedoch aus Gründen der Stadtgestalt für den von Blockrandbebauung geprägten, innerstädtischen Standort und aus Gründen des fehlenden Schallschutzes für die dahinterliegende Bebauung ausgeschlossen wird. Durch die festgelegte Höhenentwicklung der geplanten Bebauung wird sichergestellt, dass die Baulichkeiten im Geltungsbereich mit der des angrenzenden denkmalgeschützten Schulgebäude korrespondiert und dass die Wirkung des Schallschutzes durch die Gebäudestellung und -höhe gewährleistet wird. Auch hier würde eine alternative Höhenentwicklung dem städtebaulich gewünschten Bild entgegenwirken.

Die Ausweisung einer geringeren GRZ und damit geringeren Versiegelungsmöglichkeit im WA 1 stellt eine weitere Alternative dar, die zu mehr Freiflächen und geringeren Eingriffen im Gebiet führen würde. Eine geringere GRZ ermöglicht jedoch nicht die bauliche Entwicklung des Gebietes bei gleichzeitigem Erhalt des Cabuwazi Kinder- und Jugendzirkusses.

4.3 Zusätzliche Angaben

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

- Erstellung einer Baugrunduntersuchung und eines Altlastenberichtes zur Klärung der Vorbelastungen des Bodens im Geltungsbereich,
- Erstellung einer Immissionsprognose Schall zur Beurteilung der zu erwartenden Lärmemissionen durch den geplanten Lebensmittelmarkt im WA 1,
- Durchführung einer Umweltprüfung mit integrierter Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung unter Verwendung des Verfahrens zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin, Verfahren zur Ermittlung von Kostenäquivalenten für das gesamte Plangebiet (SWUP, 2010) in diesem Zusammenhang wurde durchgeführt:
- flächendeckende, terrestrische Begehung des Planungsgebietes, die auch das Landschafts- und Ortsbild erfasste. Die Zuordnung der Biotoptypen erfolgte nach der Biotoptypenliste Berlins (2005). Die Biotoptypenkartierung wurde im Maßstab 1:1.000 durchgeführt.

Zur Beurteilung des Schutzgutes Mensch sowie der Schutzgüter des Naturhaushalts gab es aufgrund der Datenlage keine Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung. Erhebungen zu Flora und Vegetation liegen für das Plangebiet nicht vor. Die Aussagen zu den faunistischen Artengruppen basieren daher auf Potenzialeinschätzungen, deren die Biotoptypen zu Grunde liegen. Die Ausführungen zu Landschaftsbild und Erholung basieren auf allgemein üblichen Einschätzungen.

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

Nach § 4c Satz 1 BauGB muss die Gemeinde im Rahmen des "Monitorings" die vorhergesehenen erheblichen nachteiligen Auswirkungen der Planung überwachen bzw. im Rahmen der Überwachung auch die entsprechenden unvorhergesehenen Auswirkungen ermitteln, um so in der Lage zu sein, ggf. geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Zur Überwachung der vorhergesehenen erheblichen nachteiligen Auswirkungen der Planung sind nach derzeitigem Planungsstand folgende Überwachungsmaßnahmen geeignet:

Regelmäßige Überwachung in kurzfristigen Abständen der baubedingten negativen Auswirkungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans während der Bauausführung bis zur Fertigstellung. Die Überwachung erfolgt unter besonderer Berücksichtigung folgender Projektwirkungen bzw. Schutzgüter:

- Ordnungsgemäße Entsorgung belasteten Bodens Rückbau und Deponierung vorhandener Gebäude und Baulichkeiten,

- Kontrolle möglicher Lärmimmissionen,
- Schutz von Brutvögeln,
- Schutz und Erhalt von Gehölzbeständen.

Einmalige Überwachung nach Fertigstellung der Baumaßnahme:

- Kontrolle der zulässigen Bodenversiegelung,
- Umsetzung von Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen,
- Überprüfung der Eingriffsbilanz unter Zugrundelegung der durchgeführten Kompensationsmaßnahmen.

Die Überwachung der erheblichen unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen infolge der Planrealisierung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz-, Bundesbodenschutz- (Altlasten), Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggf. weiterer Regelungen.

Gemäß § 4 Abs. 3 BauGB unterrichten die Behörden die Gemeinde, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bebauungsplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

4.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Derzeitiger Umweltzustand

Vorbelastungen

Als wesentliche Vorbelastungen für das Plangebiet sind die festgestellten Bodenverunreinigungen in den flächigen Aufschüttungen zu nennen. Neben der Belastung durch polyzyklisch aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) sind teilweise erhöhte Schwermetallkonzentrationen zu verzeichnen. Das geplante WA 1 ist daher Teil der Katasterfläche 6119 im Bodenbelastungskataster.

Weitere Vorbelastungen ergeben sich aus der teilweisen Nutzung als Stellplatzfläche und für einen Zirkusstandort, da sich in diesen Bereichen vegetationslose, verdichtete Flächen befinden. Auch die übrigen Flächen sind mit eher spärlichen, ruderalen Wiesenbeständen bestanden und weisen einen verhältnismäßig geringen Biotopwert auf.

Weitere Vorbelastungen ergeben sich aus den verkehrsbedingten Schallbelastungen und den relevanten verkehrsbedingten Luftschadstoffemissionen der Wildenbruchstraße.

Im Bereich des WA 2 befindet sich ein Lebensmittelmarkt. Die Fläche ist zu 60 % versiegelt, die verbleibenden Freiflächen als Versickerungsflächen oder ziergeprägte Gehölzflächen gestaltet. Alle Schutzgüter der Landschaftsplanung sind hier auf Grund des hohen Versiegelungsanteils und der wenig wertvollen Biotopstrukturen erheblich vorbelastet.

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist ebenfalls gestört, es ist ungegliedert und stadträumlich nicht integriert.

Qualitäten

Eine Qualität des Plangebietes stellt die zusammenhängende freie Fläche im Bereich des WA 1 dar. Die kleinklimatischen Verhältnisse sind hier positiv und mit ausgleichender Funktion für die benachbarten, dicht bebauten Bereiche zu bewerten.

Die freie Fläche unterstützt zudem die stadtgestalterisch dominierende Wirkung des unter Denkmalschutz stehenden Schulgebäudes in unmittelbarer Nachbarschaft.

Positiv ist auch die Ansässigkeit eines Standorts des Cabuwazi-Kinder- und Jugendzirkus zu werten. Er ist Europas größter Kinder- und Jugendzirkus und erhielt mittlerweile zahlreiche Preise für herausragende Leistungen in der Arbeit mit Kindern und Jugendlichen.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Prognose des Entwicklungszustandes bei Durchführung der Planung stellt die geplante Entwicklung der derzeitigen Situation gegenüber. Da das Plangebiet jedoch teilweise bebaut ist und die verbleibenden Flä-

chen bereits heute aufgrund des geltenden Bebauungsplans mit einer Turnhalle und entsprechenden Nebenanlagen bebaubar wäre, stellen die so ermittelten erheblichen negativen Umweltauswirkungen nicht in Gänze auszugleichende Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung dar. Hierzu zählen lediglich die Auswirkungen, die erstmalig ermöglicht werden und über das bestehende Bau-recht hinausgehende erhebliche Beeinträchtigungen bewirken.

Für den Menschen und seine Gesundheit ist das Planvorhaben in seinen Folgen neutral zu bewerten. Durch die Umsetzung der Planung gehen lediglich die teilweise für Erholungszwecke (Kinderspiel, Hundeauslauf) angeeigneten Brachflächen verloren. Unter Lärmgesichtspunkten ergibt sich eine Verbesserung gegenüber dem Ist-Zustand durch die geplanten Blockrandbebauungen, die den Verkehrsschall abschirmen. Die Nutzung des geplanten Lebensmittelmarktes ist ebenfalls von Bedeutung. Durch gezielte Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen technischer und betriebsbedingter Art kann eine über den geltenden Grenzwerten der TA-Lärm gegenüber einem Wohngebiet liegende Pegelerhöhung durch den Lebensmittelmarkt ausgeschlossen werden.

Unter der Voraussetzung, dass das anstehende, teils belastete Bodenmaterial zum Zwecke der Niederschlagswasserversickerung ausgetauscht wird und der anfallende Bodenaushub entsprechend LAGA auf seine Verwendungsmöglichkeit geprüft und ggf. entsprechend entsorgt wird, sind auch keine negativen Folgen im Rahmen des Wirkungspfades Boden-Mensch zu erwarten.

Für die Schutzgüter des Naturhaushaltes bedingt die Planung insgesamt geringe negative Umweltfolgen. Trotz der zu erwartenden Neuversiegelung ist die Verschlechterung der Bodenfunktionen aufgrund der bestehenden Vorbelastung (kontaminierte, teils verdichtete und vegetationslose Aufschüttungsböden) als gering zu bewerten. Die Niederschlagswasserbilanz ist als etwas schlechter als im Bestand zu erwarten, da trotz landesrechtlicher Regelungen das anfallende Regenwasser auf den Baugrundstücken nicht vollständig versickert wird. Oberflächengewässer werden von der Planung nicht berührt.

Lufthygienische Belastungen aufgrund der Planung sind allein durch die prognostizierte Verkehrszunahme im Bereich des geplanten Lebensmittelmarktes zu erwarten. Es ergibt sich eine Verbesserung gegenüber dem Ist-Zustand durch die geplanten Blockrandbebauungen, welche die verkehrsbedingten Luftschadstoffe der Wildenbruchstraße abschirmen. Eine Überschreitung von Grenzwerten durch die Planung selbst wird als unwahrscheinlich angesehen. Die geplanten Anpflanzungen von Großgehölzen (Baumpflanzungen) lassen zudem Strukturen entstehen, die langfristig lufthygienische Filterfunktionen übernehmen können und tragen so indirekt zum Immissionsschutz bei.

Kleinklimatisch ist bei Umsetzung der Planung eine Beeinträchtigung der ausgleichenden Wirkung der bestehenden Freifläche auf die umgebenden stark bebauten Areale zu erwarten, der jedoch ebenfalls durch die geplanten Anpflanzungen und damit verbundenen Erhöhung des Grünvolumens entgegengewirkt wird.

Für das Schutzgut Pflanzen und Tiere ist aufgrund der Neuversiegelung und der damit verbundenen Vernichtung von Lebensgemeinschaften und Lebensräume von negativen Umweltfolgen durch die Planung auszugehen. Neben der vollständigen Verschiebung des vorhandenen Artenspektrums stehen künftig für eine Biotopentwicklung wesentlich geringere Flächenanteile zur Verfügung, da etwa 70 % der Fläche langfristig versiegelt werden. Die vorgesehene Anpflanzungsmaßnahme stellt hierbei eine wesentliche Minderungsmaßnahme dar, kann jedoch die Artenverarmung und die weitere Verschiebung hin zu Allerweltsarten nicht aufhalten.

Für das Landschaftsbild ist im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben davon auszugehen, dass sich die derzeit ungeordnete und stadträumlich nicht integrierte Situation hin zu einem innerstädtischen, urban geprägten Bild wandelt. Es ist zu erwarten, dass nach Umsetzung der geplanten Begrünungsmaßnahmen keine negativen Auswirkungen für das Landschafts- und Ortsbild zurückbleiben.

Im Bereich des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter sind aufgrund der festgesetzten Baugrenzen und -höhen für die geplanten Gebäude keine negativen Beeinträchtigungen des benachbarten, denkmalgeschützten Schulgebäudes zu erwarten. Für den vorhandenen Kinder- und Jugendzirkus Cabuwazi sind bei Bereitstellung von Ergänzungsflächen auf dem unmittelbar angrenzenden Schulgrundstück ebenfalls keine negativen Auswirkungen zu befürchten.

Die Erstellung der Eingriffsbilanzierung mit Hilfe des für Berlin entwickelten „Verfahrens zur Ermittlung von Kostenäquivalenten“ hat zum Ergebnis, dass die Vernichtung der vorhandenen Biotope und Strukturen und

die Versiegelung von Boden durch die Umsetzung der Planung aufgrund der geplanten Kompensationsmaßnahmen nur soweit ausgeglichen werden kann, dass erhebliche und nachhaltige Auswirkungen verbleiben.

Wesentliche Minderungs- oder Kompensationsmaßnahmen sind:

- weitgehende Versickerung anfallender Niederschläge im Plangebiet (Sicherung über Wassergesetz),
- Austausch belasteten Bodenmaterials auf Flächen, die zur Niederschlagswasserversickerung vorgesehen sind,
- Verwendung von luft- und wasserdurchlässigen Belägen für Wege und Stellplätze (textliche Festsetzung),
- Pflanzung eines Baumes pro 350 m² Grundstücksfläche (textliche Festsetzung).

Als Empfehlung wird eine Pflanzliste zur Verwendung gebietstypischer Arten in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zur Sicherung des erforderlichen Ausgleichs des Eingriffs in Natur und Landschaft wurde zwischen dem Investor des WA 1 und dem Bezirk Treptow- Köpenick die Zahlung eines zweckgebundenen Ausgleichsbetrages, der für Straßenbaumpflanzungen in Plangebietsnähe eingesetzt wird, vereinbart.

Ebenso wurde die in der Umweltprüfung und Eingriffsbewertung vorgeschlagene Dachbegrünungsmaßnahme auf 250 m² Dachfläche im WA 2 innerhalb des Abwägungsprozesses zugunsten einer Ausgleichszahlung gestrichen. Als Ersatz für diese Maßnahme wurde mit dem Bauherren des Lebensmittelmarktes eine Ausgleichszahlung für eine bezirkliche Grünmaßnahme vertraglich vereinbart.

Fazit

Unter Berücksichtigung der in den textlichen Festsetzungen Nr. 5 und Nr. 6 beschriebenen Maßnahmen sowie der Ausgleichszahlungen ist festzustellen, dass die Vernichtung der vorhandenen Biotope und Strukturen und die Versiegelung von Boden durch die Umsetzung der Planung aufgrund der geplanten Kompensationsmaßnahmen soweit ausgeglichen wird, dass keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Landschaftsbild neu gestaltet wird. Bei Beachtung der vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen würden im Rahmen der Umweltprüfung ebenfalls keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen verbleiben. Somit ist die Umweltverträglichkeit der geplanten Bebauung gegeben.

5. Begründung und Abwägung der einzelnen Festsetzungen

5.1 Entwicklungsfähigkeit aus dem FNP Berlin und Lapro

Für das Plangebiet stellt der FNP Berlin folgende Nutzungen dar:

Teilweise Wohnbauflächen W 1 (GFZ > 1,5) und überwiegend W 2 (GFZ bis 1,5) sowie Symbol „Schule“.

Der Bebauungsplan sieht die Ausweisung allgemeiner Wohngebiete (GFZ max. 1,2 , GRZ 0,4) mit einer an der Umgebungstypik orientierten Bauhöhe vor. Die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ (GFZ ca. 1,0) ist am vorhandenen Standort Bestandteil des anschließenden B-Plans XV-12.

Die Inhalte des Bebauungsplans wurden entsprechend dem Entwicklungsgrundsatz 1 des FNP entwickelt, der besagt:

1. Entwicklungsgrundsatz:

Aus den Bauflächen des Flächennutzungsplans können die ihnen zugeordneten Baugebiete der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entwickelt werden. Andere Baugebiete und Flächen kleiner als 3 ha können entwickelt werden, wenn Funktionen und Wertigkeit der Baufläche sowie die Anforderung des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben.

Damit entsprechen die Inhalte des Bebauungsplans, die allgemeinen Wohngebiete mit einer Fläche von 1,2 ha für den Ortsteil Alt-Treptow den Darstellungen des FNP und sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

Das Landschaftsprogramm wird innerhalb des Bebauungsplans XV-12-1 wie folgt berücksichtigt:

Die Begrünung der Grundstücksfreiflächen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wird über die Aufnahme eines Pflanzgebotes gesichert (TF Nr. 5), dies dient der Schaffung von Lebensraum für Flora und Fauna. Die Begrenzung des Versiegelungsgrades für Wege, Stellplätze und Zufahrten im WA 1 sowie von Wegen und Stellplätzen im WA 2 wird über eine textliche Festsetzung gesichert. Maßnahmen der dezentralen Regenwasserversickerung werden nicht festgesetzt, sondern sind Bestandteil des Baugenehmigungsverfahrens. Das Gebiet befindet sich außerhalb der Trinkwasserschutzzone III. Die Verwendung emissionsarmer Heizsysteme wird mit einer textlichen Festsetzung gesichert. Die Sicherung eines gebietstypischen Baumbestandes erfolgt über die als Anlage beiliegende Pflanzliste.

5.2 Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit

5.2.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Äußerungen und Stellungnahmen

2 Verbände haben im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung schriftlich Stellung genommen:

- *Ein Verband spricht sich für die Beibehaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans XV-12 aus, stellt das Ergebnis des bezirklichen Schulentwicklungsplans in Frage und lehnt die Festsetzung von Wohnbauflächen ab, sieht die Existenz des Kinder- und Jugendzirkus „Cabuwazi“ gefährdet und die Finanzierung einer Sporthalle auf landeseigenen Flächen nicht gesichert.*

Bezirksamt:

Die Hinweise können nicht berücksichtigt werden.

Der vom Bezirksamt beschlossene Schulentwicklungsplan 2002 – 2006 ist das Ergebnis einer umfangreichen Prüfung auf Grundlage eines von der Senatsverwaltung für Schule ausgearbeiteten Kriterienkatalogs und eines breit angelegten demokratischen Meinungsaustausches sowohl auf Verwaltungs- als auch auf politischer Ebene.

Er beinhaltet die Entwicklung des Schulnetzes für die nächsten Jahre. Durch sinkende Schülerzahlen sowie neue qualitative Ansprüche an Schulhalte galt es, Bedingungen zu erhalten oder zu schaffen, die der weiteren Umsetzung der pädagogischen Konzepte genügen.

Nach Anhörung des Bezirksschulbeirates gemäß § 73 Abs. 2 SchulVerfG (neu § 111 SchulG) der dem vorgelegten Schulentwicklungsplan zustimmte, hat das Bezirksamt die entsprechenden Beschlüsse gefasst und der Bezirksverordnetenversammlung zur Kenntnis gegeben. Dies beinhaltet auch, dass das Ernst-Friedrich-Gymnasium und das Philippe-Cousteau-Gymnasium am Standort Ellernweg zusammengelegt werden und das Treptow-Kolleg bei Freiwerden in das Gebäude des jetzigen Ernst-Friedrich-Gymnasiums in die Wildenbruchstraße zieht. Die Begründungen für diese Entscheidungen sind im Schulentwicklungsplan dargelegt. Für eine Bebauungsausweisung einer Gemeinbedarfsfläche „Schule“ zur Erweiterung des bestehenden Schulstandortes fehlt damit der Bedarf und die Grundlage.

