

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin



**Bebauungsplan
XV-64a**

**Für das Gelände zwischen südöstlicher
Straßenbegrenzungslinie der Karlshorster Straße,
Schnellerstraße, Bahnhof Berlin – Schöneweide und
Anschlussgleis der Deutschen Bahn AG im Bezirk
Treptow – Köpenick, Ortsteil Niederschöneweide**

BEGRÜNDUNG
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Januar 2004

	INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
I	PLANUNGSGEGENSTAND.....	4
1.	Anlass und Erforderlichkeit.....	4
2.	Plangebiet.....	6
2.1	Abgrenzung des Geltungsbereichs	6
2.2	Bestand – Realnutzung und Eigentumsverhältnisse.....	6
2.3	Planungsvorgaben	7
II	PLANINHALT.....	12
1.	Entwicklung der Planungsüberlegungen	12
2.	Intention des Plans	12
2.1	Generelle Zielvorstellungen.....	12
2.2	Städtebauliches Konzept.....	13
3.	Inhalte des Bebauungsplans.....	13
3.1	Wesentlicher Planinhalt.....	13
3.1.1	Baugebiete	13
3.1.2	Öffentliche Verkehrsflächen	13
3.1.3	Ruhender Verkehr	14
3.2	Abwägung, Begründung der einzelnen Festsetzungen.....	14
3.2.1	Elemente der Abwägung	14
3.2.1.1	Verhältnis zum FNP und Lapro.....	14
3.2.1.2	Beteiligung der Bürger und der Träger Öffentlicher Belange.....	15
A	Frühzeitige Bürgerbeteiligung für den Bebauungsplan XV-64	15
B	Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind	19
C	Öffentliche Auslegung	60
3.2.2	Abwägungsergebnis.....	67
3.2.2.1	Allgemeine Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse	67
3.2.2.2	Umgebungsverträgliche Einbindung	67
3.2.2.3	Erschließung.....	68
3.2.2.4	Belange von Natur und Landschaft.....	68
3.2.2.5	Umweltbericht bezogen auf Vorhaben im MK und SO 1	72
3.2.2.6	Untersuchung der Umweltauswirkungen im SO 2.....	84

3.2.3	Begründung einzelner Festsetzungen	87
3.2.3.1	Art der baulichen Nutzung	87
3.2.3.2	Maß der baulichen Nutzung	90
3.2.3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	93
3.2.3.4	Erschließung	94
3.2.3.5	Naturschutz und Landschaftspflege	97
3.2.3.6	Immissionsschutz	99
3.2.3.7	Regenwasserversickerung	101
III.	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	103
1.	Auswirkungen auf die Umwelt	103
2.	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung	103
IV	VERFAHREN	104
V	RECHTSGRUNDLAGEN	106
	ANHANG ZUM BEBAUUNGSPLAN XV-64A.....	1-6

I PLANUNGSGEGENSTAND

1. Anlass und Erforderlichkeit

Die Flächen des Bebauungsplans XV-64a sind geprägt durch die ehemalige Nutzung als Bahnfläche (Güterabfertigung) und beeinflusst durch das langjährige Brachliegen weiter Teile der Flächen zwischen der Karlshorster Straße, der Schnellerstraße, der Nordwestgrenze des Grundstücks Schnellerstraße 137, der ehemaligen Bezirksgrenze zu Köpenick, der Brückenstraße und dem Anschlussgleis der Deutschen Bahn AG. Die gleichzeitig gute verkehrliche Anbindung erforderte nach der Aufgabe der Bahnnutzung dringend eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zur Reaktivierung entsprechend der Bedeutung dieses Flächenpotentials innerhalb des Stadtgefüges des Bezirkes sowie des Landes Berlin. Angesichts der ausschließlich marktorientierten Verwertungsabsichten der Grundstückseigentümer besteht gleichzeitig ständiger Handlungsbedarf bei der planungsrechtlichen Beurteilung anstehender Bauvoranfragen.

Zur Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, zur Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden sozialgerechten Bodennutzung, zur Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt sowie zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen gem. § 1 Abs. 5 BauGB ist für die künftige Entwicklung des Bereichs die verbindliche Bauleitplanung erforderlich. Der Bezirk Treptow hat mit dem Bezirksamtsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans XV-64 am 30.11.1999 das Bebauungsplanverfahren eingeleitet.

Es sollen planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden für:

- die Sicherung von Flächen für Einzelhandelseinrichtungen zur Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung mit Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs;
- die Sicherung und Entwicklung der Wohnfunktion des Ortsteils Niederschöneweide durch konsequente Weiterführung des Wohnungsbaus auch im nordwestlichen Bereich der Brückenstraße mit dem Ziel der funktionalen und gestalterischen Stadtreparatur;
- die Entwicklung eines durchgängigen öffentlichen Spreeuferbereichs im Sinne der Entwicklung der Freiraum- und Erholungsnutzung;
- die Entwicklung eines Gewerbegebietes und damit verbunden die Sicherung eines Teils des traditionellen Gewerbebestands Niederschöneweide;
- die Verbesserung der verkehrlichen Erschließung des Gebietes verbunden mit der Reduzierung des Durchgangsverkehrs in der Spreestraße durch den Bau einer Straße nordwestlich der Brückenstraße.

Die Erforderlichkeit der Aufstellung des Bebauungsplans XV-64 ist außerdem gegeben, da eine Bebaubarkeit entsprechend der verfolgten Planungsziele nach § 34 BauGB nicht möglich ist.

Die Planungsabsicht für den Bebauungsplan XV-64 wurde gemäß § 3 a AGBauGB den zuständigen Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie Abt. I, für Bauen, Wohnen und Verkehr Abt. II und Abt. XII C sowie der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL) mitgeteilt (Anschreiben vom 12. August 1999). Aus Sicht der Senatsverwaltungen bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass betreffend der Entwickelbarkeit des Bebauungsplans aus dem FNP ein Änderungsverfahren eingeleitet wurde.

Aufgrund der unterschiedlichen städtebaulichen Rahmenbedingungen und Planungsvoraussetzungen für die Flächen nördlich und südlich der Schnellerstraße wurde die Teilung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XV-64 in die Bebauungspläne XV-64a (südlich der Schnellerstraße) und XV-64b (nördlich der Schnellerstraße) im Ergebnis der Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan XV-64 erforderlich.

So bestehen für den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans XV-64b noch zahlreiche im weiteren Verfahren zu lösende Konflikte, z.B. Altlasten und Lärmschutzproblematik. Konkrete Planungskonzepte von bauwilligen Investoren fehlen. Um die zügige Fortführung des Bebauungsplans südlich der Schnellerstraße XV-64a nicht zu gefährden und zeitliche Verzögerungen für die Umsetzung der im SO 1 und MK bestehenden konkreten Bauabsichten zu vermeiden, erfolgte die Teilung des Bebauungsplans XV-64 in die Bebauungspläne XV-64a und XV-64b mit Beschluss Nr. 98/01 des Bezirksamtes Treptow-Köpenick am 17.07.2001.

Das Bauvorhaben Einkaufszentrum Schöneweide auf dem Grundstück Schnellerstraße 20E-G wurde zwischenzeitlich mit Planreifeerklärung gemäß § 33 Abs. 1 BauGB genehmigt und ist fertiggestellt (s. Pkt. IV).

2. Plangebiet

2.1 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-64a liegt im Ortsteil Niederschöneweide des Bezirkes Treptow-Köpenick und umfasst das Gelände zwischen der südöstlichen Straßenbegrenzungslinie der Karlshorster Straße, der Schnellerstraße, dem Bahnhof Berlin Schöneweide und dem Anschlussgleis der Deutschen Bahn AG. Im Westen schließt der Bebauungsplan unmittelbar an den Bebauungsplan XV-39a an. Im Norden ergibt sich die Abgrenzung durch die Teilung des Bebauungsplans XV-64 in die Pläne XV-64a (südlich der Schnellerstraße) und XV-64b (nördlich der Schnellerstraße). Im Osten sind Flächen des Bahnhofsvorplatzes in dem Umfang aufgenommen, der erforderlich ist, um öffentliche Stellplätze im bisher vorhandenen Umfang weiterhin sicherzustellen. Im Süden ergibt sich die Abgrenzung im wesentlichen durch die Böschungskante des Anschlussgleises. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 6,65 ha.

Die gemäß BA-Beschluss 93/99 vom 30. Nov. 1999 aus dem im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans XV-39 entlassene Teilfläche östlich der Karlshorster Straße wird aufgrund des städtebaulichen Zusammenhangs (Entwicklung von Gewerbeflächen) in den aufzustellenden B-Plan integriert. Für den Bebauungsplan XV-39 wurden die frühzeitige Bürgerbeteiligung (13.05.22.06.1993), die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (09.12.1994 27.01.1995) sowie nach inhaltlichen Änderungen eine erneute, eingeschränkte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die während des Bebauungsplanverfahrens XV-39 eingegangenen Stellungnahmen sind im Verfahren berücksichtigt. (s. Pkt. 3.2.1.2/B)

2.2 Bestand – Realnutzung und Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-64a gehören entsprechend der Auszüge aus dem Liegenschaftskataster vom 12.05.2003 folgenden Eigentümern: Deutsche Bahn AG, Bundesrepublik Deutschland (Bundeseisenbahnvermögen), Land Berlin, Deutsches Reich (Reichseisenbahnvermögen) und Lidl Dienstleistung GmbH & Co.KG, Neckarsulm .

Die Stadtteilzentrum Schöneweide GbR, bestehend aus den Gesellschaften Theseus Immobilien Management GmbH & Co., Objekt Zentrum Schöneweide KG und der Pluton Immobilien Verwaltungs GmbH & Co., Objekt Lörrach Baseler Straße KG, Berlin, hat zur Umsetzung ihrer investorischen Absichten auf den künftigen Bebauungsplan-Flächen Kerngebiet (MK), Sondergebiet 1 (SO 1) und Sondergebiet 2 (SO 2) verschiedene Kaufverträge abgeschlossen (Eigentumsverschaffungsvormerkungen). Eigentümer für das Grundstück Schnellerstraße 20C und 20D ist die Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG, Neckarsulm.

Die Grundstücke Schnellerstraße 20A bis 20B sind teilweise noch mit nicht mehr genutzten, leerstehenden Gebäuden bestanden, die das Stadtbild an einer der meist befahrenen Straßen Berlins deutlich negativ beeinträchtigen. Nordwestlich schließt sich das Grundstück Schnellerstraße 19A mit BP-Tankstelle, Reifenservice und Autohaus an.

Das Plangebiet wird straßenseitig zur Zeit von der Schnellerstraße erschlossen. Die Schnellerstraße ist Bestandteil einer großräumigen Straßenverbindung (B 96 a) und in Stufe I im übergeordneten Straßennetz eingeordnet. Der Bahnhof Schöneweide ist Haltepunkt der Regionalbahn sowie zahlreicher S-Bahn, Tram- und Buslinien. Vom Bahnhof aus ist das Plangebiet fußläufig unmittelbar erreichbar. Im Bereich des Bahnhofsvorplatzes waren zum Planungsbeginn ca. 50 öffentliche Stellplätze und Taxistellflächen vorhanden. Über den

Parkplatz war für Anlieger das Linksabbiegen von der Schnellerstraße in die Brückenstraße möglich.

2.3 Planungsvorgaben

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.10.1998 ist der Bereich um den Bahnhof Schöneweide als Bahnfläche dargestellt. Der sich nordwestlich bis zur Karlshorster Straße anschließende Bereich ist als gewerbliche Baufläche, die Schnellerstraße ist als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt. Das gesamte Areal ist Bestandteil des im Erläuterungsbericht zum FNP als sonstiges Mittelzentrum eingestuften Bereichs Oberschöneweide/ Niederschöneweide, welcher gemäß Erläuterungsplan 4 des FNP als ein zur Erweiterung bestimmtes Mittelzentrum vorgesehen ist.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans im Bereich Niederschöneweide sind entsprechend der im Zuge des bisherigen Verfahrens für den B-Plan XV-64 modifizierten und konkretisierten städtebaulichen Zielvorstellungen geändert worden. Die Darstellungen im B-Planbereich XV-64 beinhalten nunmehr eine Erweiterung der gemischten Baufläche M2 mit Einzelhandelskonzentrationen. Das Abgeordnetenhaus hat in seiner 38. Sitzung am 13.11.2003 der vorgelegten Änderung des Berliner Flächennutzungsplans (FNP Berlin) im Bereich "Spreeufer Schöneweide/Östlich Rathenastraße (Treptow-Köpenick)" unter der Drs.Nr. 15/1770 zugestimmt.

Bereichsentwicklungsplanung

Die Erarbeitung der Bereichsentwicklungsplanung (BEP) für den Mittelbereich 2 wurde im Juni 2000 fertiggestellt. Vom 14.02.2000 bis zum 17.03.2000 wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die öffentliche Auslegung fand vom 25.04.2000 bis 12.05.2000 statt. Eine Beschlussfassung durch das Bezirksamt ist bislang nicht erfolgt. Die BEP formuliert die folgenden Ziele für den Geltungsbereich des Bebauungsplans:

Reduzierung der gewerblichen Bauflächendarstellung des FNP zugunsten der

- Entwicklung der Zentrumsfunktion (Stadtteilzentrum),
- funktionellen und gestalterischen Reparatur des Stadtgrundrisses,
- Verbesserung der Freiraumstruktur.

Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich in Berlin

Die im Bebauungsplan als Gewerbegebiet und Sondergebiet festgesetzten Flächen liegen teilweise innerhalb des Bereichs 13 Schöneweide des "Entwicklungskonzepts für den produktionsgeprägten Bereich in Berlin" (EpB), das der Senat von Berlin am 07.09.1999 beschlossen hat. Das Entwicklungskonzept ist die Fortführung des Industrie und Gewerbeflächensicherungskonzepts (ISK) von 1992. Die betroffene Fläche gehört zum Gebiet

13 b – Niederschöneweide, das zusammen mit dem Gebiet 13 a Oberschöneweide den Bereich 13 Schöneweide bildet.

Zum Bereich 13a und 13b enthält das EpB unter der Überschrift: „Vordringliche planungsrechtliche Maßnahmen zur Schaffung von Planungsrecht folgende Fußnote: *Einleitung oder Fortführung eines FNP-Änderungsverfahrens mit dem Ziel, die Darstellung der gewerblichen Bauflächen zu überprüfen.“

Durch die o.g. FNP-Änderung im Bereich "Spreeufer Schöneweide/Östlich Rathenaustraße (Treptow-Köpenick)" ist die Darstellung von gewerblichen Bauflächen für den Teilbereich des Sondergebiets entfallen.

Stadtentwicklungsplan "Zentren und Einzelhandel Teil 1: Ziele und Leitlinien zur Entwicklung des Einzelhandels - Auswirkungen auf die Berliner Zentrenstruktur"

Die Darstellungen des am 09.03.1999 vom Senat beschlossenen Stadtentwicklungsplan "Zentren und Einzelhandel Teil 1: Ziele und Leitlinien zur Entwicklung des Einzelhandels - Auswirkungen auf die Berliner Zentrenstruktur" (STEP Einzelhandel) sehen im Bereich des Bahnhofs Schöneweide die Entwicklung eines Stadtteilzentrums mit einer Größenordnung von insgesamt ca. 25.000 m² Verkaufsfläche einschließlich des Bestandes vor. Um den Bahnhof Schöneweide soll eine Konzentration von Einzelhandelsagglomerationen entstehen; der Bestand soll entsprechend umstrukturiert werden.

Hierfür sprechen die folgenden Umstände (vgl. Anlage 2 zum Stadtentwicklungsplan Zentren und Einzelhandel Teil 1):

- Der Standort um den Bahnhof Schöneweide stellt den „Mittelpunkt“ im langgestreckten ehemaligen Bezirk Treptow dar, der von allen Bewohnern Treptows sowohl über den individuellen Verkehr als auch über den ÖPNV gut erreichbar ist.
- Der Bahnhof Schöneweide verfügt über die einzige Nord-Süd-Verbindung der Straßenbahn (Brückenstraße-Sterndamm) im Bereich.
- Im Gebiet um den Bahnhof Schöneweide sind die erforderlichen Flächenpotentiale vorhanden.
- Zusätzliche Fachmarktfächen sind grundsätzlich dort anzusiedeln, wo sie zur Stärkung vorhandener Zentren bzw. Flächenagglomerationen beitragen.

Stadtentwicklungsplan Gewerbe

Die Darstellungen des am 14.09.1999 vom Senat beschlossenen Stadtentwicklungsplan Gewerbe (STEP Gewerbe) orientieren sich im Maßnahmeplan "Qualifizierung der Flächenpotentiale" an den Darstellungen des Flächennutzungsplans Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.10.1998.

In Bezug auf die gewerblichen Bauflächen des FNP südlich der Schnellerstraße empfiehlt der Maßnahmeplan als Hauptnutzungsart Industriegebiet (GI).

Durch die o.g. FNP-Änderung im Bereich "Spreeufer Schöneweide/Östlich Rathenaustraße (Treptow-Köpenick)" ist die Darstellung von gewerblichen Bauflächen für den Teilbereich des Sondergebiets entfallen.

Landschaftsprogramm (LaPro '94)

Der Teilplan "Landschaftsbild" des Landschaftsprogramms stellt den gesamten Bereich in der Rubrik "Städtisch geprägte Räume" als "Städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen" dar. Für den vorliegenden Bereich sind u. a. die folgenden landschaftsplanerischen Ziele relevant:

- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung;
- Anlage ortsbildprägender Freiflächen, begrünter Straßenräume und Stadtplätze bei Siedlungserweiterungen.

Für die gewerblichen Bauflächen sind u. a. die Ziele Dach- und Fassadenbegrünungen und die Entwicklung von Wegebeziehungen von Belang.

Wasserschutzzonen

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III A gemäß Wasserschutzgebietsverordnung Altglienicke, Johannistal vom 31.08.1999 (GVBl 1999, S. 522). Für die Wasserschutzzone III A gelten u. a. die folgenden Verbote:

- Das Einleiten von Abwässern in oberirdische Gewässer,
- das Errichten und Betreiben von Rohrleitungsanlagen für wassergefährdende Stoffe ohne zusätzliche Sicherheitsmaßnahmen nach dem Stand der Technik,
- das Errichten, Wiedererrichten, Erweitern oder die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, wenn anfallendes Abwasser nicht vollständig und sicher abgeleitet wird oder wenn die Sammlung des Abwassers nicht in monolithischen, dichten Sammelbehältern erfolgt und schadlos entsorgt wird.

Weitere technische Bestimmungen oder Verbote sind insbesondere für die dem Bebauungsplanverfahren nachgelagerten bauaufsichtlichen Verfahren von Belang.

Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-64a befinden sich drei Altlastenverdachtsflächen, welche unter den nachfolgenden Adressen im Altlastenverdachtsflächenkataster geführt werden:

- Nr. 7517 - Schnellerstraße 20E-G
- Nr. 7569 - Schnellerstraße 20D
- Nr. 7519 - Schnellerstraße 19 (anteilig im Plangebiet)

Unabhängig von diesen ausgewiesenen Verdachtsflächen wurden in den 90er Jahren für verschiedene Teilareale Altlasten- bzw. Bodengutachten erstellt, die in ihrer Gesamtheit nunmehr eine hinreichende Einschätzung der Altlasten/Bodenbelastungssituation im gesamten

Plangebiet ermöglichen.¹

Durchgängig ist die Gesamtfläche von einer durchschnittlich etwa 1 m (bis max. 2 m) mächtigen Deckschicht aus stark anthropogen beeinflusstem Auffüllungsmaterial geprägt. Innerhalb dieser Auffüllung wurden punktuell und in sehr inhomogener Verteilung auffällig erhöhte Schadstoffkonzentrationen ermittelt. Auch die Art der Schadstoffe ist unterschiedlich (vornehmlich Arsen, Schwermetalle wie Zink, Kupfer, Blei, Cadmium, polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) sowie untergeordnet auch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW)). Gleichmaßen belastet sind die sich über den gesamten südwestlichen Teil des Geltungsbereichs erstreckenden Gleisschotter. Der durch die Deutsche Bahn AG vorgesehene Rückbau der Gleisanlagen umfasst auch die Schotterbetten.

Ein merklicher Austrag der Kontaminanten in die unterlagernden, gewachsenen Bodenhorizonte (Sande) konnte nicht nachgewiesen werden. Belange des Grundwasserschutzes werden somit nicht berührt.

Die nicht durchgängige Belastung der oberflächennahen Auffüllung stellt bei gegenwärtiger Flächennutzung wie auch bei einer zukünftig ausschließlich gewerblichen Nutzung kein Sanierungserfordernis dar. Eine Kennzeichnung (auch einzelner Teilflächen) im Sinne von § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB ist nicht erforderlich.

Einschränkungen ergeben sich hingegen, sofern zukünftig auf Teilbereichen sogenannte sensible Nutzungen vorgesehen sind. Zu beachten ist hierbei die Lage des Plangebiets innerhalb der Trinkwasserschutzzone III A des Wasserwerks Johannisthal. So ist beispielsweise das Versickern gesammelter Niederschlagswässer ohne vorherigen Austausch der Auffüllungsschicht durch unbelastetes Material nicht genehmigungsfähig. Ebenso unzulässig ist der unkontrollierte Wiedereinbau baubedingt anfallenden Bodenaushubs.

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befand sich das in die Denkmalliste eingetragene Baudenkmal

- Grünauer Straße 40 der zum S- und Fernbahnhof Schöneweide gehörende Güterbahnhof.

Die Oberste Denkmalschutzbehörde der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung stimmte mit Schreiben vom 12.06.2001 gemäß § 6 Abs. 5 DSchG Bln dem Abbruch der ehemaligen Güterbahnhofsanlage nach fachlichen Vorgaben der Denkmalbehörde und auf der Grundlage eines zwischen der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bauherren abzuschließenden öffentlich rechtlichen Vertrages, der am 25.07.2001 unterzeichnet wurde, zu.

¹ „Gutachterliche Stellungnahme zur Altlastenerkundung der gesättigten und ungesättigten Bodenzone Schnellerstraße 19-20“ vom 17.07.1991, SAKOSTA Umwelttechnologie GmbH, Berlin; und „Orientierende Boden- und Grundwasseruntersuchungen Gewerbegrundstück Schnellerstraße 18a/ Rixdorfer Straße“ vom 15.03.1993, GFE GmbH, Filiale Berlin
Abfallrechtl. Untersuchung bzw. Gefährdungsabschätz. Stufe Iia, Standort 1005 Berlin-Schöneweide für DB Imm-und EIM-Fläche vom Nov. 1999, Safetec Umwelt Consulting Berlin

Prüfung der Umweltverträglichkeit

Auf Grundlage des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie vom 27. Juli 2001, veröffentlicht im Bundesgesetzblatt am 2. August 2001, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz (BGBl. I S. 1950) besteht durch Artikel 1 der Änderung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung die Pflicht der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) bereits im Bebauungsplanverfahren. Die Pflicht zur Berücksichtigung der Bewertung der ermittelten und beschriebenen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt (Umweltverträglichkeitsprüfung) ist auch gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 3 BauGB geregelt.

Dabei besteht nach Punkt 18.6 der Anlage 1 des UVP-Gesetzes eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung für die Baugebiete MK, SO 1 und SO 2, da in diesen Gebieten großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschossfläche von mehr als 5000 m² entstehen können. Die Ergebnisse der Umweltverträglichkeitsprüfung werden unter Punkt 3.2.2.5 und 3.2.2.6 des Begründungstextes für die Baugebiete MK, SO 1 und SO 2 aufgeführt.

Bezüglich des Gewerbegebietes ist eine Durchführung einer UVP nicht erforderlich.

Da für das Gewerbegebiet Planungsrecht nach § 34 BauGB vorhanden ist, gilt Punkt 18.8 der Anlage 1 des UVP-Gesetzes. Nach Punkt 18.5, 18.6 und 18.7 besteht die Pflicht zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung nur bei Erreichen eines festgelegten Schwellenwerts. Im konkreten Fall werden die in o.g. Punkten der Anlage 1 des UVP-Gesetzes aufgeführten Schwellenwerte nicht erreicht. Außerdem ist von keinen kumulierenden Wirkungen auszugehen. Die Gesamtgröße der Gewerbegebietsfläche erreicht nicht den unteren Schwellenwert der Städtebauprojekte und Industriezonen. Da großflächiger Einzelhandel im Gewerbegebiet nicht zulässig sowie in unmittelbarer Nähe zum geplanten Stadtteilzentrum städtebaulich nicht gewünscht ist und aufgrund der Eigentümersituation nicht davon auszugehen ist, dass mehrere Vorhaben als technische oder sonstige Anlagen auf demselben Betriebs oder Baugelände liegen werden und mit gemeinsamen betrieblichen oder baulichen Einrichtungen verbunden sind, ist auch von keiner Pflicht zur allgemeinen Vorprüfung nach den Schwellenwerten für großflächigen Einzelhandel auszugehen.

II PLANINHALT

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Ausgangspunkt ist die seit Mitte der 90er Jahre angestrebte Entwicklung eines neuen Stadtteilzentrums Schöneweide. 1998 wurde bekannt, dass die DBCargo eine Einstellung des Betriebs auf dem Güterbahnhof südlich der Schnellerstraße beabsichtigt. Gleichzeitig begannen DBImm und EIM damit, die Flächen des Güterbahnhofs zu vermarkten. Dem Bezirk wurden im Frühjahr 1999 von DBImm und EIM beauftragte städtebauliche Studien und Konzepte vorgestellt, die sowohl die Fläche des Güterbahnhofs als auch die Brückenstraße, die Fläche des ehemaligen BMHW II (im Eigentum der TLG befindlich) und die Fläche der ehemaligen BärenquellBrauerei umfassten. Aus den in den städtebaulichen Konzepten verfolgten Ansätzen für die Entwicklung des Stadtteilzentrums erwuchs gegen Ende des Jahres 1999 der Bebauungsplanentwurf XV-64 und somit auch der vorliegende Entwurf zum Bebauungsplan XV-64a.

2. Intention des Plans

2.1 Generelle Zielvorstellungen

Das dem Bebauungsplanentwurf XV-64a zu Grunde liegende städtebauliche Gesamtkonzept für die städtebauliche Neuordnung des Bereichs vom Bahnhof Schöneweide bis zum neuen Verkehrsknoten Schnellerstraße / Karlshorster Straße und für die Entwicklung eines Stadtteilzentrums neuen Typs geht von einer funktionellen und stadträumlichen Vernetzung der Teilbereiche, einer der umgebenen Struktur entsprechenden städtischen Gliederung des Bereichs mit einer deutlichen Orientierung zum Wasser sowie einer dieser städtebaulichen Qualität entsprechenden qualifizierten baulichen Fassung der Schnellerstraße als Grundprinzip aus.

Folgende generelle Zielstellungen leiten sich daraus ab:

- Revitalisierung, Umnutzung und funktionale Aufwertung der stark fehl und untergenutzten Flächen entsprechend ihrer zentralen, sehr gut erschlossenen Lage;
- Entwicklung eines Einkaufszentrums – Mall und SB-Warenhaus als Teil des Stadtteilzentrums "Zentrum Schöneweide" und somit Umsetzung der Entwicklungsziele und Darstellungen des STEP Einzelhandel;
- Sicherung eines Beitrags zur nachhaltigen Raumentwicklung durch die Reduzierung von Kfz-Strömen ins Umland als Folge der Bindung von Kaufkraft in der Stadt Berlin;
- Schaffung einer qualitativ hochwertigen stadträumlichen Fassung des Bahnhofsvorplatzes und der Schnellerstraße, die der besonderen gestalterischen und funktionalen Bedeutung des Bereichs gerecht wird.

2.2 Städtebauliches Konzept

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-64a sollen ein Kerngebiet (MK) und Sondergebiete (SO 1 und SO 2) festgesetzt werden. Städtebauliches Ziel ist die Entwicklung eines Stadtteilzentrums mit der Einordnung von Geschäfts-, Versorgungs-, Dienstleistungs- und Büronutzungen am Bahnhof Schöneweide, wobei die Schnellerstraße als Hauptverkehrsachse eine städtebauliche Aufwertung erfahren soll. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes stehen im Einklang mit den Empfehlungen des STEP „Zentren und Einzelhandel“ des Senats.

Im MK und im SO 1 ist die Errichtung eines Einkaufszentrums einschließlich SB-Warenhaus mit zentrenrelevantem Einzelhandel geplant. Das Einkaufszentrum ist in Form einer Mall angelegt, deren Eingang zum Bahnhofsvorplatz hin orientiert ist. Die Erschließung für den Kunden- und Lieferverkehr erfolgt aus Richtung Westen bzw. Süden. Es sind mehrere Parkdecks vorgesehen. Die Bebauung erfolgt insgesamt überwiegend zwei bis punktuell sechsgeschossig, wodurch die bauliche Fassung der Schnellerstraße bei besonderer Akzentuierung des Bahnhofsvorplatzes erreicht wird.

Das Einkaufszentrum wird im SO 2 arrondiert durch Fachmärkte mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel. Die Einzelhandelsflächen sind Teil des Stadtteilzentrums Schöneweide, dessen Stärkung und Entwicklung auch entlang der Brückenstraße in Richtung Spree und künftig auch auf den Flächen des ehemaligen BMW- Werkes nördlich der Schnellerstraße beabsichtigt ist (Bebauungsplan XV-64b).

Bestehende gewerbliche Bauflächen werden gesichert und neu geordnet, zum einen vor dem Hintergrund der im Zusammenhang mit dem Ausbau der Knotenpunkte Schnellerstraße / Karlshorster Straße bzw. Schnellerstraße / künftige Wasserstraße erforderlichen Verbreiterung der Schnellerstraße, zum anderen im Zusammenhang mit dem Ziel der Schaffung einer einheitlichen Bauflucht an der Schnellerstraße.

3. Inhalte des Bebauungsplans

3.1 Wesentlicher Planinhalt

3.1.1 Baugebiete

Angrenzend an den Bahnhof Schöneweide wird ein Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO auf einer Fläche von ca. 1,1 ha festgesetzt. Daran schließen sich westlich Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO für 6.000 m² Einzelhandelsfläche sowie Büro und Dienstleistungen (SO 1 mit 1,14 ha) bzw. für Fachmärkte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten mit 3.000 m² Verkaufsfläche (SO 2 mit 0,7 ha) an. Auf 2,28 ha Fläche erfolgt die Festsetzung eines Gewerbegebietes (GE) gemäß § 8 BauNVO.

3.1.2 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Fläche der Schnellerstraße in den Ausmaßen der geplanten Straßenverbreiterung wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, ebenso der im Geltungsbereich liegende Teil des Bahnhofsvorplatzes sowie eine an diesen unmittelbar angelagerte Fläche zwischen Bahndamm und MK.

3.1.3 Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze können grundsätzlich auf dem jeweiligen Baugrundstück nachgewiesen werden. Auf den Flächen im MK, im SO 1 und SO 2 sind in den geplanten Vorhaben Garagengeschosse vorgesehen. Die öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich des Bahnhofsvorplatzes dienen vorrangig der Unterbringung von Stellplätzen für Kurzzeitparker und Taxen in der bisher vorhandenen Größenordnung.

3.2 Abwägung, Begründung der einzelnen Festsetzungen

3.2.1 Elemente der Abwägung

3.2.1.1 Verhältnis zum FNP und Lapro

Im Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. Oktober 1998 ist der Bereich um den Bahnhof Schöneweide als Bahnfläche dargestellt. Der sich nordwestlich bis zur Karlshorster Straße anschließende Bereich ist als gewerbliche Baufläche, die Schnellerstraße ist als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt. Das gesamte Areal ist Bestandteil des im Erläuterungsbericht zum FNP als sonstiges Mittelzentrum eingestuften Bereichs Oberschöneweide/ Niederschöneweide, welcher gemäß Erläuterungsplan 4 des FNP als ein zur Erweiterung bestimmtes Mittelzentrum vorgesehen ist.

Das Verfahren zur Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplans im Bereich Niederschöneweide ist entsprechend der im Zuge des bisherigen Verfahrens für den B-Plan XV-64 modifizierten und konkretisierten städtebaulichen Zielvorstellungen abgeschlossen, da das Abgeordnetenhaus in seiner 38. Sitzung am 13.11.2003 der vorgelegten Änderung des Berliner Flächennutzungsplans (FNP Berlin) im Bereich "Spreeufer Schöneweide/Östlich Rathenaustraße (Treptow-Köpenick)" unter der Drs.Nr. 15/1770 zugestimmt hat.

Änderungen gegenüber dem FNP`98:

- Erweiterung der gemischten Baufläche M2 nördlich der Schnellerstraße nach Westen
- Ausweisung von gemischter Baufläche M2 und gewerblicher Baufläche anstelle der Bahnfläche südlich der Schnellerstraße
- Ausweisung der Symbole für Einzelhandelskonzentration beiderseits der Schnellerstraße.

Damit sind die Voraussetzungen für die Verwirklichung der Planungsziele des Planwerks Südostraum, der Bereichsentwicklungsplanung für den Mittelbereich 2 (BEP TRE2) sowie der sich gegenwärtig in der Diskussion befindlichen neuen Sanierungsziele des Blockes 3 geschaffen worden, die die angestrebte differenzierte und vielfältige Nutzungsmischung innerhalb des Standorts ermöglichen.

Die erfolgten Änderungen des FNP bedeuten für den Bebauungsplan XV-64a die Entwickelbarkeit des Kerngebietes als Regelfall und ohne Größenbeschränkung sowie auch die Entwickelbarkeit großflächiger Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der BauNVO aus der gemischten Baufläche mit dargestellter Einzelhandelskonzentration. Das sich anschließende Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fachmarkt“ ist als Einzelfall aus der gemischten Baufläche entwickelbar, da es kleiner als 3 ha und nur von örtlicher Bedeutung ist. Das Gewerbegebiet und die Straßenverkehrsflächen sind ebenfalls aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar.