Der Bebauungsplan zeigt daher neue Entwicklungsmöglichkeiten für die entsprechenden Grundstücke auf. Mit der Ausweisung allgemeiner Wohngebiete soll die Vervollständigung und Ergänzung der vorhandenen lückenhaften Blockstrukturen ermöglicht werden.

Hier ist auch darauf hinzuweisen, dass ein Kinderzirkus im Rahmen der bisherigen Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche „Schule“ im Bebauungsplan XV-12 grundsätzlich nicht zulässig wäre.

Mit der Ausweisung allgemeiner Wohngebiete wäre eine Zulässigkeit einer solchen Nutzung – Kinderzirkus „Cabuwazi“ – als kulturelle und soziale Anlage möglich. Der neue Eigentümer des Grundstückes hat mit dem Kinderzirkus „Cabuwazi“ einen Überlassungsvertrag geschlossen, der einen Verbleib des Zirkusses an diesem Standort sicherstellt.

Die Einordnung einer Sporthalle bleibt aufgrund des bestehenden Defizits an gedeckten Sportanlagen im Ortsteil Alt-Treptow weiterhin Planungsziel. Diese soll nun, allerdings in reduzierter Größe, auf der vorhandenen landeseigenen Fläche, Bouchéstraße 75, ausgewiesen werden. Für das Treptow-Kolleg als Einrichtung zur Erwachsenenqualifizierung sind ungedeckte Sportanlagen nicht begründbar.

Die Ausweisung von ungedeckten Sportflächen war nur in Zusammenhang mit dem Gymnasialstandort zu rechtfertigen.

Gemäß dem Sportstättenentwicklungsplan des Bezirks hat Treptow-Köpenick im Gesamt-Berliner Vergleich die höchste Ausstattung an ungedeckten Sportanlagen. Anschließend an den Ortsteil Alt-Treptow, in den Ortsteilen Plänterwald und Baumschulenweg findet sich eine große Anzahl an ungedeckten Sportanlagen (Köpenicker Landstraße – Sportanlage Willi-Sänger, Sportanlage Eichbuschallee, Neue Krugallee, Tennisanlage Baumschulenstraße u.a.). Problematisch ist jetzt schon die uneffektive Nutzung dieser Sportanlagen und eine mangelnde Auslastung. Viele Bezirke kommen mit weniger, aber qualitativ hochwertigeren Standorten aus. Zielstellung ist daher nicht die Schaffung neuer ungedeckter Sportanlagen, sondern eine Strukturveränderung und Optimierung der vorhandenen Sportanlagen, um ein wirtschaftliches Betreiben auf lange Sicht zu ermöglichen.

- *Ein Naturschutzverband bedauert, dass die Erweiterung des Schulstandortes nicht mehr zum Tragen kommt und empfiehlt angesichts des nicht mehr vorhandenen Wohnungsbedarfs anstelle eines allgemeinen Wohngebietes die Ausweisung einer extensiv zu pflegenden Grünfläche auf dem Mauerstreifen in Ergänzung des Wildenbruchparks.*

Bezirksamt:

Der Hinweis kann nicht berücksichtigt werden. Mit der Ausweisung allgemeiner Wohngebiete innerhalb des Bebauungsplans XV-12-1 soll eine Aufwertung des als Teil des ehemaligen Grenzstreifens brachgefallenen Gebietes durch eine Blockrandschließung zur Vervollständigung lückenhafter Baustrukturen erfolgen. Eine Bebauung soll durch die Aufnahme von Baufluchten und Mindesthöhen mit der unmittelbaren Umgebung korrespondieren. In den allgemeinen Wohngebieten sind neben Wohngebäuden auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Zu den u.a. möglichen Ausnahmen gehören z.B. auch Anlagen für Verwaltungen, so dass im Hinblick auf mögliche Nutzungen nicht nur Wohnungen in Frage kommen. Entscheidend ist hier die städtebauliche Komponente, die durch entsprechende Festsetzungen geregelt wird. Mit dem Bebauungsplan werden planungsrechtliche Grundlagen für die Entwicklung von Flächen geschaffen. Eine Umsetzung der Planung hängt vom Bedarf und den Finanzierungsmöglichkeiten ab, d.h. sie kann durchaus auch erst mittel- oder langfristig erfolgen.

Die in Rede stehenden Flächen befinden sich in Privateigentum. Angesichts der inzwischen im Ortsteil vorhandenen Grünflächen am Lohmühlenufer, dem Schlesischen Busch und dem Wildenbruchpark innerhalb des Bebauungsplangebietes XV-12 ist ein Eingriff in privates Eigentum zur Sicherung von Grünflächen auch unter Berücksichtigung der städtebaulichen Intention nicht gerechtfertigt.

Abwägung und Ergebnis

Nach Auswertung der eingegangenen Äußerungen zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung wird das Bebauungsplanverfahren in seiner Konzeption weitergeführt. An dem Planungsziel der Vervollständigung lückenhafter Strukturen durch die Ausweisung allgemeiner Wohngebiete wird festgehalten.

5.2.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 2 Abs. 4 und § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, mit Schreiben vom 18.05.2005 angeschrieben. Dabei wurden die Behörden und TÖB's ausgewählt, von denen Beiträge zu Umweltaspekten und bedeutende Hinweise zum Plangebiet erwartet wurden, die die Grundsatzentscheidungen zum Planinhalt beeinflussen könnten.

Anhand der eingegangenen Stellungnahmen wurden Untersuchungsrahmen und der Untersuchungstiefe für die Umweltprüfung festgelegt.

5.2.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Öffentlichkeit

Auswertung der Stellungnahmen:

SenStadt VIII D – Schreiben vom 14.10.05

Der B-Plan enthält in seinen Festlegungen keine grundsätzlichen Aussagen zur Niederschlagsentwässerung des Gebietes. Die textliche Festsetzung in Pkt. 7 reicht für eine umfassende Lösung der Niederschlagsentwässerungsproblematik nicht aus. Anfallendes Niederschlagswasser ist, soweit wasserwirtschaftliche Belange dem nicht entgegenstehen, weitestgehend vor Ort zu versickern (§ 36 a BWG). Bei der Errichtung von Versickerungsanlagen ist kontaminiertes Erdreich vorher zu entfernen. Die textlichen Festsetzungen sind entsprechend zu ergänzen. In der Begründung zum B-Plan sind im Abschnitt V Rechtsgrundlagen des BWG mit aufzunehmen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Die Aufnahme einer Festsetzung für die Versickerung ist nicht erforderlich, da sich die Verpflichtung zur Regenwasserversickerung bereits aus dem Berliner Wassergesetz und der Berliner Bauordnung (BauOBl) ergibt.

§ 36 a Berliner Wassergesetz (BWG) und § 40 Abs. 2 BauOBl bestimmen, dass in Gebieten mit offener Bauweise Niederschlagswasser dem Untergrund zuzuführen ist, soweit wasserwirtschaftliche Belange einer Versickerung nicht entgegen stehen. Dies ist im Geltungsbereich möglich, ausreichende Flächenreserven sind innerhalb der Baugebiete vorhanden. Auf eine Erforderlichkeit der Entfernung kontaminierten Erdreiches vor der Errichtung der Versickerungsfläche wurde im Begründungstext zum Bebauungsplan eingegangen.

Das BWG wird als Rechtsgrundlage in den Bebauungsplan nicht aufgenommen, da es keinen unmittelbaren bodenrechtlichen Bezug hat

Bürger 1 – Schreiben vom 05.10.05

Es ist unbedingt erforderlich, dass das mit XV-12-1 beschriebene Gebiet weiter für die Kinder- und Jugendarbeit des Kinderzirkus Cabuwazi zur Verfügung steht. Sowohl Wohnungen, als auch Verbrauchermärkte gibt es genügend in der Gegend. Und weshalb sollen weitere Wohnungen gebaut werden, wenn es reichlich Wohnungsleerstand in den umliegenden Straßen gibt?

Der Vorschlag wäre stattdessen, die Nutzungsmöglichkeiten auf dem Gelände für den Kinderzirkus zu erweitern, bzw. die Fläche „grün“ lassen, zu gestalten. Warum muss jede Brachfläche versiegelt, bebaut und damit unattraktiv gemacht werden? Verbrauchermärkte und Wohnungen reichen nicht aus, um ein Wohngebiet mit einer gesunden urbanen sozialen Durchmischung zu erhalten!

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt. Mit der Ausweisung allgemeiner Wohngebiete sollen für die Flächen, die nicht mehr für die Erweiterung des Schulstandortes benötigt werden, neue Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden. Hier ist auch darauf hinzuweisen, dass ein Kinderzirkus im Rahmen der bisherigen Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche „Schule“ im Bebauungsplan XV-12 grundsätzlich nicht zulässig wäre.

Mit der Ausweisung allgemeiner Wohngebiete wäre eine Zulässigkeit einer solchen Nutzung – Kinderzirkus „Cabuwazi“ – als kulturelle und soziale Anlage möglich. Der neue Eigentümer des Grundstückes hat mit dem Kinderzirkus „Cabuwazi“ einen Überlassungsvertrag geschlossen, der einen Verbleib des Zirkusses an diesem Standort sicherstellt.

Die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche auf den privaten Grundstücken ist nicht möglich, da ein entsprechender Bedarf, der ein Eingriff in privates Eigentum rechtfertigt, an dieser Stelle nicht gegeben ist. Mit dem Bebauungsplan XV-12 wurde auf der gegenüberliegenden Seite der Wildenbruchstraße eine öffentliche Parkanlage mit Spielplätzen („Wildenbruchpark“) planungsrechtlich gesichert.

Des Weiteren wurde durch den Bebauungsplan XV-12 den infrastrukturellen Belangen durch die Sicherung einer sozial-kulturellen Einrichtung (Jugend-, Seniorenfreizeiteinrichtung und Bibliothek) Rechnung getragen. Mit der geplanten Ausweisung allgemeiner Wohngebiete soll die lückenhafte Blockstruktur vervollständigt

werden. Dabei kann die Realisierung langfristig erfolgen, d.h. wenn wieder ein Bedarf an Wohnungen besteht. Die Wirtschaftlichkeit eines weiteren Lebensmittelmarktes, unter Einhaltung der städtebaulichen Vorgaben des Bebauungsplans, ist durch den Investor zu beurteilen. Da im engeren Umfeld von ca. 500 m der Anteil der Bevölkerung über 55 Jahre im Durchschnitt bei 40% liegt, kann eine fußläufige Erreichbarkeit zur Gewährleistung der Grundversorgung ermöglicht werden. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sind im allgemeinen Wohngebiet zulässig.

Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. – Schreiben vom 12.10.05

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Änderung des Bebauungsplans XV-12. Da die in dieser „Änderung“ vorgesehene Nutzung sich allerdings völlig von der im B-Plan XV-12 vorgesehenen unterscheidet, wäre eine Neuaufstellung für diesen B-Plan eindeutig angebracht gewesen. Durch die Fortschreibung des XV-12 wird dazu die Anwendung neuen Baurechts voll ausgeschöpft, was sicher nicht im Sinne des Gesetzgebers ist.

Der B-Plan XV-12-1 weist Mängel wie unzureichendes Material zur Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft auf. Eine faunistische Kartierung sollte dringend stattfinden, um über das Vorkommen geschützter Arten Aufschluss zu geben. Die Einschätzung, die Wahrscheinlichkeit des Vorkommens geschützter Arten sei gering, reicht nicht aus, um darauf die Schaffung von Planungsrecht zu stützen.

Ähnlich verhält es sich auch mit unerlässlichen Vegetationskartierungen, die nicht vorliegen. Die angebliche Artenarmut ist nicht belegt und muss dringend untersucht werden, um eine Gefährdung geschützter Arten auszuschließen! Der Zustand von Natur und Landschaft kann sonst nicht bewertet und somit auch in seinen Belangen nicht entsprechend berücksichtigt werden, was nicht rechtskonform wäre (vgl. § 1a BauGB, § 19 BNatSchG).

Insgesamt scheinen nur oberflächliche Untersuchungen vor Ort stattgefunden zu haben, da die Beschreibung der anthropogenen Flächenbelastung viel drastischer ausfällt, als es tatsächlich der Fall ist. Lediglich die Randbereiche sind durch Fahrzeuge und Müllablagerungen stark gestört, die Innenbereiche des Grundstücks sind nur von ein paar Trampelpfaden durchzogen und ansonsten entgegen der Beschreibungen in der Begründung des B-Plans weniger gestört. Diese ruderalisierte Fläche hätte genauer untersucht und bewertet werden müssen, da auf derartigen Flächen berechtigterweise ein potientiell Vorkommen wertvoller und geschützter Tier- und Pflanzenarten zu erwarten ist.

Die Bodenqualität auf dem betreffenden Gebiet stellt sich als sehr schadstoffbelastet dar, weshalb jeglicher Wiedereinbau bei Bauarbeiten ausgeschlossen werden sollte.

Die in den Kompensationsmaßnahmen aufgeführte Pflanzung eines Laubbaums je angefangene 350 m² sollte auf mindestens einen Baum je angefangene 250 m² aufgestockt werden, da hier Potential der Fläche als Grünstandort verschenkt wird.

Die Begründung der Ablehnung des schon früher gemachten Vorschlags eines Naturschutzverbandes, eine Grünfläche dort anzulegen, ist nicht nachvollziehbar: eine wirkliche Blockschließung ist auf diesem Grundstück laut des vorliegenden Bebauungsplans nicht vorgesehen, es würde sich höchstens um eine Blockerweiterung handeln. Die Bebauung mit einem Einzelhandelsmarkt stellt rein optisch sicher keine Blockschließung dar, da ein solches Gebäude völlig anders wirkt als Wohnhäuser und somit mit ihnen keine Einheit darstellt. Die geplante Bebauung mit weiteren Wohnhäusern ist bei der Berliner Wohnungslage (Abwanderung, Abstockung, etc.) zudem nicht nötig.

Auf der Fläche würde sich eine Grünnutzung viel eher anbieten, da so die Grünversorgung der Anwohner nicht geschmälert würde und der dort ansässige Zirkus gut mit der Fläche harmonisieren und stärker auffallen würde als neben einem Lebensmittelmarkt. An dem Standort könnten so Kultur- und Naturnutzung einen Anziehungspunkt für die Anwohner darstellen und die Attraktivität des Gebietes stärken.

Die Beurteilung, der Vollausgleich sei geschaffen und die Umweltverträglichkeit des Vorhabens gegeben, widerspricht der im gleichen Gutachten getroffenen Aussage, der Standort würde durch die Projektdurchführung sicher verarmen und sich hinsichtlich des Artenspektrums zu „Allerweltsarten“ verlagern. Da nur auf der betreffenden Fläche ein Ausgleich stattfindet, erscheinen diese beiden konträren Standpunkte als unlogisch und bedürfen einer Erklärung!

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden nicht berücksichtigt.

Da der Bebauungsplan XV-12 festgesetzt und damit rechtsgültig ist, kann für eine Fläche, die sich innerhalb dieses Geltungsbereiches befindet, nur ein geänderter Bebauungsplan aufgestellt werden.

Veränderte Planinhalte können daher nur über einen Bebauungsplan zur Änderung des festgesetzten Bebauungsplans XV-12 ausgewiesen werden. Deshalb wird die Bebauungsplannummer XV-12-1 verwendet, damit deutlich wird, dass es sich hier um eine Änderung eines bestehenden Bebauungsplans handelt und nicht um eine Doppel- oder erstmalige Beplanung dieser Flächen

Bestehende Baurechte sind dabei entsprechend der Gesetzeslage bei der Eingriffsbewertung zu berücksichtigen. Im konkreten Fall bildet der Bebauungsplan XV-12 die Grundlage bei der Bewertung des bestehenden Planungsrechtes. Da alle Bebauungspläne, die nicht bis zum 20.06.2006 festgesetzt werden, auf der Grundlage des nach dem 24.06.2006 geltenden BauGB bearbeitet werden müssen, liegt die Anwendung des neuen, aktuellen Bauplanungsrechts naturgemäß im Sinne des Gesetzgebers.

Von unzureichendem Material bei der Eingriffsbilanzierung ist nicht auszugehen, da die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung anzustellenden Ermittlungen in dem Umfang durchzuführen sind, dass eine sachgerechte Planungsentscheidung möglich ist. Im konkreten Fall wurden eine Flächenbegehung sowie eine Biotoptypenbewertung durchgeführt. Eine vollständige Erfassung der betroffenen Tier- und Pflanzenarten ist nur im Einzelfall erforderlich. Im konkreten Fall handelt es sich um eine Brachfläche mit Ruderalvegetation, die im Berliner Raum häufig anzutreffen ist. Besondere geschützte Einzelbiotope befanden sich nicht auf der Fläche. Bei der Festlegung des Untersuchungsumfanges ist es somit ausreichend, die für den Untersuchungsraum bedeutsamen repräsentativen Pflanzenarten festzustellen und entsprechende Faunaarten abzuleiten (BVerwG, Beschluss vom 21.2.1997 - 4B177.96).

Die erforderlichen Bodensanierungsmaßnahmen wurden auf der Grundlage von Bodenuntersuchungen in Zusammenarbeit mit der für diesen Bereich zuständigen Behörde Amt für Umwelt und Natur erarbeitet. Der notwendige Sanierungsumfang wurde hierbei in Abhängigkeit des Schadstoffgehaltes des Bodens sowie der in diesem Bereich geplanten Nutzungsart unter Beachtung der gesetzlich vorgeschriebenen Rahmenbedingungen festgelegt. Eine pauschale Forderung, jeglichen Boden nicht wiedereinzubauen, wäre unverhältnismäßig und unzumutbar für den Eigentümer.

Die Bezugsgröße für Baumpflanzungen wird nicht geändert. Die sich unter Beachtung der festgesetzten GRZ ergebenden Pflanzdichten (1 Baum pro 100 m² Freifläche im WA 2 und im WA 1) ist eine Pflanzdichte, die aus fachlicher Sicht geeignet ist, Freiflächen zu gliedern und zu strukturieren. Damit werden mehr Bäume gepflanzt als vom BLN gefordert.

Die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche auf den privaten Grundstücken ist nicht möglich, da ein entsprechender Bedarf, der ein Eingriff in privates Eigentum rechtfertigt, an dieser Stelle nicht gegeben ist. Mit dem Bebauungsplan XV-12 wurde auf der gegenüberliegenden Seite der Wildenbruchstraße eine öffentliche Parkanlage mit Spielplätzen („Wildenbruchpark“) planungsrechtlich gesichert. Des weiteren wurde durch den Bebauungsplan XV-12 den infrastrukturellen Belangen durch die Sicherung einer sozial-kulturellen Einrichtung (Jugend-, Seniorenfreizeiteinrichtung und Bibliothek) Rechnung getragen. Mit der geplanten Ausweisung allgemeiner Wohngebiete soll die lückenhafte Blockstruktur vervollständigt werden. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sind allgemein zulässig. Die Wirtschaftlichkeit eines weiteren Lebensmittelmarktes, unter Einhaltung der städtebaulichen Vorgaben des Bebauungsplans, ist durch den Investor zu beurteilen. Bezüglich der Sicherung des erforderlichen Ausgleichsumfanges ist zu bemerken, dass entsprechend § 1a Abs. 3 BauGB ein Ausgleich des Eingriffs nicht erforderlich ist, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Im konkreten Fall bedeutet dies, dass der Bebauungsplan XV-12 das bestehende Planungsrecht vorgibt und somit die Grundlage bei der Festlegung des erforderlichen Ausgleichsumfanges bildet. Die verwendete Bewertungsmethode "Das Verfahren zur Bewertung von Kostenäquivalenten" ist eine von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung für kleinräumige, innerstädtische Vorhaben empfohlene Methodik, die für die Eingriffsbewertung am vorhandenen Standort geeignet ist. Die durchgeführte Umweltprüfung mit integrierter Eingriffsbewertung entspricht somit den rechtlichen Vorgaben, eine weitere Vertiefung der Bewertungsergebnisse wird somit als nicht erforderlich angesehen.

Bürger 2 und Bürger 35 – Schreiben vom 13.10.05 und 16.10.05

Es ist unbedingt erforderlich, dass das mit XV-12-1 beschriebene Gebiet weiter für die Kinder- und Jugendarbeit des Kinderzirkus Cabuwazi zur Verfügung steht. Die Gegend braucht keine weiteren Verbrauchermärkte, denn es gibt genügend, die in weniger als 5-10 Minuten Fußweg erreichbar sind wie z.B. Netto, Aldi, Lidl sowie das Treptower Park Center mit Real als auch Kaisers. Weitere neue Wohnungen sind ebenso wenig notwendig, da viele Wohnungen in den umliegenden Straßen leer stehen.

Deshalb wird vorgeschlagen, statt ihres bisherigen Plans die Nutzungsmöglichkeiten auf dem Gelände für den Kinderzirkus zu erweitern. Ebenso wäre eine grüne Fläche, die nicht versiegelt und bebaut wird, aus ökologischen Aspekten begrüßenswert. Sie schafft ein gesundes Gleichgewicht von Schädlingen und Nützlingen für die Stadtbegrünung (ich erinnere an die Meniermotten an den Kastanienbäumen). Auch solche Flächen tragen zur Attraktivität des Bezirks bei und sorgen, neben den ökologischen Aspekten für eine ge-

sunde urbane soziale Durchmischung. Flächen wie diese können eine kleine Oase in der Stadt sein, an denen sich auch Menschen aus dem Nachbarkiez erfreuen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Hinweise können nur teilweise berücksichtigt werden. Mit der Ausweisung allgemeiner Wohngebiete sollen für die Flächen, die nicht mehr für die Erweiterung des Schulstandortes benötigt werden, neue Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden. Hier ist auch darauf hinzuweisen, dass ein Kinderzirkus im Rahmen der bisherigen Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche „Schule“ im Bebauungsplan XV-12 grundsätzlich nicht zulässig wäre. Mit der Ausweisung allgemeiner Wohngebiete wäre eine Zulässigkeit einer solchen Nutzung – Kinderzirkus „Cabuwazi“ – als kulturelle und soziale Anlage möglich.

Der neue Eigentümer des Grundstückes hat mit dem Kinderzirkus „Cabuwazi“ einen Überlassungsvertrag geschlossen, der einen Verbleib des Zirkusses an diesem Standort sicherstellt.

Eine Gestaltung der Flächen mit Hilfe der Anwohner als Freizeitflächen ist nicht möglich, da es sich hier um private Grundstücke handelt. Die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche auf den privaten Grundstücken ist nur möglich, wenn ein entsprechender Bedarf, der ein Eingriff in privates Eigentum rechtfertigt, vorhanden ist. Mit dem Bebauungsplan XV-12 wurde auf der gegenüberliegenden Seite der Wildenbruchstraße eine öffentliche Parkanlage mit Spielplätzen („Wildenbruchpark“) planungsrechtlich gesichert. Unter Beachtung der weiteren im Umfeld vorhandenen Grünflächen (Schlesischer Busch, Lohmühlenufer, Treptower Park) ist ein darüber hinaus gehender Bedarf nicht zu begründen.

Mit der Ausweisung allgemeiner Wohngebiete soll die Vervollständigung der vorhandenen lückenhaften Blockstrukturen ermöglicht werden. Dabei kann die Realisierung langfristig erfolgen, d.h. wenn wieder ein Bedarf an Wohnungen besteht.

Die Bewertung der Wirtschaftlichkeit von Lebensmittelmärkten ist kein städtebaulicher Belang, sondern obliegt dem Investor. Da im engeren Umfeld von ca. 500 m der Anteil der Bevölkerung über 55 Jahre im Durchschnitt bei 40% liegt, kann eine fußläufige Erreichbarkeit zur Gewährleistung der Grundversorgung ermöglicht werden. Grundsätzlich sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden im allgemeinen Wohngebiet zulässig.

Bürger 3, 4, 6, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 29, 30, 31, 32, 34, 36, 41 und 43 - Schreiben vom 13.10.05, 15.10.05, 16.10.05, 17.10.05, 18.10.05 und vom 19.10.05

Als Bewohner des Ortsteils Alt-Treptow haben wir Einwände gegen die Ziele des Bebauungsplans, der Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten und der Einordnung eines Lebensmittelmarktes an der Wildenbruchstraße. Statt dessen sollte die Freifläche des ehemaligen Grenzstreifens zwischen Bouchéstraße/Heidelberger Straße/Wildenbruchstraße als Freifläche erhalten bleiben. Sie sollte als Freizeit-, Sport- und Erholungsfläche hergerichtet werden. Dabei sollte der Kinder- und Jugendzirkus Cabuwazi integriert werden und als Dauerstandort festgeschrieben werden.

Im Ortsteil gibt es ein starkes Bedürfnis nach weiteren Freizeit- und Erholungsflächen und diesen Bedürfnissen könnte diese Fläche dienen. Andererseits ist die Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten nicht notwendig, da es in Berlin, aber auch im Ortsteil Alt-Treptow selbst sehr viele leerstehende Wohnungen gibt und diese neuen Wohnungen nur den Wohnungsleerstand vergrößern würden. Es gibt dafür keinen Bedarf im Ortsteil. Gleichfalls gibt es in Alt-Treptow keinen Bedarf für einen weiteren Lebensmittelmarkt mit 700 m² Verkaufsfläche. Im Umkreis von 1000m befinden sich 3 Aldi, 2 Lidl, 1 Real, 1 Netto, 1 Kaisermarkt. Darüber hinaus gibt es noch kleine Geschäfte, in denen Lebensmittel angeboten werden. Dieser Markt ist überflüssig und nicht für die Versorgung der Bevölkerung notwendig. Im Gegenteil, durch die Errichtung eines weiteren Lebensmittelmarktes wird die Gefahr des weiteren Ladenleerstandes in den vorhandenen Geschäftsstraßen vergrößert, ja es ist zu befürchten, dass einer der o.g. Lebensmittelmärkte bzw. ein anderer Einzelhändler wegen Umsatzmangel schließen muss. Dadurch würde der Ladenleerstand vergrößert und trägt nicht zur Attraktivität des Ortsteils bei.

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Hinweise können nicht berücksichtigt werden. Mit der Ausweisung allgemeiner Wohngebiete sollen für die Flächen, die nicht mehr für die Erweiterung des Schulstandortes benötigt werden, neue Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden. Hier ist auch darauf hinzuweisen, dass ein Kinderzirkus im Rahmen der bisherigen Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche „Schule“ im Bebauungsplan XV-12 grundsätzlich nicht zu-

lässig wäre. Mit der Ausweisung allgemeiner Wohngebiete wäre eine Zulässigkeit einer solchen Nutzung – Kinderzirkus „Cabuwazi“ – als kulturelle und soziale Anlage möglich.

Der neue Eigentümer des Grundstückes hat mit dem Kinderzirkus „Cabuwazi“ einen Überlassungsvertrag geschlossen, der einen Verbleib des Zirkusses an diesem Standort sicherstellt.

Eine Gestaltung der Flächen mit Hilfe der Anwohner als Freizeitflächen ist nicht möglich, da es sich hier um private Grundstücke handelt. Die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche auf den privaten Grundstücken ist nur möglich, wenn ein entsprechender Bedarf, der ein Eingriff in privates Eigentum rechtfertigt, vorhanden ist. Mit dem Bebauungsplan XV-12 wurde auf der gegenüberliegenden Seite der Wildenbruchstraße eine öffentliche Parkanlage mit Spielplätzen („Wildenbruchpark“) planungsrechtlich gesichert. Unter Beachtung der weiteren im Umfeld vorhandenen Grünflächen (Schlesischer Busch, Lohmühlenufer, Treptower Park) ist ein darüber hinaus gehender Bedarf nicht zu begründen.

Mit der Ausweisung allgemeiner Wohngebiete soll die Vervollständigung der vorhandenen lückenhaften Blockstrukturen ermöglicht werden. Dabei kann die Realisierung langfristig erfolgen, d.h. wenn wieder ein Bedarf an Wohnungen besteht.

Die Bewertung der Wirtschaftlichkeit von Lebensmittelmärkten ist kein städtebaulicher Belang, sondern obliegt dem Investor. Da im engeren Umfeld von ca. 500 m der Anteil der Bevölkerung über 55 Jahre im Durchschnitt bei 40% liegt, kann eine fußläufige Erreichbarkeit zur Gewährleistung der Grundversorgung ermöglicht werden. Grundsätzlich sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden im allgemeinen Wohngebiet zulässig.

Bürger 5, 7, 10, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 33, 37, 38 und 42 – Schreiben vom 15.10.05, 16.10.05, 17.10.05, 18.10.05 und 20.10.05

Als Bewohner des Ortsteils Alt-Treptow haben wir Einwände gegen die Ziele des Bebauungsplans, der Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten und der Einordnung eines Lebensmittelmarktes an der Wildenbruchstraße. Statt dessen sollte die Freifläche des ehemaligen Grenzstreifens zwischen Bouchéstraße/Heidelberger Straße/Wildenbruchstraße als Schulerweiterungsfläche für das Gymnasium erhalten bleiben. Die Entscheidung, das Gymnasium zu schließen, halte ich für falsch und verlange, dass dieser Beschluss rückgängig gemacht wird.

Solange die Fläche nicht für die Schulerweiterung genutzt wird, sollte der Kinder- und Jugendzirkus Cabuwazi an seinem Standort verbleiben und die restliche Fläche mit Hilfe der Anwohner als Freizeitfläche gestaltet werden.

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Hinweise können nicht bzw. nur teilweise berücksichtigt werden.

Der vom Bezirksamt Treptow-Köpenick nach der Bezirksfusion beschlossene Schulentwicklungsplan 2002 – 2006 ist das Ergebnis einer umfangreichen Prüfung auf Grundlage eines von der Senatsverwaltung für Schule ausgearbeiteten Kriterienkatalogs und eines breit angelegten demokratischen Meinungsaustausches sowohl auf Verwaltungs- als auch auf politischer Ebene.

Er beinhaltet die Entwicklung des Schulnetzes für die nächsten Jahre. Durch sinkende Schülerzahlen sowie neue qualitative Ansprüche an Schulhalte galt es, Bedingungen zu erhalten oder zu schaffen, die der weiteren Umsetzung der pädagogischen Konzepte genügen.

Nach Anhörung des Bezirksschulbeirates gemäß § 73 Abs. 2 SchulVerfG (neu § 111 SchulG) der dem vorgelegten Schulentwicklungsplan zustimmte, hat das Bezirksamt die entsprechenden Beschlüsse gefasst und der Bezirksverordnetenversammlung zur Kenntnis gegeben. Dies beinhaltet auch, dass das Gymnasium an der Wildenbruchstraße und das Gymnasium am Standort Ellernweg zusammengelegt werden und das Treptow-Kolleg bei Freiwerden in das Gebäude des jetzigen Ernst-Friedrich-Gymnasiums in die Wildenbruchstraße zieht. Die Begründungen für diese Entscheidungen sind im Schulentwicklungsplan dargelegt. Für eine Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche „Schule“ zur Erweiterung des bestehenden Schulstandortes auf privaten Grundstücken fehlt damit der Bedarf und die Grundlage. Hier ist auch darauf hinzuweisen, dass ein Kinderzirkus im Rahmen der bisherigen Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche „Schule“ im Bebauungsplan XV-12 grundsätzlich nicht zulässig wäre. Mit der Ausweisung allgemeiner Wohngebiete wäre eine Zulässigkeit einer solchen Nutzung – Kinderzirkus „Cabuwazi“ – als kulturelle und soziale Anlage möglich.

Der neue Eigentümer des Grundstückes hat mit dem Kinderzirkus „Cabuwazi“ einen Überlassungsvertrag geschlossen, der einen Verbleib des Zirkusses an diesem Standort sicherstellt.

Eine Gestaltung der Flächen mit Hilfe der Anwohner als Freizeitflächen ist nicht möglich, da es sich hier um private Grundstücke handelt. Die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche auf den privaten Grundstücken ist nur möglich, wenn ein entsprechender Bedarf, der ein Eingriff in privates Eigentum rechtfertigt, vorhanden ist. Mit dem Bebauungsplan XV-12 wurde auf der gegenüberliegenden Seite der Wildenbruchstraße eine öffentliche Parkanlage mit Spielplätzen („Wildenbruchpark“) planungsrechtlich gesichert. Unter Beachtung der weiteren im Umfeld vorhandenen Grünflächen (Schlesischer Busch, Lohmühlenufer, Treptower Park) ist ein darüber hinaus gehender Bedarf nicht zu begründen.

Circus Cabuwazi – Schreiben vom 24.10.05

Circus Cabuwazi ist ein freier Träger der Jugendhilfe und macht in Alt-Treptow seit 1994 präventive Jugendarbeit. Überraschung darüber, dass der Bebauungsplan die von uns benutzte Fläche erneut als Wohngebiet ausweist und den Standort der für den Stadtteil so wichtigen sozialpädagogischen Arbeit mit Kindern und Jugendlichen nicht für die Zukunft sicherstellt. Daher Ablehnung der Festsetzung des Bebauungsplans.

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der neue Eigentümer des Grundstückes hat mit dem Kinderzirkus „Cabuwazi“ einen Überlassungsvertrag geschlossen, der einen Verbleib des Zirkusses an diesem Standort sicherstellt.

Hier ist auch darauf hinzuweisen, dass ein Kinderzirkus im Rahmen der bisherigen Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche „Schule“ im Bebauungsplan XV-12 grundsätzlich nicht zulässig wäre. Mit der Ausweisung allgemeiner Wohngebiete wäre eine Zulässigkeit einer solchen Nutzung – Kinderzirkus „Cabuwazi“ – als kulturelle und soziale Anlage möglich.

Bündnis 90/Die Grünen - Schreiben vom 24.10.2005

Ablehnung der Zielsetzung des Bebauungsplans XV-12-1, die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten. Vom Grundsatz her für die Beibehaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans XV-12 und damit für die Rücknahme des beschlossenen Schulentwicklungsplans bzw. der Entscheidung der Schließung des Ernst-Friedrich-Gymnasiums! Sollte diese Forderung nicht realisiert werden, sprechen wir uns ersatzweise dafür aus, den Großteil der Fläche als öffentliche Grünfläche für die Nutzung als Freizeit-, Sport- und Erholungsfläche und als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „soziale und kulturelle Zwecke“ (als Standort des Kinder- und Jugendzirkus CABUWAZI), und den anderen Teil (entsprechend der Grundstücksgröße die sich in Privatbesitz befindet) als reines Wohngebiet festzusetzen. Die genaue Lage des reinen Wohngebietes bzw. der öffentlichen Grünfläche und Gemeinbedarfsfläche sollte durch vertiefende Untersuchungen zur optimalen Lage und Gestaltung für die entsprechende Nutzung ermittelt werden. Die Grundstücke sind dementsprechend neu zu bilden. Die textlichen Festsetzungen sind an die neuen Flächenfestsetzungen anzupassen. Wobei durch eine textliche Festsetzung für das reine Wohngebiet die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans sein sollen.

Begründung:

Als erstes möchten wir auf unsere Stellungnahme zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung vom 24.06.2004 verweisen und unsere damaligen Ausführungen hier nochmals bekräftigen.

Da im Ortsteil Alt-Treptow wie in der gesamten Stadt Berlin ein hoher Wohnungsleerstand zu verzeichnen ist und es im Ortsteil auf anderen Flächen nutzbares Wohnungspotential gibt, ist es aus städtebaulicher Sicht nicht notwendig, weitere Wohnbauflächen festzusetzen.

Dagegen gibt es im Ortsteil ein Defizit an wohnungsnahen Grünflächen bzw. ungedeckten Sportflächen. Dies drückt sich unter anderem in der hohen Nutzungsintensität der Grünflächen im Ortsteil bzw. dessen näherer Umgebung aus. Diesem Defizit wollen wir mit der Festsetzung der öffentlichen Grünfläche begegnen.

Der Kinder- und Jugendzirkus Cabuwazi hat für den Ortsteil eine wichtige soziokulturelle Funktion, zumal sich die öffentliche Hand hinsichtlich sozialer und kultureller Angebote aus dem Ortsteil immer weiter zurückgezogen hat, deshalb ist sein Erhalt im Ortsteil von großer Bedeutung. Bei früheren Überlegungen zur Standortverlagerung des Kinder- und Jugendzirkus konnte im Ortsteil kein adäquater Ersatzstandort gefunden werden. Von dieser Erfahrung ausgehend ist eine den Standort sichernde Festlegung notwendig.

Um Übernahmeansprüche von privaten Grundstückseigentümern durch die Festlegungen des Bebauungsplans zu vermeiden, soll entsprechend der privaten Grundstücksgröße ein reines Wohngebiet festgesetzt

werden. Wobei die Lage der Grundstücke entsprechend der besten Nutzungsmöglichkeit neu gebildet werden sollen.

Übernahmeansprüche von Behörden der Bundesrepublik Deutschland sollten durch entsprechende Verhandlungen abgewendet werden bzw. auf ein Mindestmaß reduziert werden. Denn es kann nicht im Interesse der Behörden der Bundesrepublik Deutschland sein, den Abbau städtebaulicher Defizite über Gebühr zu erschweren, zumal ihr die betroffenen Grundstücke nur durch die Folgen der Teilung Deutschlands zugefallen sind.