Damit wurde die Voraussetzung geschaffen, das auf Grund des Entwicklungsrahmens der

vorbereitenden Bauleitplanung angestrebte gesamtstädtische Ziel umzusetzen und strukturelle Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Die Entwickelbarkeit der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen aus dem FNP sind nach den "Richtlinien zum Darstellungsumfang (Entwicklungsrahmen) sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (RL-FNP)" vom 23. Januar 2001 (ABl S. 1261) Pkt. 3.2.1, 4.2, 5.2.1 und 10.2 gegeben

Über die Entwidmungen der Bahnflächen für die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XV-64a gelegenen planfestgestellten Flächen entschied das Eisenbahn-Bundesamt am 10.11.2000 (Amtsblattveröffentlichung vom 19.01.2001), 14.09.2001 (Amtsblattveröffentlichung vom 12.10.2001) und 02.10.2001 (Amtsblattveröffentlichung vom 02.11.2001).

Die Entwicklungsmöglichkeiten des Naturhaushalts sollen trotz Nutzungsintensivierungen vor allem durch Begrünungsmaßnahmen verbessert werden. Die bauliche Fassung der Schnellerstraße und des Bahnhofsvorplatzes bedeuten eine Reparatur des Stadtgrundrisses und eine wesentliche Verbesserung des Stadtbildes. Somit werden auch die Vorgaben des Landschaftsprogramms umgesetzt.

3.2.1.2 Beteiligung der Bürger und der Träger Öffentlicher Belange

A Frühzeitige Bürgerbeteiligung für den Bebauungsplan XV-64

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand für den Bebauungsplan XV-64 in der Zeit vom 28.02.2000 bis 27.03.2000 im Bezirksamt Treptow, Abt. Bau-, Wohnungswesen und Umwelt, Stadtplanungsamt statt. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde am 18.02.2000 in der Tagespresse bekanntgemacht. Die Ausstellung wurde von 20 Bürgern besucht. Fünf Bürger äußerten sich schriftlich zu den ausgestellten Planungszielen.

Auf der Grundlage der Planungsziele des Aufstellungsbeschlusses vom 30.11.1999 wurden zwei Varianten (A und B) erarbeitet, die sich in ihren Aussagen für den Bereich des jetzigen Bebauungsplans XV-64a nicht unterscheiden.

Das Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung machte eine Änderung der Planungsziele des Aufstellungsbeschlusses vom 30.11.1999 nicht erforderlich.

Auswertung und Abwägung der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 28.02. bis 27.03.2000

Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V.:

Das zur Zeit brachliegende Gewerbegebiet ist größtenteils versiegelt und einer erneuten Bebauung ist nichts entgegenzusetzen, da durch die entsprechenden Maßnahmen der Versiegelungsgrad sicher verringert werden kann. Zudem kann der Grünzug entlang des Spreeufers entsprechend dem FNP realisiert werden.

Fraglich ist jedoch, wie mit dem Problem der Altlastensanierung umgegangen werden soll. Eine Ausweisung als Wohngebiet kann hier nicht die richtige Lösung sein.

Bezirksamt: Wird zur Kenntnis genommen.

Für die im Eigentum der TLG befindlichen Flächen liegen bereits Altlastenuntersuchungen vor. Es steht außer Frage, dass im Rahmen der Entwicklung eines Wohngebietes sowie anderer

empfindlicher Nutzungsarten (z.B. öffentlicher Spielplatz) in dem betroffenen Gebiet eine entsprechend des Gutachtens erforderliche Altlastensanierung vorausgesetzt wird. In diesem Zusammenhang wird auch geprüft, ob die künftige Nutzung unter Beachtung des erforderlichen Sanierungsaufwandes entwickelbar ist. Dies wird im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Hinsichtlich der anderen Flächen innerhalb des Geltungsbereichs wird ebenfalls im weiteren Verfahren geklärt, ob ein Altlastenverdacht vorliegt.

Bärenquell-Brauerei Berlin GmbH:

Es wird darum gebeten, das gesamte Gelände der Brauerei in die städtebaulichen Überlegungen einzubeziehen. Es wird die Bereitschaft hinsichtlich eventueller Abstimmungen etc. bekundet.

Bezirksamt: *Wurde bereits berücksichtigt.*

Das Gelände der Brauerei liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans und ist damit schon Bestandteil der städtebaulichen Überlegungen. Der Hinweis auf die Gesprächsbereitschaft wird zur Kenntnis genommen.

SEPA:

Es wird vorgeschlagen, die Nutzungsgrenze des Sondergebietes südlich der Schnellerstraße (siehe Konzeptvarianten A und B) in Richtung der bestehenden Grundstücksgrenze der Bavaria Objekt und Baubetreuung GmbH zu verschieben und diese bei der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

Bezirksamt: *Wird zur Kenntnis genommen.*

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurden Konzeptvarianten vorgestellt, in denen die Grenzen zwischen den einzelnen Nutzungskategorien nicht parzellenscharf dargestellt wurden. Dies war in dieser Bearbeitungsphase auch nicht beabsichtigt, da grundsätzlich das städtebauliche Konzept zur Debatte stand. Unter Beachtung der Planungsziele erfolgt im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes in Vorbereitung der Trägerbeteiligung eine flurstücksbezogene Ausweisung (soweit dies im Geltungsbereich möglich ist) und damit eine Prüfung der einzelnen Abgrenzungen.

Betroffenenvertretung Berlin-Oberschöneweide:

Es wird befürchtet, dass mit dem Bebauungsplan in seiner jetzigen Form die Abtrennung Oberschöneweides von der Entwicklungsachse Innenstadt Großflughafen Schönefeld eingeleitet wird. Die im Entwurf des Bebauungsplans dargestellte Einkaufszentrumsentwicklung steht im Widerspruch zu den im FNP dargestellten Zielen.

Die Planungen für die Verkehrsführung (hier Entlastungsstraße, Fehlen eines Gesamtkonzeptes), insbesondere für den ÖPNV werden für unzureichend gehalten.

Bezirksamt: *Wird nicht berücksichtigt.*

Nach Aufgabe eines großen Teils der bisherigen gewerblichen Nutzung erfordert dies eine städtebauliche Neuordnung des Bereichs Nieder- und Oberschöneweide. Neben der Umsetzung standortbezogener Planungsziele, die sich in dem der Bereichsentwicklungsplanung (BEP) des Bezirkes Treptow sowie in den Untersuchungsergebnissen des Bezirkes Köpenick zugrundeliegenden Nutzungs und Strukturkonzept niederschlagen und unter Beachtung der gesamtstädtischen Zielstellung einer Stärkung und Vervollständigung des polyzentralen Zentrengefüges läuft gegenwärtig ein FNP Änderungsverfahren gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für den gesamten Bereich (öffentliche Auslegung vom 7. Februar bis 10. März 2000). Aktueller Hinweis: Das Abgeordnetenhaus hat am 13.11.2003 der vorgelegten Änderung des FNP Berlin im Bereich "Spreeufer Schöneweide/Östlich Rathenastraße (Treptow-Köpenick)" zugestimmt.

Planungsziel ist die Realisierung einer attraktiven Nutzungsmischung aus gewerblicher Nutzung, Dienstleistungs- und Kultureinrichtungen, Wohnnutzung und Einzelhandel. Damit wird auch die Aufwertung der vorhandenen Wohnbereiche und ihre Verknüpfung mit der Spree erreicht. Die Symbole der Einzelhandelskonzentration werden entsprechend der präzisierten Entwicklungskonzeption des Bezirkes Treptow-Köpenick (Brücken- und Schnellerstraße und Wilhelminenstraße) verändert. Im Zusammenhang mit der Änderung werden Wohnbaufläche W 2 und gemischte Baufläche M 2 arrondiert. Um den notwendigen städtebaulich-funktionalen Zusammenhang des Ortsteils Niederschöneweide beiderseits der Brückenstraße herzustellen, dem geplanten Stadtteilzentrum die notwendigen Impulse für die Entwicklung geben zu können, die Südostachse in ihrer Funktion und Bedeutung als Hauptachse des Südostraums zu stärken und ihr eine entsprechende baulich-räumliche Fassung zu geben, sind die dafür notwendigen Voraussetzungen zu schaffen. Das ist vor allem die der Erschließung des Gebietes dienende künftige Entlastungsstraße sowie die dadurch erzielte Reduzierung des Durchgangsverkehrs in der Spreestraße, die Realisierung eines ampelgerechten Knotenpunkts der Entlastungsstraße mit der Schnellerstraße sowie die Aufweitung der Schnellerstraße im Zusammenhang mit dem neu zu schaffenden Knotenpunkt. Die städtebauliche und funktionale Wertigkeit der Brückenstraße als Achse des Sanierungsgebietes Niederschöneweide sowie als Bezugspunkt zum Bahnhof Schöneweide soll in diesem Zusammenhang eingebunden und gestärkt werden. Der Argumentation der angeblichen Abtrennung des Ortsteils Oberschöneweide von der Entwicklungsachse durch eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gemäß den erläuterten Konzept im derzeit desolaten Ortsteilgefüge Niederschöneweides kann nicht nachvollzogen werden, da gerade auch von der künftigen baulichen Entwicklung eines funktionierenden Bereichs entlang der Brückenstraße Impulse zur generellen Entwicklung des Gesamtbereichs ausgehen können. Die Notwendigkeit und Realisierung der Süd-Ost-Verbindung (SOV) wird durch den Bebauungsplan nicht in Frage gestellt. Die sogenannte Entlastungsstraße kann und wird diese Funktion auch nicht übernehmen, da sie im verfolgten Konzept ausschließlich der Erschließung des Gebietes bzw. der Aufnahme des Durchgangsverkehrs aus der Spreestraße dient. Des Weiteren kann der Bebauungsplan Fragen der übergeordneten Verkehrsplanung wie in diesem Fall gefordert, nicht lösen. Die Straßenbahntrasse verbleibt in der Brückenstraße. Hinsichtlich der Anbindung der Entlastungsstraße an die Brückenstraße sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens (Flächenvorhaltung) sowie in Fragen der verkehrsorganisatorischen Maßnahmen gesonderte Untersuchungen bzw. Studien der entsprechenden Fachabteilungen erforderlich. Zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung im Ortsteil Niederschöneweide wurde unter Beachtung der genannten Fakten und unter Berücksichtigung der parallel laufenden Untersuchungen (u.a. Planwerk Südost) die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

Bürger 1:

Das Gebiet des Bebauungsplans sollte um die Flächen vor dem Bahnhof Schöneweide zwischen Grünauer Straße, Sterndamm, Bahnanlagen und der jetzigen Bebauungsgrenze erweitert werden. Diese Fläche gehört zu den zu entwickelnden Flächen des Stadtteilzentrums dazu.

Dies entspricht auch der in der öffentlichen Auslegung befindlichen Änderung des FNP für diesen Bereich. Um die genannte Fläche optimal nutzen zu können und um attraktivere Umsteigebeziehungen zwischen Straßenbahn und S- und Regionalbahn herzustellen, sollte die Straßenbahntrasse in geradliniger Verlängerung zur Brückenstraße unter den Bahnanlagen hindurch zur jetzigen Wendeschleife geführt werden. Prinzipiell sollte diese Unterführung auch für Linienbusse nutzbar sein bzw. in deren Vorfeld sollte der Haltestellenbereich für Linienbusse angeordnet werden. Diese Tunnelführung ist auch Gegenstand anderer langfristiger Planungsüberlegungen. Dementsprechend sollte für diesen Bereich eine Verkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Bezirksamt: Wird nicht berücksichtigt.

Unter dem Gesichtspunkt der Entwicklung eines Stadtteilzentrums in der beabsichtigten Größenordnung, der Vorgaben gemäß STEP Zentren/Einzelhandel, der städtebaulichen Fassung und Aufwertung des Stadtraumes beiderseits der Schnellerstraße sowie dessen Inte-

gration in den Ortsteil wird die Erforderlichkeit der Einbeziehung der genannten Fläche in diesen Bebauungsplan nicht gesehen.

Die Führung der Straßenbahn in der Verlängerung der Brückenstraße unter den Bahnanlagen zur bestehenden Wendeschleife auf der südlichen Bahnhofseite bedeutet einen hohen baulich-konstruktiven und damit finanziellen Aufwand. Dieser wiederum wäre erst dann gerechtfertigt, wenn sich das städtische Leben an diesem Ort zu einer hohen Dichte und Intensität entwickeln würde, die eine solche Maßnahme als geeignete räumliche Antwort auf einen solchen Verdichtungsprozess erzwingt. Zudem würden sich die Umsteigebeziehungen zwischen Straßenbahn/S- und Regionalbahn nicht so entscheidend verbessern, dass diese Maßnahme allein dadurch gerechtfertigt wäre.

Des Weiteren werden gegenwärtig auch Untersuchungen beim Senat geführt, die unter anderem bei einem reduzierten Aufwand aber bei einem gleichen Effekt hinsichtlich Anschluss Bahnhof Schöneweide eine Erweiterung im Bereich Sterndamm / Bahntrasse favorisieren. Die Straßenbahnplanung ist eine Fachplanung, die nicht mit diesem Bebauungsplan-Verfahren gesichert werden soll.

Das in beiden Varianten dargestellte Kerngebiet südlich der Schnellerstraße mit dem unter Denkmalschutz gestellten Bahngelände sollte nach Nordwesten erweitert werden. Ein Teil dieser Fläche würde zur Verkehrsfläche (siehe angesprochene Tunnelführung unter der Bahnanlage). Die denkmalgeschützten Gebäude könnten dadurch auch besser zur Geltung kommen. Um die Verringerung der Kerngebietsfläche auszugleichen sollte sie zu Lasten des Sondergebietes verschoben und leicht erweitert werden. Die erwähnte Fläche für die Erweiterung des Geltungsbereichs sollte ebenfalls als Kerngebiet ausgewiesen werden. Mit diesen Ausweisungen ließe sich ein ÖPNV orientiertes Stadtteilzentrum herstellen.

Bezirksamt: Wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes erfolgt eine Prüfung und konkretisierte Ausweisung der einzelnen Nutzungen u.a. unter Beachtung des Denkmalschutzes.

Mit der Errichtung der öffentlichen Entlastungsstraße sollte die Spreestraße von der Grünauer Straße her für den Fahrzeugverkehr gesperrt werden. Die Erschließung der Spreestraße ist durch die Schnellerstraße weiterhin gewährleistet. Damit würde die Wohnnutzung in der Spreestraße endlich wieder ohne gravierende Gesundheitsrisiken möglich sein.

Bezirksamt: Wird zur Kenntnis genommen.

Gemäß der Planungsziele des Bebauungsplans dient die sogenannte Entlastungsstraße neben der Verbesserung der verkehrlichen Erschließung des Gebietes auch der Reduzierung des Durchgangsverkehrs in der Spreestraße. Dieverkehrsorganisatorischen Maßnahmen liegen in der Verantwortung der Straßenverkehrsbehörde und sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die Fläche zwischen Brückenstraße und der öffentlichen Entlastungsstraße sollte Kerngebiet sein (Variante B). Auch auf der nördlichen Seite der Entlastungsstraße sollte ein durchgehender Streifen als Kerngebiet ausgewiesen werden.

Die Kerngebietsfläche auf der nördlichen Seite der Schnellerstraße sollte sich an der Schnellerstraße konzentrieren und nicht in die Tiefe gehen wie in der Variante A dargestellt.

Das allgemeine Wohngebiet sollte sich wie in der Variante B dargestellt unter Berücksichtigung der erwähnten Anregung ausgewiesen werden.

Zwischen dem allgemeinem Wohngebiet und dem Kerngebiet sollte das in der Variante B dargestellte Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen ausgewiesen werden. Zum allgemeinem Wohngebiet hin sollte noch eine Grünfläche eingeordnet werden.

Bei der Grünfläche entlang der Spree, im Bereich des Gewerbegebietes der ehemaligen Brauerei, sollte prinzipiell die Möglichkeit eines Schiffsanlegers für Warenumsschlag offen gelassen werden.

Bezirksamt: Wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes erfolgen Prüfungen bzw. konkrete Gebietsausweisungen mit textlichen Festsetzungen. Die im Konzept dargestellten Nutzungen lassen sich so gestalten, dass ein verträgliches Nebeneinander gesichert werden kann. Zum Beispiel der künftige Wohnungsbau entlang der Entlastungsstraße kann in sich so zониert und gestaltet werden, dass mindestens eine straßenabgewandte ruhige Hauptwohnseite entsteht.

B Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind

1. Abwägung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zu einer Teilfläche des GE innerhalb des Bebauungsplans XV-39

Die gemäß BA-Beschluss 93/99 vom 30. Nov. 1999 aus dem im Aufstellungsverfahren Bebauungsplan XV-39 entlassene Teilfläche (Schnellerstraße 19A, Flurstück 130 und Teilfläche des Flurstücks 137) östlich der Karlshorster Straße wurde aufgrund des städtebaulichen Zusammenhangs (Entwicklung von Gewerbeflächen) in den B-Plan-Entwurf XV-64a integriert.

Für den Bebauungsplanvorentwurf XV-39 wurde im Dezember 1994/Januar 1995 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Folgende Ausweisungen für die betreffende Fläche ergaben sich im Ergebnis der Trägerbeteiligung:

- Gewerbegebiet
- geschlossene Bauweise
- GRZ von 0,6
- Mindestfirsthöhe von 15 m und maximale Firsthöhe von 18 m
- 5 m Vorgartenbereich zwischen Baulinie/Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie/Flächen mit Pflanzverpflichtung
- Ausschluss von Tankstellen und Lagerhäusern
- Ausschluss von Stellplätzen und Garagen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Im Bebauungsplanvorentwurf XV-64 wurde diese Teilfläche in das für das Gesamtgebiet zwischen Bahnhof Schöneweide und Karlshorster Straße geplante städtebauliche Konzept integriert.

Durch diese Integration ändern sich die Ausweisungen bezogen auf diese Teilfläche im Bebauungsplanvorentwurf XV-64, folgende Festsetzungen sind geplant:

- Gewerbegebiet
- GRZ von 0,8
- keine Vorgartenbereiche zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen.

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden hinsichtlich der geänderten Planungsziele für die o.g. Teilfläche geprüft. In der Trägerbeteiligung zum Bebauungsplan XV-64 sind keine Stellungnahmen konkret zu der ehemaligen GE-Fläche aus dem Bebauungsplan XV-39 eingegangen. Die Anregungen beziehen sich auf das gesamte Gewerbegebiet im Bebauungsplan XV-64 und sind der nachfolgenden Abwägung zu entnehmen.

Für das Bebauungsplanverfahren XV-39 wurde eine erneute eingeschränkte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im März 1996 durchgeführt. Anlass war die Nutzungsänderung der Fläche Schnellerstraße/Karlshorster Straße//Rixdorfer Straße von Gewerbegebiet in Kerngebiet. Die Stellungnahmen beziehen sich jedoch nicht auf die nunmehr im Bebauungsplanbereich XV-64a befindliche Fläche.

2. Abwägung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange des Bebauungsplans XV-64

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie § 6 Abs. 2 AGBauGB wurden 36 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, mit Anschreiben vom 27.10.2000 um schriftliche Stellungnahme zum Bebauungsplanvorentwurf XV-64 bis zum 30.11.2000 gebeten. Grundlage bildete der Bebauungsplanvorentwurf XV-64 mit Begründung vom 24.10.2000 sowie der Landschaftsplanerische Fachbeitrag vom 24.10.2000 und die Umweltverträglichkeitsstudie vom 19.10.2000 für das geplante Einkaufszentrum am Bahnhof Schöneweide. Damit wird auch UVP § 2 Anl. 1 in Verbindung mit § 2a und § 4 Abs. 2 BauGB (Stand 03.08.2001) Rechnung getragen.

Insgesamt gingen 30 Stellungnahmen ein, von denen 25 Träger öffentlicher Belange Anregungen und Hinweise äußerten, die in die Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen gegeneinander und untereinander nach § 1 Abs. 6 BauGB einbezogen wurden.

Wesentliches Ergebnis der Trägerbeteiligung ist die Teilung des Bebauungsplans XV-64 in die Bebauungspläne XV-64a (südlich der Schnellerstraße) und XV-64b (nördlich der Schnellerstraße), um eine zügige Fortführung des Verfahrens XV-64a und damit die zügige Realisierung der Bauvorhaben zu gewährleisten. Die Flächen nördlich der Schnellerstraße sind in hohem Maße konfliktbelastet, konkrete Investitionsabsichten bestehen nicht.

Für den Bebauungsplan XV-64a ergeben sich im Ergebnis der Auswertung der eingegangenen Anregungen folgende Änderungen:

- Reduzierung der Verkaufsfläche (VKF) für zentrenrelevante Sortimente von 9.000 m² auf 6.000 m² im Sondergebiet (SO 1), verbleibende 3.000 m² für Fachmärkte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten, im Bereich nördlich der Schnellerstraße können somit ca. 14.000 m² VKF für zentrenrelevanten Einzelhandel und ca. 10.000 m² Flächen für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel entwickelt werden;
- Änderung der Straßenbegrenzungslinien Schnellerstraße und Vorplatz ;
- Ausweisung des Vorplatzes als öffentliche Verkehrsfläche;
- Herausnahme der privaten Verkehrsflächen;
- Ausweisung von Baugrenzen und Baulinien entlang der Schnellerstraße, Mindestbauhöhen im MK 15,0 m (entspricht 50,1 m über NHN) / Hochbaukörper 26,0 m (entspricht 61,1 m über NHN); in den SO und im GE 12,0 m (entspricht 47,1 m über NHN).

Aufbauend darauf wurde die vorliegende Planfassung für die öffentliche Auslegung erarbeitet.

Auswertung und Abwägung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB vom 27.10.2000 bis 30.11.2000 für den Bebauungsplan XV-64

Anmerkung: Die Bezeichnung „SO2“ in der Abwägung bezieht sich auf den Bebauungsplan XV-64 (Stand Trägerbeteiligung); bei der Teilung des Bebauungsplans XV-64 in die Bebauungspläne XV-64a und XV-64b erfolgte eine Unterteilung des im Bebauungsplanvorentwurf XV-64 ausgewiesenen Sondergebiet „SO1“ in die Sondergebiete „SO1“ und „SO2“. Die geänderte Ausweisung des Sondergebiets „SO2“ ist jedoch nicht Bestandteil dieses Abwägungskapitels (Trägerbeteiligung).

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung IV C 19 (Schreiben vom 14.12.2000):

Allgemeine Hinweise:

(...) bezugnehmend auf Ihr o. g. Schreiben nehmen wir als Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf XV-64 wie folgt Stellung:

Der räumliche Geltungsbereich des o. g. B-Planentwurfes liegt zum größten Teil im mit der 10. Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 18.11.1994 förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Treptow-Niederschöneweide.

Somit sind mit der bezirklichen Planungsabsicht auch gesamtstädtische Belange berührt.

Gegen die geplanten Festsetzungen bestehen hinsichtlich der grundsätzlichen übergeordneten Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet Treptow-Niederschöneweide erhebliche Bedenken.

(1)

Zu 2.3 Planungsvorgaben, Sanierungsgebiet, S. 7 der Begründung

Der Begründungstext geht weder auf die bestehenden noch in der Diskussion befindlichen neuen Sanierungsziele für den Block 3 ein.

Bisherige, im Rahmen der 10. RVO vom 18.11.1994 förmlich festgelegten Sanierungsziele waren:

- Sicherung und Entwicklung der Wohnfunktion im Bereich der Brückenstraße („Allgemeines Wohnen“), Konzentration von EH/DLNutzung auf den übrigen Flächen unter Anlage eines Streifens mit wohnverträglichen Nutzungen als Übergang zum Wohnen,
- Sanierung der kontaminierten Blöcke,
- Pflege örtlicher Identität und des Stadtbildes.

Diese in Abstimmung mit den Zielen des seinerzeit in Aufstellung befindlichen FNP 94 und des Industrieflächensicherungskonzeptes (ISK) formulierten Ziele ließen sich jedoch nicht umsetzen.

Am 18. Februar 1998 erfolgte deshalb, veranlasst von SenBWV IV C, in Abstimmung mit dem Bezirksamt Treptow, Stadtplanungsamt, die Durchführung eines Workshops, an dem neben allen Eigentümern auch die verantwortlichen Hauptverwaltungen, die IHK und die DBmmobiliengesellschaft als Vertreter für die angrenzenden Bahnflächen teilnahmen. Mit Ausnahme der Senatswirtschaftsverwaltung sprachen sich alle Teilnehmer für eine Nutzungsänderung mit der Zielrichtung der Entwicklung eines Stadtteilzentrums aus.

Dabei wurde betont, dass ein städtebaulichfunktionales Gesamtkonzept für den Block 3 und die Bahnflächen erforderlich sei. In der vom Bezirksamt Treptow, Stadtplanungsamt beauftragten Bereichsentwicklungsplanung Treptow MiB 2, Vertiefungsbereich Niederschöneweide, fanden diese Überlegungen ihren Niederschlag und eine Konkretisierung.

SenStadt IV C und die Sanierungsbeauftragten waren in diesen Erarbeitungsprozess eingebunden.

Im Plan-Nutzungskonzept (Stand 11/99) wurde der Planungsansatz der BEP durch Darstellung von Kerngebietsnutzung beiderseits der Schnellerstraße umgesetzt. Eine positive Stellungnahme durch die Sanierungsbeauftragte erfolgte hierzu in Abstimmung mit SenStadt IV C am 3.2.2000. In dieser Form wurde die BEP in der Zeit vom 25.4. bis 12.5.2000 öffentlich ausgelegt. Eine Übernahme dieser im Konsens erarbeiteten Nutzungsziele, die die Entwicklung beiderseits der Schnellerstraße sicherstellen sollten, in den Begründungstext zum Bebauungsplanentwurf erfolgte jedoch nicht. Statt dessen wird, wie die Auswertung der Flächenvorgaben für die zentrumsrelevanten Nutzungen deutlich zeigt, der

Entwicklungsschwerpunkt eindeutig und ungleichgewichtig auf die Südseite der Schnellerstraße (Bahnseite) gelegt.

Die beabsichtigten Festsetzungen gefährden das mit der o. a.. Nutzungsänderung angestrebte Sanierungsziel der Entwicklung eines Stadtteilzentrums. So fordert die Altlastensanierung der Bodenkontaminationen im Block 3 nach Erkenntnisstand von SenStadt IX erheblichen finanziellen Aufwand.

Bezirksamt zu (1)

Die in der Stellungnahme TÖB's zitierten Sanierungsziele werden auf Veranlassung und nach Rücksprache mit dem TÖB wie folgt korrigiert:

„Bisherige, im Rahmen der 10. Rechtsverordnung vom 18.11.1994 förmlich festgelegten Sanierungsziele waren:

Sicherung der Entwicklung der Wohnfunktion im Bereich der Brückenstraße („Allgemeines Wohnen“), Konzentration von EH/DLNutzung in den Erdgeschosszonen; Gewerbenutzung auf den übrigen Flächen des Blockes unter Anlage eines Streifens mit wohnverträglichen Nutzungen und eines Grünzuges als Übergang zum Wohnen.“

Der Argumentation wird im Grundsatz gefolgt. Der Bebauungsplanentwurf wird geändert. Entsprechend der Bereichsentwicklungsplanung sollen mit den Festsetzungen die Entwicklungsmöglichkeiten des geplanten Stadtteilzentrums beiderseits der Schnellerstraße gesichert werden.

Damit erfolgt zugleich die notwendige Änderung und Konkretisierung der Sanierungsziele für den Block 3 hinsichtlich der gewerblichen Nutzung, da sich das bisherige, mit der 10.RVO vom 18. November 1999 beschlossene Ziel der Wiederansiedlung von produzierendem Gewerbe nicht hat umsetzen lassen.

Im Einzelnen werden zur Umsetzung folgende Ausweisungen geplant:

- *Erweiterung des allgemeinen Wohngebiets WA 1 um die Grundstücke Brückenstraße 27,28,29,30, zur Sicherung der Wohnfunktion*
- *Einordnung eines Kerngebietes MK 3 nördlich der Schnellerstraße, somit ist eine Entwicklung zum Stadtzentrum beiderseits der Schnellerstraße möglich.*

(2)

Um im Rahmen des Altlastengroßprojekts Schöneweide hierfür die notwendigen Finanzierungszusagen der Bund-Länder-Vereinbarung zu erhalten, ist jedoch die Vorlage eines schlüssigen städtebaulich-funktionalen Gesamtkonzeptes erforderlich.

Eine Prüfung, ob die geplanten Festsetzungen im Block 3 eine Bebauung auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten ermöglichen, ist aber nicht erfolgt oder zumindest im Begründungstext nicht dargestellt.

Bezirksamt zu (2)

Durch die Änderung des Bebauungsplanentwurfes entsprechend den Anregungen ergeben sich neue Rahmenbedingungen für die Altlastensanierung. Entsprechende Abstimmungen mit Sen IXC sind erforderlich.

Zur Frage der Wirtschaftlichkeit der künftigen Bebauung kann zum gegenwärtigen Stand des Planverfahrens keine Aussage getroffen werden. Grundlage für die Abstimmung bezüglich der Altlastensanierung ist die Vorlage eines schlüssigen städtebaulich-funktionalen Gesamtkonzeptes, das im Zusammenhang mit konkreten Planungsabsichten der Investoren des

Bereichs durch den Bezirk vertieft wird.

Dabei ist zu beachten, dass im MI und WA zur Realisierung von Vorhaben umfassende Boden-sanierungen erforderlich sind, die nur durch den massiven Einsatz öffentlicher Mittel möglich sein werden.

(2 a)

Die geplanten Festsetzungen sind bislang SenStadt IV C auch nicht zur Abstimmung vorgelegt worden, obwohl hierdurch die Grundzüge der Planung berührt sind.

Bezirksamt zu (2 a)

Die entsprechenden Abstimmungen werden im Anschluss an die Auswertung der Trägerbeteiligung nachgeholt. Die weiteren gem. AGBauGB erforderlichen Informationsschritte für das Bebauungsplanverfahren werden entsprechend der anstehenden Beschlüsse des Bezirksamtes durchgeführt.

(3)

Zur Plankonzeption Kerngebiet (MK 1) und Sanierungsgebiet (SO 1), S. 14 der Begründung

Die Verortung der Magnetbetriebe aufgrund der ungleichgewichtigen Verkehrsfrequenz² ist nicht schlüssig. Diese Differenz begründet sich durch den Einbahnverkehr über Spreestraße/Treskowbrücke und Karlshorster Straße/Stubenrauchbrücke. Zukünftig soll jedoch der Verkehr nicht mehr über die Spreestraße, sondern über die Entlastungsstraße geführt werden, hierzu sieht der Bebauungsplan eine entsprechende Verkehrsfläche vor. Damit würde dieser Verkehr direkt auch die Fläche nördlich der Schnellerstraße (Block 3) berühren. Das o. a. Argument für die Lage des Magnetbetriebes entfällt damit.

Bezirksamt zu (3)

Der Verweis auf die Verkehrsfrequenz ist nur ein Teilaspekt für die Verortung des Magnetbetriebes.

Gewichtig ist ebenso die optimale Anbindung an den ÖPNV und die angestrebte Aufwertung des Bahnhofsvorplatzes.

Es wird die Einordnung eines Kerngebietes MK 3 nördlich der Schnellerstraße vorgesehen, somit ist eine Entwicklung zum Stadtzentrum beiderseits der Schnellerstraße möglich.

(4)

Zur Plankonzeption Sondergebiet (SO 2), S. 17 der Begründung

Die geplante Festsetzung widerspricht dem bisherigen Sanierungsziel der Pflege von örtlicher Identität und Stadtgestalt. Die Festsetzungen einer max. Bauhöhe von 12,50 m erlaubt keine Entwicklung, die eine städtebaulich adäquate Gestaltung in Nachbarschaft zu der als Ensemble unter Denkmalschutz stehenden Bärenquell-Brauerei auf dem Grundstück Schnellerstraße 137 ermöglicht. Ohne Festsetzung einer Baulinie ist das bislang im Rahmen der Erarbeitung der BEP Tre 2 einvernehmlich verfolgte Ziel einer baulichen Fassung entlang der Schnellerstraße nicht zu realisieren. Die beabsichtigte textliche Festsetzung, dass die Nutzung im SO 2 überwiegend auf nicht zentrumsrelevante Nutzungen konzentriert werden soll (90 %), unterstreicht wegen der mit diesen Nutzungen i.d.R. verbundenen baulichen Ausprägungen die

² Heusch, Boesefeldt:
Verkehrstechnische Untersuchung einer neuen Straße auf den Grundstücken Schnellerstraße 130-137 im Sanierungsgebiet Treptow-Niederschöneweide, Berlin November 1997

Gefahr, dass keine städtebauliche Verbindung zwischen Brauerei-Gelände und gründerzeitlicher Bebauung an der Brückenstraße hergestellt werden kann.

Bezirksamt zu (4)

Der Anregung wird gefolgt. Zur bipolaren Entwicklung des Stadtteilzentrums wird ein MK 3 nördlich der Schnellerstraße in die weitere Planung eingestellt. Die konkrete Verortung erfolgt im weiteren Verfahren.