Die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten, mit den nach der Baunutzungsverordnung zulässigen Nutzungen, entsprechen nicht den überwiegenden Nutzungen der engeren Umgebung. In der Bouchéstraße, der Heidelberger Straße und der Wildenbruchstraße sind ähnlich der reinen Wohngebiete nur ausnahmsweise Läden oder Handwerksbetriebe anzutreffen. Von daher schlagen wir die Festlegung eines reinen Wohngebietes vor. Außerdem wollen wir die vorgenannten Nutzungen, in reinen Wohngebieten (nach BauNVO § 3 Abs. 3 Nr. 1) nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unterbinden, um die Wiederbelebung der im Ortsteil vorhandenen Geschäftsstraßen nicht zu behindern oder gar mit zusätzlichen Angeboten das desolate Bild dieser Geschäftsstraßen zu verstärken. Die Versorgung des Gebietes mit Dingen des alltäglichen Bedarfs ist ausreichend gegeben. So befinden sich im Umkreis von 1000 m 3 Aldi, 2 Lidl, 1 Real, Netto, 1 Kaisermarkt, darüber hinaus gibt es auch noch kleine Geschäfte in denen Lebensmittel angeboten werden. Von daher ist, wie im ausgelegten Bebauungsplan vorgesehen, die Einordnung eines Lebensmittelmarktes im WA 2 verzichtbar. Deshalb haben wir die o.g. textliche Festsetzung vorgeschlagen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Hinweise können nicht berücksichtigt werden.

Zu dem Punkt Beibehaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans XV-12 und Rücknahme der Entscheidung zum Ernst-Friedrich-Gymnasium siehe unsere Stellungnahme im Rahmen der Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung. Die privaten Flächen, die innerhalb des Bebauungsplans XV-12 für die Erweiterung des Gymnasialstandortes vorgesehen waren, können aufgrund des entfallenen Bedarfs nicht mehr in Anspruch genommen werden. Auch die Behörden der Bundesrepublik haben, ebenso wie private Personen, einen Übernahmeanspruch. Deshalb sollen mit der Ausweisung allgemeiner Wohngebiete neue Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden. Die Einordnung einer Sporthalle bleibt aufgrund des bestehenden Defizits an gedeckten Sportanlagen im Ortsteil Alt-Treptow weiterhin Planungsziel des Bebauungsplans XV-12. Diese soll nun, allerdings in reduzierter Größe, auf der vorhandenen landeseigenen Fläche, Bouchéstraße 75 vorgesehen werden.

Die Ausweisung öffentlicher Grünflächen ist nur möglich, wenn ein entsprechender Bedarf, der ein Eingriff in privates Eigentum rechtfertigt, vorhanden ist. Mit dem Bebauungsplan XV-12 wurde auf der gegenüberliegenden Seite der Wildenbruchstraße eine öffentliche Parkanlage mit Spielplätzen („Wildenbruchpark“) planungsrechtlich gesichert. Unter Beachtung der im Umfeld vorhandenen Grünflächen (Schlesischer Busch, Lohmühlenufer, Treptower Park) ist ein darüber hinaus gehender Bedarf nicht zu begründen.

Für die gegenwärtige Nutzung der privaten Flächen durch den Circus Cabuwazi bestehen vertragliche Regelungen mit dem Grundstückseigentümer, die nicht befristet sind. Hier ist auch darauf hinzuweisen, dass ein Kinderzirkus im Rahmen der bisherigen Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche „Schule“ im Bebauungsplan XV-12 grundsätzlich nicht zulässig wäre.

Mit der Ausweisung allgemeiner Wohngebiete wäre eine Zulässigkeit einer solchen Nutzung – Kinderzirkus „Cabuwazi“ – als kulturelle und soziale Anlage möglich.

Der neue Eigentümer des Grundstückes hat mit dem Kinderzirkus „Cabuwazi“ einen Überlassungsvertrag geschlossen, der einen Verbleib des Zirkusses an diesem Standort sicherstellt.

Mit der Ausweisung allgemeiner Wohngebiete soll die Vervollständigung und Ergänzung der vorhandenen lückenhaften Blockstrukturen ermöglicht werden. Die Ausweisung reiner Wohngebiete unter Ausschluss auch der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen entspricht nicht der planerischen Intention, die eine der Kiezstruktur entsprechende Durchmischung verschiedener Nutzungen, wie z.B. auch den Kinder- und Jugendzirkus als soziale Einrichtung, ermöglichen soll. In einem reinen Wohngebiet könnten aufgrund des höheren Schutzanspruches in Bezug auf Immissionen Nachbarschaftskonflikte nicht ausgeschlossen werden, die u.a. auch eine Weiterführung der Kinder- und Jugendarbeit gefährden könnten.

Die Bewertung der Wirtschaftlichkeit von Lebensmittelmärkten ist kein städtebaulicher Belang sondern obliegt dem Investor. Da im engeren Umfeld von ca. 500 m der Anteil der Bevölkerung über 55 Jahre im Durchschnitt bei 40% liegt, kann eine fußläufige Erreichbarkeit zur Gewährleistung der Grundversorgung ermöglicht werden. Grundsätzlich sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden im allgemeinen Wohngebiet zulässig. Die Umsetzung der Planungsziele kann langfristig erfolgen, d.h. wenn wieder ein Bedarf an Wohnungen und anderen Nutzungen besteht.

Abwägung und Ergebnis

Nach Auswertung der eingegangenen Äußerungen zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und zur öffentlichen Auslegung wird das Bebauungsplanverfahren in seiner Konzeption weitergeführt. An dem Planungsziel der Vervollständigung lückenhafter Strukturen durch die Ausweisung allgemeiner Wohngebiete wird festgehalten.

5.2.4 Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit

Ausgangspunkt für die Änderung dieser Bebauungsplanung sind veränderte städtebauliche Rahmenbedingungen. Mittelfristig bestehen am Standort keine Entwicklungsabsichten zur Umsetzung der bisherigen Planungsintention - der Errichtung von mehrgeschossigem Wohnungsbau.

Durch Änderung der Planung in Bezug auf die Höhenausweisungen soll mehr Flexibilität für die in einem allgemeinen Wohngebiet (hier im allgemeinen Wohngebiet - WA 1) möglichen Nutzungen geschaffen werden. Dem Grundstückseigentümer wird dadurch gleichzeitig mehr Bau- und Gestaltungsfreiheit eingeräumt.

Es wird deshalb auf die Ausweisung der Zahl der Vollgeschosse im WA 1 verzichtet. Statt dessen werden künftig absolute Höhenangaben ausgewiesen. Dabei wird die Mindesthöhe im WA 1 an die Mindesthöhe im allgemeinen Wohngebiet WA 2 (43 m über NHN) angepasst.

Eine Mindesthöhe von 43 m über NHN, die mindestens zwei Geschossen entspricht, soll ausgehend von der städtebaulichen Intention und dem vorhandenen Umfeld im WA 1 nicht unterschritten werden.

Ein Verzicht auf Mindestbauhöhen im Plangebiet würde einen Bruch in der Höhenentwicklung der Baukörper zur Folge haben, was städtebaulich nicht gewünscht ist und durch die Planung vermieden werden soll.

Diese Inhaltliche Änderung berührt einen Grundzug der Planung.

Die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, fand gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB ab dem 06. April 2010 parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB statt. Diese fand vom 06. April 2010 bis zum 21. April 2010 statt.

Auswertung der Stellungnahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Gemeinsame Landesplanungsabteilung GL 8 – Schreiben vom 14.04.2010

Die Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf sind mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind u.E. angemessen berücksichtigt worden. Das Plangebiet liegt nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B im Gestaltungsraum Siedlung. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets entspricht Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B.

Der Entwurf des Bebauungsplans berücksichtigt auch den Vorrang der Innenentwicklung aus den Grundsätzen der Raumordnung § 5 Abs. 2 LEPro 2007 und 4.1 LEP B-B.

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz, II D 25 – Schreiben vom 15.04.2010

Gegen die Planungsziele bestehen keine Bedenken.

Für die Herstellung von Versickerungsanlagen sind neben dem § 36a des Berliner Wassergesetzes (BWG) die Anforderungen der einschlägigen Regelwerke wie das DWA Arbeitsblatt A 138 und das DWA Merkblatt M153 zu berücksichtigen. Insbesondere müssen die Versickerungsflächen frei von Altlasten sein. Ich weise darauf hin, dass der Geltungsbereich flächendeckend im Berliner Bodenbelastungskataster mit der Nr. 6119 erfasst ist, zuständig ist das Umweltamt des Bezirkes.

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die Altlastensituation wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mit dem bezirklichen Umweltamt abgeklärt. Der mit dem zukünftigen Investor abgeschlossene städtebauliche Vertrag regelt eine Altlastensanierung in der Form, dass die vorgesehenen Nutzungen ohne Gefahr oder Beeinträchtigungen für Leben und Gesundheit realisiert werden können und verpflichtet den Investor zur Einhaltung aller bestehenden öffentlichen Vorschriften zum Umweltrecht (Boden, Wasser, Immission, Abfall).

Vattenfall Europe – Schreiben vom 16.04.2010

In dem betrachteten Gebiet befinden sich Kabelanlagen (Hausanschlüsse) der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH.

Die beigelegte „Richtlinie zum Schutz von Kabel- und Freileitungsanlagen der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH“ ist genau zu beachten.

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Berliner Wasserbetriebe – Schreiben vom 20.04.2010

Gemäß den beiliegenden Anlagen befinden sich im Bereich des Bebauungsplanentwurfes Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe, die im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung stehen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

WGI – Schreiben vom 19.04.2010

Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand von Leitungen von mindestens 2,5m von der Rohraußenkante zu den Stammachsen einzuhalten. 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 Leitung mindestens 0,3m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung und zu pflanzendem 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 nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sind jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplans, sondern Bestandteil der späteren Ausführungsplanung.

GesVetLeb L – Schreiben vom 01.06.2010 i.V.m. fachl. Abstimmung UmNat I 21

Aus Sicht von UmNat I 21 ist dem Bebauungsplanentwurf seitens ihrer Behörde ohne "einschränkende Hinweise" bzw. Auflagen für den Kinderzirkus CABUWAZI zuzustimmen.

Wir stimmen dieser Einschätzung zu, insbesondere, da unserer Kenntnis nach keine Nutzung unter den in Punkt 3. genannten Kriterien im Rahmen der Veranstaltungen des Zirkus CABUWAZI geplant ist (z.B. sensible Nutzungen (Kleingarten, Kinderspielbereich mit direktem Bodenkontakt etc.).

Abwägung des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen.

Tiefbauamt – Schreiben vom 20.04.2010

In der Heidelberger Straße, nord-östliche Seite, ist der 6m breite Seitenstreifen unbefestigt. Zur fußläufigen Erschließung der geplanten Bebauung ist der unbefestigte Seitenbereich auszubauen. Dabei ist das derzeitige Parken innerhalb des unbefestigten Seitenstreifens im Querschnitt zu integrieren. Der zur Verfügung stehende 6m breite Seitenstreifen ist wie folgt aufzuteilen:

2,00m Parken/Baumscheiben in Großsteinpflaster (gebrauchtes Material)
 0,75m Sicherheitsstreifen bzw. Unterstreifen in Mosaikpflaster
 2,75m Gehweg als Plattenbahn
 0,50m Oberstreifen in Mosaikpflaster
=6,00m

Die vorhandene einseitige öffentliche Beleuchtung in der Heidelberger Straße muss hinsichtlich des erweiterten Gesamtquerschnittes ergänzt und angepasst werden.

Aus erschließungsrechtlichen Gründen und auf Grund der erstmaligen Herstellung der Erschließungsanlage müssen gemäß Erschließungsbeitragsgesetz für die erstmalige Herstellung Beiträge vom Eigentümer erhoben werden.

Sollte sich der Investor bereit erklären, diese Anlage auf seine Kosten herzustellen, werden keine Erschließungsbeiträge vom Land Berlin erhoben. Es sind keine Haushaltsmittel im Bezirk für diesen Ausbau des Seitenstreifens eingestellt.

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Heidelberger Straße ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans XV-12-1. Unabhängig davon wurde die Herstellung des Seitenstreifens der Heidelberger Straße entsprechend der erschließungsrechtlichen Erforderlichkeit sowie die Anpassung der Straßenbeleuchtung mit dem zukünftigen Investor eines geplanten Bauvorhabens innerhalb des Bebauungsplangebiets in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag geregelt.

Auswertung der Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung

Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e V. vom 21.04.10

Bei dem Bebauungsplan XV-12-1 handelt es sich um eine grundsätzliche Planänderung, die ehemalige Planung sah eine Sportnutzung vor. Da das Gebiet bezüglich der öffentlichen Freiraumversorgung nicht bzw. unterversorgt ist sowie kein Defizit im Bereich von wohnungsnahen Einkaufsmöglichkeiten besteht, wird die Anlage von öffentlichen und halböffentlichen Freiräumen im Plangebiet gefordert.

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche auf den privaten Grundstücken ist nicht möglich, da ein entsprechender Bedarf, der ein Eingriff in privates Eigentum rechtfertigt, an dieser Stelle nicht gegeben ist. Mit dem Bebauungsplan XV-12 wurde auf der gegenüberliegenden Seite der Wildenbruchstraße eine öffentliche Parkanlage mit Spielplätzen („Wildenbruchpark“) planungsrechtlich gesichert. Des Weiteren wurde durch den Bebauungsplan XV-12 den infrastrukturellen Belangen durch die Sicherung einer sozialkulturellen Einrichtung (Jugend-, Seniorenfreizeiteinrichtung und Bibliothek) Rechnung getragen. Mit der geplanten Ausweisung allgemeiner Wohngebiete soll die lückenhafte Blockstruktur vervollständigt werden. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sind allgemein zulässig. Die Wirtschaftlichkeit eines weiteren Lebensmittelmarktes, unter Einhaltung der städtebaulichen Vorgaben des Bebauungsplans, ist durch den Investor zu beurteilen.

Mit der städtebaulichen Konzeption wird das Planungsziel verfolgt, eine Verknüpfung der städtebaulichen Strukturen zwischen den Bezirken Treptow und Neukölln durch Vervollständigung der vorhandenen heterogenen Blockbebauung, insbesondere im Bereich der räumlich wirksamen Brandgiebelflächen durch Ergänzung der Wohnbebauung herzustellen. Auf den Brachflächen ist durch Lückenschließungen und Ergänzungsbauten die städtebaulich heterogene Struktur des vorhandenen Quartiers zu einem einheitlichen Ensemble zu vervollständigen.

Außerdem wird die Erweiterung des infrastrukturellen Angebotes durch die mögliche Einordnung der der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störender

Handwerksbetriebe sowie Einrichtungen für kulturelle und soziale Zwecke verfolgt. Die Aufnahme von Pflanzgeboten zur Sicherung einer Minimalbegrünung dient der städtebaulichen Gliederung der vorhandenen Freiflächen. Aufgrund dieser städtebaulichen Erforderlichkeiten werden im Rahmen des Abwägungsprozesses des Bebauungsplans XV-12-1 die städtebaulichen Interessen höher gewichtet als die Belange der Erholung sowie des Klimaschutzes / Luftreinhaltung, welche jedoch im Rahmen der Umweltprüfung umfassend behandelt wurden.

Auch aus klimatischer Sicht wird eine zunehmende bauliche Verdichtung abgelehnt. Durch eine Zunahme der baulichen Verdichtung erfolgt eine weitere Verschärfung der Freiraumsituation, hierbei wird das Schutzgut Mensch nicht im notwendigen Maße berücksichtigt. Auch das Lapro fordert eine Erhöhung vorhandener Freiflächen, dies wird unterstützt durch die Aussage, dass sich das Plangebiet im Vorranggebiet für Luftreinhaltung befindet.

Außerdem fordert das Lapro u.a. den Erhalt zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna, die Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, die Entwicklung von Biotopverbindungen, die Einbindung in ein Biotopverbundungssystem und den Erhalt der klimatischen Ausgleichsfunktion. Es reicht nicht aus, dies durch die Aufnahme eines Pflanzgebotes und die Begrenzung der Versiegelung von Wegen und Stellplätzen zu kompensieren.

Abwägung des Bezirksamtes:

So weit es möglich war, wurde ein Erhalt von Lebensräumen von Flora und Fauna gesichert. So wurde in die textliche Festsetzung des Pflanzgebotes der Erhalt von Einzelbäumen einbezogen. Aufgrund des vorhandenen Nutzungsmaßes war ein Erhalt weiterer Biotopstrukturen nicht möglich. Der durch die vorhandene Nutzungsintensivierung entstandene Eingriff u.a. in die Schutzgüter Boden und Klima wurde im Rahmen der Eingriffsbewertung unter Berücksichtigung von Baurecht auf der Grundlage von § 34 BauGB bewertet und ausgeglichen. Ein Ausgleich von Neuversiegelungen durch Entsiegelungsmaßnahmen ist im Plangebiet nicht möglich. Im Rahmen des Abwägungsprozesses wurde neben textlichen Festsetzungen zu einem Pflanzgebot und dem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Wegen und Stellplätzen eine Ausgleichszahlung für Naturschutzmaßnahmen im Bezirk Treptow- Köpenick aufgenommen. Durch diese Maßnahmen wird der durch die Planung verursachte Eingriff in Natur und Landschaft soweit ausgeglichen, dass keine erheblichen und nachhaltigen Eingriffe verbleiben und das Landschaftsbild neu gestaltet wird. Die Aufnahme weiterer Ausgleichsmaßnahmen ist somit nicht erforderlich. In unmittelbarer Plangebietsnähe befindet sich die öffentliche Parkanlage Wildenbruchpark, welche Biotopverbindungsfunktionen übernimmt. Weitere Flächen mit Biotopverbindungsfunktion konnten im Plangebiet aus Gründen der Planintention und der Vermeidung von unverhältnismäßigen Eingriffen in das private Eigentum nicht gesichert werden.

Die Aussagen sind dahingehend widersprüchlich, dass auf wasser- und luftdurchlässigen Wegen und Stellplätzen Regenwasser versickert werden kann, laut Empfehlung des Gutachters zur Sanierung der Altlasten müsste hier jedoch der Boden vollständig ausgetauscht werden.

Abwägung des Bezirksamtes:

Vor einer Anlage von Wegen und Stellplätzen werden diese Flächen saniert, so dass eine Versickerung von Niederschlagswasser auf diesen Flächen unproblematisch ist.

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm in der Wildenbruchstraße vorbelastet, eine geschlossene Bauweise ist aufgrund der denkmalschutzwürdigen Fassade in der Wildenbruchstraße 54 nicht möglich. Wie soll Belastungen, die sich durch Lücken im Innenbereich ergeben gegengewirkt werden?