Es wird für das SO 2/MK 3 eine Mindesthöhe für die straßenseitige Traufhöhe von 16 m bezogen auf die Oberkante der Straßenmitte der Schnellerstraße festgesetzt. Die straßenseitige Bebauung der ehem. Bärenquell-Brauerei "Villa" und "Wohnhaus" erreicht Höhen von ca. 12 bis ca. 13 m. Die Regelungen zur Höhenentwicklung der Baukörper im SO 2/MK 3 sind somit hinreichend, um zwischen dem gründerzeitlichen Bestand in der Schnellerstraße 129 und der straßenseitigen Bebauung der ehem. Bärenquell-Brauerei – gestuft über das künftige MK 2 mit mind. 18 m hinweg zu vermitteln.

Aufgrund der unterschiedlichen städtebaulichen Rahmenbedingungen und Planungsvoraussetzungen sowie zeitlicher und investiver Faktoren der B-Plan-Bereiche südlich und nördlich der Schnellerstraße wird es erforderlich, den Bebauungsplan XV-64 in zwei Teilbereiche zu teilen. Für den nördlichen Bereich ist der Bebauungsplanentwurf entsprechend der geänderten städtebaulichen Ziele und auf Grundlage konkreter Vorstellungen der Eigentümer/Investoren zu überarbeiten. In diesem Zusammenhang wird die Festsetzung von Baugrenzen bzw. Baulinien zur baulichen Fassung der Schnellerstraße geprüft.

(5)

Zur Plankonzeption, Mischgebiet 1 (MI 1), S. 18 der Begründung

Die geplante Festsetzung widerspricht dem bisherigen Sanierungsziel der Stabilisierung und Entwicklung der Wohnfunktion. In den letzten Jahren sind erhebliche Anstrengungen unternommen worden, dieses Ziel zu realisieren. So befinden sich die Häuser Brückenstraße 28 und 29 gegenwärtig im Programm „Soziale Stadterneuerung“. Durch die geplante Festsetzung Mischgebiet, d.h. die Erhöhung des gewerblichen Flächenanteils auf durchschnittlich 50 % würde den durch die Förderanträge beabsichtigten Zielen entgegengewirkt. Die Behauptung, „Die Wohnnutzung wird ebenfalls gesichert“, ist deshalb nicht nachvollziehbar. Die Begründung für die geplante Festsetzung von MI ist nicht schlüssig, weil durch die geplanten Festsetzungen auf den übrigen Flächen (MK 1, MK 2, MI 2 und MI 3) die für ein Stadtteilzentrum notwendigen gewerblich zu nutzenden Flächen gesichert werden.

Durch die geplante Festsetzung von MI 1 würde der Umnutzungsdruck auf weitere, zur Sicherung der Wohnfunktion erforderliche Flächen erhöht. Die Festsetzung als Mischgebiet ist auch nicht erforderlich, um weniger sensible Nutzungen zu etablieren. So sind die verkehrlichen Belastungen, die hierfür anzuführen wären, in der Brückenstraße selbst deutlich geringer als in der Schnellerstraße. Sachgerecht wäre deshalb eine Festsetzung des Grundstücks Schnellerstraße 129/ Brückenstraße 31 als MI oder MK, der übrigen Parzellen Brückenstraße 27-30 aber als Allgemeines Wohngebiet.

Bezirksamt zu (5)

Der Anregung wird gefolgt. Die Parzellen Brückenstraße 27 - 30 werden ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Das Grundstück Schnellerstraße 129/Brückenstraße 31 wird hingegen als MK festgesetzt. Der Wohnanteil auf diesem Grundstück wird durch eine entsprechende textliche Festsetzung gesichert.

(6)

Zur Umweltverträglichkeitsstudie (MK und SO 1), S. 24 der Begründung

Ohne Vorliegen der UVS können die Auswirkungen des Planungsvorhabens nicht angemessen beurteilt werden. Es ist deshalb geboten, diese Studie vor einer abschließenden Abwägung der TÖB-Stellungnahmen den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorzulegen.

Bezirksamt zu (6)

Im Rahmen der Trägerbeteiligung wurde der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zusätzlich zu dem landschaftsplanerischen Fachbeitrag auch die Umweltverträglichkeitsstudie zur Prüfung der Auswirkungen der Planungsvorhaben zugesandt.

Zum Zeitpunkt der Trägerbeteiligung galt entsprechend dem Kommentar zum UVPG (Storm, Bunge, Nicklas) § 17 UVPG ausschließlich „für Bebauungspläne, die entweder die Zulässigkeit bestimmter, ihrerseits prüfpflichtiger – Vorhaben begründen sollen oder Planfeststellungsbeschlüsse ersetzen.“ Die zu beurteilenden Projekte müssen dabei bereits Vorhabensqualität aufweisen. Im Kommentar hieß es weiter: „Treffen die B-Pläne dagegen lediglich flächenbezogene Festsetzungen, ohne dass sie auf bestimmte Vorhaben zugeschnitten sind, handelt es sich also um sogenannte „Angebotspläne“, so fallen sie nicht unter § 2 Abs. 3 Nr.3, 1 Alt. UVPG.“ Dieser konkrete Fall trifft auf das Plangebiet nördlich der Schnellerstraße zu. Konkrete Projekte sind noch nicht erstellt, der B-Plan ist derzeit eine Angebotsplanung und wird planungsmäßig noch weiterbearbeitet. Nach den nunmehr geltenden Rechtsvorschriften gilt, dass § 17 UVPG eine Umweltverträglichkeitsprüfung anordnet, wenn Bebauungspläne im Sinne des § 2 Abs. 3 Nr. 3 aufgestellt werden. Diese Forderung wurde im Vorgriff auf diese gesetzliche Regelung bereits erfüllt.

Eine vorsorgende Untersuchung der Umweltauswirkungen ist jedoch unter Beachtung des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien (Gesetz vom 27. Juli 2001, BGBl. I S. 195) im südlichen Planbereich (XV-64a) bereits realisiert. Die Begründung zum Bebauungsplan XV-64 Stand Trägerbeteiligung S. 24 ist dementsprechend ergänzt worden.

Für den nördlichen Planbereich (XV-64b) ist die Erstellung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im weiteren Bebauungsplanverfahren beabsichtigt. Bei Vorhandensein einer Vorhabensqualität wird eine detaillierte Prüfung aller Schutzgüter im Rahmen einer UVS realisiert. Bei einem fehlenden Projektbezug sind bei der Prüfung jedoch nur sehr allgemeine Aussagen zu den einzelnen Auswirkungen auf die Schutzgüter möglich. Für den nördlichen Planbereich (XV-64b) wird im Rahmen der Beteiligung nach § 4 in Verbindung mit § 2a BauGB eine entsprechende Abstimmung nachgeholt.

(7)

Zur Auswirkung auf die Umwelt, S. 34 der Begründung

Die Behauptung, „Die UVS kann deshalb zur Zeit Oktober 2000 nur für das SO 1 und das MK 1 erstellt werden“, kann nicht nachvollzogen werden. Spätestens im Rahmen der Sitzung des Bauausschusses der BVV Treptow am 13.9.2000 wurde vom Eigentümer des Grundstücks Schnellerstraße 131136 ein konkretes Vorhaben vorgestellt, das für das SO 2 städtebauliche Kenndaten und einen städtebaulichen Entwurf einschließlich Erschließungskonzept enthielt, so dass eine Bewertung im Rahmen der UVS möglich ist. Der Begründungstext geht auf dieses Konzept jedoch nicht ein und erweckt so den Eindruck, dass der Eigentümer keine konkrete Planungsabsicht verfolgt. Selbst wenn die Prüfung der Planunterlagen keine UVS zuließe, besteht u. E. die Gefahr, dass es durch das Nicht-Eingehen auf die Planungsabsichten im Bebauungsplan zu einem Abwägungsausfall kommt.

Um den Sanierungszielen zu entsprechen, empfehlen wir Abschluss der UVS für beide Vorhaben vor der Offenlegung nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Bezirksamt zu (7)

Die im SO 2 vorgestellten verschiedenen Entwicklungskonzepte weisen derzeit keine Vorhabenqualität auf.

Die Durchführung einer umfangreichen Umweltverträglichkeitsprüfung ist somit noch nicht möglich. Seitens des Investors erfolgte außerdem bis zum jetzigen Zeitpunkt auch keine Aussage dazu, ein bestimmtes Entwicklungskonzept zu präferieren und in Vorhabensqualität umsetzen zu wollen.

Allgemeine Aussagen zu den Auswirkungen der Angebotsplanung im Plangebiet SO 2 auf die einzelnen Schutzgüter entsprechend UVPG werden in den Begründungstext eingestellt.

(8)

Zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung, S. 26 der Begründung

Ohne Begründung ist nicht nachvollziehbar, weshalb nach Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB die dem Diskussionsstand des Entwurfes zur BEP entsprechende Variante A verworfen und die widersprechende Variante B zur Grundlage des weiteren Entwurfes des Bebauungsplans gemacht wurde.

Bezirksamt zu (8)

*Auch die Variante **B** entspricht im vollem Umfang den Planungszielen des Aufstellungsbeschlusses vom 30.11.1999. Daher ist die Aussage, dass das Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ergab, dass eine Änderung der Planungsziele des Aufstellungsbeschlusses vom 30.11.1999 nicht erforderlich war, richtig. Der Bebauungsplanentwurf wird, wie unter (1) ausgeführt, geändert.*

(9)

Überarbeitung der geplanten Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, insbesondere:

Erhöhung des Flächenanteils für die Entwicklung von zentrenrelevanten Nutzungen im Block 3 durch Ausgleich zwischen der bestehenden Verteilung oder Erhöhung der zulässigen Verkaufsfläche insgesamt mit dem Ziel, auf beiden Seiten der Schnellerstraße eine quantitativ gleichartige Entwicklung zuzulassen. Dies stünde im Einklang mit der vorgesehenen Entwicklung entsprechend dem STEP „Zentren“ und dem Beschluss IVT/440 der BVV-Treptow vom 27.9.2000.

Bezirksamt zu (9)

Der Anregung wird gefolgt. Im Bereich nördlich der Schnellerstraße wird ein MK 3, in dem 10.000 m² VKF für zentrenrelevante Sortimente realisiert werden können, eingeordnet.

(9 a)

Festsetzung von WA im Bereich der bestehenden Bebauung an der Brückenstraße mit Ausnahme des Eckgrundstücks Brückenstraße/Schnellerstraße.

Bezirksamt zu (9 a)

Der Anregung wird gefolgt. Die Parzellen Brückenstraße 27 - 30 werden ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Das Grundstück Schnellerstraße 129/Brückenstraße 31 soll hingegen als MK festgesetzt werden. Der Wohnanteil auf diesem

Grundstück wird durch eine entsprechende textliche Festsetzung gesichert.

(9 b)

Ergänzung des Bebauungsplanentwurfes durch Festsetzungen, die der Ausformulierung einer städtebaulichen Kante an der Schnellerstraße (Baulinie, geeignete Bauhöhen) und einer baulichen Vermittlung zwischen der Brauerei und der Wohnbebauung an der Brückenstraße führen.

Bezirksamt zu (9 b)

Der Anregung wird teilweise gefolgt. Zur bipolaren Entwicklung des Stadtteilzentrums wird ein MK 3 nördlich der Schnellerstraße in die weitere Planung eingestellt. Die konkrete Verortung erfolgt im weiteren Verfahren.

Es wird für das SO 2/MK 3 eine Mindesthöhe für die straßenseitige Traufhöhe von 16 m bezogen auf die Oberkante der Straßenmitte der Schnellerstraße festgesetzt. Die straßenseitige Bebauung der ehem. Bärenquell-Brauerei "Villa" und "Wohnhaus" erreicht Höhen von ca. 12 bis ca. 13 m. Die Regelungen zur Höhenentwicklung der Baukörper im SO 2/MK 3 sind somit hinreichend, um zwischen dem gründerzeitlichen Bestand in der Schnellerstraße 129 und der straßenseitigen Bebauung der ehem. Bärenquell-Brauerei – gestuft über das künftige MK 2 mit mind. 18 m hinweg zu vermitteln.

Aufgrund der unterschiedlichen städtebaulichen Rahmenbedingungen und Planungsvoraussetzungen sowie zeitlicher und investiver Faktoren der B-Plan-Bereiche südlich und nördlich der Schnellerstraße wird es erforderlich, den Bebauungsplan XV-64 in zwei Teilbereiche zu teilen. Für den nördlichen Bereich ist der Bebauungsplanentwurf entsprechend der geänderten städtebaulichen Ziele und auf Grundlage konkreter Vorstellungen der Eigentümer/Investoren zu überarbeiten. In diesem Zusammenhang wird die Festsetzung von Baugrenzen bzw. Baulinien zur baulichen Fassung der Schnellerstraße im SO 2/MK 3 geprüft.

Im MK 2 soll sich hingegen die künftige Bebauung direkt an das Gebäude Schnellerstraße 129/Brückenstraße 31 anschließen, welches auch in das MK 2 miteinbezogen werden wird. Dieser nur im MK 2 vorgesehene direkte bauliche Anschluss wird durch die Festsetzung einer Baulinie gesichert.

(10)

Nach Wegfall der (überwiegend) verkehrlichen Begründung für die Ansiedlung des Magnetbetriebes nahe dem Bahnhof Schöneweide (s.o. zu Konzeption Kerngebiet MK 1) sind die städtebaulichen und funktionalen Auswirkungen zu untersuchen, die eine Ansiedlung des „Magnetbetriebes“ im Block 3 hätte. Erst nach dieser Prüfung und Abwägung der Vor- und Nachteile kann eine endgültige Festlegung der Art der baulichen Nutzung erfolgen. Damit könnte auch die bisher fehlende Begründung, weshalb die Variante B fortgeführt wurde, nachgeholt werden.

Bezirksamt zu (10)

Wie oben unter (3) gezeigt, gibt es substantielle verkehrliche und stadtstrukturelle Argumente (und somit städtebauliche Argumente im planungsrechtlichen Sinn) für die künftige Lage des Magnetbetriebes. Die Eigentümer der Flächen im Bereich des MK 1 und des SO 1 haben dem Bezirksamt ein überzeugendes Nutzungskonzept für die Nachnutzung des ehemaligen Güterbahnhofs unterbreitet. Im Bereich der privaten Belange wesentlich und herausgehoben sind die aus dem Grundeigentum und seiner Nutzung resultierenden Interessen.

Diese sind ebenfalls in die Abwägungsvorgänge gem. § 1 Abs. 6 BauGB einzustellen. Aufgrund von Qualität und Konkretion des o. a. Nutzungskonzeptes gibt das Bezirksamt den Belangen der Eigentümer der Flächen im Bereich des MK 1 und des SO 1 insoweit den Vorrang vor den bisher lediglich im unverbindlichen Konzeptstadium befindlichen Vorschlägen des Eigentümers

im Block 3, dass dieser Bereich des Bebauungsplans zügig als Teilbebauungsplan weitergeführt wird.

Für den Bereich nördlich der Schnellerstraße wird der Bebauungsplan dahingehend geändert, dass ein MK 3 eingeordnet wird, in dem die Möglichkeit besteht 10.000 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente einzuplanen. Die Ausweisungen dieses Teilbebauungsplans werden unter Einbeziehung konkreter Investorenabsichten präzisiert.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung I B 11 (Schreiben vom 20.12.2000):

Folgende allgemeine Hinweise wurden gegeben:

(...) wegen des besonders hohen Abstimmungserfordernisses im Zusammenhang mit der Bedeutung des Stadtteilzentrums Schöneweide im Rahmen des gesamtstädtischen Zentrenkonzeptes hat die gesetzte Frist für die Stellungnahme zur Beteiligung als Träger öffentlicher Belange nicht ausgereicht. Entsprechende Anträge auf Fristverlängerung wurden mit Schreiben I B 11 vom 20.11.00 und I C 15 vom 12.12.00 gestellt. Die Gründe für die beantragten Fristverlängerungen wurden Ihnen in einem Gespräch bei Senatsbaudirektor Dr. Stimmann am 04.12.00 dargelegt.

In diesem Gespräch haben Sie zugesagt, die Änderungen der Ausweisungen für Art und Maß der Nutzung im Sinne der aus gesamtstädtischer Sicht vorgesehenen Zentrumsentwicklung im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen.

In der folgenden Stellungnahme werden diese Ziele und die grundsätzlichen Bedenken gegen die vorgelegte Plankonzeption nochmals erläutert:

1. Allgemeine Planungsziele

Im Stadtentwicklungsplan Zentren/Einzelhandel (STEP Zentren/EH) und der derzeit laufenden Vertiefung („Zentrenkonzept Berlin 2000“) wird festgestellt, dass der Südostraum trotz seiner positiven Bevölkerungsentwicklung und der ohnehin vorhandenen Kaufkraftstärke einen der höchsten Kaufkraftabflüsse im Stadtgebiet aufweist. Wegen der geringen qualitativen und quantitativen Zentrenausstattung weist Köpenick eine Kaufkraftbindung von nur 76 %, Treptow von nur 59 % auf.

Aus diesem Grund sieht der Stadtentwicklungsplan vor, den Bereich um den Bahnhof Schöneweide zu einem Stadtteilzentrum auszubauen.

Für die Konzentration der zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen wird aus der Sicht der Einzelhandelsentwicklung im o. g. Zentrenkonzept Berlin 2000 dem Flächenpotential zwischen Brückenstraße, Schnellerstraße und Spree die höchste Eignung zugesprochen, wenn die Situation für die stadtauswärts fahrenden Linksabbieger (IV) deutlich verbessert wird. Eine Einzelhandelsentwicklung beidseitig der Schnellerstraße wird aus betriebswirtschaftlicher Sicht ebenfalls für durchaus denkbar eingeschätzt, wenn die erhebliche Barrierewirkung der 6-spurigen Schnellerstraße für Fußgänger gemindert wird und die Einzelhandelsstruktur eine besondere sich ergänzende Attraktion erhält.

Im Zentrenkonzept Berlin 2000 wird außerdem festgestellt, dass das Stadtteilzentrum Schöneweide zu den Standorten gehört, die aufgrund der guten PKW-Erreichbarkeit an den großen Radialen der Stadt eine besondere Eignung im Rahmen der Entwicklung von „Zentren neuen Typs“ hat, mit denen eine neue Form von städtischen Zentren und Fachmarkttagglomerationen entwickelt werden soll. Im Falle von Schöneweide liegt die spezielle Form dieses Zentrentyps in Kombination mit einem integrierten Stadtteilzentrum vor, deren städtischer Charakter neben Fachmärkten auch einen wesentlichen Anteil an zentrenrelevanten Sortimenten erfordert.

In den „Zentren neuen Typs“ soll eine besondere städtebauliche Qualität umgesetzt werden, für die insbesondere folgende Anforderungen zu erfüllen sind:

- Abgestimmtes, einheitliches Gesamtmanagement,
- die Entwicklung einer verbindlichen Gestaltsatzung, damit der intendierte Zentrencharakter durch städtebauliche Gestaltung unterstützt wird,
- die grundsätzliche Orientierung der Einzelhandelsfunktion zur Einkaufsstraße (öffentlicher Raum), damit die beabsichtigten architektonisch/städtebaulichen Qualitäten auch nutzungsstrukturell die Herausbildung eines urbanen Charakters mit Aufenthaltsqualität und Nutzerattraktivität erhält.

Zur städtebaulichen Struktur des Bereichs wurden im Planwerk Südostraum (Vertiefungsbereich Schöneeweide) exemplarische Vorschläge gemacht. Schwerpunkte sind die städtische Gliederung der Blöcke und eine deutliche Orientierung des Stadtteils zur Spree. Einzelhandelsgroßformen von der grünen Wiese sind dafür ungeeignet und müssen durch Festsetzung städtisch dimensionierter Blockstrukturen im Kontext der Bestandsbebauung (Baugrenzen, Mindestgeschossanzahl/-Traufhöhe) verhindert werden. Als Grundlage dieser Festsetzungen muss ein städtebauliches Gesamtkonzept entwickelt werden.

Außerdem liegt der größte Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XV-64 im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Treptow-Schöneeweide (10. VO über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 18.11.94). Die Entwicklung der Wohnnutzung und die Beseitigung der städtebaulichen Missstände auch im Straßenraum beiderseits der Schnellerstraße sowie die Pflege der örtlichen Identität und des Stadtbildes zählen zu den vordringlichen Sanierungszielen. Diese Aspekte wurden in der TÖB-Stellungnahme der Abt. IV unseres Hauses vertieft behandelt.

Entsprechend dem lfd. Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung Spreeufer Schöneeweide 27/98 soll das Stadtteilzentrum Schöneeweide sich sowohl zur Schnellerstraße orientieren als auch die Hinwendung des Stadtteils Schöneeweide zur Spree unterstützen. Die Orientierung der Einzelhandelsfunktion zum öffentlichen Raum trifft daher sowohl für die neue Entlastungsstraße und Brückenstraße als auch für die Schnellerstraße zu. Entsprechend ist die Signatur für Einzelhandelskonzentration im FNP-Änderungskonzept konzipiert worden.

Aktueller Hinweis: Das Abgeordnetenhaus hat am 13.11.2003 der vorgelegten Änderung des FNP Berlin im Bereich "Spreeufer Schöneeweide/Östlich Rathenaustraße (Treptow-Köpenick)" zugestimmt.

Aus den dargestellten Zielen leiten sich folgende Änderungserfordernisse für die Teilflächen der Planungskonzeption ab:

(1)

2. Plankonzeption Kerngebiet (MK 1) und Sondergebiet (SO 1)

Entsprechend der oben erläuterten Gesamtkonzeption handelt es sich bei diesem Block nicht um den Kernbereich, sondern um einen Pol des bipolaren Stadtteilzentrums.

Die den Ausweisungen zugrunde liegenden einzelhandelsrelevanten Komponenten Mall und SB-Warenhaus sind unstrittig.

Um ausreichende und ausgewogene Einzelhandelspotentiale für die andere Seite der Schnellerstraße zu sichern, ist der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente im SO 1 auf 6.000 m² VKF (SB-Warenhaus) zu beschränken, die restlichen 3.000 m² VKF sind für Fachmärkte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten festzusetzen (Textliche Festsetzung 1.2). Die Gesamtverkaufsfläche des Blockes von 18.000 m² VKF (mit MK 1) bleibt damit erhalten.

Bezirksamt zu (1)

Der Anregung wird gefolgt. Die zentrenrelevanten Sortimente im SO 1 werden auf 6.000 m² VKF (SB-Warenhaus) beschränkt, die restlichen 3.000 m² VKF sind für Fachmärkte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten festzusetzen (Textliche Festsetzung 1.2).

Die Gesamtverkaufsfläche des Blockes von 18.000 m² VKF (SO 1 mit MK 1) bleibt erhalten.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes werden entsprechend angepasst.

(2)

Eine stärkere städtische Gliederung des Blockes ist auf der Grundlage des unter 1. geforderten städtebaulichen Gesamtkonzeptes durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan (Baugrenzen, Mindestgeschoßanzahl/traufhöhe) zu sichern.

Bezirksamt zu (2)

Der Anregung wird entsprochen. Im weiteren Planverfahren werden im Bereich MK 1 und SO 1 Baugrenzen, Mindestbauhöhen und Traufhöhen festgesetzt.

(3)

Die Begründung für die Lagegunst der Fläche am Bahnhof mit der optimalen Erschließung durch den ÖPNV ist nachvollziehbar. Die Begründung des Zentrumsschwerpunktes mit der höheren Verkehrsfrequenz des IV stadtauswärts auf der Schnellerstraße lässt jedoch außer Acht, dass die bis jetzt über den Einbahnverkehr über Spreestraße/Treskowbrücke und Karlshorster Straße/Stubenrauchbrücke abgeleiteten Verkehre künftig in wesentlichen Teilen über die neue Entlastungsstraße und die Wasserstraße fließen werden. Damit wird die Erschließungsgunst des Zentrumsteils zwischen Brückenstraße und Wasserstraße wesentlich erhöht.

Bezirksamt zu (3)

Der Verweis auf die Verkehrsfrequenz ist nur ein Teilaspekt für die Verortung des Magnetbetriebes. Wichtig ist ebenso die optimale Anbindung an den ÖPNV und die angestrebte Aufwertung des Bahnhofsvorplatzes.

(4)

3. Plankonzeption Uferbereich (s. S. 16/17 der Begründung)

Ergänzend zur Stellungnahme SenStadt I E (Schr. I E 112 vom 20.11.00) weisen wir darauf hin, dass wir vorschlagen werden, die Konzeption für den Ufergrünzug zwischen Siemensbrücke und dem geplanten „Kaisersteg“ am südlichen Spreeufer im Rahmen des lfd. landschaftsplanerischen Vertiefungsgutachtens zum Planwerk Südostraum zu bearbeiten. Die Auswahl der Vertiefungsbereiche wird mit dem beteiligten Stadtplanungsamt Treptow-Köpenick abgestimmt. Neben konzeptionellen Vorschlägen sollen auch Strategien für eine möglichst effiziente und für die öffentliche Hand kostengünstige Umsetzungs-, Herstellungs- und Pflegestrategie von öffentlich zugänglichen Grün- und Freiflächen erarbeitet werden. Der Abschnitt im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-64 ist ein besonders geeignetes Beispiel für ein „Huckepack-Verfahren“ (Grünflächenrealisierung im Zusammenhang mit einer Bauinvestition).

Bezirksamt zu (4)

Der im Bebauungsplan XV-64 integrierte Uferbereich ist Bestandteil des Vertiefungsgutachtens zum Planwerk Südostraum. Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob die im Rahmen des Vertiefungsgutachtens entwickelten Strategien für den konkreten Standort geeignet sind und ggf. im Rahmen eines abzuschließenden städtebaulichen Vertrages berücksichtigt werden können.

(4 a)

4. Plankonzeption Sondergebiet 2 (SO 2), (s. S. 17 der Begründung)

Planungsziel für die brachgefallenen ehemaligen Industrieflächen südöstlich der ehemaligen Bärenquell-Brauerei entsprechend STEP Zentren Einzelhandel, dem in Überarbeitung befindlichen Neuordnungsprogramm, der BEP-Treptow 2 und dem Planwerk Südostraum ist die städtische Ergänzung des Stadtteils Niederschöneweide. Dazu gehören als Entwicklungsimpuls vor allem ein starker Anteil des städtischen Zentrums sowie Mischstrukturen mit Dienstleistungsschwerpunkt und eine kräftige Wohnergänzung. Die im Bebauungsplanentwurf vorgelegte Plankonzeption ist daher zu überarbeiten.

Bezirksamt zu (4 a)

Der Anregung wird gefolgt. Der Bereich nördlich der Schnellerstraße wird um ein MK 3 ergänzt. Die Ergänzung der Wohnnutzung erfolgt durch die Erweiterung des WA 1 an der Brückenstraße.

(5)

Auch in diesem Block ist eine stärkere städtische Gliederung auf der Grundlage des unter 1. geforderten städtebaulichen Gesamtkonzeptes durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan (Baugrenzen, Mindestgeschoßanzahl/-traufhöhe) zu sichern. Wichtiges städtebauliches Ziel ist die Hinwendung des Stadtteils zur Spree. Anregungen zu dieser Zielsetzung gibt das Leitbildkonzept des Planwerks Südostraum Berlin. Der in ihrem Haus vorliegende städtebauliche Entwurf von Kleihues + Kleihues (Stand 10/00) gibt ein Beispiel für die Verknüpfung der Radiale mit der Spree, ist aber sonst grundsätzlich überarbeitungsbedürftig.

Bezirksamt zu (5)

Der aufgeworfene Klärungsbedarf im Bereich nördlich der Schnellerstraße wird realistischerweise noch einige Zeit in Anspruch nehmen. Deshalb wird das Bezirksamt eine Teilung des derzeitigen Geltungsbereichs in einen Bereich nördlich der Schnellerstraße und einen Bereich südlich der Schnellerstraße vornehmen. Die beiden Teilbereichen werden auf der Verfahrensebene getrennt weitergeführt werden.

(6)

Die zur Schnellerstraße und Entlastungsstraße orientierten Einzelhandelsflächen sind um eine Fläche MK 3 mit 10.000 m² zentrenrelevanten Einzelhandelsflächen zu ergänzen. Das SO 2 mit 10.000 m² VKF und Beschränkung auf max. 10 % zentrenrelevante Sortimente wird ebenfalls beibehalten. Die Flächenverortung und ein Konzept mit optimaler Flächenausnutzung (Ausschluss ebenerdiger Stellplätze, Stellplatz-Mehrfachnutzung, kombinierte Zufahrts- und Anlieferungszone) ist in einer städtebaulichen Studie, ggf. im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans abzustimmen. Dazu ist ein Gesamtkonzept beiderseits der Schnellerstraße und Entlastungsstraße erforderlich. Vorliegende Teilkonzepte können berücksichtigt werden, soweit sie bereits abgestimmt und entsprechend überarbeitet sind.

Durch die Orientierung der MK-Flächen zum Straßenraum soll eine Erhöhung der Mindestvollgeschoßanzahl und Traufhöhe (jetzt mindestens II Vollgeschoße und 12,5 m ü. Straßenmitte) und damit eine adäquate städtebauliche Gestaltung im Kontext der vorhandenen

Wohnbebauung und der als Ensemble unter Denkmalschutz stehenden ehem. Bärenquell Brauerei erreicht werden. Die Beschränkung der zentrenrelevanten Einzelhandelsflächen im MK 3 auf 10.000 m² VKF ist ggf. über eine textliche Festsetzung der für Einzelhandel nutzbaren Flächen und Vollgeschosse zu sichern.

Bezirksamt zu (6)

Die zur Schnellerstraße und Entlastungsstraße orientierten Flächen werden um ein MK 3 ergänzt. In Bebauungsplänen kann jedoch die Verkaufsfläche nur in Sondergebieten gem. § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt werden. Die Beschränkung der zentrenrelevanten Einzelhandelsflächen im MK 3 auf 10.000 m² VKF kann daher nicht durch eine textliche Festsetzung der für Einzelhandel nutzbaren Flächen oder Vollgeschosse gesichert werden. Es wird deshalb im MK 3 eine max. zulässige Geschoßfläche von 15.000 m² festgesetzt. Davon werden entsprechend der vorliegenden Erfahrungswerte ca. 2/3 als Verkaufsfläche nutzbar sein.

Im Bereich des SO 2, des MI 3 und des MK 2 sind bisher im Gegensatz zu MK 1 und SO 1 keine Vorhabenträger in qualifizierter Weise an den Bezirk herangetreten, somit kann derzeit kein Einleitungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB im Bereich nördlich der Schnellerstraße gefasst werden.

Zu der städtebaulichen Konfiguration, in der das bisherige SO 2 mit den dort weiterhin gültigen Verkaufsflächenfestsetzungen und das zusätzliche MK 3 zusammengefasst werden, sind weitere städtebauliche Überlegungen notwendig. Daher wird der bisherigen Bebauungsplanentwurf XV-64 in einen Nord und einen Südbereich geteilt. Die beiden Bereiche werden dann verfahrensmäßig und zeitlich getrennt weitergeführt.

Entlang der Schnellerstraße werden Mindestbauhöhen und Baugrenzen (ggf. Baulinien) ausgewiesen.

(7)

Ergänzend zur Stellungnahme SenStadt VII (Schr. VII B 31 vom 28.11.00) als Träger öffentlicher Belange wird darauf hingewiesen, dass auch bei einer eingeschränkten Anbindung der Entlastungsstraße für den Kfz-Verkehr (rechts Ein- und Ausbiegen) ein mit Fußgänger-LSA geregelter Übergang über die Schnellerstraße im Zuge der Entlastungsstraße als Verknüpfung der beiden Zentrumsteile unverzichtbar ist. Der Verkehrsfluss in der Schnellerstraße hat sich in diesem Abschnitt den städtebaulichen Erfordernissen unterzuordnen, er wird über eine Taktschaltung mit den benachbarten LSA-Knotenpunkten optimiert.

Bezirksamt zu (7)

Die Aufteilung von Straßenverkehrsflächen ist regelmäßig nicht Gegenstand der Festsetzungen von Bebauungsplänen im Land Berlin.

Im Abstimmung mit SenStadt VII B 31 besteht innerhalb des geplanten Straßenraumes die Möglichkeit der Errichtung einer Fußgängerquerung nach Fertigstellung der BAB 113 neu.

(8)

5. Plankonzeption Kerngebiet 2 (MK 2) und Mischgebiet 1 (MI 1)

Die auf den bestehenden Grundstücksgrenzen basierenden Abgrenzungen zwischen MI 1 und MK 2 für diesen Blockteil führen nicht zu einer städtebaulich verträglichen Lösung. Die Ausweisung MI für die Grundstücke Brückenstraße 27-30 entspricht nicht der tatsächlichen Nutzung und dem Sanierungsziel Stabilisierung und Entwicklung der Wohnfunktion, sondern ist eine Reaktion auf die direkt angrenzend konzipierte Kerngebietsnutzung. Dieses Problem sollte durch eine hintere Baugrenze im MK 2 und einen Ausschluss störender Nutzungen (bzw.

Bindungen für Bepflanzungen) als angemessene Abstandsfläche zur Wohnbebauung im MK 2 gelöst werden. Das stark von den Emissionen der Schnellerstraße betroffene Grundstück Schnellerstraße 129 / Brückenstraße 31 wäre in das MK 2 einzubeziehen.

Die im MK 2 vorgesehenen Verkaufsflächen für großflächige Einzelhandelseinrichtungen, die vorwiegend der örtlichen Versorgung des Wohnquartiers östlich der Brückenstraße dienen sollen, werden in diesem Zusammenhang auf 4.000 m² VKF reduziert.