Abwägung des Bezirksamtes:

Hinsichtlich der Bestandsschallemissionen der Wildenbruchstraße ist bei der Herstellung der Gebäude im WA2 die erforderliche Dämmung der Fenster und der Fassaden auf der straßenzugewandten Seite gem. DIN 4109 Schallschutz im Hochbau zu beachten (Teil des Baugenehmigungsverfahrens für die Bebauung an der schallbelasteten Fassade). Die festgesetzte Blockrandbebauung mit baulichen Mindesthöhen an der Wildenbruchstraße bewirkt eine Schallabschirmung und eine Luftschadstoffabschirmung für die der Straße abgewandte Seite des Baukörpers und die dahinterliegenden Teile der Wohnbaugebiete. Weiterhin setzt er Bebauungsplan fest, dass an der Wildenbruchstraße ein gewisser Anteil der Wohnräume der geplanten Bebau-

ung an der Wildenbruchstraße zur lärmabgewandten Seite des Gebäudes ausgerichtet sein muss. Damit werden die gesunden Wohnverhältnisse in diesem lärmbelasteten Bereich gewährleistet.

Laut Karte Biotop- und Artenschutz und Landschaftsbild liegt das Plangebiet innerhalb eines lokalen oder übergeordnet regionalen Biotopverbundsystems und nicht außerhalb.

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Aussage, dass sich das Plangebiet innerhalb eines lokalen oder übergeordnet regionalen Biotopverbundsystems befindet ist nicht nachvollziehbar. Entsprechend Lapro Plan Biotop- und Artenschutz werden Biotopverbundsysteme in Plangebietsnähe entlang der ehemaligen Bahnflächen in Anbindung des Görlitzer Parks sowie entlang des Landwehrkanals verfolgt. Diese Flächen befinden sich jedoch außerhalb der derzeit zu betrachtenden Flächen in Form des allgemeinen Wohngebietes WA 1.

Eine faunistische Untersuchung hin Hinblick auf Fledermäuse und andere geschützte Arten ist nachzuholen, da sich der Wildenbruchpark in Plangebietsnähe befindet.

Abwägung des Bezirksamtes:

Von unzureichendem Material bei der Eingriffsbilanzierung ist nicht auszugehen, da die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung anzustellenden Ermittlungen in dem Umfang durchzuführen sind, dass eine sachgerechte Planungsentscheidung möglich ist. Im konkreten Fall wurden eine Flächenbegehung sowie eine zum Bewertungszeitpunkt aktualisierte Biotoptypenbewertung durchgeführt. Eine vollständige Erfassung der betroffenen Tier- und Pflanzenarten ist nur im Einzelfall erforderlich. Im konkreten Fall handelt es sich um eine Brachfläche mit Ruderalvegetation, die im Berliner Raum häufig anzutreffen ist. Besondere geschützte Einzelbiotope befanden sich nicht auf der Fläche. Der innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 1 vorhandene Gehölzaufwuchs war größtenteils zu jung, um eine Lebensstätte für Fledermäuse zu bilden. Lediglich die vorhandenen geschützten Bäume könnten aufgrund ihres Stammdurchmessers Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen bilden. Insgesamt sind die im Plangebiet und seiner verdichteten Umgebung vorhandenen Lebensraumstrukturen eher ungünstig einzuschätzen. Bei der Festlegung des Untersuchungsumfanges ist es somit ausreichend, die für den Untersuchungsraum bedeutsamen repräsentativen Pflanzenarten festzustellen und entsprechende Faunaarten abzuleiten (BVerwG, Beschluss vom 21.2.1997 - 4B177.96). Die Durchführung faunistischer Einzeluntersuchungen ist nur in begründeten Fällen zu vertreten, was hier nicht der Fall war. Sollte im Rahmen eines Baumfällantrages eine Lebensstätte von Fledermäusen oder Vögeln festgestellt werden, so ist ein entsprechender Befreiungsantrag nach § 67 BNatSchG zu beantragen.

Eine Pflanzung von 1 Baum je 350 m² Grundstücksfläche reicht nicht aus, um die von der Planung ausgehenden klimatischen Belastungen auszugleichen. Die Pflanzung mindestens 1 Baumes je 200m² Grundstücksfläche wird gefordert.

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Bezugsgröße für das Pflanzgebot (Vorschlag 1 Baum je 200 m² Grundstücksfläche) wird nicht geändert, da sich unter Beachtung des festgesetzten Nutzungsmaßes (70 % Gesamtversiegelung) eine Pflanzdichte von 1 Baum je 60 m² vorhandener Freifläche ergibt. Eine Bepflanzung mit dieser Dichte sichert für den Einzelbaum nicht den für seine optimale Entwicklung erforderlichen Standraum und stellt außerdem eine unzumutbare Härte für den Grundstückseigentümer im Hinblick auf die mögliche Grundstücksnutzung dar. Der Vorschlag wird deshalb im Planverfahren nicht weiter verfolgt.

Die Eingriffsminderung auf das Schutzgut Boden durch einen wasser- und luftdurchlässigen Aufbau kann nicht akzeptiert werden, da die Böden erst saniert werden müssen.

Dach- und Fassadenbegrünungen sind keine ausreichenden Kompensationsmaßnahmen im Sinne des Naturschutzgesetzes sowohl für eine Versiegelung, der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Schutzgutes Erholung.

Abwägung des Bezirksamtes:

Im Vergleich zu vollversiegelten Böden stellt die Anlage von teilversiegelten Wegen und Stellplätzen eine eingriffsmindernde Wirkung dar. Diese teilversiegelten Flächen sind versickerungsfähig und somit in der Lage naturhaushaltwirksame Funktionen zu übernehmen. Eine Anrechnung dieser Maßnahme zur Eingriffsminde-

ung ist somit gerechtfertigt. Zu beachten ist auch, dass auf diesen teilversiegelten Flächen als bauvorbereitende Maßnahme eine Bodensanierung erforderlich ist und somit der Gesamtzustand des Bodens verbessert wird.

Dach- und Fassadenbegrünungen sind nicht Gegenstand der textlichen Festsetzungen und somit nicht abwägungsrelevant.

Ein Widerspruch besteht bei den Nutzungsalternativen. Es wird beschrieben, dass für eine weitere öffentliche Grünfläche außerhalb des Wildenbruchparks kein Bedarf besteht, obwohl das Gesamtgebiet mit Freiflächen unterversorgt ist.

Unter dem Punkt Konzeptalternativen wird erwähnt, dass eine offene Bauweise aus Gründen des Schallschutzes für die dahinterliegende Bebauung nicht sinnvoll ist. Der Lückenbau, der durch die Blockrandbebauung zwischen Wildenbruchstraße 54 und 55 aufgrund des Denkmalschutzes geplant ist, kann den Schallschutz auch nicht erfüllen.

Zusammenfassend wird die Neufestsetzung des Bebauungsplans XV-12-1 aufgrund genannter Gründe abgelehnt.

Abwägung des Bezirksamtes:

Auch wenn die Versorgung mit wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen im Bereich der an das Plangebiet angrenzenden Wohnbebauung laut Umweltatlas als gering bis mäßig einzuschätzen ist, ist es nicht zu rechtfertigen, eine weitere öffentliche Grünfläche innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 1 anzulegen. Die Anlage einer weiteren öffentlichen Grünfläche auf dem Vorhabengrundstück bedeutet einen unverhältnismäßigen Eingriff in das private Eigentum und ist ebenso aus finanziellen Gründen von Seiten des Bezirkes Trep-tow - Köpenick als unvertretbar einzuschätzen. In unmittelbarer Plangebietsnähe innerhalb des Bebauungsplans XV-12 befindet sich der Wildenbruchpark, der zur Bedarfsdeckung im Bereich der wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen beiträgt.

Zum Thema Schallschutzmaßnahmen wurde im o.g. Text bereits aufgeführt, worauf verwiesen wird.

Die Planungsziele des Bebauungsplans XV-12-1 werden im Rahmen des Abwägungsprozesses weiter verfolgt.

5.3 Abwägung der umweltrelevanten Belange

Die Umweltprüfung kam zu dem Ergebnis, dass die Umweltverträglichkeit des Bebauungsplans XV-12-1 unter Beachtung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen gesichert ist. Zur Sicherung der Umweltverträglichkeit werden die im Rahmen der Umweltprüfung vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen und -zahlungen, bis auf die Dachbegrünung, in den Bebauungsplan XV-12-1 durch textliche Festsetzungen oder durch vertragliche Vereinbarung mit dem Investor gesichert.

Die vorgeschlagene extensive Dachbegrünung einer Teilfläche von 250 m² stellt in Verbindung mit den aufgenommenen Bebauungsplanfestsetzungen vom Grundsatz her eine geeignete Maßnahme dar, den Ausgleich auf dem Eingriffsgrundstück zu sichern. Nach Kenntnisnahme des konkreten Projektes ergab sich jedoch bezüglich der Umsetzung dieser Maßnahme folgendes Problem. Die entsprechend dem Bebauungsplan XV-12-1 zu sichernde Mindesthöhe des Gebäudekörpers des Kaufmarktes im WA 2 wird über eine Attika, die auf einen eingeschossigen Gebäudekörper umlaufend aufgesetzt wird, gesichert. Eine innerhalb dieser Fläche angelegte Dachbegrünung würde, bedingt durch zeitweise vorhandenes Stauwasser, zu Vernässungsschäden führen, die dem dauerhaften Erhalt der Maßnahme entgegenstehen würden.

Aufgrund der städtebaulichen Zulässigkeit der Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen im WA 2 (bis GRZ max. von 70%) sollte im Rahmen des Abwägungsprozesses auf die Sicherung des erforderlichen Grünausgleichs jedoch nicht verzichtet werden. Als Alternativmaßnahme wurde die Zahlung eines Ausgleichsbetrages im Wert der zu erbringenden Dachbegrünungsmaßnahme auf ein bezirkliches zweckgebundenes Ausgleichskonto zur Durchführung einer Naturschutzmaßnahme im Rahmen des Artenhilfsprogrammes, hier im einzelnen auf der GUS- Fläche, mit dem Investor vereinbart und ist als Ausgleich innerhalb des B-Plans gerechtfertigt.

Zur Vermeidung erheblicher, nachhaltiger Auswirkungen auf die Umwelt wurde auch mit dem Investor des WA 1 eine Ausgleichszahlung vereinbart, welche für die Pflanzung von Straßenbäumen im Bezirk Treptow-Köpenick eingesetzt wird.

5.4 Begründung der Planfestsetzungen

Allgemeine Wohngebiete

Die Festsetzung der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 ergibt sich maßgeblich aus dem vorhandenen städtebaulichen Umfeld, das durch eine dichte Gründerzeitbebauung geprägt ist und dem Ziel der Vervollständigung lückenhafter Blockstrukturen innerhalb und angrenzend an das Plangebiet durch behutsame, nachhaltige Ergänzung der Wohnungsbaustrukturen. Dabei sind die im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes vorhandenen Bauhöhen und Baufluchten maßgebend. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 2 wurde zwischenzeitlich ein Lebensmittelmarkt, der der Versorgung des Gebiets dient, genehmigt und gebaut. Grundsätzlich sind im allgemeinen Wohngebiet WA 1 weitere Einzelhandelseinrichtungen, die der Versorgung des Gebietes dienen, zulässig. Ein entsprechendes Vorhaben für einen weiteren Lebensmittelmarkt ist bereits bekannt. Die Zulässigkeit dieses Lebensmittelmarktes im allgemeinen Wohngebiet wurde geprüft (siehe Auswirkungsanalyse für den Neubau eines Lebensmittelmarktes und allgemeine Vorprüfung nach § 3c UVPG für das WA 1 – Anhang, Anlage 3).

Der Gebietscharakter Wohnen bleibt trotzdem gewahrt, da die im Plangebiet ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 mit ihrer geringen Größe als Ergänzung und Vervollständigung der im Bebauungsplan XV-12 festgesetzten allgemeinen Wohngebiete WA1, WA2, WA3 als auch der umliegenden, nach § 34 BauGB zu beurteilenden, Wohnbebauung zu sehen sind, die in weit größerem Maßstab bereits vorhanden ist und sie sich in diesen Kontext einfügen. Auch wenn kein aktueller Bedarf an der Errichtung von Wohnhäusern besteht, soll doch langfristig im Sinne einer Angebotsplanung an dem städtebaulichen Ziel der Vervollständigung der lückenhaften Strukturen durch eine Wohnbebauung aufgrund der spezifischen Standortbedingungen festgehalten werden.

5.4.1 Allgemeines Wohngebiet WA 1

Das Umfeld des allgemeinen Wohngebietes WA 1 ist mit der fünfgeschossigen Bebauung der Bouchéstraße und den viergeschossigen Baukörpern der Heidelberger Straße dicht bebaut.

Planungsziel ist es, die städtebaulich heterogene Struktur des vorhandenen, an das Plangebiet unmittelbar angrenzenden Quartiers zu einem einheitlichen Ensemble zu vervollständigen. Insbesondere die räumlich wirksamen Brandgiebelflächen des auf der Grenze des Flurstücks 268 befindlichen Gebäudes Bouchéstraße 75 sollen durch Ergänzungsbauten, die sich an der bestehenden Bauflucht und der vorhandenen Höhe des denkmalgeschützten Gebäudes orientieren, aus dem städtebaulichen Erscheinungsbild verschwinden.

Um die Blockkanten baulich zu fassen, starke höhenmäßigen Versprünge und damit einen städtebaulichen Bruch zu der in der Gründerzeit historisch gewachsenen Struktur zu vermeiden, gleichzeitig jedoch auch architektonischen Spielraum zu belassen, werden in Anlehnung an die unmittelbar in der Umgebung vorhanden Wohngebäude Mindest- und Maximalhöhen festgesetzt. Die Gebäudehöhen werden durch absolute Höhen beschrieben, um auch Nutzungen, die in einem allgemeinen Wohngebiet neben dem Wohnen zulässig sind und die typischerweise nicht in den klassischen Geschosshöhen errichtet werden, zu ermöglichen.

Die vorhandenen Gebäude in der Bouchéstraße haben eine Firsthöhe von ca. 55m über NHN. Dementsprechend soll die maximale Höhe OK innerhalb des Wohngebiets WA1 entlang der Bouchéstraße 55m über NHN betragen. Entlang der Heidelberger Straße stehen viergeschossige Wohnhäuser mit Flachdach und einer Höhe von ca. 49m über NHN. Deshalb wird die maximale Höhe entlang der Heidelberger Straße auf 49m über NHN festgesetzt. Eine Mindesthöhe von 43m über NHN für die straßenseitigen Bebauungen Bouchéstraße und Heidelberger Straße, die ungefähr der Höhe von zwei Geschossen entspricht, soll ausgehend von der städtebaulichen Intention und dem vorhandenen Umfeld, nicht unterschritten werden. Gleichzeitig wird der Eingriff in die Bau- und Gestaltungsfreiheit des Eigentümers gering gehalten. Im Blockinnenbereich ist die maximale Höhe auf 43m über NHN begrenzt. Damit soll sichergestellt werden, dass die Bebauung im Innenbereich die straßenseitige Bebauung nicht dominiert.

Damit wird im allgemeinen Wohngebiet WA 1 eine Grundfläche von ca. 2872 m² und eine Geschossfläche von 7600 m² ermöglicht, dies entspricht einer GFZ von 1,0. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 1 wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Entlang der Bouchéstraße wird die vorhandene Bauflucht und damit eine straßenbegleitende Bebauung als Gestaltungsprinzip der näheren Umgebung aufgenommen. Aus diesem Grund wird straßenseitig eine Baulinie ausgewiesen. Die häufig gewünschten baulichen Konstellationen, die entlang der Straße Stellplätze vorsehen und die Gebäude im hinteren Grundstücksbereich anordnen, sollen aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Prägung vermieden werden. Im rückwärtigen Bereich der Heidelberger Straße begrenzt eine Baugrenze die überbaubare Grundstücksfläche. Um einen ausreichenden Abstand zur gegenüber liegenden Bebauung zu gewährleisten, wird ein Vorgartenbereich von 5m berücksichtigt.

Zum Erhalt des Ortsbildcharakters und zur Sicherung der Wohnnutzung und der Wohnqualität sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

Zur Verringerung der Schadstoffemission wird eine Zentralisierung der Beheizung und der Warmwasserversorgung angestrebt.

5.4.2 Allgemeines Wohngebiet WA 2

Das Umfeld des allgemeinen Wohngebietes WA 2 stellt sich mit der 4-geschossigen Bebauung der Heidelberger Straße und der gegenüber liegenden öffentlichen Parkanlage nicht so kompakt dar wie das des allgemeinen Wohngebietes WA 1. Auch weist das Schulgebäude Wildenbruchstraße 53-54 an der Giebelseite Fenster auf, so dass eine Blockrandschließung durch ein unmittelbares Heranbauen in geschlossener Bauweise nicht möglich ist.

Unabhängig davon soll die für die unmittelbare Umgebung typische Blockrandbebauung aufgenommen und fortgeführt werden. Da die Giebelseite des bestehenden Schulgebäudes Wildenbruchstraße 53-54 Fenster aufweist, wird durch die Festsetzung einer Baugrenze ein Abstand von 15m vorgesehen, bevor eine Baulinie die vorhandene Bauflucht des Gebäudes Wildenbruchstraße 53-54 aufnimmt. Entlang der Wildenbruchstraße ist ein Heranrücken der Bebauung bis an die Straßenbegrenzungslinie charakteristisch.

Deshalb sollen Gebäude im vorderen Grundstücksbereich mit einer Mindesthöhe entlang der Straße gebaut werden. Die häufig gewünschten baulichen Konstellationen, die entlang der Straße Stellplätze vorsehen und die Gebäude im hinteren Grundstücksbereich anordnen, sollen aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Prägung vermieden werden.

Daher wird für das WA 2 straßenseitig eine Mindesthöhe von 43m über NHN festgesetzt, um die Blockanten baulich zu fassen und einen allzu großen städtebaulichen Bruch in der Höhenentwicklung zu vermeiden.

In Anlehnung an die Höhe der Wohngebäude auf der Neuköllner Seite an der Heidelberger Straße ist eine Bebauung bis maximal 49m über NHN möglich.

Im Blockinnenbereich ist die maximale Höhe analog des allgemeinen Wohngebiets WA1 auf 43m über NHN begrenzt. Damit soll sichergestellt werden, dass die Bebauung im Innenbereich die straßenseitige Bebauung nicht dominiert.

Die Gebäudehöhen werden durch absolute Höhen beschrieben, um auch Nutzungen, die in einem allgemeinen Wohngebiet neben dem Wohnen zulässig sind und die typischerweise nicht in den klassischen Geschosshöhen errichtet werden, zu ermöglichen. Eine Mindesthöhe von 43m über NHN, die ungefähr der Höhe von zwei Geschossen entspricht, soll ausgehend von der städtebaulichen Intention und dem vorhandenen Umfeld, nicht unterschritten werden. Gleichzeitig wird der Eingriff in die Bau- und Gestaltungsfreiheit des Eigentümers gering gehalten.

Im Bereich der Heidelberger Straße wird die überbaubare Grundstücksfläche mit einer Baugrenze festgesetzt, um einen ausreichenden Abstand zur gegenüber liegenden Wohnbebauung in der Heidelberger Straße zu gewährleisten. Gleichzeitig wird, wie im allgemeinen Wohngebiet WA 1, ein Vorgartenbereich von 5m berücksichtigt. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 2 wird ebenso eine Grundflächenzahl von 0,4 ausgewiesen.