Bezirksamt zu (8)

Der Anregung wird gefolgt. Die Parzellen Brückenstraße 27- 30 werden ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Das Grundstück Schnellerstraße 129/Brückenstraße 31 wird hingegen in das MK 2 miteinbezogen. Der Wohnanteil auf diesem Grundstück wird durch eine entsprechende textliche Festsetzung gesichert. Im MK 2 werden durch die Festsetzung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen Freiflächen im Innenbereich gesichert. Außerdem werden GRZ und GFZ reduziert. Hierdurch wird die bestehende Wohnbebauung entlang der Brückenstraße geschützt. Die im MK 2 vorgesehenen Verkaufsflächen werden in diesem Zusammenhang auf 4.000 m² VKF reduziert. In Bebauungsplänen kann in Kerngebieten die Größe der Verkaufsfläche direkt nicht festgesetzt werden. Die Beschränkung der Größe der Verkaufsflächen wird durch die Anwendung der Gliederungsmöglichkeiten des § 1 BauNVO gesichert.

(9)

6. Straßenverkehrsflächen

Ergänzend zu der TÖB-Stellungnahme VII B 31 vom 28.11.00 weisen wir darauf hin, dass bei der Überprüfung des Querschnitts- der Entlastungsstraße in der Kurve am WA 2 die stadtgestalterische Einbindung des voraussichtlich erforderlichen Anschlusses einer privaten Erschließungsstraße für das Wohngebiet zu berücksichtigen ist.

Im Bereich der Erschließungsstraße 2 und 3 ist das bestehende Industriegleis zur langfristigen Sicherung eines nachhaltigen Erschließungskonzeptes (Schiene, Straße, Wasser) der Gewerbeflächen beiderseits der Schnellerstraße zwischen Karlshorster/Rixdorfer Straße und Marggrafbrücke mit Anschluss an den Hafenstandort Lacufa zu erhalten.

Bezirksamt zu (9)

Die stadtgestalterischen Details der künftig voraussichtlich erforderlichen Privatstraße können auf der Ebene des Bebauungsplans nicht geregelt werden.

Die Anbindung des Industriegleises ist über die Gleise 26 und 268, welche sich südwestlich der Bebauungsplan Geltungsbereichsgrenze (außerhalb des Bebauungsplans) befinden und nicht entwidmet wurden, gesichert.

7. Zusammenfassung

Verkaufsflächen: Damit ergeben sich für den gesamten Komplex des Stadtteilzentrums Schöneeweide die folgenden Gesamtverkaufsflächen:

Zentrenrelevante Sortimente: 29.000 m² VKF,

Nicht zentrenrelevante ergänzende Fachmarktsortimente: 13.000 m² VKF

STEP Zentren/Einzelhandel: Die geringfügige Überschreitung der Orientierungswerte des STEP Zentren/EH (Stadtteilzentrum Schöneeweide: 25.000 m² VKF für zentrenrelevante Sortimente) ist städtebaulich begründet (stadtwirtschaftliche Grundlage für die städtebauliche Neuordnung beiderseits der Schnellerstraße, für die verkehrliche Entlastung durch Neuordnung

der Erschließung und für die Altlastensanierungskosten). Die Ergänzung mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten entspricht insbesondere der Zielsetzung des Landes Berlin, eine umfassende Versorgung der Bevölkerung zu gewährleisten. Außerdem sollen die negativen städtebaulichen und umweltrelevanten Auswirkungen reduziert werden, die durch den Einkaufstourismus ins Umland entstehen.

BVV-Beschluss Nr.: IV-T/440: Mit dem dargestellten Konzept wird außerdem dem Beschluss Nr.: IV-T/440 der BVV-Treptow entsprochen „Das Bezirksamt wird ersucht, im Bebauungsplan XV-64 hinsichtlich der Entwicklung der Flächen beiderseits der Schnellerstraße (Bavaria und TLG-Gelände) nur einer Lösung zuzustimmen, die es beiden Seiten ermöglicht, jeweils eine Bebauung zu realisieren. Das Interesse des Bezirkes sollte darin liegen, dass beide Flächen im städtebaulichen Einklang einer Bebauung zugeführt werden, damit eine positive Entwicklung des Umfeldes initiiert wird“. Dieser Beschluss stützt sich unter anderem auf das Nutzungskonzept der BEP-Treptow 2, das ebenfalls Kerngebiete auf beiden Seiten der Schnellerstraße vorsieht.

STEP Gewerbe und EpB: Auf der Basis dieses wirtschaftlich tragfähigen Gesamtkonzeptes soll der bestehende Dissens zwischen SenStadt und SenWiTech zur Entlassung der Fläche südöstlich der ehem. Bärenquell Brauerei aus dem „Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich“ EpB und aus dem STEP Gewerbe aufgelöst werden. Die Abwägung soll entsprechend den Angaben im EpB und im STEP Gewerbe im FNP-Änderungsverfahren „Spreeufer Schöneweide 27/98“ erfolgen.

FNP-Änderungsverfahren: zu 3.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (s. Seite 21 der Begründung): Erst wenn eine Änderung des Bebauungsplanentwurfes im Sinne der hier dargestellten Zentrumskonzeption auf der Grundlage eines überarbeiteten städtebaulichen Gesamtkonzeptes erfolgt ist, könnte erforderlichenfalls wenn das FNP-Änderungsverfahren sich z.B. durch die ausstehende Standortentscheidung für die FHTW weiter verzögert das Verfahren für die Herbeiführung einer Planreifeerklärung für Teilbereiche der im Verfahren befindlichen FNP-Änderung eingeleitet werden.

Auch eine Zustimmung unseres Hauses zur Herauslösung von Teilflächen aus dem Geltungsbereich des B-Planentwurfes XV-64 zur Einleitung vorhabenbezogener Bebauungspläne würde voraussetzen, dass die Grundzüge der Planung und die gesamtstädtischen Belange der Zentrenentwicklung im Gesamtkonzept angemessen berücksichtigt sind.

Aktueller Hinweis: Das Abgeordnetenhaus hat am 13.11.2003 der vorgelegten Änderung des FNP Berlin im Bereich "Spreeufer Schöneweide/Östlich Rathenastraße (Treptow-Köpenick)" zugestimmt.

Bezirksamt

Die Zusammenfassung der Hinweise wird zur Kenntnis genommen.

(10)

Eine Abstimmung sich ergänzender Einzelhandelskonzepte beiderseits der Schnellerstraße ist von unserer Seite gegenüber Ihrer Abteilung, den Grundstückseigentümern und Investoren immer wieder angemahnt worden, ohne dass bisher ein entsprechendes Ergebnis vorgelegt wurde. Ich biete dazu nochmals die Vermittlung unserer Abteilung Stadt- und Freiraumplanung an.

Da mir wie sicher auch Ihnen an einer besonderen städtebaulichen Qualität auch im Sinne der Attraktivität dieses gesamtstädtisch bedeutsamen Standortes gelegen ist, biete ich die Unterstützung der Architekturwerkstatt unseres Hauses bei der Herausarbeitung eines Gesamtkonzeptes an.

Bezirksamt zu (10)

Grundsätzlich wird die Notwendigkeit einer Abstimmung sich ergänzender Einzelhandelskonzepte beiderseits der Schnellerstraße vom Bezirksamt Treptow-Köpenick gesehen.

Da die Investoren / Grundstückseigentümer ihre Planungsabsichten mit unterschiedlicher Intensität betrieben haben, ist trotz mehrfacher Versuche dieses nicht zustande gekommen. Im Ergebnis der TÖB-Auswertung werden für den Bereich nördlich der Schnellerstraße nunmehr auch zentrenrelevante Nutzungen ermöglicht. Als Voraussetzung für die Weiterführung des Bebauungsplan-Verfahrens in diesem Bereich im Sinne einer gesamtheitlichen Entwicklung des Standortes „Stadtteilzentrum Schöneweide“ werden konkrete Planungsabsichten der Eigentümer erwartet, auf deren Grundlage die Bebauungsplan-Ausweisungen konkretisiert werden können.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung VII B 31 (Schreiben vom 28.11.2000):

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-64 befinden sich Teilflächen der Schnellerstraße (B 96 a) und der Brückenstraße, die Bestandteil des bestehenden übergeordneten Hauptverkehrsstraßennetzes sind. In diesem Zusammenhang besteht aus unserer Sicht folgender Klärungsbedarf:

(1)

Im Zusammenhang mit der Entscheidung zur Erschließung der Flächen SO 1 und SO 2 über den neuen LSA-gesteuerten Knotenpunkt Schnellerstraße/Erschließungsstraße 4/Wasserstraße ergibt sich für den Bebauungsplanbereich ein neues Erschließungskonzept. Die Lage dieses neuen Knotens wird auf Grund der etwa mittigen Lage zu den benachbarten bestehenden LSA-Knotenpunkten aus verkehrsplanerischer Sicht befürwortet. Die Entlastungsstraße sollte, wie bisher geplant die Spreestraße (verkehrsorganisatorische Maßnahmen sind erforderlich) entlasten. Relevant hierfür ist allerdings, wie auch heute schon, nur der von stadtauswärts kommende Verkehr, der in Richtung Oberschöneweide und weiter nach Karlshorst fährt. Der in diese Gebiete von stadteinwärts kommende Verkehr ist überörtlich über die geplante Südostverbindung bzw. die Karlshorster Straße zu führen. Der Zielverkehr in die Gebiete SO 2, GE 2, MK 2, MI 2 und 3 sowie WA 2 aus Richtung Stadt wird über den voll angebundenen LSA-Knoten mit der Wasserstraße geführt. Somit sollte die Entlastungsstraße nur eingeschränkt angebunden werden (rechts Ein- und Ausbiegen). In diesem Zusammenhang sollten die Querschnitte der Wasserstraße, Erschließungsstraße und Entlastungsstraße überprüft werden. Unseres Erachtens sollten diese aufgrund der zwar unterschiedlichen Funktionen, aber doch gleichrangigen Bedeutung einheitliche Straßenquerschnitte erhalten.

Bezirksamt zu (1)

Der Anregung wird gefolgt. Die Entlastungsstraße wird mit Rechts-Ein-und-Ausbiegen nur eingeschränkt angebunden. Die Breite der Straßenverkehrsflächen Wasserstraße, Entlastungsstraße und Erschließungsstraße 1 werden im weiteren Verfahren innerhalb des geplanten Teilbebauungsplans nördlich der Schnellerstraße überprüft.

(2)

Der vorliegenden Form der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Schnellerstraße kann nicht zugestimmt werden. Diese kann erst nach Vorliegen einer konkreten Planung zur Straßenraumgestaltung der Schnellerstraße in diesem Bereich festgelegt werden.

Des Weiteren ist der Nachweis für den Ersatz der entfallenden P & R Plätze im Bahnhofsbereich zu erbringen und zu prüfen, ob diese in ausreichendem Maß über eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gesichert werden können.

Bezirksamt zu (2)

Die Anregung wird berücksichtigt. Die mit den beteiligten Behörden abgestimmte Verkehrslösung der Schnellerstraße bildet die weitere Planungsgrundlage, ebenso die abgestimmte Lösung für den Bahnhofsvorplatz.

Eine Überprüfung hat ergeben, dass es sich im Bereich Bahnhof Schöneeweide nicht um einen P & R Platz handelt. Die abgestimmte Lösung für den Bahnhofsvorplatz beinhaltet die Einordnung von PKW- und Taxi- Stellplätzen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche, wobei die Anzahl der PKW -Stellplätze der gegenwärtig vorhandenen Größenordnung entspricht.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung I E 112 (Schreiben vom 20.11.2000):

Zum Landschafts-/Artenschutzprogramm (Nr. 11 Abs. 2 ZustKat AZG)

(1)

Im Landschafts-/Artenschutzprogramm, Programmplan „Erholung und Freiraumnutzung“, ist ein übergeordneter Grünzug als Grünfläche/Parkanlage dargestellt. Als Teil des gesamtstädtischen Freiraumsystems ist die Herstellung der Erlebbarkeit der Spree und ihrer Uferbereiche von großer Bedeutung.

Grünzüge sollen gemäß Landschafts-/Artenschutzprogramm mindestens 30-40m breit sein (siehe Landschafts-/Artenschutzprogramm, Begründung/Erläuterung S. 149), eine Reduzierung auf 5 m entspricht nicht der übergeordneten Bedeutung und Funktion.

Grundsätzliches Entwicklungsziel von Natur und Landschaft ist nach § 2 des Berliner Naturschutzgesetzes hier die Auslagerung störender und beeinträchtigender Nutzungen, die Entwicklung und Neuanlage von Grünflächen/Parkanlagen mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und damit die Verbesserung der Aufenthaltsqualität.

Die artenschutzrechtlichen Belange gemäß Programmplan „Biotop- und Artenschutz“ in Verbindung mit dem Programmplan „Erholung und Freiraumnutzung“ sind in Bezug auf bestehende und zu entwickelnde Artenresservoir/Verbindungsbiotope zu prüfen.

Bezirksamt zu (1)

Zum Uferbereich

Entsprechend des Bebauungsplanentwurfes wird innerhalb des WA 2 ein 30 m Bereich von Bebauung freigehalten, der begrünt werden soll und in welchem ein 5 m breiter Fuß- und Radweg einzuordnen ist. Die Vorgaben des Lapros werden in diesem Bereich somit umgesetzt. Eine Zuordnung dieser Flächen zum allgemeinen Wohngebiet erfolgt nur, da der dauerhafte Erhalt und die Pflege dieser Flächen vom Grundstückseigentümer erfolgen soll. Unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung wurde der Grünzug im GE 3 auf 7 m reduziert.

Im Rahmen der Abstimmungsgespräche zum Planwerk Südostraum, Vertiefung Spree- Dahme-Raum, wurde die Frage eines übergeordneten Grünzuges entlang der Spree parallel zum Bebauungsplan-Verfahren XV-64 diskutiert. Das Ergebnis dieser Beratung ist die Planung eines öffentlichen Freiraumes, der die Qualität eines uferbegleitenden Grünzuges mit integrierter Promenade hat. Im Weiteren Bebauungsplan-Verfahren ist zu prüfen, inwieweit das Ergebnis des Planwerks Südostraum kostenverträglich für den Bezirk im Bebauungsplan-Entwurf XV-64b berücksichtigt werden kann.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung VIII D 251 (Schreiben vom 29.11.2000):

Zu dem o. g. Bebauungsplan-Entwurf nehmen wir für die Wasserbehörde des Landes Berlin (Ref. VIII D) und für unser Altlastenref. IX C (Bodenschutz) wie folgt gemeinsam Stellung. Gegen den o. g. Bebauungsplan bestehen zur Zeit erhebliche grundsätzliche Bedenken. Die Niederschlagsentwässerung ist in dem vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf nicht geklärt.

(1) Oberflächengewässer:

Die Festlegung der Baugrenze von 30 m zum Ufer der Spree und die Herstellung einer Ufergrünfläche im Gebiet WA 2 werden befürwortet. Langfristig ist ein Ufergrünzug mit einer Breite von 30 m im Gebiet GE 3, wie im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag (LFB)/Pkt. B 3.15 vorgeschlagen, vorzusehen. Trotz der beschriebenen Schwierigkeiten sollte konsequenterweise versucht werden, entlang der Spree eine öffentliche Parkanlage auszuweisen. Ein Pflanzgebot bei Abriss des vorhandenen Gebäudes sollte im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Bezirksamt zu (1)

Entsprechend des Bebauungsplan-Entwurfes wird innerhalb des WA 2 ein 30 m breiter Grünstreifen von Bebauung freigehalten, in welchem ein 5 m breiter Fuß- und Radweg einzuordnen ist. Die Vorgaben des Lapros werden in diesem Bereich somit umgesetzt. Eine Zuordnung dieser Flächen zum allgemeinen Wohngebiet erfolgt nur, da der dauerhafte Erhalt und die Pflege dieser Flächen vom Grundstückseigentümer erfolgen soll. Unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung wurden der Grünzug im GE 3 auf 7 m reduziert.

Im Rahmen der Abstimmungsgespräche zum Planwerk Südostraum, Vertiefung Spree- Dahme-Raum, wurde die Frage eines übergeordneten Grünzuges entlang der Spree parallel zum Bebauungsplan-Verfahren XV-64 diskutiert. Das Ergebnis dieser Beratung ist die Planung eines öffentlichen Freiraumes, der die Qualität eines uferbegleitenden Grünzuges mit integrierter Promenade hat. Im Weiteren Bebauungsplan-Verfahren ist zu prüfen, inwieweit das Ergebnis des Planwerks Südostraum kostenverträglich für den Bezirk im Bebauungsplan-Entwurf XV-64b berücksichtigt werden kann.

(2) Entwässerung:

Der vorliegende Bebauungsplan-Entwurf enthält in seinen textlichen Festsetzungen keine Angaben zur Niederschlagsentwässerung. Die im LFB und in der UVP getroffenen allgemeinen Aussagen zur Niederschlagsentwässerung (dezentrale grundstücksbezogene Regenwasserrückhaltung und -behandlung, Anordnung von Brauchwasserbehältern zur Sammlung und Weiterverwendung von Niederschlagswasser-Einleitung in die Spree etc.) fehlen im Begründungstext bzw. finden in den textlichen Festsetzungen keinen Niederschlag.

Die UVP weist im Pkt. B 2.22 (Konfliktpotenzial Wasser) aus, dass sich die Schmutzwasserfrachten der bestehenden Kanalsysteme in Richtung Spree erhöhen werden. Diese Feststellung steht im Widerspruch zu der grundsätzlichen Forderung der Wasserbehörde, die Schmutzfracht von Niederschlagswasser um ca. 80 % zu reduzieren. Für das Bebauungsgebiet ist durch einen Fachplaner eine Niederschlagsentwässerungskonzeption zu erarbeiten, die konkrete Angaben zur ordnungsgemäßen Entwässerbarkeit enthält, ohne dass es zu einer Verschiebung der Belastung in Richtung Spree kommt und die Altlasten bzw. Sanierungssituation angemessen berücksichtigt wird. Entsprechend den Ergebnissen der Entwässerungskonzeption, die mit der Wasserbehörde abzustimmen ist, sind die textlichen Festsetzungen zu ergänzen.

Bezirksamt zu (2)

Festsetzungen zur Niederschlagsentwässerung sind gemäß §1 Abs. 3 und § 9 Abs. 1 erster Halbsatz BauGB nur aus städtebaulichen Gründen möglich (s. RS II E 11 6150/3/2 v. Sen Bau Wohn am 06.10.99). Außerdem gelten § 36a Berliner Wassergesetz und § 40 Abs. 2 BauOBl,

die eine Versickerung von Niederschlagswasser fordern, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu befürchten ist.

Die Begründung wird um die im LFB und in der UVP getroffenen Aussagen zur Niederschlagsentwässerung ergänzt.

Im Bereich südlich der Schnellerstraße (XV-64a) wurde das Problem der Entwässerung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vertiefend untersucht. Aus der wasserbehördlichen Genehmigung vom 12.09.2001 geht unter Berücksichtigung bestehender Auflagen (siehe auch unter Punkt 3.2.3.7) hervor, dass eine Ableitung von Regen und Schmutzwasser möglich ist und somit der Belang Entwässerung im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens auch ohne die Aufnahme einer derartigen textlichen Festsetzung zur Niederschlagsentwässerung in den Bebauungsplan-Entwurf abschließend geklärt ist.

Der Bereich nördlich der Schnellerstraße wird in einem Teilbebauungsplan (XV-64b) weitergeführt. Im Rahmen der Weiterentwicklung dieses Teilbebauungsplans wird eine Konzeption zur Niederschlagsentwässerung in Abhängigkeit zu den Planungszielen vertiefend untersucht.

(3)

Grundwasserreinhaltung:

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Johannisthal. Der geplante Versiegelungsgrad von bis zu 1,00 (GRZ) ist für die Lage im Wasserschutzgebiet erheblich zu hoch. Eine gewerbliche Nutzung insbesondere der westlichen Bereiche ist wasserwirtschaftlich nicht tolerierbar, da von einer solchen Nutzung in der Regel vielfältige Gefährdungen des hier hoch anstehenden und nicht geschützten Grundwassers ausgehen. Die ordnungsgemäße Regenwasserentsorgung des Gebietes ist nicht gesichert. Es muss außerdem von einem desolaten Schmutzwassersystem ausgegangen werden, das betrifft auch dort vorhandene Grundstücke. Deshalb bedarf das Planungsgebiet vor Baubeginn einer gründlichen Sanierung. Erst danach können verbindliche Aussagen zur benannten Niederschlagswasserversickerung erfolgen. Eine Versickerung ist nur erlaubnisfähig, wenn eine Grundwasserverunreinigung nicht zu besorgen ist.

Bezirksamt zu (3)

Die Lage in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes steht gewerblichen Flächennutzungen bzw. Kerngebietsnutzungen nicht grundsätzlich entgegen.

Entsprechende Festsetzungen sind möglich, wenn die Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal/Altglienicke vom 31.8.1999 eingehalten werden.

Die Planungsziele des Bebauungsplans sind aus den vorbereitenden Bauleitplanungen des Landes Berlin (FNP) abgeleitet (bzgl. Art und Maß der Nutzung). In der weiteren Vorbereitung der Vorhaben ist zu sichern, dass durch die gewerblichen Nutzungen zusätzliche Grundwasserverunreinigungen nicht entstehen.

Für das geplante Einkaufszentrum (MK, SO 1) wurde im Baugenehmigungsverfahren eine wasserbehördliche Genehmigung erteilt. Bezüglich der weiteren Baugebiete ist eine derartige abschließende Prüfung vor Baubeginn erforderlich. Durch die Aufnahme einer textlichen Festsetzung zu einer anteiligen extensiven Dachbegrünung auf diesen Flächen wird das zu versickernde Niederschlagswasser minimiert.

(4)

Altlasten:

Für den o. g. Geltungsbereich trifft unsere Stellungnahme zur Einleitung des Bebauungsplans vom 31.08.1999 zu

(Anm.: In o.g. Stellungnahme wurden die Altlastenverdachtsflächen genannt)

Bezirksamt zu (4)

Aufgrund der sowohl vom Senat als auch vom bezirklichen Umweltamt eingeschätzten Erheblichkeit der Kontamination in Boden und Grundwasser wurden die Altlastenbereiche nördlich der Schnellerstraße gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB im Bebauungsplan-Vorentwurf gekennzeichnet. Weiterführende Altlastenuntersuchungen und diesbezügliche Abstimmungen mit der zuständigen Senatsabteilung werden im weiteren Verfahren notwendig.

Für den Bereich südlich der Schnellerstraße wurden entsprechende Fachgutachten erstellt. Diese ergaben, dass im Bereich der ehemaligen Bahnflächen zwar Kontaminationen zu erwarten sind, diese jedoch nicht das Kriterium der Erheblichkeit im Sinne des BauGB erfüllen. Deshalb wurde der Bereich nicht gekennzeichnet. Eine Sanierung der Bodenverhältnisse wird im Kontext der im Bereich südlich der Schnellerstraße zu erwartenden Bauarbeiten durchgeführt.

Senatsverwaltung für Finanzen (Schreiben vom 21.11.2000)

An fachlichen Interessen sind aufgrund unserer Zuständigkeit für 1. Dingliche Grundstücksgeschäfte (Nr. 6 Abs. 2 ZustKat) zu benennen: Keine Bedenken.

(1)

2. Haushaltswirtschaftliche Aspekte (vgl. Nr. 5 Abs. 2 ZustKat):

Wir beanstanden, dass der Entwurf - wie in der Begründung (Seite 35) ausgeführt – nur unzureichende Aussagen über die haushaltsrechtlichen Auswirkungen der geplanten Maßnahmen enthält.

Es wird lediglich erwähnt, dass die Auswirkungen des Bebauungsplans keine finanziellen Auswirkungen bedingen, da die Aussicht besteht, mit den Investoren bzw. Eigentümern städtebauliche Verträge gem. § 11 BauGB abzuschließen.

Vor weiterer Konkretisierung der Planung und Begründung von Bindungswirkungen ist die Erfassung der von Berlin zu tragenden Kosten und die Sicherung der Finanzierung (insbesondere im Rahmen städtebaulicher Verträge / der Investitions-Planung) aus unserer Sicht zwingend erforderlich. Bekanntlich werden die Handlungsspielräume immer enger und neu zu beginnende Maßnahmen können künftig nur in äußerst begrenztem Umfang aufgenommen werden.

Wir verweisen auch ausdrücklich auf das Schreiben von SenStadt (I D 12-6150/2/2töb) vom 07.07.2000 zur Trägerbeteiligung bei SenFin, um dessen Beachtung wir - auch für künftige Fälle - bitten.

Im Zusammenhang mit der Schnellerstraße wird ausgeführt (Seite 20 der Begründung), dass die betroffenen Grundstücksteile vom Land Berlin übernommen werden müssen, aber die Kosten jedoch ggf. durch städtebaulichen Vertrag den künftigen Eigentümern der Grundstücke übertragen werden können. Es handelt sich hier um eine reine Vermutung, so dass diese Kosten erst einmal festzustellen und auszuweisen sind. Was passiert nämlich, wenn diese

Kosten nicht durch einen städtebaulichen Vertrag vom Land Berlin abgewendet werden können. Wie sieht dann die Finanzierung aus?

Anzumerken ist, dass der Ansatz des Titels 820 64 - Erwerb von Grundstücken für das Verwaltungs- und das Stiftungsvermögen - (Kapitel 29 90) des Haushaltsjahres 2000 drastisch gekürzt worden ist. Beträge können bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht mehr disponiert werden. Demzufolge ist der Grunderwerb finanziell nicht abgesichert. Für weitere Haushaltsjahre kann derzeit keine Aussage getroffen werden, da das Anmeldeverfahren für den Erwerb von Grundstücken möglicherweise geändert wird.

Für das Haushaltsjahr 2001 ist mit weiteren Kürzungen bei diesem Titel 820 64 zu rechnen!

Zwar kann eine planerische Flächenvorsorge (für Gemeinbedarfs- und Infrastruktureinrichtungen) auch unabhängig von der Investitionsplanung erfolgen, weil die Festsetzung eines Bebauungsplans nicht zur Verwirklichung verpflichtet. Hiervon zu trennen sind jedoch finanzielle Auswirkungen, die ausgelöst von Bebauungsplänen für gesetzliche Ansprüche auf Geldentschädigungen und Grundstücksübernahmen (§§ 39 ff BauGB) anfallen können und unabhängig von der Investitionsplanung sind. Hierfür ist die Kostenfrage jedoch vor Ausstellung des Bebauungsplan- Verfahrens zu klären.

Die finanziellen Auswirkungen des Bebauungsplan-Entwurfs sind daher vor der öffentlichen Auslegung zu überarbeiten und wir sind von der Änderung spätestens zum Zeitpunkt der Unterrichtung über die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB) über die inhaltliche Änderung zu unterrichten.

II. Weitere originäre Aufgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen liegen für uns nicht vor.

Bezirksamt zu (1)

Durch die Festsetzung öffentlicher Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB auf privatem Grundeigentum entsteht für das Land Berlin zunächst eine originäre Übernahmepflicht. Diese entsteht jedoch erst mit dem Rechtswirksamwerden der Rechtsverordnung durch ihre Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Berlin. Es wird angestrebt, vor diesem letzten Schritt der kommunalen Normsetzung städtebauliche Verträge zur Unterzeichnung zu bringen und notariell zu beurkunden, in denen sowohl die kostenfreie Übertragung der Flächen an das Land Berlin als auch die Übernahme der entsprechenden Erstellungs- bzw. ggf. Umbaukosten der künftigen öffentlichen Straßenverkehrsflächen durch den planbegünstigten Investor geregelt wird. Nach der Eigentumsübertragung und der öffentlichen Widmung gem. Berliner Straßengesetz sind jedoch die Unterhaltungskosten (Straßenreinigung etc.) vom Land bzw. vom Bezirk zu übernehmen. Dies betrifft jedoch nicht den in der obigen Stellungnahme genannten Titel 820 64. Mit Zustandekommen der entsprechenden Vereinbarungen gem. § 11 BauGB würde der Titel 820 64 nicht in Anspruch genommen werden, Verhandlungsgespräche mit den Eigentümern der Grundstücke finden statt.

Ein städtebaulicher Vertrag zwischen den Grundstückseigentümern im MK 1, SO 1 und SO 2 und dem Bezirksamt liegt mit Datum vom 24. August 2001 vor.

In Vorbereitung des Vertragsabschlusses wurde die Grundstücksübergabe zwischen dem Grundstückseigentümer des geplanten Einkaufszentrums und dem Eigentümer des Grundstücks Schnellerstraße 20 C und D geregelt. Dieser Grundstücksteil bildet die Voraussetzung für die Erstellung der Zufahrtsspur aus der Schnellerstraße zum Einkaufszentrum und Sondergebiet.

Zwischen dem Grundstückseigentümer Schnellerstraße 20 C und D im GE und dem Bezirksamt wurde ein städtebaulicher Vertrag mit Datum vom 16.04.2003 abgeschlossen. Der Vertrag ist bereits notariell beurkundet und derzeit zur Bestätigung durch die Vertragsbevollmächtigten des Grundstückseigentümers.

Senatsverwaltung für Wirtschaft und Technologie (Schreiben vom 20.12.2000):

Gegen die geplanten Festsetzungen des o. g. Bebauungsplan-Entwurfs haben wir erhebliche Bedenken.

(1)

Der Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplan-Entwurfes liegt innerhalb der Flächenkulisse des EpB, ausgenommen der Bereich zwischen geplanter Entlastungsstraße und Brückenstraße (Hervorhebung MS). Dieser Bereich ist lt. vorliegendem Bebauungsplan-Entwurf als Mischgebiet (MI 1), Kerngebiet (MK 1 und MK 2) und Allgemeines Wohngebiet (WA 1) geplant festzusetzen. Ebenfalls nicht Bestandteil des EpB ist der Bereich zwischen Schneller- und Erschließungsstraße, der als Sondergebiet festgesetzt werden soll (SO 1). Der nordwestlich angrenzende Teilbereich, der Bestandteil des EpB ist, soll als Sondergebiet (SO 2), als Mischgebiet (MI 3), als Wohngebiet (WA 2) und als Gewerbegebiet (GE 1, 2 + 3) festgesetzt werden.

Unsere Zustimmung findet die Festsetzung der Gewerbegebiete nördlich der Erschließungsstraße 4 und der Wasserstraße. Ebenso unproblematisch sind die o. g. geplanten Festsetzungen außerhalb des EpB-Bereiches zwischen Brücken- und Entlastungsstraße.

Bezirksamt zu (1)

Das EpB - vormals ISK - ist kein Stadtentwicklungsplan. Das EpB ist ein durch Senatsbeschluss konkretisierter abwägungserheblicher öffentlicher Belang, der aufgrund seines Charakters als städtebaupolitischer Beschluss zwingend in die bauleitplanerische Abwägung gem. § 1 Abs. 6 BauGB einzustellen und dort städtebaulich argumentativ zu bearbeiten ist. In der bauleitplanerischen Abwägung gem. § 1 Abs. 6 BauGB kann dieser Belang durch andere öffentliche und private Belange überwunden werden. An dieser Stelle sei auch darauf hingewiesen, dass - trotz der inhaltlichen Länge und Tiefe der Auflistung der öffentlichen Belange in § 1 Abs. 5 BauGB entsprechend der fortlaufenden Rechtsprechung des BVerwG öffentliche und private Belange gleichwertig sind. Das BauGB konstituiert keinen Vorrang der öffentlichen Belange vor den privaten. Dem EpB hält der Bezirk die folgenden städtebauliche Erwägungen entgegen:

Die städtebauliche Situation im Bereich zwischen Wasserstraße, Spree, Entlastungsstraße und Schnellerstraße (SO 2/MI 3/WA 2) stellt sich derzeit wie folgt dar:

1. *Weder der TLG als Eigentümer noch der Senatsverwaltung für Wirtschaft und Technologie ist es während der letzten 10 Jahren gelungen, ein in diesem Bereich realisierbares Konzept zu präsentieren.*

2. *Die Einbeziehung des Bereichs in das ISK seit 1992/1993 jetzt Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) hat nicht zu der von der Senatsverwaltung für Wirtschaft angestrebten Re-Industrialisierung bzw. gewerblichen Neunutzung der Flächen geführt.*

3. *Die Fläche ist darüber hinaus Bestandteil eines förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind gem. § 136 BauGB zügig durchzuführen. Es ist zu konstatieren, dass - unter Einbeziehung der Periode der vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB - der Bereich ebenfalls seit fast 10 Jahren dem besonderen Städtebaurecht unterliegt. Eine irgendwie geartete Annäherung der Realität auch an die gegenwärtig in der Diskussion befindlichen potentiellen neuen oder modifizierten Sanierungsziele lässt sich nicht feststellen.*

Es spricht somit einiges dafür, dass die Ziele von ISK/EpB an dieser Stelle die realen Potentiale der Fläche im Stadtraum verfehlen. Es spricht des Weiteren aus der Sicht des Bezirksamtes einiges dafür, dass der Belegung durch das ISK/EpB i. V. m. der Sanierungsbefangenheit der Fläche die städtebaulich gewünschte Neunutzung der Fläche eher behindern als befördern.

Aktueller Hinweis: Das Abgeordnetenhaus hat am 13.11.2003 der vorgelegten Änderung des FNP Berlin im Bereich "Spreeufer Schöneeweide/Östlich Rathenaustraße (Treptow-Köpenick)" zugestimmt, die o.g. Flächen sind nunmehr als gemischte Baufläche M2 mit Einzelhandelskonzentration dargestellt.

(2)

Unsere Bedenken richten sich in erster Linie gegen die geplanten Festsetzungen Sondergebiet 2, Mischgebiet 3 und Allgemeines Wohngebiet 2. Geplant sind hier insgesamt 10.000 m² VKF. Das widerspricht zum Einen den Zielsetzungen des EpB und darüber hinaus auch den Forderungen des STEP und Einzelhandel. Für das Stadtteilzentrum Schöneeweide sind danach insgesamt bis zu 25.000 m² VKF vorgesehen, wobei die Schaffung von Einzelhandelsflächen in unmittelbarer Nähe zum S-Bahnhof Schöneeweide gemeint ist. Lt. vorliegendem Bebauungsplan sollen aber außerhalb des Stadtteilzentrums Schöneeweide allein 10.000 m² VKF errichtet werden. Eine Entwicklung, die das Stadtteilzentrum schwächen bzw. in Frage stellen würde. Unserer Auffassung nach sind die geplanten Festsetzungen des SO 1 mit 9.000 m² VKF und des MK 1 mit der Möglichkeit der Errichtung von Einzelhandelsflächen im 1. und 2. OG zu den bereits existierenden ca. 8.000 m² VKF in unmittelbarer Nähe des S-Bahnhofes ausreichend, um ein Stadtteilzentrum mit 25.000 m² VKF zu entwickeln.

Das zur Spree geplante Wohngebiet wird ebenfalls von uns abgelehnt. Es handelt sich um Flächen, die Bestandteil des EpB, d.h. vorrangig produktionsgeprägt genutzt werden sollen. Eine Wohnnutzung entspricht dieser Zielsetzung nicht. Problematisch ist außerdem die unmittelbare Nähe zum angrenzenden Gewerbegebiet.

Positiv wird von uns die geplante Festsetzung der Gewerbegebiete GE 1, 2 + 3 beurteilt. Anzumerken ist hierbei jedoch, dass für das Gebiet GE 2 erhebliche Denkmalschutzaufgaben bestehen, d.h. eine gewerbliche Nutzung im Sinne produzierender bzw. produktionsorientierter Unternehmen ist erschwert. Vor diesem Hintergrund ist die „großzügige“ Festsetzung für Einzelhandels- und Wohnflächen auf ursprünglich gewerblich zu nutzenden Flächen besonders kritisch zu sehen.

Vorstellbar wäre aus unserer Sicht parallel der geplanten Entlastungsstraße einen Mischgebietsstreifen festzusetzen (in ca. 50 m Tiefe), um hier eine höherwertige Nutzung auch vor dem Hintergrund des laufenden FNP-Änderungsverfahrens zu ermöglichen. Damit ist allerdings kein Zuwachs an Verkaufsflächen gemeint über die im STEP-Handel für das geplante Stadtteilzentrum Schöneeweide hinausgehenden 25.000 m².

Aus den genannten Gründen lehnen wir die geplanten Festsetzungen zwischen Wasserstraße, Schnellerstraße und Entlastungsstraße ab.

Bezirksamt zu (2)

Der Orientierungswert ist dem Bericht "Teilräumliche Leitlinien zur Entwicklung der Zentren und Einzelhandelsstrukturen in Berlin" entnommen. Dieser Bericht ist die Anlage 2 zur Senatsvorlage Nr. 2043/99 - STEP Zentren und Einzelhandel Teil I. Dieser Bericht ist nicht Bestandteil des STEP Zentren und Einzelhandel Teil I. Der Bericht wurde vom Senat lediglich zustimmend zur Kenntnis genommen. Die Orientierungswerte aus diesem Bericht unterliegen in vollem Umfang der bauleitplanerischen Abwägung durch das Bezirksamt als Kollegialorgan. Aus städtebaulichen Gründen und aus stadtwirtschaftlichen Gründen – Gewinnung von Investoren zur Herstellung der Entlastungsstraße – behält das Bezirksamt die Festsetzung von 10.000 m² VKF davon lediglich 1.000 m² für zentrenrelevante Sortimente bei.

Als Folge der oben dargelegten Prämisse - STEP als Abwägungsmaterial - folgt das Bezirksamt einer Anregung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung I B 11 vom 20.12.2000. Als Folge dieser Anregung werden die zur Schnellerstraße und Entlastungsstraße orientierten Flächen um ein MK 3 ergänzt. Es wird im MK 3 eine max. zulässige Geschossfläche von 15.000 m² festgesetzt. Davon werden entsprechend der vorliegenden Erfahrungswerte ca. 2/3 als

Verkaufsfläche nutzbar sein.

Zu der städtebaulichen Konfiguration, in der das bisherige SO 2 mit den dort weiterhin gültigen Verkaufsflächenfestsetzungen und das zusätzliche MK 3 zusammengefasst werden, sind weitere städtebauliche Überlegungen notwendig.

Daher wird das Bezirksamt beschließen, den bisherigen Bebauungsplan-Entwurf XV64 in einen Nord- und einen Südbereich zu teilen. Die beiden Bereiche werden dann verfahrensmäßig und zeitlich getrennt weitergeführt.

Des Weiteren trifft der Bericht keine Aussagen zu der räumlichen Ausdehnung des künftigen Stadtteilzentrums. Im städtebaulich-strukturellen Kontext der Ist-Situation ergibt sich aus unmittelbarer Anschauung, dass die Brachflächen am Bahnhof südlich und nördlich im Zusammenhang zu betrachten sind. Das künftige Stadtteilzentrum bezieht also neben dem MK 1 und dem SO 1 als "Startzone" der Entwicklung das SO 2, das künftige MK 3, das MI 3 und das WA 2 wie auch das MK 2 und das MI 2 mit ein.

Aktueller Hinweis: Das Abgeordnetenhaus hat am 13.11.2003 der vorgelegten Änderung des FNP Berlin im Bereich "Spreeufer Schönevide/Östlich Rathenaustraße (Treptow-Köpenick)" zugestimmt, die B-Plan-Flächen SO 2, MI 2 und WA 2 sind nunmehr als gemischte Baufläche M2 mit Einzelhandelskonzentration im FNP dargestellt.

Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit Berlin (Schreiben vom 09.11.2000)

Anregung: In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich des HKW Schönevide der BTB mit zwei Kohlestaubfeuerungen je ~ 24 MW und einem 80,0 m Schornstein. Die im Jahr 1997 errichtete genehmigungsbedürftige Anlage entspricht dem neuesten Stand der Technik und wurde nach Erfüllung der Genehmigungsvoraussetzungen des § 5 BImSchG von uns genehmigt.

Im Hinblick auf eine künftige Gewerbebebauung sehen wir sowohl bezüglich der vom HKW ausgehenden Luftschadstoffe und Lärmemissionen keine Probleme.

Einer Wohnbebauung (WA) könnten zumindest während der Nachtzeit (22.00 - 7.00 Uhr) unzuträgliche Lärmimmissionen entgegenstehen. Hierzu sollte unseres Erachtens ein entsprechendes Lärmgutachten erstellt werden, ob Schallschutzmaßnahmen notwendig werden.

Rechtsgrundlage: Bundes-Immissionsschutzgesetz, TA Lärm, TA Luft.

Bezirksamt

Die geplante Wohnbebauung ist städtebaulich gewollt und entspricht der Bereichsentwicklungsplanung des Bezirkes. Im weiteren Bebauungsplan-Verfahren wird die Lärmschutzproblematik in Hinblick auf die Wohnverträglichkeit geprüft.

Da die architektonisch-städtebauliche Konfiguration der Wohnbebauung noch nicht feststeht, kann die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB auch nicht mit dem aus städtebaurechtlichen Gründen notwendigen Grad an im bauaufsichtlichen Verfahren nachvollziehbarer Bestimmtheit erfolgen. Hinweise hierzu werden jedoch in die Begründung aufgenommen. Der jetzige Bebauungsplan-Vorentwurf wird in einen nördlichen und südlichen Teilbereich geteilt, die verfahrensmäßig getrennt weitergeführt werden. Bei der Weiterführung des Bebauungsplan-Verfahrens im nördlichen Teilbereich wird das entsprechende Immissionsgutachten eingeholt.

Eisenbahn-Bundesamt (Schreiben vom 07.11.2000):

Folgende allgemeine Hinweise wurden genannt:

1. Einwendung:

Die Planungen berühren unmittelbar Betriebsanlagen der DB Netz AG. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, daß bei späteren Planungen der Bestandsschutz dieser Anlagen zu beachten ist.

2. Rechtsgrundlage:

Betriebsanlagen der DB Netz AG unterliegen der eisenbahnrechtlichen Fachplanung (§ 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) i. V. mit § 38 Baugesetzbuch) und sind somit der kommunalen Bauleitplanung entzogen. Vorsorglich wird auch darauf hingewiesen, dass Flächen die den rechtlichen Charakter von Betriebsanlagen der Eisenbahn des Bundes haben, planerischen Aussagen der Gemeinden nur insoweit zugänglich sind, als diese der besonderen Zweckbestimmung der Anlagen, dem Betrieb der Eisenbahnen zu dienen, nicht widersprechen. Planerische Aussagen, die sich mit der auf eine Planfeststellung oder auf die Übernahme als Altanlage gegründeten besonderen Zweckbestimmung einer bestehenden Anlage nicht vereinbaren lassen, darf die Gemeinde nicht treffen (Urteil des BVerwG vom 16.12.1988; NVwZ 1989, 655; DVBl. 1989, 458).

Der o. g. Bebauungsplan-Entwurf umfasst Teile des ehemaligen Güterbahnhofs Schöneweide. Für die Flächen, die der DB zugeordnet wurden und die unter Verwaltung der DB Netz AG stehen, hat die DBImm am 15. Mai 2000 die Entlassung aus der eisenbahnrechtlichen Zweckbestimmung (Entwidmung) beim EBA beantragt.

3. Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen): keine beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens:

Diesbezüglich bitte ich, falls dies nicht schon erfolgt ist, die DB Netz als Eigentümer und Planungsträger der Bahnanlagen am Zustimmungsverfahren zu beteiligen.

Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlage:

(1)

Für die Entwidmung und den Rückbau von Anlagen des ehemaligen Güterbahnhofs Schöneweide wird ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt. Das Verfahren steht kurz vor dem Abschluss (Erteilung der Plangenehmigung noch in der 1. Novemberhälfte).

Für die Teile des ehemaligen Güterbahnhofs Schöneweide, die dem BEV zugeordnet wurden, liegt ein Antrag auf Entwidmung noch nicht vor. Auch diese Entwidmung ist Voraussetzung für den Erlass des Bebauungsplans.

Bezirksamt zu (1)

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Plangenehmigung ist am 10.11.2000 erteilt worden.

(2)

Bestandsschutz beinhaltet insbesondere auch, dass Anwohner an einer bestehenden Betriebsanlage der Bahn den Verkehrslärm und weitere Immissionen wie Erschütterungen zu dulden haben, die sich aus dem bestimmungsgemäßen Betrieb der Anlage ergeben.

Immissionsminderungsmaßnahmen sind vom Bauherren in eigener Zuständigkeit vorzusehen und zu realisieren. Es ist sicherzustellen, daß bei der Umsetzung der Planungen und auch für die Zukunft gewährleistet wird, daß keinerlei Beeinträchtigungen und/oder Gefährdungen für die Betriebsanlagen der DB Netz AG und den darauf stattfindenden Eisenbahnbetrieb ausgehen. Erforderlichenfalls sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen, und sowohl das Eisenbahn-Bundesamt, als auch die DB Netz AG sind erneut und rechtzeitig zu beteiligen.

Es wird darauf hingewiesen, dass vor der Durchführung von Baumaßnahmen in unmittelbarer Nähe zu den Betriebsanlagen der DB Netz AG, die entsprechenden Ausführungsunterlagen rechtzeitig vor Baubeginn zur eisenbahntechnischen Prüfung mit einer entsprechenden Stellungnahme der DB Netz AG an das Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Berlin, Sachbereich 2, Hallesches Ufer 74, 76 in 10963 Berlin, einzureichen sind. Das gleiche gilt für die im Zusammenhang mit dem Vorhaben möglicherweise erforderlichen Kreuzungen und Näherungen von Leitungen (Gas, Wasser, Strom, sonstige).

Auch bei Berücksichtigung vorgenannter Hinweise kann das Eisenbahn-Bundesamt dem Bebauungsplan nur unter dem Vorbehalt zustimmen, dass bis zum Zeitpunkt seines Inkrafttretens die Entwidmung der vom Bebauungsplan erfassten Flächen erfolgt ist.

Zu (2)

Das Bezirksamt nimmt die Hinweise des EBA zur Kenntnis. Die aufgrund der vorhandenen Lärmbelastung erforderlichen Schallschutzmaßnahmen werden durch den Bauherren in Abhängigkeit von der Nutzungsart ermittelt und mit dem Bauvorhaben umgesetzt. Falls erforderlich, erfolgt die Beteiligung der DB Netz AG im Baugenehmigungsverfahren.

Deutsche Bahn AG, DB Netz AG (Schreiben vom 06.12.2000)

Folgende allgemeine Hinweise wurden genannt.

Aus den eingereichten Unterlagen geht hervor, dass der vorliegende Bebauungsplan die oben genannte Strecke (Berlin - Görlitz) berührt bzw. Flächen der Deutschen Bahn AG nutzt.

Hierzu ist zu bemerken, dass der Kaufvertrag von 12/99 noch nicht grundbuchlich vollzogen wurde. Daraus ergibt sich, dass die Deutsche Bahn AG noch Eigentümer des Güterbahnhofsgelände ist und die Käuferin (Stadtteilzentrum Schöneweide GbR) bislang nur Besitzerin.

Gemäß Artikel 1 § 2 Eisenbahnneuordnungsgesetz - ENeuOG - vom 27.12.1993 (BGBl. I S. 2378) ist die Deutsche Bahn AG über die Liegenschaften der Deutschen Reichsbahn Verfügungsberechtigt. Es ist davon auszugehen, dass alle Grundstücke und Grundstücksteile, über die die Deutsche Bahn AG gemäß Artikel 1 § 22 ENeuOG Verfügungsberechtigt ist, im allgemeinen dem besonderen Eisenbahnzweck dienen und die entsprechenden baulichen Anlagen gemäß Artikel 5, § 18 ENeuOG als planfestgestellte Bahnanlagen zu verstehen sind.

Grundsätzlich ist bei Planungen zu sichern, dass es zu keiner Übertragung von Abstandsflächen gemäß § 6 und § 7 der BBO an Eisenbahnflächen kommt.

Eine Übernahme von Baulasten auf Eisenbahngelände ist grundsätzlich auszuschließen. Ebenso ist die Zuwegung gemäß § 4 BBO ohne Inanspruchnahme von Eisenbahnflächen zu sichern.

Für Baumaßnahmen ist ein Abstand von 20,00 m zur benachbarten Gleisachse nicht zu unterschreiten. Dieser Abstand kann sich in Abhängigkeit von der Höhe der Bauwerke vergrößern. In einem Abstand von 10,00 m lehnen wir aus technologischen Gründen des Eisenbahnbetriebes eine Neubebauung ab.

Das Errichten, Betreiben und der Abbruch baulicher Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik und unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften und technischen

Bedingungen zu erfolgen.

Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, die aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Eisenbahnflurstücke und auf darauf befindliche Sachen auswirken, haftet der Bauwerber bzw. der Bauherr.

Für Be- und Entwässerungsleitungen sind eigene Anlagen zu errichten. Gleichgelagerte Anlagen und Bahngräben der Deutschen Bahn dürfen nicht genutzt werden oder in ihrer Funktion beeinträchtigt werden. Die Ableitung von Trauf- und Regenwasser hat grundsätzlich bahnabgewandt zu erfolgen.

Die Lagerung von Baumaterialien, das Ablagern und Einbringen von Aushub- und Bauschuttmassen sowie die sonstige Nutzung von Eisenbahnflächen für das Errichten oder Betreiben von baulichen Anlagen ist auszuschließen. Ausnahmen bedürfen der ausdrücklichen vorherigen schriftlichen Genehmigung durch die Deutsche Bahn AG.

Grenzmarkierungen und Kabelmerksteine der Deutschen Bahn dürfen nicht entfernt, verändert oder verschüttet werden.

Vorhandene Leitungen und Kabel der Deutschen Bahn sind nicht zu überbauen und während der Bauphase nicht zu beschädigen. Dazu sind rechtzeitig vor Baubeginn die Kabelmerkblätter bei den zuständigen Durchführungsbereichen der Niederlassung Ost der DB Netz AG einzuholen.

Die ungehinderte Zugänglichkeit von Kabeln und Leitungen für Instandhaltungs- und Erneuerungsarbeiten ist jederzeit zu gewährleisten.

Beleuchtungsanlagen und Werbeeinrichtungen im Straßenbereich sind so zu gestalten, dass eine Blendung des Eisenbahnpersonals und Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn jederzeit sicher ausgeschlossen werden.

Wir weisen darauf hin, dass für Begrünungen parallel zur Eisenbahnstrecke u.a. die Bestimmungen der DS 800 01, Anlage 10, der Deutschen Bahn AG zu beachten sind. Danach sind differenziert nach Gehölzart Mindestabstände von der jeweiligen äußeren Gleisachse zu berücksichtigen.

Die Auswahl der Damm- und Gehölzarten ist so zu treffen, dass die in unseren Breiten heimischen Arten gepflanzt werden.

Vor Signalen und Bahnübergängen sind die Sichtflächen freizuhalten, so dass gegebenenfalls ein zusätzlicher Abstand der Gehölze am Gleis erforderlich sein kann.

Kabel- und Rohrtrassen sind freizuhalten, ein Mindestabstand von 2,00 m bei Gehölzpflanzungen ist einzuhalten.

Die Gehölzbestände am Gleis unterliegen nach § 4 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes dem Unterhaltungs- bzw. Instandhaltungsgebot. Durch Pflegemaßnahmen werden diese Vegetationsbestände laufend den geforderten Sicherheitsbestimmungen angepasst. Wir verweisen deshalb auf die Leitlinien zur Instandhaltung des Grüns an der Bahn.

Der Betrieb und die Unterhaltung sämtlicher Verkehrsanlagen der Deutschen Bahn AG muss grundsätzlich gewährleistet sein. Es dürfen sowohl die Signalsicht, die Profilverfreiheit als auch die Sicht auf vorhandene Bahnübergänge nicht eingeschränkt werden.

Konkrete Planungen in Eisenbahnnähe, die noch nicht im Entwurf des Flächennutzungsplans ausgewiesen werden, sind uns zur Einsichtnahme bzw. Prüfung vorzulegen. Dabei ist die Beachtung der tatsächlich vorhandenen Lagebeziehungen zueinander unerlässlich.

Wir weisen darauf hin, dass das Vorhandensein von Kabeln und Versorgungsleitungen der Bahn im mittel und unmittelbaren Bereich außerhalb der Eisenbahnflächen grundsätzlich nicht auszuschließen ist.

Für Kreuzungen und Näherungen von Versorgungs-, Informations- und Verkehrsanlagen mit Bahnanlagen oder sonstigen Eisenbahngrundstücken sowie sonstige Baumaßnahmen im unmittelbaren Näherungsbereich der Bahnanlage, die im Zuge der Realisierung von Bauleitplanungen erforderlich sind, müssen besondere Anträge mit Bahnlageplänen Maßstab 1:100 und entsprechende Erläuterungsberichte an die Deutsche Bahn Immobiliengesellschaft mbH-NL Berlin in mind. 4-facher Ausfertigung gestellt werden.

Des Weiteren sind alle geplanten Baumaßnahmen im Bereich der Eisenbahn, wie Errichten von P&RPlätzen, die Aufhebung von Bahnübergängen, Errichten von Rampen beim vorgenannten Bereich der Deutschen Bahn AG zur Stellungnahme und Zustimmung einzureichen.

Unser Schreiben gilt nicht als Zustimmung der Deutschen Bahn AG für Bau-, Kreuzungs- oder Näherungsmaßnahmen Dritter.

Im Zusammenhang mit der geplanten Erschließungsstraße entlang des Gleises 26 verweisen wir auf die RiL 800 01 (Entwurfsgrundlagen). Dieses Gleis 26 und das Gleis 268 werden weiterhin durch die Deutsche Bahn genutzt. Darin sind die vorgeschriebenen Abstände zwischen Straßenaußenkante und Gleisachse aufgezeichnet. Bei der weiteren Planung dieser Erschließungsstraße ist ein Mindestabstand von 8,90 m vorzusehen. Bei diesem Abstand sind jedoch entlang der Straße Sicherungsmaßnahmen vorzusehen, die die Gleisanlage vor abkommende Fahrzeuge und deren Ladungen schützen.

Schadenersatzansprüche an die Deutsche Bahn AG für den Fall, dass dem Antragsteller, Bauherren, Grundstückseigentümer oder -nutzer durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jetzigen Form Schäden an Eigentums- oder Pachtflächen oder an Sachen auf diesen entstehen, können nicht abgeleitet werden. Insbesondere gilt für Immissionen wie Erschütterungen, Lärmbelästigungen, Funkenflug oder dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, der Ausschluss jeglicher Ansprüche. Ebenso ist auf die Geltendmachung von Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, vom Bauherrn zu verzichten.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller direkt oder indirekt durch geplante Baumaßnahmen und das Betreiben von baulichen Anlagen beeinträchtigten oder beanspruchten Bahnanlagen ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten. Bahndämme dürfen nicht ab oder untergraben werden, auch nicht die geradlinige Fortsetzung des Dammes unterhalb der jeweiligen Geländeoberfläche.

(1)

Wir begrüßen ausdrücklich die Entwicklung und den Ausbau des ehemaligen Güterbahnhofes zu einem Stadtteilzentrum und sehen durch die Entwicklung und Neuordnung der Fläche positive Synergieeffekte mit dem Bahnhof Schöneweide als wichtigen ÖPNV - Knoten. Die städtebauliche Integration des Bahnhofs in das Stadtgefüge durch räumliche und funktionale Ergänzungen auf der Bahnhofsseite schafft einen attraktiven Haltepunkt und ermöglicht die Aufwertung des gesamten Stadtraumes.

Sollte im Rahmen des weiteren Bebauungsplan-Verfahrens über eine Verlagerung der Einzelhandelsflächen auf die bahnhofsabgewandte Seite der Schnellerstraße nachgedacht werden, möchten wir darauf hinweisen, dass wir dies in Bezug auf die Integration des ÖPNV-Knotens als sehr bedenklich ansehen würden.

Bezirksamt zu (1)

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Bezirksamt teilt die Auffassung der DB AG, dass durch die städtebauliche Integration des Bahnhofs in das Stadtgefüge die Aufwertung des gesamten Stadtraums ermöglicht wird. Eine Verlagerung der Einzelhandelsflächen auf die bahnhofsabgewandte Seite der Schnellerstraße (Bebauungsplan XV-64a) ist nicht vorgesehen.

**Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes, Wasser und Schifffahrtsamt Berlin
(Schreiben vom 13.11.2000)**

Gegen den Inhalt des o. g. Bebauungsplan-Verfahrens habe ich bei Einhaltung der WSV (Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes) eigenen Grundstücksgrenze keine Einwände.

(1)

Bei der Bepflanzung des Uferstreifens im Zuge eines geplanten, für die Öffentlichkeit zugänglichen, durchgängigen Spreeuferbereich ist zu beachten, dass die Unterhaltung der Bundeswasserstraße Spree-Oder-Wasserstraße (SOW), nach § 7 Abs. 1 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) Hoheitsaufgabe des Bundes ist, die nach der WSV, hier vertreten durch das WSA Berlin, wahrgenommen wird.

Hierbei ist zu beachten, dass die hoheitlichen Aufgaben der WSA des Bundes sich nicht nur auf das Gewässerbett einer Bundeswasserstraße samt ihrer Ufer und Betriebswege erstrecken, sondern auch die für eine ordnungsgemäße Unterhaltung nach §§ 7 ff WaStrG erforderlichen Uferstreifen erfassen (vgl. dazu § 1 Abs. 4 Nr. 2 WaStrG).

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

Die Bepflanzung ist mit mir dahingehend abzustimmen, dass Beeinträchtigungen für den Verkehr auf der Bundeswasserstraße durch Sichtbehinderungen für die Schifffahrt und durch Bewuchs verdeckte Schifffahrtszeichen, ausgeschlossen werden.

Bezirksamt zu (1)

Das Bezirksamt nimmt die Hinweise zur Kenntnis.

Investitionsbank Berlin (Schreiben vom 13.11.2000)

Den uns vom Bezirksamt Treptow in Berlin übersandten Entwurf zum o.a. Bebauungsplan haben wir im Hinblick auf die von uns wahrzunehmenden öffentlichen Belange überprüft.

(1)

Aus unserer Sicht bestehen für den Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus gegen die vorliegende Fassung zum jetzigen Zeitpunkt keine Bedenken.

Bezirksamt zu (1)

Das Bezirksamt nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Bewag Aktiengesellschaft (Grundstücke Asset Management) (Schreiben vom 28.11.2000)

(...) gegen den o. g. Entwurf haben wir grundsätzlich keine Bedenken.

(1)

In dem betrachteten Gebiet sind Bewag-Kabelanlagen vorhanden.

Bestandspläne sind in der Anlage beigefügt. Als fachlichen Ansprechpartner, unter Angabe der Eingabe Nr. 5/001549, nennen wir Ihnen Herrn Wiedemann, Tel.: 267 - 10931.

Die Bewag-Richtlinien zum Schutz der Bewag-Kabelanlagen sind zu beachten.

Anlagen: Bestandspläne

Richtlinien zum Schutz der Bewag-Kabelanlagen - Bereich Netze.

Bezirksamt zu (1)

Das Bezirksamt nimmt die Hinweise zur Kenntnis.

Bewag Aktiengesellschaft (Wärme Region Südost) (Schreiben vom 27.11.2000)

(...) den uns vorliegenden Entwurf zum o. g. Bebauungsplan haben wir zur Kenntnis genommen und auf die Belange der Bewag-Wärme geprüft.

(1)

In den betreffenden Bereich ist kein Anlagenbestand der Bewag-Wärme vorhanden. Aus planerischer Sicht ist die Bewag daran interessiert, den Investoren ein Angebot zur umweltfreundlichen Wärmeversorgung anzubieten. Wir bitten Sie uns in Ihre weiteren Planungen einzubeziehen.

Bezirksamt zu (1)

Das Bezirksamt nimmt die Hinweise zur Kenntnis.

Bewag Aktiengesellschaft (Grundstücke) (Schreiben vom 07.12.2000)

(1)

(...) ergänzend zu unserer Stellungnahme vom 28.11.2000 übergeben wir Ihnen den Trassenplanausschnitt NBM 3117-00, 30-kVKabelanlage nach UW BMHW, mit der Darstellung der 30-kV Kabel 354 und 355 einschließlich Begleitkabel (gelb markiert).

Wir bitten um Kenntnisnahme und Hinzufügung des Plans zur Ihnen bereits vorliegenden Stellungnahme.

(Anlage)

Bezirksamt zu (1)

Das Bezirksamt nimmt die Hinweise zur Kenntnis.

GASAG Berliner Gaswerke Aktiengesellschaft (Schreiben vom 29.11.2000)

(...) unsere Stellungnahme bedingt keine Änderung des Entwurfes zum o. g. Bebauungsplan. Sie verliert nach 12 Monaten ihre Gültigkeit bezüglich der Aussagen zu den vorhandenen GASAG-Anlagen und geplanten GASAG-Maßnahmen. Von uns sind derzeit keine Änderungs bzw. Erweiterungsmaßnahmen an unserem Anlagenbestand innerhalb des o. g. Bebauungsplangebietes vorgesehen.

Zu den Zielen des o. g. Bebauungsplan-Entwurfes und den textlichen Festsetzungen bestehen seitens der GASAG Berliner Gaswerke AG keine Einwände.

Sicherung der Leitungsrechte von GASAG-Anlagen

Veränderungen bzw. Beeinträchtigungen von Leitungsrechten durch Änderungen des öffentlich gewidmeten Straßenlandes bzw. durch Eigentümerwechsel von Privatflächen, in denen u. U. Gasleitungsbestand vorhanden ist, sind aus den zugesandten Unterlagen nicht erkennbar. Falls sich doch durch den geplanten Verkauf von Grundstücken bzw. Teilbereichen dieser Flächen oder durch eine geplante Entwidmung von bisher öffentlichen Straßenflächen die Notwendigkeit zur Sicherung der Leitungsrechte von Gasleitungen bzw. -anlagen ergeben sollte, bitten wir Sie, uns umgehend zu benachrichtigen.

Trassenbedarf / Demontage von z. Z. drucklosen Gasleitungen

Falls in den einzelnen Baubereichen vorhandene, z. Z. drucklose Gasleitungen die Bauausführung behindern sollten oder diese Trassen für die Neulegung von Leitungsabschnitten anderer Leitungsverwaltungen benötigt werden sollten, können die betreffenden Teilabschnitte dieser Gasleitungen im Rahmen der Tiefbauleistungen des jeweiligen Bauherren freigelegt und nach Rücksprache mit unserem o. g. Rohrnetzkontrolleur von uns getrennt und freigespült und durch uns oder den Bauherren demontiert werden. Die gleiche Verfahrensweise trifft bei eventuellen Behinderungen von geplanten Straßenausbaumaßnahmen durch diese Gasleitungen zu.

(Es folgen allgemeine sicherheitstechnische Hinweise und Forderungen.)

Bezirksamt:

Das Bezirksamt nimmt die Hinweise zur Kenntnis.

Berliner Stadtreinigungsbetriebe BSR (Schreiben vom 17.11.2000)

(1)

Bauliche- oder Grundstückinteressen der Berliner Stadtreinigungsbetriebe werden nach den vorliegenden Unterlagen nicht berührt. Detaillierte Forderungen in straßenreinigungstechnischer Hinsicht, soweit betroffen, können erst nach Vorlage der Bauentwurfszeichnungen gestellt werden. Belange der Abfallbeseitigung sind der beigelegten Anlage zu entnehmen.

Anlage: Bebauungsplan XV-64 vom 27.10.2000

Bitte beachten Sie, dass die Erschließungsstraßen, um eine ordnungsgemäße Entsorgung von Abfällen und Wertstoffen zu gewährleisten, eine Mindestbreite von 3,25 m vorweisen und so befestigt sein müssen, daß diese mit einem Fahrzeuggesamtgewicht von 26 t dauernd benutzt werden können. Entsprechende Radien sind anzulegen. Zufahrtswege (Sackgassen) von über 15 m Länge erfordern einen Wendepunkt von 25 m Durchmesser.

Bezirksamt zu (1)

Das Bezirksamt nimmt die Hinweise zur Kenntnis. Die erforderlichen Dimensionierungen der öffentlichen Erschließungsstraßen sind berücksichtigt.

TLG Niederlassung Berlin/Brandenburg, Zweigstelle Berlin (Schreiben vom 30.11.2000)

(...) Gegen den Entwurf des Bebauungsplans XV-64 haben wir erhebliche Bedenken:

1. Die öffentlichen Interessen in Hinblick auf eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung des Stadtteils Niederschöneweide werden in dem Entwurf nicht ausreichend berücksichtigt. Statt dessen orientiert sich der Entwurf insbesondere an den Interessen des Grundstückseigentümers Bavaria.
2. Das Ziel des Bebauungsplans, den Stadtraum zu reaktivieren und seine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu einem lebendigen und zukunftsfähigen Stadtteil einzuleiten, wird mit der Planung nicht bzw. nur sehr eingeschränkt umgesetzt.
3. Das Ziel des Bebauungsplans, die Wohnfunktion des Ortsteils Niederschöneweide zu entwickeln und zu sichern, wird mit der Planung nicht bzw. nur sehr eingeschränkt umgesetzt.
4. Die für die nachhaltige Entwicklung des Stadtteils erforderliche Attraktivität, Konkurrenz- und Tragfähigkeit des Stadtteilzentrums (Handelszentrum) sowie sein städtebaulicher und funktionaler Beitrag dazu, werden durch die Planung nicht im nötigen Umfang geschaffen.
5. Die beabsichtigte Finanzierung der zukünftigen öffentlichen Straßen nordöstlich der Schnellerstraße, insbesondere der Entlastungsstraße, über einen städtebaulichen Vertrag mit der TLG, kann aufgrund der mangelnden Wertschöpfung auf der TLG-Fläche und der nicht absehbaren Realisierbarkeit auf absehbare Zeit nicht erfolgen.
6. Die TLG kann die für die Altlastensanierung auf ihrer Fläche erforderliche Investitionsverpflichtung auf der Grundlage der Planung nicht eingehen (mangelnde Wertschöpfung, nicht absehbare Realisierbarkeit), mit der Folge, daß die Fläche auf lange Sicht Brachfläche bleibt und damit die nachhaltige Entwicklung des Stadtteils Niederschöneweide beeinträchtigt, wenn nicht gar verhindert.
7. Der Entwurf setzt nicht die von den politischen Entscheidungsgremien des Bezirkes Treptow formulierten städtebaulichen Entwicklungsziele um.

Eine ausführliche Begründung unserer Bedenken werden wir innerhalb von 14 Tagen nachreichen.

TLG Niederlassung Berlin/Brandenburg, Zweigstelle Berlin (Schreiben vom 13.12.2000):

(...) wie in unserer o. g. Stellungnahme vom 30.11.2000 angekündigt, reichen wir hiermit die ausführliche Begründung unserer Bedenken zum Entwurf des Bebauungsplans XV-64 nach:

(1)

In der Begründung zum Bebauungsplan XV-64 wird zutreffend unter 2.3 Planungsvorgaben ausgeführt, dass der Bebauungsplan XV-64 das gesamte Areal des im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan als „sonstiges Mittelzentrum“ des Bereichs Oberschöneweide / Niederschöneweide bezeichneten Gebietes darstellt. Im Erläuterungsplan 4 zum FNP wird dieser Bereich als ein „zur Erweiterung bestimmtes Mittelzentrum“ vorgesehen.

Damit wird unmissverständlich im Flächennutzungsplan bereits ausgesagt, dass es darum geht, eine bereits bestehende

Einzelhandelskonzentration (an der Brückenstraße in Niederschöneweide) zu ergänzen und zu erweitern, nicht eine neue Konzentration erst zu schaffen.