Damit wird im allgemeinen Wohngebiet WA 2 eine Grundfläche von 2000 m² und eine Geschossfläche von 4580 m² ermöglicht, dies entspricht einer GFZ von 0,9. Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete werden mit einer GFZ von 1,2 eingehalten. Der FNP Berlin weist für dieses Gebiet Wohnbaufläche W 2 mit einer GFZ bis 1,5 aus.

Zur Sicherung der Wohnnutzung und der Wohnqualität werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind entsprechend dem Gebietscharakter im allgemeinen Wohngebiet WA 2 zulässig.

5.4.3 Flächenbilanz

Gesamtfläche (Geltungsbereich): 12.179 m²

Teilflächen	Allgemeines Wohngebiet - WA 1 m ²	Allgemeines Wohngebiet - WA 2 m ²	Gesamt m ²
1. Fläche gesamt	7179	5000	12179
2. Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)	2872	2000	4872
3. Überschreitung durch Nebenanlagen und Stellplätze	2154	1500	3654
4. GRZ.	0,4	0,4	0,4
5. max. GRZ. einschl. mögl. Überschreitung durch Nebenanlagen	0,7	0,7	----

5.5 Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan XV-12-1

I. Art der baulichen Nutzung

1. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 und ggf. Abs. 8 BauNVO

Zur Sicherung eines hohen Wohnanteils und zur Sicherung der Wohnqualität sollen die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden. Die in den Nummern 1 - 5 des Absatzes enthaltenen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) würden dem geplanten Charakter des Gebietes widersprechen und Konflikte mit der Wohnbebauung herbeiführen.

Gartenbaubetriebe widersprechen aus Gründen der extensiven Flächeninanspruchnahme den geplanten Wohngebieten und den städtebaulichen Zielvorstellungen. Tankstellen sind aufgrund ihrer mangelnden städtebaulichen Einpassungsfähigkeit, ihrer flächenhaften Ausdehnung (moderne Tankstellen müssen aus Wirtschaftlichkeitsgründen mindestens 12 Zapfsäulen und zusätzliche Servicebereiche haben), ihres hohen Versiegelungsgrades, ihrer Umweltproblematik und ihres nachbarlichen Störpotenzials nicht zulassungsfähig.

Ein Nutzungskonflikt zur bestehenden Wohn- und Schulnutzung soll vermieden werden. Tankstellen erfüllen nicht das städtebauliche Ziel einer mindestens zweigeschossigen Bauweise. Ein weiträumiger Ausschluss von Tankstellen im Umfeld des Plangebietes findet nicht statt. Die Versorgung mit Kraftstoff wird über die

vorhandenen und weiterhin zulässigen Tankstellen in der Puschkinallee und in der Bulgarischen Straße gewährleistet.

Der Charakter der Allgemeinen Wohngebiete (WA) nach § 4 BauNVO bleibt gewahrt, da neben Wohngebäuden nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 auch die Anlagen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) zulässig sind.

II. Maß der baulichen Nutzung

- 2. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.**

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 soll aufgrund der innerstädtischen und durch eine hohe bauliche Dichte gekennzeichneten Lage für Stellplätze und Nebenanlagen eine Überschreitung der GRZ bis 0,7 ermöglicht werden. Damit soll eine Verschärfung der schon jetzt prekären Stellplatzsituation im öffentlichen Straßenraum vermieden werden. Bei einer baulichen Nutzung der Grundstücke sollen Stellplätze einschließlich ausreichender Fahrradabstellplätze auf dem Grundstück untergebracht werden können. Aus städtebaulich-verkehrlichen Erwägungen ist eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen erwünscht. Insbesondere soll auch eine ausreichende Flexibilität in Bezug auf die in allgemeinen Wohngebieten neben Wohnungen sonstigen zulässigen Nutzungen sichergestellt und eine Gleichbehandlung innerhalb des Plangebiets gewährleistet werden.

Da die Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Material hergestellt werden, bleibt auch bei der möglichen Überschreitung der Grundfläche durch Stellplätze und Nebenanlagen die Versiegelung in einem verträglichen Rahmen.

III. Immissionsschutz

- 3. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.**

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB

Aus ökologischen und umweltbedingten Gesichtspunkten wird zur Reduzierung der Schadstoffemissionen (Ablösung der vorhandenen Kohleheizungen) eine Beheizung überwiegend mit Gaseinsatz angestrebt. Das Gebiet liegt gemäß FNP Berlin im Vorranggebiet für Luftreinhaltung. Dem wird durch die textliche Festsetzung Rechnung getragen.

- 4. Zum Schutz vor Lärm und Luftschadstoffen muss entlang der Wildenbruchstraße in Gebäuden mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den Fenstern von der Straße abgewandt sein.**

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Wegen der hohen verkehrsbedingten Lärm- und Luftschadstoffbelastung in dem Bereich zur Wildenbruchstraße ist die Festsetzung der Lage von Wohnräumen zur immissionsabgewandten Seite, in Abwägung des Belangs der Schaffung gesunder Wohnverhältnisse im Verhältnis zur Immissionsbelastung im baulichen Bestand im unmittelbaren Bereich zur Wildenbruchstraße, notwendig.

Hinsichtlich der Bestandsschallemissionen der Wildenbruchstraße (FIS Broker, Umweltatlas, Straßenverkehrslärm, Abschnittsnummer 1693100900 links, Beurteilungspegel a. d. Bebauung Tag 71,1 dB(A), Nacht 65,6 dB(A)) ist bei der Herstellung der Gebäude im WA die erforderliche Dämmung der Fenster und der Fassaden auf der straßenzugewandten Seite gem. DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, zu beachten (Teil des Baugenehmigungsverfahrens für die Bebauung an der schallbelasteten Fassade).

Die festgesetzte Blockrandbebauung mit baulichen Mindesthöhen an der Wildenbruchstraße bewirkt eine Schallabschirmung und eine Luftschadstoffabschirmung für die der Straße abgewandten Seite des Baukörpers und die dahinterliegenden Teile der Wohnbaugebiete.

IV. Grünfestsetzungen

- 5. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist pro 350 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.**

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

Die Festsetzung eines Pflanzgebotes dient der Gliederung und Strukturierung der Grundstücksfreiflächen und bewirkt somit eine gestalterische Durchgrünung der Baugebiete. Das Pflanzgebot dient der Sicherung des Ausgleichs des Eingriffs in Natur und Landschaft. Durch die Anpflanzungen wird eine Minderung der durch die Bebauung verursachten klimatischen Beeinträchtigungen geschaffen und der durch die geplante Bebauung verursachte Verlust an Grünvolumen ausgeglichen.

Zur Sicherung einer orts- und gebietstypischen Begrünung der Freiflächen wird die Verwendung von Laubgehölzen festgesetzt. Der festgesetzte Mindeststammumfang für Baumpflanzungen von 16 cm soll gewährleisten, dass bereits zum Zeitpunkt der Pflanzung ein ökologisch und klimatisch sowie gestalterisch wirksames Grünvolumen vorhanden ist. Ebenso sind zur Sicherung des erforderlichen Ausgleichsumfanges Baumpflanzungen mit einer entsprechenden Größenklasse erforderlich.

Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume wurde unter Beachtung der Grundstücksgröße und des geplanten Nutzungsmaßes festgelegt. Die festgesetzte Pflanzdichte sichert einen höchstmöglichen Begrünungsanteil ohne die gestalterischen Freiheiten des Grundstückseigentümers zu beeinträchtigen.

- 6. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist eine Befestigung von Wegen und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.**

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 8 Abs. 4 Satz 3 NatSchGBIn

Durch die Begrenzung des Versiegelungsgrades auf Wegen und Stellplätzen innerhalb des WA 1 und WA 2 werden eine hohe Versickerungsrate von Niederschlagswasser sichergestellt und die Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes so gering wie möglich gehalten. Nach § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Diese Festsetzung hat eine positive Wirkung hinsichtlich der Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Der Ausschluss von Betonierungen, Asphaltierungen, Betonunterbau und Fugenverguss ist für die Grundstückseigentümer vertretbar, da sich weder Kosten erhöhen noch die Nutzungsfähigkeit der Grundstücke eingeschränkt wird. Damit wiegt die Sicherung der Lebensgrundlagen ohne direkte Einschränkung der Nutzbarkeit der befestigten Flächen deutlich höher.

Hinweis: Bei Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 5 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 10.02.2010 empfohlen.

- 7. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.**

Das Plangebiet des Bebauungsplans XV-12-1 beinhaltet Flächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans XV-12, dessen Planinhalte aufgrund des entfallenen Planungserfordernisses nicht mehr gelten sollen.

5.6 Entwässerung

Für das Bauvorhaben Lebensmittelmarkt im allgemeinen Wohngebiet WA 1 wurde ein Baugrundgutachten erstellt. Unter einer sehr heterogenen Auffüllung stehen feinsandige bis kiesige, selten schluffige Mittelsande an. Die Sandschichten sind zum Versickern von Regenwasser geeignet. Das Grundstück befindet sich außerhalb einer Wasserschutzzone. Der höchste Grundwasserstand liegt bei NHN +32,9 m.

Das anfallende Regenwasser soll auf dem Grundstück teilweise versickert (Teildachfläche) sowie in die vorhandene Regenwasserkanalisation abgeleitet werden. Teilflächen des Daches werden zur Heidelberger Str. in Mulden entwässert. Die verbleibenden Flächen (Fahrtstraße, Stellplätze und Dachflächen) werden gesammelt und in das öffentliche Netz eingeleitet.

Da eine Einleitbeschränkung von 32 l/s besteht, muss ein Teil des Regenwassers zurückgehalten und gedrosselt abgeleitet werden.

Die Regenwasserrückhaltung wurde gemäß Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 117 für den fünfjährigen Regen bemessen. Es wird ein Rückstaukanal DN 600 errichtet. Die Einhaltung der Drosselablaufspende erfolgt mittels Drosselschieber oder anderer geeigneter Drosseleinrichtungen. Das anfallende Regenwasser der Anlieferrampe ist über eine Pumpstation in den Schmutzwasserkanal abzuleiten.

Zur Klärung der Versickerungsproblematik des bereits errichteten Lebensmittelmarktes im WA 2 wurde ein Entwässerungskonzept auf Grundlage eines Baugutachtens erarbeitet. Aus dem Gutachten geht hervor, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück grundsätzlich möglich ist.

Im Gutachten wurde eine Mulden-Versickerung ggf. mit Rigolen vorgeschlagen. Danach sind das auf der Dachfläche und den befestigten Stellplatz- und Zufahrtsflächen anfallende Niederschlagswasser vollständig auf dem Grundstück zu versickern. Da die befestigten Freiflächen überwiegend als Verkehrs- und Stellplatzflächen dienen, ist eine direkte Einleitung des darauf anfallenden Regenwassers in das Grundwasser unzulässig. Daher werden alle befestigten Flächen über Mulden entwässert.

Alle Mulden haben eine Tiefe von 30 cm. Im Bereich der Mulden wurden die in den Baugrundgutachten beschriebenen belasteten Auffüllungsschichten entfernt und durch das im Baugrundgutachten beschriebene natürliche Mineralstoffgemisch der Einbauklasse Z 0 zu ersetzt. Die Mulden haben eine Oberbodenandeckung von 30 cm Stärke erhalten und wurden mit Rasen zu begrünt.

Das auf der Dachfläche anfallende Niederschlagswasser wird über eine Rigole auf dem Grundstück versickert.

Die Zufahrtsrampe zur Anlieferung wurde zusammen mit dem angegliederten Gehweg an die Schmutzwasserentsorgung des Gebäudes angeschlossen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die vorhandenen Bodenverhältnisse in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 zur Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser vom Grundsatz her geeignet sind. Vor der Anlage von Versickerungsflächen ist auch im allgemeinen Wohngebiet WA 1 ein Bodenaustausch zur Beseitigung von belastetem Oberboden durchzuführen.

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände

Der Bebauungsplan bewirkt keine nachteiligen Auswirkungen für die im Gebiet wohnenden Menschen. Der Kinderzirkus „Cabuwazi“ kann als soziale-kulturelle Einrichtung an diesem Standort bestehen bleiben.

Auswirkungen auf die Umwelt

Im Rahmen der Umweltprüfung mit integrierter Eingriffsregelung wurde ermittelt, dass die Umweltverträglichkeit des Bebauungsplans XV-12-1 gegeben ist und der durch die Baumaßnahme verursachte Eingriff in Natur und Landschaft soweit ausgeglichen werden kann, dass keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts zurückbleiben und das Landschaftsbild neu gestaltet wird.

Durch die Umsetzung der getroffenen textlichen Festsetzungen und Empfehlungen kann eine ökologische und gestalterische Aufwertung des Gebietes erreicht werden.

Mit der textlichen Festsetzung für die zu verwendenden Brennstoffe (Textliche Festsetzung, Nr. 3) wird dem im FNP Berlin ausgewiesenen Gebiet für Luftreinhaltung Rechnung getragen.

Altlastensanierung

Wegen der zum Teil stark auffälligen Gehalte an polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen müssen bei den geplanten Nutzungen die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens notwendig erachteten vorsorglichen Sicherungsmaßnahmen/Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden (Überschichtung unbebauter/unversiegelter Flächen mit nachweislich schadstofffreiem Bodenmaterial, Bodenaustausch etc. je nach Nutzung s. Pkt. 2.1.7.).

Verkehr

Die Umsetzung des Bebauungsplans wird auf die verkehrliche Situation der angrenzenden Straßen keine nennenswerten Auswirkungen haben, da die Einzelhandelseinrichtungen aufgrund ihrer Größenordnung und ihrer Funktion der Versorgung des Gebietes dienen und darüber hinaus keine Sogwirkung entfalten werden.

Durch den vorhandenen Lebensmittelmarkt und das geplante Vorhaben eines weiteren Lebensmittelmarktes und dem daraus resultierenden anlagenbezogenen Verkehr, der für die maximale Auslastung der Kundenparkplätze und den Lieferverkehr berechnet wurde, wird die Verkehrslärmsituation im Plangebiet nur unwesentlich beeinflusst. Pegelbestimmend ist der ortsübliche Verkehr.

Finanzielle Auswirkungen:

Für das Land Berlin entstehen keine Kosten.

Die Herstellung des öffentlichen, 6,00 m breiten, Seitenstreifens der Heidelberger Straße (Parkierungs- und Gehwegbereich von Bouchéstraße bis Einfahrt Markt (ca. 75 m)) sowie der Erwerb und die Übertragung der Grundstücke für die öffentliche Erschließung erfolgt durch den Investor des Lebensmittelmarktes Bouchéstraße 71-74. Grundlage dafür ist der am 17.03.2010 zwischen Land Berlin, Bezirksamt Treptow-Köpenick und dem Investor abgeschlossene öffentlich-rechtliche Vertrag.

IV. Verfahren

Aufstellungsbeschluss: **BA-Beschluss Nr. 202/03 vom 01.07.03**

Veröffentlichung im Amtsblatt: **28.11.2003, S. 4914**

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB: **04.06.2004 bis 28.06.2004**
(Veröffentlichung am 04.06.2004 in der Berliner Zeitung, dem Tagesspiegel und der Berliner Morgenpost)

Öffentliche Darlegung und Erörterungsveranstaltung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung nach § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 14.06.2004 bis 28.06.2004 im Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Bauen und Stadtentwicklung, Amt für Stadtplanung und Vermessung, Fachbereich Stadtplanung statt.

Ausgestellt wurde ein Plan mit der Darstellung des städtebaulichen Konzepts und die Erläuterung der Erforderlichkeit der Planaufstellung und der Planungsziele.

Die Ausstellung wurde von 9 Bürgern besucht. Zwei schriftliche Stellungnahmen gingen in dieser Zeit ein.

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit : **29.10.2004**

Frühzeitige Beteiligung der Behörden **18.05.2005**

Es wurden die Behörden und TÖB's ausgewählt, von denen Beiträge zu Umweltaspekten und bedeutende Hinweise zum Plangebiet erwartet wurden, die die Grundsatzentscheidungen zum Planinhalt beeinflussen könnten.

Im Einzelnen wurden folgende Behörden und TÖB's beteiligt:

- SenStadt Abt. I E Oberste Naturschutzbehörde
- SenStadt Abt. VIII D Wasserbehörde
- Sen Stadt Abt. IX C Boden-, Grundwasserschutz, Altlasten
- SenStadt IX D Immissionsschutz
- BA Treptow Köpenick Untere Naturschutzbehörde
- Umweltamt

Da der Bebauungsplan keine Straßenverkehrsflächen beinhaltet und auch keine Veränderungen im Straßenraum nach sich zieht, wurde von einer Beteiligung des Tiefbauamtes abgesehen. Die angrenzenden Straßenverkehrsflächen sind Bestandteil des festgesetzten Bebauungsplans XV-12. Mit dem Bau- und Wohnungsaufsichtsamt wurden von Anbeginn laufend Abstimmungen geführt, so dass eine Beteiligung nicht erforderlich war.

Information der zuständigen Senatsabteilungen über die Einschränkung des Geltungsbereichs: **09.08.2005**

Änderung des Aufstellungsbeschlusses: **BA-Beschluss Nr. 471/05 vom**
(Geltungsbereichsreduzierung) **13.09.2005**

Veröffentlichung der Geltungsbereichsänderung im Amtsblatt: **23.09.2005, S. 3623**

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Öffentlichkeit:

26.09. bis 26.10.2005

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fanden in der Zeit vom 26. September bis einschließlich 26. Oktober 2005 im Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Bauen und Stadtentwicklung, Stadtplanungsamt statt.

Für das Bebauungsplanverfahren XV-12-1 wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 20.09.2005 durchgeführt. Es wurden alle bis zum 26. Oktober 2005 eingegangenen Stellungnahmen berücksichtigt. Es wurden 20 Träger öffentlicher Belange beteiligt, von 16 Stellen gingen schriftliche Stellungnahmen ein. Von 4 Trägern liegen keine Stellungnahmen vor.

Die öffentliche Auslegung zum Bebauungsplan XV-12-1 wurde in der offiziellen Auslegungsfrist von 15 Bürgern und 2 Trägern öffentlicher Belange besucht. 40 schriftliche Anregungen zum Bebauungsplanentwurf gingen in dieser Zeit ein. Ort und Dauer der Auslegung wurden eine Woche vorher ortsüblich bekannt gemacht.

Ausgelegt wurde der Bebauungsplanentwurf nebst Begründung, die Umweltprüfung mit Eingriffsbilanz, die Schallimmissionsprognose sowie das Grundstücksverzeichnis. Alle anderen Unterlagen konnten eingesehen werden. Während der Auslegungsfrist hatten die Bürger und Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, die Möglichkeit, Anregungen schriftlich oder zur Niederschrift zu bringen. Diese sind in die abschließende Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander einbezogen worden.