Für diese Ergänzung und Erweiterung sieht der Flächennutzungsplan folgerichtig die Ausweisung einer Fläche mit der Widmung M2, nordwestlich der Brückenstraße vor, da nur so

die zentrale Funktion für Nieder- und Oberschöneweide sichergestellt werden kann.

Der Standort für den zusätzlichen Einzelhandel muss, wie im Abschnitt A.1 Veranlassung und Erforderlichkeit an erster Stelle der Ziele ausgeführt wird, gewährleisten, dass die Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen des mittel- und langfristigen Bedarfs, in beiden Ortsteilen verbessert wird. Also müssen zwingend die Erweiterungsflächen für den Einzelhandel so angeordnet werden, dass auch von Oberschöneweide eine direkte fußläufige Erreichbarkeit gewährleistet ist (entsprechend Flächennutzungsplan).

Des Weiteren wird ausgeführt, dass die Entwicklung und Sicherung der Wohnfunktion des Ortsteils Niederschöneweide durch konsequente Weiterführung des Wohnungsbaus auch im nordwestlichen Bereich der Brückenstraße mit dem Ziel der funktionalen und gestalterischen Reparatur des Stadtgrundrisses erreicht werden soll.

Damit ist sowohl politisch wie fachlich eindeutig zum Ausdruck gebracht, dass das Gebiet nordwestlich der Brückenstraße zu einem Stadtquartier mit qualitativem städtebaulichen Milieu, das den Charakter der Brückenstraße aufnimmt und zu einem Quartier mit Funktionsvielfalt entwickelt werden soll. Dazu bedarf es der Funktionen und Nutzungen, die diese Entwicklung tragen.

Auch das besonders hochwertige Ziel einer „nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung“ und das Ziel, einer dem „Wohl der Allgemeinheit entsprechenden Bodennutzung“, unterstreichen noch einmal die Leitzielsetzung des Bebauungsplans XV-64, wie sie aus dem Flächennutzungsplan abzuleiten ist.

Bezirksamt zu (1)

Der Bebauungsplan-Entwurf sieht eine Anbindung der Brückenstraße an den nördlichen Erweiterungsbereich mittels des sich westlich anschließenden künftigen MK 2 vor. Diese funktionale Anbindung wird durch die vorgesehene Festsetzung eines Geh- und Fahrradrechts zu Gunsten der Allgemeinheit von der Brückenstraße zur Entlastungsstraße – und somit in den Bereich des Blocks 3 hinein – städtebaulich unterstützt. Die Tatsache, daß im Erläuterungsplan 4 zum FNP dieser Bereich als ein „zur Erweiterung bestimmtes Mittelzentrum“ vorgesehen ist, bedeutet auch nicht, dass eine bestimmte Bebauung oder ein bestimmter räumlicher Bereich im Bestand zwingend an einer bestimmten Stelle zu ergänzen sind.

Dies widerspricht auch dem Prinzip der generalisierenden Darstellung, das Flächennutzungsplänen im allgemeinen und dem Flächennutzungsplan von Berlin im besonderen zugrunde liegt.

In der Begründung unter Punkt 2.3 wird darauf hingewiesen, dass ein Verfahren zur Änderung der Darstellungen des FNP im Bereich Niederschöneweide eingeleitet wurde (Verfahrensstand: öffentliche Auslegung). Durch die Änderung des FNP wird die bisher als gewerbliche Baufläche ausgewiesene TLG-Fläche als gemischte Baufläche M 2 dargestellt. Erst damit wird die Realisierung einer attraktiven Nutzungsmischung aus gewerblicher Nutzung, Dienstleistungs- und Kultureinrichtungen, Wohnnutzung und Einzelhandel möglich. Die Symbole für Einzelhandelskonzentrationen sollen entsprechend BEP und Planwerk Südostraum verändert werden. Vorrangiges Ziel entsprechend BEP und Planwerk Südostraum ist die Entwicklung entlang der Südostachse (Schnellerstraße) als Hauptachse des Südostraums.

Aktueller Hinweis: Das Abgeordnetenhaus hat am 13.11.2003 der vorgelegten Änderung des FNP Berlin im Bereich "Spreeufer Schöneweide/Östlich Rathenastraße (Treptow-Köpenick)" zugestimmt, die TLG-Flächen sind nunmehr als gemischte Baufläche M2 mit Einzelhandelskonzentration im FNP dargestellt.

Die Entwicklung entlang der gebietstypischen Querachse Brückenstraße/Edinsonstraße (Nieder- und Oberschöneweide) ist nur bedingt für die Schwerpunktbildung des künftigen Stadtteilzentrums geeignet.

Dies begründet sich aus folgenden Sachverhalten:

- *Verlagerung des Ortsteilzentrums Oberschöneweide von der Edinsonstraße in die Wilhelminenhofstraße, so dass kein direkter Bezug zwischen den Konzentrationen Ober- und Niederschöneweide mehr besteht.*
- *Wohnbestandssicherung Brückenstraße (Sanierungsziel)*
- *Starke räumliche Zäsur zwischen Nieder- und Oberschöneweide durch Treskowbrücke und anschließenden Gewerbegebieten.*

Die fußläufige Erreichbarkeit des Stadtteilzentrums aus Richtung Oberschöneweide über die Treskowbrücke ist gegeben.

(2)

Die Ausweisungen des Planentwurfes (Bebauungsplan XV-64) entsprechen jedoch in keiner Weise diesen o. g. Zielen. Die Ausweisung ist ganz offensichtlich allein darauf ausgerichtet, die ehemaligen Bahnflächen südwestlich der Schnellerstraße, die eingeklemmt zwischen den Bahngleisen und der sehr stark befahrenen Schnellerstraße liegen und sich auf einer Länge von 600 m ohne jegliche funktionale und räumliche Vernetzungsmöglichkeit mit dem städtebaulichen Umfeld ausdehnen, in geradezu absurder Weise aufzuwerten.

Die Ausweisung eines „Kerngebietes“ für dieses Bahngrundstück, das den Kernbereich des Stadtteilzentrums aufnehmen soll, wird ausschließlich mit dem Hinweis auf 52.200 Kraftfahrzeuge, die täglich hier die Schnellerstraße stadtauswärts passieren sowie die Lage am S-Bahnhof begründet. Diese Begründung ist jedoch in keiner Weise stichhaltig. Es soll ja ein Stadtteilzentrum für Oberschöneweide und Niederschöneweide entwickelt werden. Stadtauswärts gerichtete Pendlerverkehre oder Regional- und Fernverkehre sind zu vernachlässigen, soweit nicht das ausschließlich private Interesse des Grundstückseigentümers und der Betreiber von Einzelhandelsmärkte, die sich Umsatzsteigerungen aus Berlin-Mitte und dem südöstlichen Umland errechnen, als einziges Planungsziel gewertet wird. Dieses eindeutige private Interesse ist zwar bei der Planung zu berücksichtigen, jedoch gegen das öffentliche Interesse an einem funktionsfähigen, integrierten und städtebaulich wie sozial und kulturell attraktiven Zentrum für Oberschöneweide und Niederschöneweide abzuwägen.

Es ist zweifelsfrei, dass das öffentliche Interesse an einer nachhaltigen und sozialgerechten Entwicklung im Bereich westlich und nordwestlich der Brückenstraße für Niederschöneweide eindeutig überwiegt, gegenüber dem rein wirtschaftlichen, privaten Interesse an einer möglichst ertragreichen Nutzung des eigenen Grundstücks südlich der Schnellerstraße (Bahngrundstück). Die ehemals gewerblich genutzten Grundstücksflächen zwischen Spree, Brückenstraße, Schnellerstraße und Karlshorster Straße bieten ja die hervorragende Chance, einen multifunktionalen, städtebaulich gut vernetzten Kernbereich für Niederschöneweide neu zu entwickeln. Nur hier sind adäquate Voraussetzungen, dass eine soziale, kulturelle und wirtschaftliche Mitte für die beiden Nachbarstadtteile Niederschöneweide und Oberschöneweide entstehen kann. Hier liegt das herausragende öffentliche Interesse.

Bezirksamt zu (2)

Es ist unzutreffend, dass die ehemaligen Bahnflächen funktional und räumlich nicht vernetzt sind. Das Gegenteil ist der Fall. Die sehr gute Anbindung an die Netze des ÖV (Öffentlichen Verkehrs) ist belegt. Das gleiche gilt für die Anbindung an den IV (Individualverkehr). Gerade diese eingeklemmte und immissionsbelastete Lage, die dazu führt, dass andere Nutzungen wie z. B. Wohnen dort nicht angesiedelt werden können, spricht massiv für die Errichtung einer Mall mit begleitenden Nutzungen und eines SB-Warenhauses im MK 1 und SO 1. Durch die hiermit ermöglichte Herstellung eines kompakten, stadtraumbildenden Baukörpers, wird im Gegenteil ein Stück Stadt wiedergewonnen. Es ist im Hinblick auf die der TLG eröffneten Chancen nicht

gerechtfertigt zu behaupten, „die Ausweisung sei ganz offensichtlich allein darauf ausgerichtet, die ehemaligen Bahnflächen aufzuwerten“, sondern ein bipolares Stadtteilzentrum zu schaffen, wobei entsprechend der Änderung des FNP die Entwicklung nicht auf die Ausrichtung des Zentrums in Richtung Oberschöneweide geplant ist.

Die Entwicklung im Bereich westlich und nordwestlich der Brückenstraße wird sich ebenfalls an wirtschaftlichen Interessen orientieren.

Gegenwärtig liegen dem Bezirk keine konkreten Vorstellungen bezüglich einer Entwicklung zu einem multifunktionalen, städtebaulich gut vernetzten Kernbereich für Niederschöneweide auf den Flächen nördlich der Schnellerstraße (Bereich westlich und nordwestlich der Brückenstraße) vor.

(3)

Dieses Ziel eines „Stadtteilzentrums“ für Oberschöneweide und Niederschöneweide wird im bisher vorgelegten Bebauungsplan-Entwurf XV-64 grob fahrlässig ignoriert. Dem „Bahngrundstück“, südlich der Schnellerstraße, werden mit 18.000 m² Einzelhandels-Verkaufsfläche, für die Entwicklung des Mittelzentrums „Niederschöneweide / Oberschöneweide“, alle gegebenen tragfähigen Potentiale zugewiesen. Damit würde die gesamte, für die nachhaltige Entwicklung des Ortsteils Niederschöneweide, zwischen Bahn und Spree ansetzbare und auch erforderliche Entwicklungskraft, dem Ortsteil entzogen. Sie würde an einem nicht integrierten und auch nicht integrierbaren Standort mit unzureichendem Zuschnitt für die Entwicklung Niederschöneweides verpuffen.

Die großen Flächen zwischen Schnellerstraße und Spree, nordwestlich der Brückenstraße, wären nicht mehr entwicklungsfähig und müßten auf lange Zeit brach liegen.

Das Gebot der „nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung“ und das Gebot einer, „dem Wohle der Allgemeinheit entsprechenden sozialgerechten Bodenordnung“, werden also im Entwurf des Bebauungsplans XV-64 grob missachtet. Damit verstößt der Entwurf gegen den §1 (5) des Baugesetzbuch und bedarf einer grundsätzlichen Neufassung.

Nach Überzeugung der TLG wird es bei der Überarbeitung darauf ankommen, die, in der Begründung zum Bebauungsplan XV-64 genannten Ziele unmittelbar umzusetzen.

Dies erfordert die Entwicklung einer städtebaulichen Konzeption, die den noch erhaltenen Stadtgrundriss und die Raumstruktur aus dem Bereich Brückenstraße / Spreestraße nach Nordwesten weiterführt und in diesem Gebiet auch die Erweiterung der Einzelhandels-Dienstleistungs- und Wohnfunktionen gewährleistet. Ebenso können Marktfunktionen kulturelle und soziale Einrichtungen falls erforderlich, hier ihren Standort finden.

Eine Klein und Dienstleistungsgewerbenutzung wird den Kernbereich des „Mittelzentrums“ Niederschöneweide / Oberschöneweide ergänzen. Die Dimensionierung dieser Gewerbezone sollte insbesondere unter funktionalen Aspekten erfolgen. Ein durchgehender Spreewanderweg sollte Bestandteil des Bebauungsplans XV-64 sein.

Bezirksamt zu (3)

Um den Belangen der TLG entgegen zukommen, wird - in Befolgung einer Anregung der Abt. I von SenStadt, im Bereich des Blocks 3 zusätzlich ein MK 3 mit einer Geschossfläche von 15.000 m² festgesetzt. Der Bezirk setzt somit auch den Beschluss der BVV Treptow Nr. IV-T/440 um.

Zu der städtebaulichen Konfiguration, in der das bisherige SO 2 mit den dort weiterhin gültigen Verkaufsflächenfestsetzungen und das zusätzliche MK 3 zusammengefasst werden, sind weitere städtebauliche Überlegungen notwendig. Daher soll der bisherige Bebauungsplan-Entwurf XV-64 in einen Nord- und einen Südbereich geteilt werden. Die beiden Bereiche werden

dann verfahrensmäßig und zeitlich getrennt weitergeführt. Ein Ufergrünzug mit einem öffentlichen nutzbaren Geh- und Radweg bleibt planerischer Bestandteil des künftigen Bebauungsplan-Verfahrens im Bereich nördlich der Schnellerstraße.

Dem Argument kann somit nicht gefolgt werden.

Die von der TLG geforderten Nutzungen können entsprechend der Überarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes nach der TÖB umgesetzt werden.

Landesbetrieb für Informationstechnik (Schreiben vom 27.11.2000):

(1)

Aufgrund des eingereichten Planentwurfes haben wir festgestellt, daß keine Belange des Landesbetriebes für Informationstechnik betroffen sind.

Weitere Einzelheiten entnehmen Sie ggf. bitte den beigelegten Unterlagen.

(Anm. des Plangebers: Dem Schreiben des Landesbetriebes für Informationstechnik waren keine Unterlagen beigelegt).

Bezirksamt zu (1)

Das Bezirksamt nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Handwerkskammer Berlin (Schreiben vom 06.12.2000):

Die Ziele des o.g. Bebauungsplan-Entwurfes begrüßen wir, insbesondere die Absicht, mittels der Entwicklung eines Gewerbegebietes einen Teil des traditionellen Gewerbebestandes Niederschöneweide zu sichern.

(1)

Gleichwohl bestehen unsererseits Bedenken gegen die Formulierung der textlichen Festsetzung 1.4, derzufolge im GE 3 nur Gewerbebetriebe zulässig sein sollen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Hierzu ist festzustellen, dass die allgemeine Zweckbestimmung der Gebietstypen entsprechend Absatz 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht änderbar ist. So dienen Gewerbegebiete i. S. des § 8 (1) BauNVO "vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben". Die TF 1.4 hingegen, sieht - bezogen auf Gewerbegebiete (GE) - unzulässigerweise eine allgemeine Zweckbestimmung vor, die jener von Mischgebieten (MI) entspricht. Im Interesse einer planerischen Konfliktlösung, die einerseits die benachbarte Wohnfunktion durch strengere Emissionsvorgaben schützt und andererseits den Gewerbebestandort tatsächlich auch für Betriebe des produzierenden Gewerbes sichert, halten wir für die Fläche 3 statt einer GE-Ausweisung, die Festsetzung von eingeschränktem Gewerbegebiet (e GE) für sinnvoll.

Bezirksamt zu (1)

Ein Bebauungsplan trifft seine Festsetzungen in Zeichnung und/oder Text. Aus planungsrechtlicher Sicht sind beide Darstellungsformen äquivalent. Der Festsetzungsinhalt des "eingeschränkten Gewerbegebietes" kann daher auch durch eine entsprechende textliche Festsetzung gesichert werden.

Im Weiteren Bebauungsplan-Verfahren werden die Möglichkeiten zur planerischen

Konfliktlösung zwischen Wohnen und Gewerbe nochmals überprüft werden.

(2)

Im Hinblick auf die Planzeichnung bitten wir, für die SO-Ausweisungen die Zweckbestimmung nachzutragen.

Bezirksamt zu (2)

Die Zweckbestimmung der Sondergebiete ist durch die entsprechenden textlichen Festsetzungen gesichert.

Erzbistum Berlin, Erzbischöfliches Ordinariat - Liegenschaften (Schreiben vom 07.11.2000):

(1)

Nach Prüfung vorliegender Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass die von uns wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch Ihre Planung nicht berührt werden.

Bezirksamt zu (1)

Das Bezirksamt nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Evangelische Kirche in Berlin-Brandenburg, Konsistorium (Schreiben vom 21.12.2000):

(1)

Die uns zu der o. g. Planung zugesandten Unterlagen geben uns nach Rückfragen bei der zuständigen Kirchengemeinde keinen Anlass, aus unserer Verantwortung zur Wahrung kirchlicher Interessen im Rahmen der Trägerschaft öffentlicher Belange, gegen den derzeitigen Planungsstand Einsprüche geltend zu machen.

Bezirksamt zu (1)

Das Bezirksamt nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Gemeinsame Landesplanungsabteilung GL 8 (Schreiben vom 27.11.2000):

I. An fachlichen Belangen sind aus unserer Sicht zu benennen:

1. Zur Raumordnung und Landesplanung (Nr. 8 Abs. 1 ZustKat AZG bzw. Art. 13 Landesplanungsvertrag)

folgende

a) Ziele der Raumordnung (für die Ziele der Raumordnung gilt die Anpassungspflicht aus § 1 Abs. 4 BauGB und § 4 Abs. 1 ROG):

Dem Bebauungsplan-Entwurf steht Ziel 3.1.1 des Landesentwicklungsplans für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin (LEP eV), wonach die übergeordneten Grünverbindungen im Siedlungsbereich zur Verknüpfung der Freiräume und zum Aufbau eines ökologisch wirksamen Freiraumverbundsystems in ihrer Erholungs-, Verbindungs- und ökologischen Ausgleichsfunktion zu erhalten und weiter zu entwickeln sind, nicht entgegen, da am Spreeufer ein öffentlicher, begrünter Fuß- und Radweg vorgesehen ist.

Er steht aber im Widerspruch zu Ziel 1.3 des Flächennutzungsplans Berlin, wonach Bahnflächen zu erhalten und auszubauen sind. Die betreffende Bahnfläche soll durch die im Verfahren befindliche FNP-Änderung 27/98 künftig als gemischte Baufläche dargestellt werden. Hierdurch würde dieser Zielwiderspruch ausgeräumt.

b) Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung (für Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung gilt die Berücksichtigungspflicht aus § 4 Abs. 2 ROG):

(1)

Der Bebauungsplan-Entwurf entspricht nicht dem Grundsatz 4.2.2 LEP eV, wonach alle Berliner städtischen Zentren entsprechend ihrer Bedeutung ausgewogen zu entwickeln sind, da die geplante Einzelhandelsverkaufsfläche von insgesamt 33 000 m² deutlich oberhalb der im Stadtentwicklungsplan Zentren und Einzelhandel für das Stadtteilzentrum „Um den Bahnhof Schöneeweide“ vorgeschlagenen Verkaufsfläche von 25 000 m² für das Jahr 2010 liegt.

II. Weitere originäre Aufgaben der GL für die Trägerbeteiligung aufgrund fachgesetzlicher Regelungen liegen nicht vor.

Bezirksamt zu (1)

Der Orientierungswert ist dem Bericht "Teilräumliche Leitlinien zur Entwicklung der Zentren und Einzelhandelsstrukturen in Berlin" entnommen. Dieser Bericht ist die Anlage 2 zur Senatsvorlage Nr. 2043/99 - STEP Zentren und Einzelhandel Teil I. Dieser Bericht ist nicht Bestandteil des STEP Zentren und Einzelhandel Teil I. Der Bericht wurde vom Senat lediglich zustimmend zur Kenntnis genommen. Die Orientierungswerte aus diesem Bericht unterliegen in vollem Umfang der bauleitplanerischen Abwägung durch das Bezirksamt. Dasselbe gilt für raumordnerische Grundsätze wie z. B. der Grundsatz 4.2.2 LEP eV. Raumordnerische Grundsätze sind keine Ziele im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB, die eine Anpassungspflicht der Bauleitpläne generieren.

Entsprechend der Stellungnahme von SenStadt I B, der Abt., die zuständig für die gesamtstädtische Planung ist, sowie der Planung STEP Zentren und Einzelhandel wird die Größenordnung der Verkaufsflächen im Ergebnis der TÖB für das Stadtteilzentrum Schöneeweide erhöht (s. S. 12).

Begründet wird dieses durch SenStadt I B damit, dass die geringfügige Überschreitung der Orientierungswerte der STEP Zentren/EH (Stadtteilzentrum Schöneeweide : 25.000 m² VKF für zentrenrelevante Sortimente) städtebaulich begründet ist (stadtwirtschaftliche Grundlage für die städtebauliche Neuordnung beiderseits der Schnellerstraße, für die verkehrliche Entlastung durch Neuordnung der Erschließung und für die Altlastensanierungskosten). Die Ergänzung mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten entspricht insbesondere der Zielsetzung des Landes Berlin, eine umfassende Versorgung der Bevölkerung zu gewährleisten. Außerdem sollen die negativen städtebaulichen und umweltrelevanten Auswirkungen reduziert werden, die durch den Einkaufstourismus ins Umland entstehen.

Mit dem dargestellten Konzept wird außerdem dem Beschluss Nr.: IV-T/440 der BVV-Treptow entsprochen „Das Bezirksamt wird ersucht, im Bebauungsplan XV-64 hinsichtlich der Entwicklung der Flächen beiderseits der Schnellerstraße (Bavaria und TLG-Gelände) nur einer Lösung zuzustimmen, die es beiden Seiten ermöglicht, jeweils eine Bebauung zu realisieren. Das Interesse des Bezirks sollte darin liegen, dass beide Flächen im städtebaulichen Einklang einer Bebauung zugeführt werden, damit eine positive Entwicklung des Umfeldes initiiert wird.“ Dieser Beschluss stützt sich unter anderem auf das Nutzungskonzept der BEP-Treptow 2, das ebenfalls Kerngebiete auf beiden Seiten der Schnellerstraße vorsieht.

EisenbahnImmobilien Management - Deutsche Bahn Gruppe (Schreiben vom 17.11.2000):

(1)

Ein Planungsziel des Bebauungsplans ist die Entwicklung eines Stadtteilzentrums am Bahnhof Schöneeweide. Ein Bestandteil dieses geplanten Zentrums sind anzusiedelnde Fachmärkte.

Im Bereich der Schnellerstraße sollen derartige Fachmärkte nach Aussage von Betreibern möglichst auf stadtauswärts liegenden Grundstücken angesiedelt werden. Gründe hierfür liegen zum einen in der höheren Verkehrsfrequenz (siehe Begründung S. 14). Zum anderen werden derartige Fachmärkte, wenn sie nicht gezielt direkt angefahren werden, bevorzugt erst nach einem Besuch der Innenstadt aufgesucht.

Wir legen deshalb Widerspruch gegen die beabsichtigten Ausweisungen des Bebauungsplans ein und regen an, zumindest eine Teilfläche unseres Objektes Schnellerstraße 20 A-D als SO (gegebenenfalls unter Reduzierung der Fläche SO 2) auszuweisen, um die Ansiedlung von Fachmärkten auf der aus immobilienwirtschaftlich sinnvolleren Straßenseite der Schnellerstraße zu ermöglichen.

Abschließend möchten wir darauf hinweisen, daß die Güterbahnflächen als Bahnflächen dem Fachplanungsvorbehalt nach § 38 BauGB unterliegen.

Die Flächen sind vor der Festsetzung eines Bebauungsplans durch das Eisenbahnbundesamt zu entwidmen.

Bezirksamt zu (1)

Der Verweis auf die Verkehrsfrequenz ist nur ein Teilaspekt für die Verortung von Fachmärkten. Wichtig ist ebenso die optimale Anbindung an den ÖPNV und die angestrebte städtebauliche Aufwertung des Bahnhofsvorplatzes. Der Anregung kann damit nicht gefolgt werden.

Mit der Einordnung eines weiteren Kerngebiets MK 3 nördlich der Schnellerstraße wird eine bipolare Entwicklung des Stadtzentrums beiderseits der Schnellerstraße in Bahnhofsnähe und Brückenstraße möglich.

Die Entwidmungen von planfestgestellten Bahnflächen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-64a sind abgeschlossen. Plangenehmigungen sind am 10.11.2000, 14.09.2001 und 02.10.2001 erteilt worden.

Der Polizeipräsident in Berlin - Landespolizeiverwaltungsamt - Straßenverkehrsbehörde (Schreiben vom 29.11.2000):

Gegen den o. g. Bebauungsplan haben wir keine Bedenken.

Bezirksamt

Wird zur Kenntnis genommen.

Berliner Wasserbetriebe (Schreiben vom 24.11.2000):

Im Bereich des Bebauungsplans befinden sich Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe.

(1) Wasserversorgung

Bebauungsplan-Gebiet nur teilweise erschlossen, zur inneren Erschließung müssen

entsprechend jeweiligen Erfordernis Trinkwasserleitungen in geplanten öffentlichen Straßen eingebaut werden.

(2) Schmutzentwässerung

In geplanten öffentlichen Straßen ist Bau von Schmutzwasserkanälen erforderlich, Vorflut bilden Schmutzwasserkanäle in Schnellerstraße.

Bezirksamt zu (1) und (2)

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind jedoch nicht für den Bebauungsplan relevant. Die BWB werden in die Planungen der öffentlichen Straßen zum gegebenen Zeitpunkt einbezogen.

(3) Regenentwässerung

Bebauungsplan befindet sich im Einzugsgebiet des verrohrten Kannegrabens. Deshalb wurde Regenentwässerungskonzept für Schnellerstraße aufgestellt, welches Ableitung der Regenwassermengen über geplanten Stauraumkanal vorsieht. Zusätzlich versiegelte Grundstücksflächen können über Regenwasservorreinigungsanlage in Spree eingeleitet oder müssen auf Grundstück zurückgehalten werden. Da die Regenwasserkanäle in Schnellerstraße nur im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung stehen, können öffentliche Straßen nur im Zusammenhang mit Kanalerweiterung des Vorfluters angeschlossen werden. Erarbeitung eines Regenwasserkonzeptes für vorhandenen öffentlichen Straßen erforderlich.

Die Regenentwässerung für das Bebauungsplan-Gebiet ist im Rahmen des Verfahrens mit dem Senat (Wasserbehörde) abzustimmen.

Bezirksamt zu (3)

Für den Bereich südlich der Schnellerstraße (XV-64a) wurde das Problem der Entwässerung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zum Einkaufszentrum vertiefend untersucht. Aus der wasserbehördlichen Genehmigung geht unter Berücksichtigung bestehender Auflagen hervor, dass eine Ableitung von Regen und Schmutzwasser möglich ist und somit der Belang Entwässerung im Bebauungsplanverfahren abschließend geklärt ist.

Das Regenwasserversickerungskonzept ist unter Pkt. 3.2.3.7 aufgenommen.

Der Bereich nördlich der Schnellerstraße (XV-64b) wird als ein Teilbebauungsplan weitergeführt werden. Im Rahmen der Weiterführung dieses Bebauungsplan-Verfahrens wird ein Regenentwässerungskonzept erstellt und mit der Wasserbehörde abgestimmt werden.

Die Regenentwässerung der öffentlichen Straßen wird im Rahmen der Planung und Herstellung der Erschließungsanlagen geklärt. Der Straßenbaulastträger wird über den Einwand des Trägers/der BWB informiert.

Für das Vertragsgebiet des städtebaulichen Vertrags zum Einkaufszentrum hat sich der Erschließungsträger im Erschließungsvertrag (vom 12.10.2001) verpflichtet, die Herstellung der öffentlichen Regenentwässerungsanlagen mit den Berliner Wasserbetrieben in einem Zusatzprotokoll zu vereinbaren.

C Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 27.08. bis einschließlich 28.09.2001 im Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abteilung Stadtentwicklung, Amt für Stadtplanung und Vermessung, Fachbereich Stadtplanung statt. Die Auslegung wurde am 18.08.2001 in der Tagespresse und am 17.08.2001 im Amtsblatt von Berlin bekanntgemacht. Die öffentliche Auslegung wurde von 38 Bürgern und 2 Trägern öffentlicher Belange besucht. 2 Bürger und 4 Träger äußerten sich schriftlich zu dem Bebauungsplan-Entwurf XV-64a.

Auswertung und Abwägung der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 27.08. bis 28.09.2001

Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V.:

(1)

Wir bezweifeln die Notwendigkeit eines Stadtteilzentrums an diesem Standort, da dieser Stadtbereich mit größeren Einkaufszentren (Gropiuspassagen, Park Center, Forum Köpenick) bereits ausreichend versorgt ist. Eine zu hohe Dichte an großflächigen Einkaufsmöglichkeiten halten wir für das Stadtbild weder sinnvoll noch förderlich. Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage an der hochfrequentierten Schnellerstraße bereits stark vorbelastet und wird kaum von Passanten besucht.

Bezirksamt zu (1)

Die Entwicklung eines Stadtteilzentrums Schöneweide ist Bestandteil des am 09.03.1999 vom Senat beschlossenen STEP Einzelhandel.

Gegenwärtig besteht im gesamten Südostraum ein Defizit in der Ausstattung mit Einzelhandelsflächen bei einem gleichzeitig hohen Anteil an Fachmarktfächen, woraus ein hoher Kaufkraftabfluss u.a. in die „Gropiuspassagen“ als Stadtteilzentrum im südlich des Bezirkes Neukölln resultiert. Auch unter Berücksichtigung des „Forum Köpenick“ und des lediglich die Einkaufsbedingungen im nördlichen Treptow verbessernden Ortsteilzentrums Eisenstraße („Park Center“) ist die Ausstattung mit Einzelhandelsfläche auch zur Deckung des mittleren und langfristigen Bedarfs nach wie vor unterdurchschnittlich, und dies insbesondere in Treptow.

Mit der Entwicklung des Stadtteilzentrums Schöneweide kann dieses Versorgungsdefizit abgebaut und dem Kaufkraftabfluss entgegengewirkt werden. Eine zu hohe Dichte an großflächigen Einkaufsmöglichkeiten liegt somit nicht vor.

Auch besteht zwischen der Dichte des Einkaufsangebots bzw. der Größe der einzelnen Einheiten und der Qualität des Stadtbildes kein unmittelbarer Zusammenhang. Am vorliegenden Standort wird es mit der Entwicklung des Stadtteilzentrums gerade erst möglich, den Stadtgrundriss zu reparieren und den gegenwärtig brach liegenden und unzugänglichen, gleichzeitig räumlich sehr zentral gelegenen und verkehrlich sehr gut erschlossenen Bereich um den Bahnhof Schöneweide wieder funktional und gestalterisch ins Stadtgefüge zu integrieren und somit für die Bevölkerung neu zu erschließen.

(2)

Sollte das Vorhaben trotzdem umgesetzt werden, fordern wir eine Reduzierung des Baukörpers, um durch eine intensivere Begrünung den Standort aufzuwerten und für die Anwohner attraktiver zu gestalten. Dadurch ergeben sich gleichzeitig zusätzliche Möglichkeiten für Ausgleichsmaßnahmen vor Ort.

Bezirksamt zu (2)

Die BLN weist in ihrer Stellungnahme selbst auf die hohe Vorbelastung des Plangebietes "aufgrund seiner Lage an der hochfrequentierten Schnellerstraße" hin. Dies deckt sich mit der fachgutachterlichen Auffassung (s. Landschaftsplanerischer Fachbeitrag / UVS), dass das Plangebiet vor allem aus diesem Grund für einen im weitesten Sinne erholungsorientierten Aufenthalt im Freien wenig geeignet ist. Dies würde auch eine verhältnismäßig aufwändige Freiraumgestaltung / Begrünung nicht grundsätzlich ändern können.

Der Plangeber sieht am Standort außerdem die Notwendigkeit einer Straßenrandbebauung auch in einer definierten Höhe, die zu der erwünschten Raumbildung im Bereich des Bahnhofsvorplatzes führen soll.

Auch aus diesem Grund wird im Plangebiet eine mit dem Stadtplatz konkurrierende stärkere Betonung des Außenraumes nicht favorisiert. Eine Ausweitung von Grünflächen im rückwärtigen Bereich der Grundstücke scheidet wegen der geringer Grundstückstiefen aus und könnte auch nicht zu der von der BLN beabsichtigten Aufwertung des Standorts führen, weil diese Grundstücksteile durch Gebäuderiegel verdeckt wären und überdies nicht zu einer Nutzung durch die Öffentlichkeit zur Verfügung ständen.

Eine Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt im landschaftsplanerischen Fachbeitrag. Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie zur Sicherung eines ökologischen Mindeststandards werden in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Ausgleich erfolgt soweit im Plangebiet, dass keine erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen verbleiben und das Landschaftsbild neu gestaltet wird. Die Erforderlichkeit weiterer Ausgleichsmaßnahmen wird daher nicht gesehen und ist vom Gesetzgeber auch nicht vorgegeben.

(3)

Der in der derzeitigen Variante verbleibende Lebensraum für Tiere und Pflanzen von 6 % der Gesamtfläche steht in keinem Verhältnis zum gegenwärtigen Versiegelungsgrad. Die vorgesehenen Dach- und Fassadenbegrünungen sind aufgrund der angestrebten hohen Ausnutzung und Versiegelung der Fläche kein ausreichender Ausgleich für den Eingriff.

Bezirksamt zu (3)

Es trifft zu, dass der Versiegelungsanteil im Geltungsbereich erheblich zunehmen wird. Im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag wird betont, dass die Zunahme der Versiegelung nur durch "Ausgleichsmaßnahmen am Boden" nicht auszugleichen sind. Gestützt auf das Fachgutachten ist davon auszugehen, dass die geplanten Maßnahmen am Gebäude schließlich zu einem im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen ausreichenden Ausgleich des Eingriffs führen.