Ergebnis:

Nach Auswertung der eingegangenen Äußerungen zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und zur öffentlichen Auslegung wurde das Bebauungsplanverfahren in seiner Konzeption weitergeführt.

1. Festsetzungsbeschluss zum Bebauungsplanentwurf:

Mit Beschluss vom 15.11.2005 (BA-Vorlage Nr. 487/2005) hat das Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin den Entwurf des Bebauungsplans XV-12-1, den Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplans, die Weiterleitung an die BVV sowie nach Beschlussfassung durch die BVV die Anzeige des Bebauungsplans bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung beschlossen. Die BVV hat am 15.12.2005 unter der Beschluss Nr.: 823/45/05, Drs. Nr.: V/1448 die Festsetzung des Bebauungsplans XV-12-1 beschlossen.

Planreife für das Grundstück Wildenbruchstraße 55:

Mit Beschluss vom 15.11.2005 (BA-Vorlage Nr. 488/2005) hat das Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin die Planreife für das Grundstück Wildenbruchstraße 55 im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Alt-Treptow beschlossen und dem Vorhaben, Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit Stellplätzen, zugestimmt. Die BVV wurde mit der Drs. Nr. V/1450 über diesen Beschluss in Kenntnis gesetzt.

Das Vorhaben entspricht hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung den Festsetzungen des Bebauungsplans. Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,4) einschließlich der Überschreitungsmöglichkeit durch Stellplätze und Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,7 wird eingehalten. Der Baukörper hält die vorgegebenen Baulinien und -grenzen ein. Mit einer Höhe von 10m (dies entspricht einer Höhe von 46m ü. NHN) wird die Mindesthöhe von 43m ü. NHN eingehalten. Damit ist die Einpassung in das städtebauliche Umfeld gegeben. Aufgrund der Struktur des Umfeldes ist bei der gewünschten Fortführung der historischen Blockrandbebauung die Einhaltung von Mindesthöhen das entscheidende städtebauliche Kriterium.

Im Rahmen der Prüfung der Bauantragsunterlagen wurde auch die Einhaltung der im Bebauungsplan XV-12-1 enthaltenen Grünfestsetzungen geprüft. So wird pro 350 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm gepflanzt, Wege, Zufahrten und Stellplätze werden im wasser- und luftdurchlässigem Aufbau befestigt. Mit diesen Maßnahmen sowie einer Ausgleichszahlung durch den Investor auf ein bezirkliches zweckgebundenes Ausgleichskonto werden alle im Bebauungsplan festgelegten Anforderungen zu Sicherung des Ausgleichs des durch das Vorhaben verursachten Eingriffs in Natur und Landschaft gesichert.

1. Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (23.06. 2006– 23.08.2006)

Aufgrund von Beanstandungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung im Rahmen der durchgeführten Rechtsprüfung, die inhaltliche Auswirkungen haben, jedoch nicht die Grundzüge der Planung berühren, wurde im Anschluss an das Anzeigeverfahren bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung eine nachträgliche Änderung des Bebauungsplans XV-12-1 erforderlich:

Die Festsetzung der Mindest- und Maximalhöhen in den allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 wird von der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse in die Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen geändert. Städtebaulich ist aufgrund der Blockstruktur des Umfeldes bei der gewünschten Fortführung der historischen Blockrandbebauung die Einhaltung von Mindesthöhen maßgeblich, die Zahl der Geschosse ist dabei von untergeordneter Bedeutung.

Die Mindest- und Maximalhöhe entlang der Heidelberger Straße wird von II – IV Vollgeschossen und entlang der Wildenbruchstraße von II – III Vollgeschossen werden in die Höhe der baulichen Anlagen von 43m über NHN – 49m über NHN geändert.

Dies entspricht der Höhe von II-IV Geschossen. Die viergeschossigen Gebäude auf der gegenüber liegenden Seite der Heidelberger Straße haben entsprechend einer vermessungstechnischen Höhenmessung eine Höhe von ca. 49 m über NHN. Damit ist gewährleistet, dass die Höhenentwicklung mit diesen Gebäuden korrespondiert.

Für die gewünschte Höhenentwicklung entlang der Wildenbruchstraße ist damit gleichzeitig etwas mehr architektonischer Spielraum gegeben.

Entlang der Bouchéstraße wird aufgrund des vorhandenen Brandgiebels an der Bouchéstraße 75 und der gegenüber liegenden fünfgeschossigen Bebauung eine Maximalhöhe von 55m über NHN ebenfalls mit einer Mindesthöhe von 43m über NHN festgesetzt

Die Maximalhöhe von II Vollgeschossen im Blockinnenbereich wird in die maximale Höhe der baulichen Anlagen von 43m über NHN geändert, dies entspricht einer 2-3-Geschossigkeit. Eine Festsetzung einer Geschossigkeit im Blockinnenbereich ist bei absoluten Höhen entlang der Straßenseiten nicht sinnvoll und könnte bei Baukörpern mit entsprechender Tiefe funktionale Bau- und Nutzungskonflikte hervorrufen.

Eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs.3 i.V.m. § 13 BauGB a.F. (neu: § 4a Abs. 3 BauGB)

Mit der im Ergebnis des Anzeigeverfahrens erforderlichen Korrektur werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, da die städtebaulichen Inhalte nach wie vor bestehen bleiben und die Korrektur den ursprünglichen Intentionen des Bebauungsplans entspricht.

An der zugrunde liegenden planerischen Konzeption ändert sich nichts. Städtebaulich war die Einhaltung von Mindesthöhen (unabhängig von der Zahl der Geschosse) stets das entscheidende Kriterium. Auch die Änderung der Beschreibung der festgesetzten Mindest- und Maximalhöhen durch die Zahl der Geschosse im allgemeinen Wohngebiet WA 2 in Höhe der baulichen Anlagen ermöglicht die Umsetzung der Planungsziele.

Deshalb konnte eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs.3 i.V.m. § 13 BauGB a.F. (neu: § 4a Abs. 3 BauGB) im Anschluss an das Anzeigeverfahren durchgeführt werden.

Es war davon auszugehen, dass gemäß § 13 Nr. 3 BauGB keine Träger öffentlicher Belange berührt sind, und deshalb keine Einbeziehung erforderlich ist, da es sich lediglich um eine Änderung der Beschreibung der städtebaulich gewünschten Mindesthöhen handelt. Damit sind keine veränderten Auswirkungen der Planung verbunden. Die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die durch den Bebauungsplan XV-12-1 angestrebt wird, bleibt gewahrt.

Gemäß §13 Nr. 2 BauGB hat der von dieser Änderung betroffene Eigentümer den Plan eingesehen und der Eigentümer konnte in angemessener Frist (06.11.2007 – 23.11.2007) Stellung nehmen. Gegen die Änderung bestehen keine Einwände. Die Änderungen wurden seitens des Eigentümers mit Schreiben vom 19.12.2007 bestätigt.

Inhaltliche Änderungen

Mit BA-Beschluss 367/2009 vom 29.09.2009 erfolgte eine inhaltliche Änderung zum Bezirksamtsbeschluss Nr. 487/05 vom 15.11.2005 zur Festsetzung des Bebauungsplanentwurfes XV-12-1 („Wildenbruchstraße“) vom 7. September 2005. Diese Inhaltliche Änderung berührte einen Grundzug der Planung. Deshalb erfolgte eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit.

Erneute Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange und erneute öffentliche Auslegung

Die erneute Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB ab dem 06. April 2010 parallel zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Diese fand vom 06. April 2010 bis zum 21. April 2010 im Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Bauen und Stadtentwicklung, Stadtplanungsamt statt. Ort und Dauer der Auslegung wurden eine Woche vorher ortsüblich bekannt gemacht.

Ausgelegt wurden der Bebauungsplan mit Begründung, Grundstücksverzeichnis und umweltbezogenen Stellungnahmen zur Altlastenproblematik, Gutachten zur Umweltprüfung mit Eingriffsbewertung, zur verkehrlichen Erschließung und zur Immissionsprognose Schall sowie das Ergebnis einer Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c des Gesetzes über die Umweltverträglichkeit (UVPG).

Während der Auslegungsfrist konnten zu den geänderten Teilen Stellungnahmen abgegeben werden. Diese wurden in die abschließende Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander einbezogen. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können unberücksichtigt bleiben.

Ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung ist unzulässig, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder nur verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Es gingen von 30 Behörden und Stellen, die als Träger öffentlicher Belange beteiligt wurden, 19 Schreiben ein. 8 Schreiben enthielten Hinweise und Anregungen. Bis zum Ende der Beteiligung der Öffentlichkeit ging ein Schreiben von 1 Verband ein.

Ergebnis:

Im Ergebnis der erneuten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange und der erneuten öffentlichen Auslegung ergaben sich keine inhaltlichen Änderungen der Planung. Die Planungsziele des Bebauungsplans XV-12-1 wurden beibehalten.

Antrag zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes auf dem Grundstück Bouchéstraße 71-74

Für das Grundstück Bouchéstraße 71-74 ist ein weiterer Lebensmittelmarkt als Vollsortimenter mit einer Geschossfläche von 1943 m² (Verkaufsfläche 1253 m²) und 88 Stellplätzen beantragt. Die Verträglichkeit des beabsichtigten Einzelhandelsvorhabens mit der Bestands- und der im Bebauungsplan ausgewiesenen Nutzung der angrenzenden Grundstücke wurde im Verfahren geprüft (s. Anhang, Anlage 3). Zur Klärung und Regelung der Verträglichkeitsbedingungen wurde ein öffentlich – rechtlicher Vertrag zwischen Land Berlin, Bezirksamt Treptow-Köpenick und dem Investor abgeschlossen. Für das Vorhaben gibt es auf Grundlage des § 33 Abs. 1 BauGB einen Planreifebeschluss vom 15.06.2010, Bezirksamtsbeschluss 460/10.

Erneuter Festsetzungsbeschluss

Die Auswertung der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit, der Entwurf des Bebauungsplans XV-12-1, der Entwurf der Rechtsverordnung und die Weiterleitung an die BVV wurden vom Bezirksamt Treptow-Köpenick am 15.06.2010 als BA-Beschluss - Nr. 459/10 beschlossen.

Die BVV Treptow-Köpenick von Berlin hat auf ihrer Sitzung am 24.06.2010 unter der Beschluss - Nr.: 900/42/10 über den Bebauungsplan XV-12-1, die Begründung sowie die Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplans entschieden.

Erneutes Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Nach erneuter rechtlicher Überprüfung im Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB wurde von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung gemäß Schreiben vom 19.11.2010 mitgeteilt, dass der Bebauungsplan gemäß § 6 Abs. 5 AGBauGB als Rechtsverordnung festgesetzt werden kann.

Das Bezirksamt beschloss daraufhin am 14.12.2010 (BA-Beschluss Nr. 535/10) das Ergebnis des erneuten Anzeigeverfahrens sowie die Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplans XV-12-1 („Wildenbruchstraße“) und diese im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin zu veröffentlichen. Die Veröffentlichung erfolgte im **GVBI** für Berlin Nr. 1 am 26. Januar 2011, Seite 7.

V. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049, 2076)
- Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (**AGBauGB**) in der Fassung vom 07.11.1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.11. 2005 (GVBl. S. 692)
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) i. d. F. d. B. vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94) zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 11.08.2010 (BGBl. I S. 1163/1168)
- Berliner Naturschutzgesetz – **NatSchGBIn** i. d. F. vom 3. November 2008 (GVBl. S. 378)
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) i. d. F. des BNatSchGNeuregG vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. S. 2542)

Aufgestellt: Berlin, den

Bezirksamt Treptow-Köpenick

Abt. Bauen und Stadtentwicklung

Stadtentwicklungsamt

Löbel

Leiterin Stadtplanung

Anhang

Anlage 1

Textliche Festsetzungen Bebauungsplan XV-12-1

1. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
2. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.
3. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.
4. Zum Schutz vor Lärm und Luftschadstoffen muss entlang der Wildenbruchstraße in Gebäuden mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den Fenstern von der Straße abgewandt sein.
5. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist pro 350 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.
6. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist eine Befestigung von Wegen und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
7. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Hinweis:

Bei Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 5 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 10.02.2010 empfohlen.

Anlage 2**Pflanzliste zum Bebauungsplan XV-12-1 vom 10.02.2010****Botanischer Name****Deutscher Name****Bäume**

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baum-Hasel
Fraxinus exelsior	Gewöhnliche Esche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sorbus intermedia	Mehlbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Sträucher

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Lonicera periclymenum	Deutsches Geißblatt
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Anlage 3

Prüfung der Zulässigkeitsvoraussetzungen für den Neubau eines Lebensmittelmarktes mit einer Geschossfläche von 1944 m² (Verkaufsfläche 1254 m²)

Für das Grundstück Bouchéstraße 71-74/Ecke Heidelberger Straße ist ein weiterer Lebensmittelmarkt als Vollsortimenter mit einer Geschossfläche (GF) von 1944 m² (< 1200 m² GF) beantragt. Da der Bebauungsplan für dieses Grundstück allgemeines Wohngebiet - WA 1- ausweist, war es erforderlich, im Rahmen einer Auswirkungsanalyse die Zentrenverträglichkeit zu untersuchen, sowie für das Vorhaben eine allgemeine Vorprüfung nach § 3c UVPG durchzuführen, um die grundsätzliche Zulässigkeit zu klären.

3.1 Auswirkungsanalyse Neubau Verbrauchermarkt ca. 1 200 m² Verkaufsfläche (VFL)

Das Gutachten Auswirkungsanalyse GMA, Juni 2009, bezieht sich bei der räumlichen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches (OTZ Alt Treptow) auf den Entwurf zum Zentren- und Einzelhandelskonzept (Gutachten 10/08), der Grundlage für das Beteiligungsverfahren und die Diskussion in der Öffentlichkeit war. Entsprechend der abgestimmten Systematik zur räumlichen Abgrenzung der Zentren wird hier nur der Kernbereich der jeweiligen Zentren dargestellt. Flächenpotentiale sollen nur dann einbezogen werden, wenn entsprechende Entwicklungspotentiale vorhanden sind bzw. eine Projektplanung hinreichend verfestigt ist. Diese maßgeblichen Sachverhalte trafen 2008 auf den Bereich des Standortes Heidelberger Straße/ Ecke Bouchéstraße 71/74 nicht zu, so dass die Notwendigkeit einer Einbeziehung in die räumliche Abgrenzung des Ortsteilzentrums Alt-Treptow nicht bestand.

Erst im Ergebnis des Beteiligungsverfahrens und der weiteren internen Bearbeitung des eigentlichen Beschlussentwurfes erfolgte eine Aufweitung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches um den Bereich des Standortes Heidelberger Straße/ Ecke Bouchéstraße 71/74 aufgrund veränderter Sachverhalte. Da der Beschluss des in o.g. Sinn geänderten Zentren- und Einzelhandelskonzeptes 2009 zum Zeitpunkt der Erarbeitung der vorliegenden Auswirkungsanalyse noch ausstand, ist ein entsprechender inhaltlicher Bezug daher (noch) nicht erfolgt bzw. verbindlich möglich gewesen. Am 03.08.2009 wurde dann das bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzept beschlossen. Damit ist auch der inhaltliche Bezug und die entsprechende Verbindlichkeit gegeben.

Es besteht jedoch gemäß der geltenden Systematik zur räumlichen Abgrenzung der Zentren grundsätzlich die Option der Einzelfallprüfung von ergänzenden Vorhaben auf Flächen im unmittelbaren Umfeld der Zentren, die ggf. zu einer Stärkung/Stabilisierung der Zentren beitragen könnten. Wesentlich ist hier der Nachweis der (Zentren)Verträglichkeit. Aufgrund der Großflächigkeit des Vorhabens besteht diese Anforderung auch bei Einbindung des Standortes in den Zentrenbereich – gem. § 11 Abs. 3 BauNVO sind bei Vorhaben von mehr als 1200 m² GF u.a. Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich sowie die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu prüfen. Dabei sind die u.a. die Sicherung des verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebes zu berücksichtigen.

Im Hinblick auf die notwendige Zulässigkeitsprüfung im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist im Rahmen einer Auswirkungsanalyse der Nachweis zu erbringen, dass das Vorhaben ausschließlich der Nahversorgung des umliegenden Wohngebietes dient und nicht zentrenschädlich ist.

Das Gutachten geht darauf wie folgt ein:

Auf Grundlage der Erfassung und Bewertung der Bevölkerungs- und Angebotssituation sowohl im unmittelbaren Einzugsgebiet (Zone 1 und 2) als auch im Ortsteil Alt-Treptow insgesamt - unter Einbeziehung des angrenzenden Neuköllner Bereiches bis zum Neuköllner Schiffahrtskanal - sind, unter Berücksichtigung bestehender Entwicklungen bzw. der speziellen Sortimentstruktur, folgende Ergebnisse festzustellen:

Im fußläufigen Einzugsgebiet (Zone 1 und 2) wird sich die Verkaufsflächenausstattung von heute rd. 0,32 m² VFI / EW auf rd. 0,42 m² VFI / EW erhöhen und sich damit am Berliner Durchschnitt (0,35-0,45 m² VFI / EW) orientieren.

Es ist davon auszugehen, dass der prognostizierte Umsatz des Vorhabens durch Umsatzumverteilungsprozesse gegenüber bestehenden Betrieben im Untersuchungsraum erwirtschaftet werden muss. Die prognostizierte Umsatzumverteilung im Untersuchungsraum insgesamt liegt bei 7,6 % - d.h. unterhalb des als Indiz für eine nicht unwesentliche Beeinträchtigung bestehender Betriebe festgestellten Wertes von 10 %.

Von der erwarteten Umsatzumverteilung werden insbesondere Standorte gleicher Betriebsform (Kaiser -Schmollerplatz, Rewe -Kieffholzstraße, Bolle -Neukölln) betroffen sein, die sich alle außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches befinden, jedoch für die Grundversorgung der Bevölkerung eine nicht unwesentliche Bedeutung haben. Die Umsatzumverteilung für die beiden Standorte in unmittelbarer Nachbarschaft (Kaiser -Schmollerplatz, Bolle - Kiehlufer) liegt mit 8,6 % auch hier unter dem kritischen Schwellenwert. Aufgrund der bestehenden Standortdefizite beider Anbieter (geringes Stellplatzangebot, eingeschränkte Angebotsstruktur, nicht zeitgemäßer Marktauftritt) ist eine überproportionale Betroffenheit von den Umverteilungseffekten und damit ein Abschmelzen eines der beiden Anbieter nicht auszuschließen – wäre ggf. jedoch aufgrund der genannten Defizite auch ohne Wettbewerbsveränderung nicht unwahrscheinlich.

Eine Beeinträchtigung der wohnortnahen Versorgung bzw. eine räumliche Versorgungslücke ist hieraus aber grundsätzlich nicht zu erwarten – da der Vorhabensstandort aufgrund seiner zentraleren Lage sowohl die Versorgungsaufgabe als auch die räumliche Absicherung übernehmen kann.

Hinsichtlich dem Schutz zentraler Versorgungsbereiche wurden auch die Auswirkungen auf die vorhandenen Anbieter im Ortsteilzentrum selbst – (Magnetbetriebe: real-Warenhaus, Plus) untersucht. Mit einer erwarteten Umsatzumverteilung von 8,5 % wird der kritische Schwellenwert nicht erreicht. Aufgrund der Angebotsstruktur bzw. Größe der betroffenen Betriebe ist eine Beeinträchtigung durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Insbesondere durch das künftige Zusammenwirken des bestehenden Lebensmitteldiscounters (Plus) mit dem Vorhaben (Vollsortimenter) ist eine qualitative Aufwertung, Kundenbindung und Stabilisierung des Bereiches und damit des Zentrums und der dort verankerten kleinteiligen Angebote zu erwarten.

Fazit

Im Ergebnis der Auswirkungsanalyse ist festzustellen, dass durch das Vorhaben mit nur unwesentlichen Beeinträchtigungen der vorhandenen (Nah-) Versorgungsstruktur zu rechnen ist. Die Umsatzumverteilung liegt unterhalb des als kritisch angesehenen Schwellenwertes von 10 %. Eine Beeinträchtigung der Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs (OTZ Alt-Treptow) ist damit nicht anzunehmen.

Sortimentsstruktur und Einzugsbereich orientieren auf die Nahversorgung. Der Umverteilungseffekt insbesondere im unmittelbaren Nahbereich auf Standorte gleicher Betriebsform führt ggf. zu einer Schwächung dieses Bestandes. Es werden jedoch keine negativen Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung erwartet - da der Vorhabensstandort aufgrund seiner zentraleren Lage sowohl die Versorgungsaufgabe als auch die räumliche Absicherung übernehmen kann. Zudem ist durch die angestrebte Sortimentsstruktur und- breite eine qualitative Aufwertung der Nahversorgung des umliegenden Wohngebietes insgesamt zu erwarten.

Im Ergebnis ist daher festzustellen, dass das geplante Vorhaben ausschließlich der Nahversorgung des umliegenden Wohngebiets dient und nicht zentrenschädlich ist.

3.2 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) für das WA 1

Das beantragte Vorhaben „Neubau eines Verbrauchermarktes in der Bouchéstraße 71-72“ ist entsprechend § 3c UVPG einer allgemeinen Vorprüfung zu unterziehen, ob erhebliche nachteilige Umweltwirkungen, die für die Genehmigungsentscheidung zu berücksichtigen sind, von ihm ausgehen. Die Pflicht zur Allgemeinen Vorprüfung ergibt sich der geplanten Geschossfläche von ca. 1700 m² und aus Punkt 18.8 der Anlage 1 zum UVPG (ab 1200 m² Geschossfläche besteht Pflicht zur allgemeinen Vorprüfung).

Ziel der Vorprüfung ist die Entscheidung darüber, ob im Weiteren die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) notwendig wird oder nicht. Dazu werden die in der Anlage 2 zum UVPG aufgeführten für das Vorhaben relevanten Kriterien herangezogen.

Der Standort für das beantragte Vorhaben befindet sich innerhalb des noch nicht festgesetzten Bebauungsplans XV-12-1. Dieser erfährt gegenwärtig eine Planänderung, wobei die Zielsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ beibehalten wird. Auf die Beteiligung anderer Behörden bei der Vorprüfung kann in diesem Fall verzichtet werden, weil im Rahmen des laufenden B-Planverfahrens XV-12-1 bereits alle notwendigen fachlich betroffenen Träger einbezogen waren und die vorliegenden Informationen für die Vorprüfung ausreichend sind.

1. Merkmale des Vorhabens

Es handelt sich bei dem beantragten Vorhaben um den Neubau eines Verbrauchermarktes mit PKW-Stellplätzen. Die Zufahrten erfolgen von der Heidelberger Straße und von der Bouchéstraße.

1.1 Größe des Vorhabens

Die Grundstücksgröße des zu bebauenden Teilgrundstückes beträgt 5.484 m². Bei dem Verbrauchermarkt handelt es sich um ein nicht unterkellertes überwiegend eingeschossiges Gebäude mit einer Bruttogeschossfläche von ca. 1.944 m². Die Nutzfläche des Verbrauchermarktes beträgt ca. 1.616 m². Des Weiteren soll auf dem Grundstück eine Stellplatzanlage mit 93 PKW-Stellplätzen und 20 Fahrradstellplätzen errichtet werden.

1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Die geplante Nutzung des Baugrundstücks und die damit verbundene Nutzung von Naturpotenzialen ergibt sich aus der Flächeninanspruchnahme für das Gebäude selbst und die projektbedingten Folgenutzungen für den fließenden und ruhenden Verkehr. Das geplante Gebäude ist überwiegend eingeschossig und durch ein regelmäßig gegliedertes Fassadenbild geprägt. Im Traufbereich erfolgt eine Verkleidung mit farbigen Klinkern. Die Überdachung erfolgt durch ein Satteldach mit einer Neigung von 5% (Flachdach). Im Hauptzugangsbereich ist die Aufstellung einer Werbeanlage geplant. Die befestigten Außenflächen werden mit Betonverbundsteinpflaster schwerlastfähig hergestellt, die Restflächen mit niedrig wachsenden Gehölzen begrünt. Bis auf geringe Restflächen ist von einer Vollversiegelung des Baugrundstücks auszugehen. Die Dachregenentwässerung erfolgt über Versickerungsmulden, die übrige Regenentwässerung der gesamten Außenanlagen über Regenwasserkanäle. Zur Bouchéstraße wird eine Sicht- und Schallschutzwand vor der Anlieferung errichtet.

1.3 Abfallerzeugung

Das Abfallaufkommen ist derzeit schwer erfassbar.

1.4 Umweltverschmutzungen und Belästigungen

Durch die Zufahrten für Anlieferung und Kunden sowie durch Verrichtungen im Außenlagerbereich ist mit Lärm zu rechnen. Die Warenanlieferung erfolgt von der Bouchéstraße aus. Kundenzu- und Ausfahrten gibt es sowohl von der Bouchéstraße als auch von der Heidelberger Straße aus. Des Weiteren könnte es durch das erhöhte Verkehrsaufkommen zu gesteigerten Belastungen der Luft kommen. Durch Abfallzwischenlagerung könnten Geruchsentwicklungen und Schädlingsbefall eintreten.

1.5 Unfallrisiko

Aus den vorliegenden Unterlagen ergeben sich keine Hinweise auf verwendete Technologien oder Betriebsmittel, die ein erhöhtes Unfallrisiko bedingen.

2 Standort des Vorhabens

Der Standort für den geplanten Einzelhandelsbetrieb befindet sich in der Bouchéstraße 71-72. Das Grundstück ist jedoch größer und erstreckt sich auch auf die Bouchéstraße 73-74. Dieser Teil des Grundstücks wird im Rahmen des o.g. Vorhabens nicht verändert und ist nicht Gegenstand der Vorprüfung. In der südlichen Nachbarschaft zum Standort befindet sich bereits ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 775 m². Es handelt sich um ein innerstädtisches Gebiet.

2.1 Bestehende Nutzung des Gebiets

Das Grundstück ist insgesamt 7179 m² groß und unbefestigt. Teile des Grundstücks (ca. 1695 m²) werden vom Kinderzirkus „Cabuwazi“ genutzt, was unter Gemeinbedarfsfläche mit geringem Grünanteil und fliegenden Bauten zu kategorisieren ist. Der übrige Teil liegt brach und ist überwiegend mit Ruderalflur bewachsen. Vereinzelt gibt es Müll- und Schuttablagerungen sowie Trampelpfade. Geschützter Baumbestand kommt nicht vor. Der Standort wird derzeit eingeschränkt als Erholungsfläche von der ansässigen Bevölkerung genutzt (Tobefläche für Kinder, Hundenauslauf). Infolge der Lage im ehemaligen Grenzstreifen ist der Boden kontaminiert. Das Vorhandensein von Kampfmitteln ist nicht ausgeschlossen. Das Grundstück wird durch die Bouchéstraße und die Heidelberger Straße erschlossen. Im näheren Umfeld gibt es Wohnbebauung, einen Lebensmittelmarkt, eine öffentliche Parkanlage, einen Abenteuerspielplatz, einen Schulstandort und zwei Jugend-Freizeiteinrichtungen sowie eine Bibliothek.

2.2 Qualitätskriterien

Biotope, Arten

Die vorhandenen Biotopstrukturen weichen aufgrund der Flächennutzung in der Vergangenheit stark von der potenziell natürlichen Vegetation ab. Auf dem zu bebauenden Grundstück befinden sich derzeit anthropogen beeinflusste relativ artenarme Biotoptypen. Ihr Wert und ihre Bedeutung in Bezug auf den Biotop- und Artenschutz ist gering.

Faunistische Kartierungen liegen nicht vor. Aufgrund der Biotopstruktur ist davon auszugehen, dass lediglich an innerstädtische Standorte angepasste Allerweltsarten vorkommen. Das Vorkommen geschützter Arten ist nicht bekannt und auch äußerst unwahrscheinlich.

Boden

Es ist davon auszugehen, dass die Fläche durch die intensive anthropogene Nutzung sehr vorbelastet ist. Zwischen 1961 und 1989 lag sie innerhalb der Berliner Mauerstreifens. Von daher ist anzunehmen, dass der Boden stark verdichtet ist. Auf die erhebliche Standortstörung in Be-

zug auf die natürlichen Bodenfunktionen weist auch die Vegetationsentwicklung der vergangenen Jahre hin. Der Standort ist Teil der Fläche Nr. 6119 im Bodenbelastungskataster. Bei künftig gewerblicher Nutzung des Standorts besteht kein Sanierungserfordernis.

Wasser

Oberflächengewässer kommen nicht vor. Der Standort befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Der Grundwasserflursabstand beträgt 2-4 Meter. Die sandigen Deckschichten mit sehr geringem Filtervermögen bieten nur geringen Schutz gegen eindringende Schadstoffe.

Landschaft

Das Landschaftsbild, was naturräumlich geprägt ist durch die Lage im Urstromtal der Spree, ist am Standort nicht ablesbar. Die Umgebung ist durch eine heterogene Baustruktur geprägt. Das Orts- und Landschaftsbild kann als ungeordnet und stadträumlich nicht integriert und damit zum überwiegenden Teil als gestört bewertet werden. Ortsbildprägend ist lediglich das Schulgebäudeensemble aus der Gründerzeit, welches unter Denkmalschutz steht.

Luft

Laut Landschaftsprogramm für Berlin befindet sich der Standort innerhalb des „Vorranggebiets Luftreinhaltung“.

2.3 Schutzkriterien

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 26a NatSchGBln oder Schutzgebiete nach §§ 19 bis 22 b NatSchGBln sind am Standort und in seiner näheren Umgebung nicht vorhanden. Trinkwasserschutzgebiete sind ebenfalls nicht vorhanden. In unmittelbarer Nähe zum beabsichtigten Vorhaben befindet sich der als Denkmalbereich / Ensemble in der Berliner Denkmalliste ABl. Nr. 29/14.06.2001 aufgeführte Schulkomplex Bouchéstraße 75-76, Wildenbruchstraße 53,54. Darüber hinaus sind die ehemalige Gemeindeschule in der Bouchéstraße 75-76 und die Turnhalle Wildenbruchstraße 53-54 als Baudenkmäler in der Berliner Denkmalliste aufgeführt.

2. Merkmale der möglichen Auswirkungen

- Bei dem beabsichtigten Vorhaben handelt es sich um ein Vorhaben, das in einem Bereich stattfinden soll, der sich in unmittelbarer Umgebung eines Denkmals befindet. Somit bedarf es einer Genehmigung nach § 11 (2) DSchGBln. Laut Stellungnahme der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde kann die denkmalrechtliche Zustimmung unter der Auflage erteilt werden, dass Werbeelemente am Gebäude und auf der Freifläche mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen sind. Es wird somit davon ausgegangen, dass damit erhebliche negative Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des Denkmals nicht gegeben sind.
- Laut einer Immissionsprognose Schall (Ingenieurbüro KSZ vom 10.03.2010) ergeben sich durch das geplante Vorhaben keinerlei Immissionsrichtwertüberschreitungen, da beim Bauvorhaben bereits schallreduzierende Maßnahmen vorgesehen sind, wie z. B. eingehauster Anlieferungsbereich, Öffnungszeiten 7.00-21.30 Uhr, Nutzungszeit des Parkplatzes 7.00-22.00 Uhr, Schalldämmung von Lüftern und Kühlturmaggregaten an der Außenseite des Gebäudes. Dies gilt auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch den bestehenden Plus-Markt. Durch Inbetriebnahme der Einrichtung sind bei den Anwohnern keine unzulässigen Lärmbelastungen zu erwarten. Der Kunden- und Lieferverkehr wird das Verkehrsaufkommen auf der Bouchéstraße und der Heidelberger Straße nur unwesentlich erhöhen.
- Aufgrund des relativ geringen Verkehrsaufkommens in der Bouchéstraße und in der Heidelberger Straße, sowie durch den relativ geringen Verkehrszuwachs durch das Vorhaben selbst, ist mit keiner grenzwertrelevanten Luftschadstoffemission durch Verkehr zu rechnen.

- Die Stellungnahme des zuständigen Umweltamtes enthält Hinweise zum Lärm-, Immissions-, Wasserschutz, zur Luftreinhaltung und zur Abfallvermeidung und -beseitigung. Bei Einhaltung dieser Hinweise ist davon auszugehen, dass erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt nicht auftreten.
- Der vorliegende Bericht zur verkehrlichen Erschließung (GRI, Verkehrliche Erschließung, Bericht, Stand 12.03.2010), in welchem die gesicherte Erschließung nachgewiesen und die Auswirkungen des Vorhabens auf die Verkehrssituation und die Nachbarschaft untersucht wird, kommt zu dem Schluss, dass sich das erzeugte Verkehrsaufkommen ohne Beeinträchtigungen des Verkehrsablaufs im öffentlichen Straßenraum an die vorhandenen Straßen anschließen lässt. Aufgrund der integrierten Lage des Standorts inmitten eines dichten Wohngebiets und mit einer befriedigenden Anbindung an den ÖPNV ist neben der Kundschaft, die mit dem PKW zum Einkauf fährt, auch mit einem beträchtlichen Aufkommen von Fußgängern und Fahrradfahrern zu rechnen.

Anhand der vorgenannten Ausführungen ist davon auszugehen, dass die mit dem Vorhaben verbundenen Wirkungen auf das Baugrundstück und seine nähere Umgebung beschränkt bleiben. Des Weiteren ist festzustellen, dass aufgrund des Ausgangszustandes des Geländes die Funktionen des Naturhaushaltes derzeit eingeschränkt sind. Bezüglich der Erheblichkeit und Nachhaltigkeit der Auswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter ist festzustellen, dass vorhandene Vorbelastungen in einzelnen Schutzgütern (anthropogene Bodenbelastung, Altlasten) sich reduzierend auf die Eingriffserheblichkeit auswirken. Es bestehen weiterhin Potenziale, die Verluste für den Naturhaushalt, die durch die Vollversiegelung und die fast vollständige Abführung des Regenwassers in die Kanalisation auftreten werden, zu reduzieren, indem die Anzahl der Stellplätze zugunsten gliedernder Pflanzflächen mit Baumstandorten verringert und das Niederschlagswasser von den Außenflächen nicht in die Kanalisation abgeführt, sondern über bewachsene Bodenfläche versickert wird. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens können diese Maßnahmen zur Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung aufgenommen werden.

Ein weiteres Indiz dafür, dass die Auswirkungen nicht erheblich sind ist, dass der Schwellenwert von 5000 m² Geschossfläche, nach dem eine Regel-UV nach dem UVPG durchzuführen wäre, mit 1.944 m² Geschossfläche nicht annähernd erreicht wird. Auch, wenn der benachbarte bereits vorhandene Lebensmittelmarkt mit 775 m² Verkaufsfläche hinzu addiert werden würde, bliebe die Gesamtfläche mit 2.719 m² wesentlich unter diesem Schwellenwert. Bei Städtebauprojekten, wie im vorliegenden Fall gegeben, ist von einer kumulierenden Wirkung jedoch ohnehin nicht auszugehen, da die Siedlungsentwicklung von einem dynamischen Charakter gekennzeichnet ist.

Fazit

Anlässlich des Bauantrags zur Errichtung eines Verbrauchermarktes auf dem Grundstück Bouchéstraße 71-74 im Plangebiet des im Verfahren befindlichen Bebauungsplans XV-12-1 wurde eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVPG i.V.m. der Nummer 18.8 der Anlage 1 zum UVPG durchgeführt. Nach überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 zum UVPG aufgeführten Kriterien ergibt sich die Schlussfolgerung, dass erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die nach § 12 UVPG zu berücksichtigen wären, nicht zu erwarten sind und somit die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung für das Vorhaben nicht besteht.

Grundlage für die Prüfung waren die eingereichten Unterlagen, die bereits für das Bebauungsplanverfahren vorliegenden sowie die allgemein zugänglichen Informationen.

Die Auswirkungsanalyse für den Neubau eines Lebensmittelmarktes in Bezug auf die Nahversorgung und Zentrenverträglichkeit ist unter Anlage 3.1. dargestellt.

Ergebnis der Prüfung entsprechend Anlage 3.1. und 3.2:

Da keine schädlichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind, das Vorhaben ausschließlich der Nahversorgung dient und nicht zentrenschädlich ist, kann davon ausgegangen werden, dass ein Lebensmittelmarkt in der Größenordnung von 1944 m² Geschossfläche (Verkaufsfläche 1254 m²) im allgemeinen Wohngebiet WA 1 zulässig ist.

Öffentlich-rechtlicher Vertrag

Zur Klärung und Regelung der Verträglichkeitsbedingungen des Lebensmittelmarktes wurde zwischen Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Treptow-Köpenick und dem Investor am 17. März 2010 ein öffentlich-rechtlicher Vertrag abgeschlossen. In diesem verpflichtet sich der Investor u.a. zur Finanzierung und Herstellung der öffentlichen Erschließungsmaßnahmen, zum Erwerb und zur Übertragung von Grundstücken, die der Herstellung der öffentlichen Erschließung dienen, zu Ausgleichsmaßnahmen, zu schalldämmenden Maßnahmen wie Einhausungen der Anlieferrampe und Schneckenverdichter, zu schalldämmenden Maßnahmen zur Dachlüftung, zur Anlieferung, Be- und Entladung sowie zur Beschränkung der Öffnungszeiten.