(4)

Dass die betroffene Fläche (...) keinen hohen ökologischen Wert hat (...), ist keine Rechtfertigung für die hohe Intensität der geplanten Nutzung. Es sollte auch in dieser Hinsicht – nicht nur bzgl. der infrastrukturellen Funktionalität des Plangebietes – eine Verbesserung angestrebt werden. Als positiv bewertet wird in diesem Zusammenhang die Eingliederung von Stellflächen in den Gebäudekomplex sowie die Pflanzung von Bäumen auf den externen Parkmöglichkeiten, um eine Anbindung an das Stadtgrün zu erhalten.

Bezirksamt zu (4)

Die Schlussfolgerung der BLN wird nicht geteilt. Die Beanspruchung hoch vorbelasteter Brachenstandorte, wobei die Tatsache der Vorbelastung durch die BLN nicht in Frage gestellt wird, durch besonders grundflächenintensive Folgenutzungen ist im Sinne des baurechtlichen Gebots zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu sehen. Sie ist eine Entscheidung auch zu Gunsten des Natur- und Umweltschutzes.

Außerdem ist die festgesetzte extensive Dachbegrünung nicht nur zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft erforderlich, sondern sie dient der Sicherung eines landschaftsökologischen Mindeststandards.

Damit werden die notwendigen landschaftsökologischen Planungsaspekte nach dem Prinzip des integrierten Naturschutzes in das Verfahren eingebunden.

(5)

Es ist nicht zu verstehen, dass ein unter Denkmalschutz stehender ehemaliger Güterbahnhof aus Kostengründen abgerissen werden soll.

Bezirksamt zu (5)

Die Oberste Denkmalschutzbehörde der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat mit Dissenzentscheidung vom 12.06.2001 dem Abbruch des Denkmals gemäß § 6 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz Berlin zugestimmt.

Kopf- und Verbindungsbau des Güterbahnhofs besaßen nur noch einen eingeschränkten Zeugniswert, da der Güterboden, mit dem diese im Zusammenhang zu sehen waren, bereits aufgegeben wurde. Eine Integration der Gebäude oder von Teilen der Gebäude wäre auch in Hinblick auf die eher mäßige Ausführungsqualität unverhältnismässig gewesen. Dem öffentlichen Interesse am Erhalt des Denkmals wird somit das öffentliche Interesse an der Entwicklung des Stadtteilzentrums Schöneweide übergeordnet.

(6)

Außerdem ist es sehr wahrscheinlich, dass Gebäudebrüter den Güterbahnhof als Lebensraum nutzen. Wir fordern, dass diesbezüglich Untersuchungen anberaumt werden, um bei einem nicht vermeidbaren Abriss zumindest zu gewährleisten, dass entsprechende Ausgleichsmaßnahmen wie Nistmöglichkeiten für Vögel, in den geplanten Gebäudekomplex integriert werden.

Bezirksamt zu (6)

Bei den Begehungen des Plangebietes ergaben sich keine Hinweise auf entsprechende Brutvorkommen. Unter dem Dachüberstand oder an anderen Fassadenteilen ist eine Nutzung durch Gebäudebrüter (etwa durch Mehlschwalbe, Garten oder Hausrotschwanz) durchaus vorstellbar. Das Gebäude war, da es zuletzt als Lagerhaus genutzt wurde, nicht leerstehend oder gar offen. Das Gebäudeinnere bot also keinen Lebensraum. Weitere Untersuchungen sind nicht erforderlich.

In der Umgebung des Plangebietes liegen Kleingärten und ungenutzter Gebäudebestand, die in großer Zahl Ausweichquartiere bieten. Der Gebäudeabriss kann daher keinen Einfluss auf die örtliche Populationsentwicklung potenzieller Gebäudebrüter nehmen. Auch ist es wahrscheinlich, dass selbst die neu entstehenden Baustrukturen durch einige Vogelarten ohne unterstützende Maßnahmen angenommen werden.

Bärenquell-Brauerei Berlin GmbH:

(1)

Ob und inwieweit die Aufspaltung des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans XV-64a (...) der städtebaulichen Entwicklung für diesen gesamten Bereich förderlich ist, mag dahin gestellt sein; wir haben daran nicht unerhebliche Zweifel. Um die auf Seite 4 der Begründung vom 01.08.2001 aufgeführten Planungsziele zu erreichen, müsste unseres Erachtens auch der Bebauungsplan XV-64b (...) ebenfalls unverzüglich in Angriff genommen werden. Ansonsten besteht die Gefahr, dass die dort vorhandene „Mondlandschaft“ sich auf Jahre hinaus verfestigt.

Im Hinblick auf die (...) Konflikte in dem Gebiet nördlich der Schnellerstraße dürfen wir darauf hinweisen, dass wir uns in den letzten zwei Jahren sehr engagiert um eine Projektentwicklung für das in unserem Eigentum stehende Gelände bemüht haben. Die im Einzelnen von uns entwickelten Vorstellungen zur Bebauung bzw. Nutzung unserer Liegenschaft sind (...) gescheitert (...) an den sehr erheblichen Denkmalschutzaufgaben in Verbindung mit der derzeit zulässigen Nutzung als Gewerbegebiet und den Einschränkungen im Rahmen des Industrieflächensicherungsprogramms.

Wenn diese planungsrechtlichen Hürden nicht beseitigt werden, wird es uns kaum möglich sein, Ihnen die gewünschten „konkreten Planungskonzepte von bauwilligen Investoren“ vorzulegen, was im übrigen die Senatsverwaltung für Wirtschaft und Technologie in ihrem Schreiben vom 20.12.2000 (...) bestätigt.

Um (...) eine gerechte und in sich ausgewogene Nutzung der Eigentümer beider Straßenseiten der Schnellerstraße zu gewährleisten, regen wir folgendes an:

- Das Verfahren für den Bebauungsplan-Entwurf XV-64b (...) zügig weiterzuführen und hierbei zentrumsorientierte Warensortimente in einem entsprechenden Verhältnis zu dem Gebiet südlich der Schnellerstraße zuzulassen.
- Unsere Grundstücke (...) in den Bebauungsplan XV-64b aufzunehmen und als MK bzw. SO auszuweisen und
- Unseren Grundbesitz aus dem Industrieflächensicherungsprogramm herauszunehmen.

Unter diesen Rahmenbedingungen werden wir in der nächsten Zeit (...) Nutzungskonzepte erarbeiten, die zu einer möglichst raschen Bebauung unseres Geländes führen sollen.

Bezirksamt zu (1)

Die Teilung des Bebauungsplans XV-64 in die Bebauungspläne XV-64a und XV-64b führt nicht zu einem verzögerten Fortgang des Verfahrens im Bereich nördlich der Schnellerstraße. Die Teilung ist in der Absicht erfolgt, für den Bereich südlich der Schnellerstraße, in dem bereits alle städtebaulichen Konflikte ausgeräumt werden konnten, kurzfristig Planungsrecht zu schaffen und die städtebaulich erwünschten Investitionen zeitnah zu ermöglichen. Von diesen Investitionen wird gleichzeitig eine Initialwirkung für die Entwicklung der Flächen nördlich der Schnellerstraße erwartet.

Das Verfahren für den Bebauungsplan XV-64b wird unabhängig von diesem vorgezogenen Abschluss des Verfahrens für den Bebauungsplan XV-64a weitergeführt.

Die angesprochenen Differenzen zwischen den planerischen Vorgaben für das Gelände der ehemaligen Bärenquell-Brauerei - Darstellung der Fläche im FNP als Gewerbliche Baufläche, Fläche als Bestandteil des Entwicklungskonzepts für den produktionsorientierten Bereich (ehemals ISK) – und den privaten Entwicklungsabsichten, dies alles unter Berücksichtigung der Vorgaben des Denkmalschutzes, stellen einen der noch nicht gelösten Konflikte dar, die einem kurzfristigen Abschluss des Bebauungsplan-Verfahrens XV-64b entgegen stehen.

Ziel des weiteren Verfahrens ist es, für das Gelände der ehemaligen Bärenquell-Brauerei (GE 2 und GE 3 des Bebauungsplanes XV-64) auch in enger Abstimmung mit den Eigentümern zu einer Konzeption zu kommen, die einen angemessenen Ausgleich zwischen öffentlichen und privaten Interessen herstellt.

Die Entwicklung des Stadtteilzentrums Schöneweide ist gleichwertig auf beiden Seiten der Schnellerstraße beabsichtigt. Nördlich der Schnellerstraße werden in diesem Zusammenhang 14 000 m² VKF für zentrenrelevanten Einzelhandel und 10 000 m² VKF für Fachmärkte vorgesehen.

TLG Treuhand Liegenschaftsgesellschaft mbH:

(1)

(...) Mit der Teilung des Bebauungsplans und der zeitlich vorgezogenen öffentlichen Auslegung des Teilbebauungsplans für das Grundstück der Bavaria wird eine städtebauliche Entwicklung weiter verfolgt, die (...) sich nicht ausreichend am öffentlichen Interesse, sondern insbesondere an den privaten Interessen des Grundstückseigentümers Bavaria orientiert.

[Im Ergebnis] (...) der Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (...) wird eine Folgerichtigkeit der Festsetzungen für das Bavaria-Grundstück (Errichtung einer Mall) behauptet, die so nicht besteht. Die (...) Nutzungsalternative Wohnen kommt an diesem Ort auf Grund der Belastungssituation selbstverständlich nicht in Frage, Sondergebietsnutzungen wie Bau- oder Möbelfachmärkte oder gewerbliche Nutzungen aber durchaus.

Ferner können wir (...) nicht nachvollziehen: „Durch die hiermit [mit dem Bavaria Projekt] ermöglichte Herstellung eines kompakten, stadtraumbildenden Baukörpers wird im Gegenteil ein

Stück Stadt wiedergewonnen“. Im Gegensatz sind wir der Auffassung, dass der auf dem Bavaria-Grundstück geplante Baukörper völlig von seinem Umfeld und seiner möglichen zukünftigen Gestalt abstrahiert, die Gestaltungsspielräume für das Umfeld zumindest im negativen Sinne präjudiziert, soweit die städtebauliche Integrationsfähigkeit dieses Baukörpers nicht sogar völlig verneint werden muss. Ein schlüssiges Konzept des Bezirksamtes für die zukünftige städtebauliche Gestalt des Stadtteils Niederschöneweide, mit dem die Integrationsfähigkeit dieses Baukörpers nachgewiesen werden müsste, existiert unseres Wissens jedenfalls nicht.

Bezirksamt zu (1)

Die mit dem vorzeitigen Abschluss des Verfahrens für den Teilbereich südlich der Schnellerstraße ermöglichte Errichtung eines Einkaufszentrums entspricht dem öffentlichen Interesse an der Entwicklung eines Stadtteilzentrums.

Mit der im Juni 2000 fertiggestellten Bereichsentwicklungsplanung (BEP) sowie dem im Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan XV-64 im Februar 2000 favorisierten städtebaulichen Konzept existieren sehr wohl Leitbilder für die räumliche und strukturelle Entwicklung Niederschöneweides. Ziele der BEP sind u.a. die qualifizierte Fassung der Schnellerstraße und des Bahnhofsvorplatzes sowie die Entwicklung eines Stadtteilzentrums u.a. auf den Flächen des ehemaligen Güterbahnhofs, auf den der Schnellerstraße zugewandten Teilen der TLG-Flächen und auf den südöstlich an den Bahnhofsvorplatz angrenzenden Flächen, dies bei gleichzeitiger Stabilisierung und Entwicklung des Einzelhandelsbesatzes entlang der Brückenstraße.

Die Fläche des ehemaligen Güterbahnhofs stellt somit schon allein räumlich ein Kernstück des zukünftigen Stadtteilzentrums dar. Die durch die Lage am Knotenpunkt zahlreicher ÖPNV- und Regionalbahnlinien gegebene hervorragende Erreichbarkeit spricht für die komprimierte Anordnung zentrumswirksamer Einzelhandelseinrichtungen an dieser Stelle.

Sondergebietsnutzungen wie Bau- und Möbelfachmärkte oder gewerbliche Nutzungen entsprechen weder funktional den übergeordneten Zielstellungen für die genannte Fläche, noch der durch die hervorragende Erreichbarkeit gegebene Lagegunst, noch könnte mit ihnen die gewünschte stadträumliche Fassung der Schnellerstraße und des Bahnhofsvorplatzes erreicht werden.

Darüber hinaus ermittelt der am 09.03.1999 vom Senat beschlossene STEP Einzelhandel z.Zt. für den gesamten Südostraum ein Defizit in der Ausstattung mit Einzelhandelsflächen bei einem gleichzeitig hohen Anteil an Fachmarktflächen, so dass auch allein aus diesem Grund die kurzfristige Anordnung zentrenrelevanter Einzelhandelsfläche an dieser zentralen Stelle Vorrang haben muss.

Die Anordnung der Einzelhandelsflächen entlang einer Mall ist am vorliegenden Standort dabei schon aus Gründen des Immissionsschutzes eine folgerichtige Lösung.

(2)

Es ist unangemessen, wenn (...) ausgeführt wird, dass dem Bezirk „keine konkreten Vorstellungen bezüglich einer Entwicklung zu einem multifunktionalen, städtebaulich gut vernetzten Kernbereich für Niederschöneweide auf den Flächen nördlich der Schnellerstraße“ vorliegen.

Diese Aussage wird (...) als maßgebliche Begründung der verfahrensmäßigen Teilung des Bebauungsplans in folgender Form wiederholt: „Hinzu kommt, dass konkrete Planungskonzepte von bauwilligen Investoren / Grundstückseigentümern fehlen.“

Tatsache ist, dass die TLG ein städtebauliches Konzept, das genau diese Zielstellungen verfolgt,

- auf der Grundlage von Abstimmungsgesprächen mit dem Bezirksamt zwischen Herbst 1999 und Frühjahr 2000 entwickelte,
- dem Stadtplanungsamt am 08.05.2000 zustellte,
- in weiteren Gesprächen mit dem Bezirksamt Ende Juli und Anfang August 2000 erörterte und übergab und
- am 13.09.2000 im Stadtentwicklungsausschuss der BVV Treptow vorstellte (...).

Hinweise für die weitere Bearbeitung und Fortentwicklung ihres Konzeptes erhielt die TLG vom Bezirksamt nicht. Bedauerlicherweise griff das Bezirksamt auch den von der TLG wiederholt vorgetragenen Vorschlag nicht auf, dieses Konzept und die Planung für das Bavaria-Grundstück zum Gegenstand eines städtebaulichen Workshops zu machen, in dem eine tragfähige und nachhaltige Lösung für die städtebauliche Entwicklung des Stadtteils erarbeitet werden sollte.

In Kürze werden wir dem Bezirksamt ein überarbeitetes Konzept für die Entwicklung des TLG-Grundstücks und seines Umfelds vorlegen. (...) Anhand dieses Konzeptes wird deutlich, dass sich das Bauvorhaben der Bavaria nicht in eine vernünftige städtebauliche Neuordnung des Stadtteils Niederschöneweide integrieren lässt. Vor diesem Hintergrund möchten wir dringendst an Sie appellieren, keine unumkehrbaren Beschlüsse zum Bauvorhaben der Bavaria zu fassen, bevor nicht ein abgestimmtes, grundstücksübergreifendes Konzept vorliegt.

Bezirksamt zu (2)

Für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-64a konnten alle bestehenden Konflikte ausgeräumt werden, die privaten Entwicklungsabsichten stehen im Einklang mit den für diese Flächen formulierten öffentlichen Zielen. Der Bezirk sieht sich somit auch dazu verpflichtet, durch den vorzeitigen Abschluss des Bebauungsplanverfahrens in diesem Teil die Investitionen in die bauliche Entwicklung zeitnah zu ermöglichen.

Das Verfahren für den Bebauungsplan XV-64b wird unabhängig von diesem vorgezogenen Abschluss des Verfahrens für den Bebauungsplan XV-64a weitergeführt.

Konzepte für die Flächen der TLG liegen ebenfalls vor. Abgesehen davon, dass konkrete Investitionsabsichten bislang lediglich in Bezug auf die Errichtung zentrenrelevanter Einzelhandelsflächen vorlagen, nicht jedoch eine schlüssige Konzeption zur Entwicklung des Gesamtareals in der Verbindung von Einzelhandel, Mischnutzungen und Wohnen, steht dem Abschluss des Bebauungsplanverfahrens entgegen, dass gravierende Konflikte nach wie vor nicht ausgeräumt werden konnten. So ist zum Beispiel die Frage der Sanierung der umfangreichen Altlasten ungeklärt.

Die Teilung des Bebauungsplans bedingt somit nicht eine Verzögerung der Entwicklung der Flächen nördlich der Schnellerstraße, sondern ergibt sich daraus, dass im südlichen Teil einem Abschluss des Verfahrens nichts mehr entgegen steht. Unabhängig davon besteht ebenfalls vordringliches öffentliches Interesse an der Entwicklung der städtebaulich nicht weniger bedeutsamen Flächen der TLG, für die mit den im Bebauungsplan XV-64b vorgesehenen Festsetzungen ein breiter Rahmen an Nutzungsmöglichkeiten eröffnet wird (WA, MI, SO für Fachmärkte, MK mit 10 000 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevanten Einzelhandel). Es liegt im Interesse des Bezirkes, die noch bestehenden Konflikte kurzfristig auszuräumen und Investitionen herbeizuführen. Dies ist Gegenstand des weiteren Verfahrens des Bebauungsplans XV-64b.

Berliner Verkehrsbetriebe (BVG):

(Hinweis: Das Schreiben ist dem Bezirksamt im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 BauGB nicht zugegangen, sondern erst jetzt im Zusammenhang mit der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

(1)

Im Bereich Ihrer geplanten Baumaßnahme befinden sich die in den beigefügten Lageplänen eingezeichneten Kabelanlagen / Erdungsanlagen der Bahnstromversorgung der Straßenbahn. Bei Gehwegüberfahrten oder Überbauung sind unsere Kabel mit Kabelschellrohren abzudecken. Bei unverrohrten Kabeltrassen sind unsere Kabel mit Kabelschellrohren abzudecken. Es hat eine Abnahme durch (...) zu erfolgen.

Die entsprechende Höhenlage unserer Kabel ist zu sichern. Wegen genauer Trassenbestimmung durch Kabelortung und / oder Sicherungsmaßnahmen an unseren Kabeln bitten wir um Abstimmung (...) bei Bahnstromkabeln der Straßenbahn. Im Bereich Ihrer geplanten Baumaßnahme befindliche Fahrleitungsanlagen der Straßenbahn sind zu beachten. (...) Im Bereich Ihrer geplanten Baumaßnahme beabsichtigen wir keine Errichtung von Bahnstrom und Signalanlagen sowie Anlagen der Licht- und Krafttechnik der Straßenbahn.

Vorsorglich weisen wir auf den Omnibusverkehr (Linie 167) und unsere Haltestellen im Zuge der Schnellerstraße sowie den Omnibuslinienverkehr (N3, N67) in der Brückenstraße hin. Eine Veränderung bzw. Neuordnung der Haltestellenstandorte in der Schnellerstraße sowie Brückenstraße im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren ist vom Unternehmensbereich Omnibus / Abt. Bau und Linienmanagement vorgesehen. In diesem Zusammenhang wird in der künftigen Rixdorfer Straße mit Anschluss zur Schnellerstraße ein Omnibusverkehr aufgenommen.

Bei einer Veränderung der Grünstruktur in Form des Baumbestandes im Gehbereich der Schnellerstraße sowie Brückenstraße ist zu beachten, dass bei Neupflanzungen der spätere Baumwuchs unter Beachtung des Lichtraumprofils beachtet wird. Die Baumscheiben im Haltestellenbereich müssen mit begehbaren Ausstattungselementen zur Verhinderung von Unfallgefahren versehen werden. (...)

Bezirksamt zu (1)

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der weiteren Planungen bzw. im Rahmen der Durchführung der Bauarbeiten beachtet. Sie sind jedoch nicht B-Plan-relevant und wurden ebenfalls dem bezirklichen Tiefbauamt zugeleitet.

DB Netz AG – Deutsche Bahn Gruppe / Streckenmanagement Ost :

Keine Einwände gegen Teilung des Bebauungsplans, für Bereich XV-64a ist Stellungnahme der Deutschen Bahn AG weiterhin zu beachten.

Bezirksamt

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Senatsverwaltung für Schule, Jugend und Sport (IX B Sport und IX B Jugend):

Nicht betroffen von Planung.

Bezirksamt

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zusammengefasstes Ergebnis: Das Bebauungsplan-Verfahren XV-64a wird ohne inhaltliche Änderungen weitergeführt.

3.2.2 Abwägungsergebnis

3.2.2.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse

Das Plangebiet stellt einen vor allem durch die Immissionsbelastung der Schnellerstraße erheblich vorbelasteten Bereich dar. Das im MK und SO 1 vorgesehene Einkaufszentrum ist in Form einer Mall angelegt. Die Einzelhandelsbetriebe sind entsprechend Bauantrag zu dieser Mall hin orientiert, besitzen keinen direkten Außenbezug und sind somit auch von den Immissionen der Schnellerstraße nicht betroffen. Die Mall ist somit aus Sicht des Immissionsschutzes an diesem hoch belasteten Standort als für Kunden und für Beschäftigte sehr günstige Lösung anzusehen. Auch Fachmärkte besitzen in der Regel wenig Außenbezug, so dass auch für das SO 2 von einem ausreichenden Schutz für Kunden und Beschäftigte ausgegangen werden kann.

Für im GE, im SO 1, SO 2 und MK mögliche Büro- und Dienstleistungsnutzungen sind besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG erforderlich, um gesunde Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können. Grundsätzliche Rahmenvorgaben für das SO 1, SO 2 und MK sind in der UVS integriert (siehe unter Punkt 3.2.2.5). Weitere Maßnahmen sind Bestandteil des Baugenehmigungsverfahrens.

Der Standort ist erheblich vorbelastet, besitzt jedoch aufgrund der hohen Erschließungsqualität für spezifische Branchen eine besondere Lagegunst. Die vorgesehenen Nutzungen berücksichtigen somit in besonderem Maße auch die Belange der Wirtschaft.

3.2.2.2 Umgebungsverträgliche Einbindung

Die vorgesehenen Einzelhandelsflächen sind Teil des geplanten Stadtteilzentrums Schöneweide und führen somit zu einer erheblichen funktionalen Aufwertung des Bereichs, der gegenwärtig seiner zentralen Lage nicht gerecht wird. Der Stadtgrundriss wird repariert, eine Bauflucht an der Schnellerstraße geschaffen und eine bauliche Fassung des Bahnhofsvorplatzes erreicht.

Da die Erschließung der geplanten Vorhaben über einen neuen Verkehrsknoten an der Schnellerstraße erfolgen soll, wird sich die Belastung der Schnellerstraße erhöhen. Ausgehend von der verkehrlichen Untersuchung des Büros GRI ist mit täglich ca. 13.200 zusätzlichen Fahrten des motorisierten Individualverkehrs zu rechnen, die sich jedoch auf die Straßenabschnitte der Schnellerstraße nördlich sowie südlich des geplanten Verkehrsknotens aufteilen. Es ergibt sich somit eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf den einzelnen Abschnitten der Schnellerstraße von ca. 8%.

Durch einen Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag zwischen der Grundstückseigentümerin und dem Land Berlin, Bezirk Treptow-Köpenick wird sichergestellt, dass diese die Kosten von Lärmvorsorgemaßnahmen übernimmt.

Zur Wahrung gesunder Arbeits- und Lebensbedingungen im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben Einkaufszentrum verpflichtet sich die Eigentümerin im städtebaulichen Vertrag durch technische Lösungen den Gewerbelärm von 98 dB(A) nicht zu überschreiten, um die Richtwerte von 40 dB(A) nachts einzuhalten.

Zur umweltverträglichen Einbindung tragen auch Begrünungsmaßnahmen an Gebäuden (Dach- und Fassadenbegrünungen), anteilige Regenwasserversickerung, Berücksichtigung von Teilversiegelungen bei Verkehrsflächen sowie weitere qualifizierte Begrünungen der Außenanlagen bei.

3.2.2.3 Erschließung

Die öffentliche Erschließung erfolgt grundsätzlich über die Schnellerstraße. Die Parkdecks für das Einkaufszentrum im MK und SO 1 werden über eine private Erschließungsfläche rückwärtig vom Bahndamm aus angefahren. Diese innere Erschließung mündet am Knoten Schnellerstraße / künftige Wasserstraße in die Schnellerstraße. Die Belieferung des Einkaufszentrums erfolgt ebenfalls rückwärtig aus Richtung Süden. Zufahrtmöglichkeiten aus Richtung des Bahnhofsvorplatzes zum Einkaufszentrum bestehen nicht.

Die im GE vorgesehene zusätzliche rückwärtige Erschließung mit Anbindung an die Karlshorster Straße stellt eine Option zur Verbesserung der Erschließungsqualität dar. Sie wurde im Rahmen der Planungen für die Karlshorster Straße in Form einer Gehwegüberfahrt berücksichtigt.

3.2.2.4 Belange von Natur und Landschaft

Zur Feststellung des Eingriffsvolumens und zur Ableitung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung sowie zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft wurde für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-64 ein Landschaftsplanerischer Fachbeitrag (LF) ³⁾ erstellt. Daraus geht als Aktualisierung und Überarbeitung der Landschaftsplanerische Fachbeitrag zum Bebauungsplan XV-64a⁴⁾ hervor, dessen Ergebnisse in die Abwägung eingestellt wurden.

Die Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt verbal argumentativ, zur weiteren Umsetzung, Quantifizierung und Erhöhung der Nachvollziehbarkeit der verbal erläuterten Ergebnisse wird unter Nutzung der Methodik des Biotopflächenfaktors der auf den Bauflächen vorhandene Anteil naturhaushaltswirksamer Flächen vor und nach Umsetzung der Planung bestimmt. Da für den Bebauungsplan die generelle Verpflichtung besteht, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu erhalten, ist es Ziel des Bebauungsplans, die zu erwartenden Eingriffe möglichst verträglich zu gestalten, zu minimieren sowie Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die geplanten Vorhaben mittels geeigneter Maßnahmen auszugleichen und gleichzeitig im Rahmen der Neuordnung und Umgestaltung des Geltungsbereichs einen landschaftsökologischen Mindeststandard zu gewährleisten.

In der Bewertung zu berücksichtigende bestehende Baurechte waren nur im Bereich des GE vorhanden. Auch dort war es jedoch zur Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung erforderlich, ökologische Mindeststandards zur dauerhaften Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes im Bebauungsplan festzuschreiben.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans bereiten im Bereich des SO 1, SO 2, MK, GE und der öffentlichen Straßenverkehrsflächen Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden im Folgenden beschrieben:

a) Eingriff in Natur und Landschaft

Boden

Das Plangebiet ist aufgrund der Vorbelastungen als Standort mit sehr hohem bis extrem hohem anthropogenem Einfluss zu werten. Bodenverunreinigungen schließen den problemlosen Wiedereinbau oberster Bodenschichten aus. Die Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen kann als gering eingeschätzt werden.

Der zum Bewertungszeitpunkt vorhandene Versiegelungsgrad liegt bei 58 % vollversiegelte

³⁾ erarbeitet durch C. Matull für *urbanistica berlin* (Stand: 11.10.2000)

⁴⁾ erarbeitet durch C. Matull für *urbanistica Berlin* (Stand 25.07.2001)

Fläche, teilversiegelte Flächen liegen kaum vor. Der zu erwartende Versiegelungsgrad liegt bei 87 %. Dies entspricht einer Erhöhung der Versiegelung um etwa 19.000 m².

Die Eingriffsintensität ist somit hoch. Im Geltungsbereich wird eine Kompensation dieses Eingriffs kaum zu leisten sein, wenn nicht Maßnahmen an und auf den Gebäuden in Betracht gezogen werden.

Wasser

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der Trinkwasserschutzzone III A des Wasserwerks Johannisthal. Die Grundwasserneubildungsrate ist auf Grund der geringen Vegetationsdecke und der hohen Bodendurchlässigkeit als sehr hoch einzustufen, das Rückhaltevermögen für Niederschläge als mittel bis hoch. Daraus resultiert eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades wird die Grundwasserneubildungsrate bei gleichzeitig erhöhten Schmutzwasserfrachten in die Kanalisation deutlich zurückgehen. Die Eingriffsintensität ist als hoch zu bewerten. Negative Auswirkungen können bei Erhalt der Grundwasserneubildungsrate über technische Vorkehrungen zur Regenwasserversickerung prinzipiell gemindert werden.

Klima

Luftleitbahnen und Kaltluftentstehungsgebiete sind in der Nähe des Plangebietes vorhanden, die Luftaustauschbedingungen sind jedoch durch den bestehenden Bahndamm bereits entscheidend gestört. Die Zunahme der Versiegelung wird negative Auswirkungen auf die lokale Klimafunktion haben. Die Eingriffsintensität wird als mittel eingestuft, durch Bepflanzungen können nachteilige Auswirkungen gemindert werden. Dies setzt aufgrund der geringen verbleibenden Vegetationsfläche Maßnahmen an und auf den Gebäuden jedoch zwingend voraus.

Tiere und Pflanzen

Wertvolle Bestände von Flora und Fauna sind nicht betroffen. Die relativ wertvollsten Flächen befinden sich im Bereich der Gartenbrachen vorrangig auf den Grundstücken Schnellerstraße 20A und 20B sowie im Bereich der Gleisanlagen. Flächenmäßig verbreitet sind die ruderalen Krautfluren mit überwiegend ein- bis zweijährigen Arten. Die vorhandenen Vegetationsstrukturen werden weitgehend zerstört und durch gewerbliche Restflächenbegrünungen ersetzt. Für die Umsetzung der Vorhaben im MK, SO 1 und SO 2 sind im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen 24 Straßenbäume sowie 54 geschützte Bäume auf den Baugrundstücken zu fällen.

Der Vegetationsbestand an der Bahnböschung wird durch die beabsichtigten Maßnahmen im äußersten Südosten teilweise beeinträchtigt. Die örtlichen Biotopverbindungsfunktionen bleiben jedoch weiterhin gewährleistet, da die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs hierbei eine allenfalls untergeordnete Rolle spielen.

Die Eingriffsintensität ist insgesamt nach Art und Umfang dennoch als hoch zu bewerten. Flächen mit Bodenanschluss als Lebensraum für Tiere und Pflanzen werden nach Realisierung der Baumaßnahmen kaum noch anzutreffen sein. Ein Ausgleich des Eingriffs auf Flächen mit bodengebundener Vegetation wird im Plangebiet nicht zu leisten sein. Prinzipiell ausgleichbar wäre der Eingriff durch Maßnahmen an und auf den Gebäuden bzw. auch durch Maßnahmen an anderer Stelle außerhalb des Geltungsbereichs.

Landschaftsbild / Erholungsfunktion

Das Plangebiet ist bereits massiv anthropogen überformt, vorrangig durch die Schnellerstraße hohen Beeinträchtigungen ausgesetzt und besitzt praktisch keine Bedeutung für das Landschaftsbild und die Erholung. Derzeit einzige prägende Elemente sind der denkmalgeschützte ehemalige Güterbahnhof sowie die grüne Raumkante des Bahndamms.

Durch die beabsichtigten Maßnahmen kommt es zu einer kompletten Überformung des

Bereichs.

Die Einbindung des ehemaligen Güterbahnhofs in die Neubebauung ist wirtschaftlich nicht vertretbar und steht der städtebaulich beabsichtigten Entwicklung des Bereichs entgegen, so dass ein Abriss erfolgen wird. Die grüne Raumkante des Bahndamms wird teilweise beeinträchtigt. Die Eingriffsintensität ist insgesamt somit hoch.

Es bestehen jedoch gleichzeitig gute Chancen zur Reparatur des Stadtgrundrisses. Schnellerstraße und Bahnhofsvorplatz erhalten durch die beabsichtigte Bebauung die bislang fehlende stadträumliche Fassung. Der Eingriff ist daher überwiegend kompensierbar.

b) Vermeidung, Minderung und Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft

Boden

Die Standortwahl ist bereits eine Entscheidung im Sinne des Vorsorgeprinzips, da ein innerstädtischer Standort mit erheblichen Vorbelastungen reaktiviert wird.

Die Versiegelungsintensität kann durch die weitgehende Integration von Stellplätzen im Gebäude teilweise reduziert werden (Textliche Festsetzung TF 8.). Auch der, soweit möglich, luft- und wasserdurchlässige Aufbau von Freiflächenbefestigungen dient der Minimierung des Eingriffs (TF 9.). Da insgesamt ein sehr hohes Maß der baulichen Nutzung ermöglicht wird, sind Ausgleichsmaßnahmen auf den Gebäuden zwingend erforderlich. Ein Mindestumfang an Dachbegrünung wird über die TF 11. abgesichert.

Es ist darauf zu achten, dass ggf. im Boden verbleibende Altlasten nicht mobilisiert und in den Grundwasserstrom eingetragen werden.

Wasser

Grundsätzlich gilt innerhalb der TWSZ III das Gebot zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers. Auf Grund des hohen Überbauungsgrades und der vorhandenen Kontaminationen ist jedoch nur von einer Versickerung des Regenwassers auf unbelasteten, unbefestigten bzw. teilbefestigten Flächen und auf anteilig begrünten Dachflächen auszugehen. Die Teildurchlässigkeit befestigter Flächen (TF 9.) sowie die Dachbegrünung (TF 11.), die zur Erhöhung der Verdunstung und Verzögerung des Regenwasserabflusses beiträgt, dienen der Minimierung des Eingriffs. Die Rückhaltung des Regenwassers ist technisch zu lösen und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Klima

Mindestbegrünungen der Außenanlagen können die durch die hohe Versiegelung verursachten Wärmeeffekte teilweise minimieren (TF 10. und 12.). Auf Grund des hohen Überbauungsgrades sind hierzu jedoch zusätzliche Begrünungsmaßnahmen auf den Gebäuden erforderlich (TF 11.). Dachbegrünungen binden Staub, produzieren Sauerstoff und wirken als Luftbefeuchter / Verdunstungskühler.

Tiere und Pflanzen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß Bauordnung im Bereich der Vorgärten gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Ausgleichswirksam bezogen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen wirken darüber hinaus die Pflanzgebote innerhalb der Bauflächen (TF. 10. und 12.). Bodengebundene Neupflanzungen können die Verluste an Grünbeständen jedoch nicht ersetzen. Ein Teilausgleich ist lediglich über die Begrünung von Dachflächen möglich (TF 11.). Für zu fällende Bäume auf dem Baugrundstück sind gemäß BaumSchVOBIn Ausgleichspflanzungen zu realisieren. Ebenfalls sind die zu fällenden Straßenbäume durch die Pflanzung neuer Straßenbäume zu ersetzen.

Landschaftsbild / Erholungsfunktion

Das Landschaftsbild wird durch die vorgesehene Bebauung vollständig überformt. Es kann jedoch von einer erheblichen Verbesserung der städtebaulichen Situation durch die bauliche Fassung der Schnellerstraße und des Bahnhofsvorplatzes ausgegangen werden.

Eine derzeit unzugängliche und aus der öffentlichen Wahrnehmung praktisch ausgeschlossene Fläche wird mit neuen Nutzungen belegt und somit gestalterisch und funktional wieder ins Stadtgefüge integriert. Pflanzgebote und Pflanzempfehlungen tragen zur verbesserten Integration der Baukörper ins Stadt- und Landschaftsbild bei.

Kompensationsbilanz und Abwägung

Ohne Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich ergibt sich mit Realisierung der Baumaßnahmen eine Verschlechterung des Anteils an naturhaushaltswirksamen Flächen im Vergleich zur Bestandssituation. Eine deutliche Verschlechterung erfolgt nicht nur insgesamt, sondern auch bezogen auf alle Teilflächen. Maßnahmen zur Verminderung des Eingriffs und zum Ausgleich sowie zur Sicherung eines ökologischen Mindeststandards sind somit zwingend erforderlich, um eine landschaftsökologische Mindestqualifizierung zu gewährleisten.

Durch die Aufnahme von Pflanzgeboten in Form von Baumpflanzungen sowie von Festsetzungen zur extensiven Dachbegrünung und zum Aufbau von Wegen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau in den Bebauungsplan wird der Eingriff in Natur und Landschaft soweit ausgeglichen, dass keine erheblichen und nachteiligen Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes verbleiben und das Landschaftsbild neu gestaltet wird. Außerdem dienen diese in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen der Sicherung eines ökologischen Mindeststandards in den Baugebieten und werden somit den Forderungen des BauGB gerecht.

Zu einem vollständigen Ausgleich ist jedoch eine Erhöhung der mit einer extensiven Begrünung vorgesehenen Dachfläche im GE auf 26 %, im SO 1 auf 35% und im SO 2 auf 24 % erforderlich. Im MK ist keine Erhöhung der Dachbegrünungsfläche notwendig; doch zur Einhaltung und zur Sicherung des ökologischen Mindeststandards ist diese Maßnahme erforderlich. Außerdem sind für einen vollständigen Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft, verursacht durch den Eingriffsverursacher Straßenbau, 1566 m² Vegetationsflächen außerhalb des Plangebietes anzulegen.

Das Plangebiet ist Teil des zu entwickelnden Stadtteilzentrums Schöneweide. Ein funktionierendes Stadtteilzentrum erfordert einen engen räumlichen Zusammenhang einzelner Nutzungen und somit eine hohe bauliche Dichte, wodurch der Spielraum für ökologisch wirksame Maßnahmen erheblich eingeschränkt ist. Städtebauliches Ziel für alle Bauflächen ist vorrangig auch die Reaktivierung dieser das Stadtbild gegenwärtig erheblich beeinträchtigenden Brachen. Die Aufnahme weiterer Begrünungsmaßnahmen ist für den Grundstückseigentümer unverhältnismäßig und unzumutbar und würde die Realisierung des Gesamtvorhabens in Frage stellen.

Auf eine Erhöhung der Dachbegrünungsflächen sowie auf weitere Begrünungsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes wird deshalb im Ergebnis der Abwägung verzichtet. Die Sicherung ökologischer Mindestqualitäten wird jedoch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens aufgrund der zu bewältigenden Eingriffsproblematik, der Forderungen des BauGB sowie der Ergebnisse der Umweltverträglichkeitsprüfung als erforderlich, verhältnismäßig und zumutbar angesehen.

3.2.2.5 Umweltbericht bezogen auf Vorhaben im MK und SO 1

Auf Grundlage des am 3. August 2001 in Kraft getretenen Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der ¹IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz (BGBl. S. 1950) besteht durch Artikel 1 der Änderung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung für Vorhaben in den Baugebieten MK und SO 1 entsprechend Anlage 1 Punkt 18.6.1 die Pflicht zur Durchführung einer UVP. Im MK und SO 1 sind bereits konkrete Vorhaben bekannt, deshalb wird für diese Baugebiete eine vertiefende Untersuchung der von den Vorhaben ausgehenden Umweltauswirkungen vorgenommen.

Beschreibung des Planvorhabens

- **Angaben zum Standort**

Das geplante Einkaufszentrum erstreckt sich über die Baugebiete MK und SO 1.

- **Art und Umfang des Vorhabens, Angaben zum Bedarf an Grund und Boden**

In MK und SO 1, die baulich eine Einheit bilden, sind ein Einkaufszentrum mit einem SB-Warenhaus im Erdgeschoss, eine Reihe von Einzelhandelsgeschäften in EG und 1. OG, Büroräume im 2. OG und zwei Parkdecks im 1. und 2. OG vorgesehen. 3. und 4. OG beschränken sich auf technische Aufbauten sowie auf weitere Büroräume in einem Turm, der die Ecksituation Schnellerstraße / Bahnhofsvorplatz baulich akzentuiert. Dieser Turm endet mit dem Dach eines 6. OG bei einer Höhe von ca. 26.0 m über der Eingangsebene.

Der Grundkörper des Gebäudekomplexes besteht aus 2 Geschossen (Erdgeschoss und 1. OG). Im SO 1 ist das 1. OG bereits ausschließlich Parkdeck. Im 2. OG erstreckt sich das Parkdeck über SO 1 und den größten Teil des MK. Nur zur Schnellerstraße wird das Parkdeck des 2. OG durch einen Riegel aus Sozial- und Büroräumen, Technik und Sanitäreinrichtungen gefasst. Die Ebene des 2. OG (OK-Attika) liegt nach den Bauantragsunterlagen im SO 1 12.0 m und im MK 12.0 m über Eingangsniveau. Der Riegel an der Schnellerstraße schließt mit der Attika 15.0 m über Eingangsniveau ab.

Der Gebäudekomplex wird im Bereich des MK längs durch eine auf den Bahnhofsvorplatz ausgerichtete Mall erschlossen. Sie bildet das Entree für das geplante Kundenangebot.

Die Organisation der Verkehrserschließung erfordert einen Erschließungsstich von der Schnellerstraße aus, der in eine Erschließungsstraße parallel zum Bahndamm der Linie Berlin-Cottbus mündet.

Die Anlieferzonen des SB-Warenhauses im SO 1 und der Läden des MK liegen an der Gebäuderückseite am Bahndamm und werden über das beschriebene Erschließungssystem angebunden.

Die Parkdecks des Einkaufszentrums werden über zwei Spindeln am Nordwestrand des SO 1 erschlossen. Das SO 1 endet so am Nordwestrand mit einer Zufahrt für diese Auf- und Abfahrspindeln (Abzweig von der Verkehrserschließungsachse parallel zum Bahndamm / Gehsteigüberfahrt mit ausschließlicher Rechtsein- und abbiegeoption an der Schnellerstraße). Zwischen Erschließungsstich und Spindelzufahrt liegt das Sondergebiet SO 2. Dort ist die Ansiedlung eines Fachmarktes mit weniger als 5.000 m² Verkaufsfläche vorgesehen.

Das Maß der Nutzung in den Baufeldern MK und SO 1 richtet sich zunächst nach § 17 der BauNVO, sofern der Bebauungsplan keine davon abweichenden Festsetzungen beabsichtigt. Demnach ist im MK eine GRZ von bis zu 1.0 zulässig. Im SO 1 können regelhaft bis zu 80 % der Grundstücksfläche versiegelt werden.

¹ IVU-bedeutet "Integrierte Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung"

In Bezug auf das SO 1 sieht der Bebauungsplanentwurf jedoch eine Überschreitung der sogenannten Kappungsgrenze GRZ 0.8 um bis zu 10 % vor. Folglich können 88 % der Grundstücksfläche durch Haupt- und Nebenanlagen beansprucht werden.

Die Tabelle gibt eine Übersicht der geplanten Flächennutzungen einschließlich der daraus resultierenden Versiegelungs- und Grünflächenanteile.

Tab.B20 Zulässige Flächennutzungen (n. Darstellung des Bebauungsplan-Entwurfes)						
Baufläche	Flächengröße (in m ²)	Maß der Nutzung	resultierende Versiegelung durch Haupt- anlagen (§19 Abs.1 BauNVO) (in m ²)	zusätzliche Versiegelung (§19 Abs.4 BauNVO (plus 50 % bzw. Kap- pungsgrenze 0.8) (in m ²)	Gesamtver- siegelung (in m ²)	Verbleibendes Grünflächen- potenzial (in m ²)
MK	11.049	GRZ 1.0	11.049	(inbegriffen)	11.049	0
SO 1	11.436	GRZ 0.88	10.064	(inbegriffen)	10.064	1.372
Summe:	22.485				21.113	1.372

Die Annahmen führen in Summe zu Versiegelungsflächen in der Größenordnung von etwa 21.113 m². An bodengebundenen Grünflächenpotenzialen verbleiben lediglich etwa 6 % der Grundstücksflächen des Plangebietes. Dies bedeutet, dass sich der zu erwartende Versiegelungsgrad im Plangebiet um etwa 18.872 m² von 55.2 % im Bestand auf 93.3 % erhöhen wird.

• Festsetzungen

Die Festsetzung des MK erfolgt auf ca. 11.0 ha Fläche, die Festsetzung des SO 1 auf ca. 11.4 ha. Nahezu die vollständige Fläche der Baugebiete ist überbaubare Grundstücksfläche. Entlang der Schnellerstraße erfolgt in weiten Teilen die Festsetzung einer Baulinie. Mindesthöhen sind im MK für die gesamte überbaubare Grundstücksfläche vorgegeben, im SO 1 lediglich entlang der Baulinie. Die GRZ beträgt im MK 1,0, die GFZ 3,0; im SO 1 beträgt die GRZ 0,8 und die GFZ 2,4, wobei eine Überschreitung der GRZ bis zu einem Wert von 0,88 für Nebenanlagen zulässig ist. Textliche Festsetzungen bestimmen die Zulässigkeit eines Einkaufszentrums im SO 1 und beschränken gleichzeitig die Zulässigkeit von Einzelhandel im MK auf das erste und zweite OG sowie im SO 1 bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 6000 m². Im rückwärtigen Bereich des SO 1 ist eine Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Benutzer und Besucher der Grundstücke im MK sowie mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

• Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt im Südwesten Berlins nahe der Spree an der Schnellerstraße. Nach dem Landschaftsprogramm liegt das Plangebiet im sogenannten „städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen“. Es handelt sich somit um einen Raum städtischer Prägung.

Die Flächen des Plangebietes liegen aktuell größtenteils brach. Es sind Grundstücke betroffen, die zuletzt dem Güterverladebetrieb der `DB-Cargo´ nahe dem Bahnhof Berlin-Schöneweide dienen. Im äußersten Nordosten des Plangebietes befindet sich eine Stellplatzanlage mit Taxibetrieb. Die übrigen Flächen sind durch Versiegelungen der ehemaligen Verladeanlagen sowie durch ruderalen Kraut- und Gehölzbewuchs geprägt.

• Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktionen

In der UVS wurden Schutzgüter untersucht, die in § 2 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPg) aufgeführt sind. Die jeweilige Untersuchungsrelevanz wird durch die UVS mit nachfolgendem Diagramm dargestellt:

Untersuchungsrelevante Wirkfaktoren (aus der UVS)								
Schutzgüter	Boden	Wasser	Klima	Luft	Tiere/ Pflanzen	Landschaft	Mensch	Kulturgüter Sachgüter
Wirkfaktoren Emissionen								
Luftschadstoffe Anlagen				•			•	
Luftschadstoffe Verkehr	•	•		••	•		••	•
Schall Anlagen							•	
Schall Verkehr					•		••	
Geruch							•	
Licht / Schatten			•				•	
Erschütterungen							•	•
Wirkfaktoren Ressourcenverbrauch								
Flächenverbrauch	••	••	••		•	•	•	
Landschaftsverbrauch	•	••	••	••	••	••	••	•
Sonstige Wirkfaktoren								
Schmutzwassererzeug.		•						
Regenwasserableitung	•	••	•		•	•		
Grundwasserhaltung	•	•			•			•

Wirkfaktor nicht erheblich / kein Untersuchungsgegenstand der UVS

• Wirkfaktor mit voraussichtlich geringer Wirkungsintensität / Untersuchungsgegenstand der UVS

•• Wirkfaktor mit voraussichtlich großer Wirkungsintensität / Untersuchungsschwerpunkt der UVS

Schutzgut **Mensch**:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-64a selbst enthält keine Wohngebiete. Diese sind jedoch im erweiterten Untersuchungsraum der UVS vorhanden. Weitere Flächen bzw. Objekte mit vergleichbarem oder höherem Schutzanspruch sind innerhalb des Plangebietes bzw. im von der UVS festgelegten erweiterten Untersuchungsraum nicht betroffen.

Das Plangebiet ist bereits jetzt ein Standort mit hauptsächlich verkehrsbedingten Vorbelastungen (hochfrequenter S- und Fernbahnbetrieb auf der Bahnlinie Berlin-Cottbus / durchschnittliche Verkehrsbelastung zwischen 70.000 und 81.300 Fahrzeugbewegungen auf der Schnellerstraße pro Tag), die sich negativ auf das Schutzgut Mensch auswirken.

Schutzgut **Pflanzen**:

Im Plangebiet finden sich vor allem die differenzierten Vegetationsflächen der Bahnanlagen, die zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme nur noch sporadisch genutzt wurden und in der Biotopkartierung zu den Stadtbrachen gezählt werden. Es ist zu unterscheiden zwischen fast vegetationslosen, noch unter Herbizideinfluss stehenden Bodenstandorten, Hochstaudenfluren, Grasfluren, den durch Spontanaufwuchs von Eschenahorn, Birke und Robinie geprägten Gebüsch und den mit Birke, Eiche und Ahorn bepflanzten Bahnböschungen, die den Südwestrand des Geltungsbereichs markieren. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass das Plangebiet mit einem Versiegelungsgrad von rund 55 % nicht einmal zur Hälfte

pflanzenbesiedelbar ist.

Im Plangebiet befinden sich zahlreiche Bäume, die dem Schutz der Baumschutzverordnung unterliegen sowie Straßenbäume im Bereich der Schnellerstraße.

Schutzgut **Tiere**:

Im Plangebiet wurden faunistische Bestandsaufnahmen nicht durchgeführt. Die UVS schließt aus der Aufnahme der Biotope auf ein insgesamt geringes faunistisches Potenzial und verweist auf diesbezügliche Darstellungen des UMWELTATLAS (Wertvolle Flächen für Flora / Bilanzierung des Brutvogelbestandes) sowie das Nichtbestehen naturschutzrechtlicher Schutzausweisungen innerhalb des Plangebietes oder Geltungsbereichs.

Die Biotope des Plangebietes gehören nach dem Landschaftsprogramm zum Komplex der Stadtbrachen. Der menschliche Kultureinfluss ist „stark bis sehr stark“. Das Vorkommen gefährdeter Arten (in dauerhaft überlebensfähigen Populationen) wird durch die UVS als „unterdurchschnittlich“ bis bestenfalls „durchschnittlich“ bewertet.

Eine prinzipielle Wiederherstellbarkeit der Artenzusammensetzungen und der abiotischen Standortbedingungen ist gegeben.

Obwohl eine Nähe des Plangebietes zum sogenannten „Berliner Volkspark-, Kleingarten- und Friedhofsring“ vorhanden ist, bestehen aber zu diesem wichtigen Biotopverbindungselement keine unmittelbaren Bezüge. Das Plangebiet ist durch Bahndamm und Schnellerstraße weitgehend isoliert von Flächen mit gleichem oder ähnlichem Artbestand.

Schutzgut **Boden**:

Die Oberflächengeologie des Plangebietes geht auf (nach)eiszeitliche Bildungen des Pleistozäns zurück und ist durch Aufschüttung (vollflächig) und Versiegelung (zu rund 55 %) extrem anthropogen überformt. Naturnahe Bodengesellschaften sind im Plangebiet nicht anzutreffen.

Der Boden erfüllt im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BodSchG) "natürliche Funktionen" als: "Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, als Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers." An zweiter Stelle sind in § 2 des BodSchG "Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte" und an dritter Stelle die sogenannten "Nutzungsfunktionen" als "Rohstofflagerstätte, Fläche für Siedlung und Erholung, Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr-, Ver- und Entsorgung" genannt.

Die genannten Funktionen sind aufgrund der Vorbelastungen stark eingeschränkt. Der anthropogene Einfluss auf den Boden wird als „sehr hoch bis extrem hoch“ eingestuft.

In einem Bodengutachten sind innerhalb der Aufschüttungshorizonte des Plangebietes Verunreinigungen durch Zink, Kupfer, polyaromatische Kohlenwasserstoffe, Cadmium, Quecksilber und Blei festgestellt worden. Die Konzentrationen sind immerhin so hoch, dass ein unbedenklicher Wiedereinbau der betroffenen Erdstoffe ohne wasserbehördliche Zustimmung nicht möglich ist, bzw. definitiv ausgeschlossen werden muss (Einstufungen nach der LAGA-Richtlinie zwischen Z1.2 und > Z2).

Schutzgut **Wasser**:

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III A um das Wasserwerk Johannisthal. In der Trinkwasserschutzzone III (der weiteren Schutzzone) "ist das Einleiten von Abwasser in den Untergrund mit Ausnahme der Verregnung oder oberflächigen Versickerung von Niederschlagswasser über eine belebte Bodenschicht nicht erlaubt. Verboten sind

Handlungen, die das Eindringen von Schadstoffen in das oberirdische Gewässer, in den Untergrund oder das Grundwasser ermöglichen (...). Ohne eine vollständige ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung über dichte Rohrleitungen in die öffentliche Entwässerung oder die Sammlung in dauerhaft dichten Gruben und deren ordnungsgemäße Entsorgung ist das Errichten, Wiederherstellen, Erweitern oder wesentliche Ändern von Gebäuden nicht erlaubt."

Das Grundwasser liegt im Plangebiet zwischen 3,8 m und 4,1 m unter Flur. Wegen des geringen Flurabstands und der relativen Durchlässigkeit der Deckschicht ist von einer hohen Verschmutzungsgefahr des Grundwassers auszugehen. Die hydrogeologischen Voraussetzungen für eine Grundwasserneubildung sind im Plangebiet günstig.

Schutzgut **Luft**:

Innerhalb des Plangebietes ist der Verkehr der entscheidende Immissionsfaktor. Es ist von einer DTV der Schnellerstraße von 81.300 Kfz-Bewegungen in 24 Stunden auszugehen. Der LKW-Anteil lag nach Angaben des UMWELTATLAS 1993 bei etwa 9 % (Grünauer Straße zwischen Fennstr. und S-Bhf. Schöneweide). Die Schnellerstraße zählt somit zu den am höchsten durch LKW-Verkehr belasteten Stadtstraßen Berlins. Die UVP-pflichtigen Flächen MK und SO 1 liegen unmittelbar an der Schnellerstraße.

Da keine Immissionsmessdaten der Schnellerstraße vorliegen, zieht die UVS Rückschlüsse aus einem Straßenabschnitt der Frankfurter Allee 86b mit einer vergleichbaren Verkehrsbelegung. In die Untersuchung wurden die Komponenten Schwebstaub, Schwefeldioxid, Stickstoffdioxid, Stickstoffmonoxid, Kohlenmonoxid, Benzol, Ruß und Ozon einbezogen.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass sich die Luftschadstoffkonzentrationen des Jahresverlaufs an der Schnellerstraße bis auf die Komponenten Ruß und Ozon im Grenz- bzw. Richtwertbereich bewegen. Für die Komponente Ruß sind aktuelle Überschreitungen des Grenzwertes von 8 Mikrogramm pro Kubikmeter Luft nicht auszuschließen. Für Ozon sind nahe der Schnellerstraße – wie auch im gesamten übrigen Stadtgebiet – regelmäßige Überschreitungen während der Sommermonate anzunehmen (diese sind jedoch nicht unmittelbar der Verkehrsbelegung auf der Schnellerstraße zuzuordnen. Vielmehr sind gerade für Messstationen an vielbefahrenen Straßen vergleichsweise geringe Ozonkonzentrationen charakteristisch).

Schutzgut **Klima**:

Das Plangebiet gehört nach dem UMWELTATLAS zu den stadtklimatischen Zonen mit "mäßigen Veränderungen gegenüber Freilandverhältnissen (Zone 3)"⁵ Das Risiko für bioklimatische Belastungen ist damit gegeben, wenn auch "mäßig" (resultierend aus einer "geringen" nächtlichen Abkühlung und einer "mittleren" Schwülegefährdung). Ein höheres Risiko für bioklimatische Belastungen besteht allerdings nur noch in den stark verdichteten innerstädtischen Lagen.

Bei der Unterscheidung nach Klimafunktionen der Stadt ist das Plangebiet dem "Belastungsbereich 4b" zuzuordnen. Dieser Funktionsbereich weist die "höchste Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen" auf.

Schutzgut **Landschaft**:

Das Plangebiet wird von großflächigen Gewerbe- und Industrieanlagen bzw. deren Brachen und im weitesten Sinne durch Verkehrsinfrastruktur geprägt (Schnellerstraße, Bahnanlagen und deren Brachen). Andere Landschaftsbestandteile haben eine nur untergeordnete Bedeutung. Dazu gehört auch die Spree, die wenige hundert Meter nördlich des Geltungsbereichs verläuft und die aus dem Geltungsbereich heraus kaum wahrzunehmen ist.

Das Plangebiet findet in bepflanzten Bahnböschungen am Südwestrand einen eindeutigen

⁵ Abstufungen: keine Veränderungen (geländeklimatische Extremlagen) - keine Veränderungen - sehr geringe Veränderungen - geringe Veränderungen - mäßige Veränderungen - hohe Veränderungen.

reliefbetonten Abschluss in einer 'grünen Kante'. 'Harte', wenn auch gestaffelte Gebäudekanten schließen den erweiterten Untersuchungsraum im Nordwesten und Südosten ab.

Der Charakter des städtischen Übergangsbereichs (LaPro) ist eindeutig prägend. Ein besonderer ästhetischer Eigenwert fehlt dieser Landschaft, die mit Ausnahme vom Bereich um den Kreuzungspunkt Schnellerstraße / Brückenstraße mit dem S-Bahnhof Schöneweide selten gezielt (wenige verbliebene gewerbliche Aktivitäten) und kaum zweckfrei aufgesucht wird.

Auch unmotorisierte Passanten auf der Schnellerstraße sind die absolute Ausnahme. Im Bewusstsein der Stadtbewohner sind die ausgedehnten Gewerbe- und Industriebrachen beiderseits der Schnellerstraße also kaum präsent. Es handelt sich um einen innenstadtnahen Stadtraum, der quasi auf Neudefinition und Wiederaneignung wartet.

Das Plangebiet hat aktuell keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Die Einflüsse des Kfz-Verkehrs auf der Schnellerstraße sind außerdem so gravierend, dass die Brachflächen des Geltungsbereichs auch nicht als Potenzialflächen für die Freiraumversorgung zu werten sind.

Schutzgut **Kultur- und Sachgüter:**

Kultur und Sachgüter sind innerhalb des erweiterten Untersuchungsraums der UVS kaum vertreten. Die UVS nennt denkmalgeschützte Gebäudesubstanz, die für die künftige Entwicklung des Stadtraums Anknüpfungspunkte bietet. Es handelt sich um den Komplex der ehemaligen Bärenquell-Brauerei an der Schnellerstraße und um den Güterbahnhof im Plangebiet. Diese Gebäude sind geeignet, auf die kulturhistorischen Zusammenhänge im Bereich des Spreeverlaufs zu verweisen.

Schutzgüter **Wechselwirkungen:**

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ergeben sich als Kausalkette der Nutzung von Grund und Boden innerhalb des erweiterten Untersuchungsraums der UVS. Der Untersuchungsraum ist durch jahrzehntelange Gewerbe- und Infrastrukturnutzung städtisch geprägt. Wirtschaftliche Umbrüche haben dazu geführt, dass heute innerhalb des Untersuchungsraums von den Industrie- und Gewerbebetrieben hauptsächlich Brachen verblieben sind, während die verkehrliche Nutzung von Straße und Schiene andauert bzw. ausgeweitet wurde.

Der intensive Bodenverbrauch (Versiegelung, Aufschüttung) und die Emissionen des Verkehrs (nicht mehr die Emissionen aus Gewerbe- und Industrieproduktion) beeinträchtigen die Naturgüter sowie den Stadtraum mit seiner Qualität als Wohn- und Arbeitsstandort erheblich und nachhaltig. Der hohe Versiegelungsgrad ist verantwortlich für Folgewirkungen in den Schutzgutkomplexen Boden/Wasser und Klima/Luft. Auch die Qualität als Lebensraum für Pflanzen und Tiere wird durch die Bodenversiegelung maßgeblich eingeschränkt.

Die Brachlage, die auch mit der Abwesenheit einer erkennbaren städtebaulichen Grundstruktur verbunden ist, wie auch die Ausstattung mit brachentypischem, spärlichen Bewuchs beeinträchtigen das Orts- und Landschaftsbild.

Die Verkehrsemissionen (Schall und Luftschadstoffe) sind wiederum geeignet, als Störfaktoren für die Ansiedlung einer artenreichen Fauna und Flora zu wirken. Sie beeinträchtigen zudem die abiotischen Umweltmedien. Vor allem aber unterbinden diese Störfaktoren zusammen mit dem desolaten Landschaftsbild notwendige Entwicklungsanreize in Richtung einer durch Nutzungsmischung geprägten Rückaneignung des Stadtraums. Eine Verbesserung im Bereich der untersuchten Schutzgüter erscheint nur im Zuge einer derartigen Entwicklung, die auch die Attraktivität als Wohn- und Arbeitsstandort erhöht, möglich. Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen

• **Zu erwartende Auswirkungen des Vorhabens**

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans XV-64 a werden im Bereich des

Plangebietes zu einer vollständigen Überformung der Bestandsflächen führen. Eine anteilige Erhaltung des Inventars ist praktisch nicht möglich. Mindernd wirkt sich in diesem Zusammenhang nur die Tatsache aus, dass die Qualitäten der Schutzgüter im Bestand bereits in hohem Maße beeinträchtigt sind. Die Beanspruchung eines derart vorbelasteten Standorts für eine grundflächenintensive Folgenutzung kann daher im Kontext der Umweltverträglichkeitsprüfung und auf der Betrachtungsebene bezirklicher Planung trotz erheblicher Auswirkungen als positive Standortentscheidung gewertet werden.

Im Schutzgutbereich **Boden** wird der Versiegelungsgrad von derzeit rund 55 % auf 93,3 % erhöht werden. In der Folge sind biotische wie abiotische Schutzgüter in hohem Maß betroffen.

Als funktionaler Effekt des Vorhabens wird sich eine Klärung / Lösung der bisher diffusen Bodenkontaminationssituation ergeben. Das Konfliktpotenzial im Schutzgutbereich Boden wird durch die UVS dennoch als überwiegend unkompensierbar eingestuft.

Im Schutzgutbereich **Wasser** ergeben sich als Folgen der Versiegelung und der Nutzungsintensivierung eine erhöhte Vorflut (Regen- und Schmutzwasser) sowie eine verringerte Grundwasserneubildung. Dieses Konfliktpotenzial wird durch die UVS als überwiegend kompensierbar gewertet.

Wiederum wird die durchzuführende Teilsanierung von Böden des Plangebietes als funktionale Auswirkung des Vorhabens angesehen.

Im Schutzgutbereich **Klima** bewirken zunehmende Versiegelung und die Errichtung großvolumiger Baukörper tendenziell eine Verschlechterung der Bedingungen im gegenüber Nutzungsintensivierungen hoch empfindlichen klimatischen Belastungsbereich. Übergeordnete Strömungsbahnen oder Kaltluftentstehungsgebiete sind jedoch nicht betroffen. Die nachteiligen Folgen der zunehmenden Versiegelung sind jedoch durch Minderungs und Ausgleichsmaßnahmen – vor allem am Gebäudekörper – überwiegend kompensierbar.

Im Schutzgutbereich **Luft** führt die Zunahme des motorisierten Verkehrs (max. 13.265 Kraftfahrzeugbewegungen in 24 Stunden zusätzlich) in der Tendenz zu einer Verfestigung, nicht aber zu einer erheblichen Erhöhung der Bestandsbelastungen. So werden die besonders kritischen Partikelemissionen (incl. Ruß) unter ungünstigsten Annahmen⁶ um etwa 3.5 % der Bestandsbelastung zunehmen. Stickoxide, als wesentliches Reagenz bei der Bildung von Ozon, dem zweiten kritischen Inhaltsstoff der UVSBestandsanalyse, werden vorhabenbedingt um max. 12.6 % zunehmen.

Obwohl das Vorhaben die bestehende Belastungssituation des Standorts nicht wesentlich verändern wird, betrachtet die UVS die tendenzielle Zunahme der verkehrsbedingten Emissionen als überwiegend nicht kompensierbar, weil die Bestandsbelastung mit Parametern teilweise im Grenz- bzw. Richtwertbereich vordringlich eine Verbesserung der Situation erfordert.

Die UVS weist auch darauf hin, dass das zusätzliche Einkaufsangebot mit günstiger ÖPNV-Beziehung möglicherweise auch dazu beitragen kann, andere Fahrstrecken zu verkürzen, so dass eine Überschneidung funktionaler und disfunktionaler Effekte auf der Schnellerstraße und den umliegenden Haupterschließungsstraßen denkbar – wenn auch nicht belegbar – ist.

Im Schutzgutbereich **Tiere und Pflanzen** wird der Grad der Naturferne als Folge des Vorhabens noch deutlich zunehmen. Der Lebensraum für Pflanzen und Tiere wird bis auf eine bodengebundene Restfläche im Umfang von etwa 6 % des Plangebietes eingeschränkt. Auch diese Restflächen werden kaum eine Bedeutung für Flora und Fauna haben.

Übergeordnete Biotopverbindungen sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

6 Dabei wird angenommen, dass der entstehende Kundenverkehr des Vorhabens ausschließlich zusätzlicher Verkehr ist, obwohl ein wesentlicher Ansiedlungsanreiz die hohe Verkehrsbelegung der Schnellerstraße und damit die mögliche Abschöpfung bereits bestehenden Pendlerverkehrs ist.

Wegen der Vorbelastungen und unter der Prämisse, dass auf den Dächern Ersatzstandorte für einen Teil des Artenspektrums in Form von Dachbegrünungen eingerichtet werden, hält die UVS den überwiegenden Teil des Konfliktpotenzials für kompensierbar.

Im Schutzgutbereich **Mensch** wird in der UVS gesondert die Entwicklung der Lärmbelastungssituation untersucht (die UVS weist darauf hin, dass bei den übrigen untersuchten Schutzgütern indirekt, z.T. auch direkt das Schutzgut Mensch im Vordergrund steht. So bspw. in den Bereichen Klima, Luft und Landschaftsbild).

Die UVS kommt – unter Bezugnahme auf ein separates Schallgutachten – zu dem Ergebnis, dass der zu erwartende zusätzliche Gewerbelärm, zu dem auch und vor allem die Belastung durch Kraftfahrzeugverkehr zählt, keine erhebliche Erhöhung bestehender Vorbelastungen bewirken kann. Die maßgeblichen Beurteilungspegel bei benachbarten Nutzungen werden nach Inbetriebnahme des Vorhabens eingehalten, soweit sie nicht schon im Bestand überschritten werden. Dies ist an der Randbebauung der Schnellerstraße der Fall. Dort – an der Schnellerstraße – führt die zusätzliche Verkehrsbelegung (Faktor von max. 1.16) nicht zu einer relevanten Erhöhung der Beurteilungspegel. In einem weiteren schalltechnischen Gutachten, erstellt vom Büro Kötter, wird jedoch eine zusätzliche Pegelzunahme von max. 2,3 dB festgestellt, verursacht durch die Reflexion am Baukörper des Einkaufszentrums. An den betroffenen Fassaden entstehen damit in sinngemäßer Anwendung der 16. BImSchV Ansprüche auf Lärmvorsorgemaßnahmen.

Trotzdem kommt die UVS auch hier, wie im Schutzgutbereich Luft, zu dem Schluss einer überwiegenden Unkompensierbarkeit, denn die Überschreitung des Immissionsgrenzwerts der 16. BImSchV an der Randbebauung der Schnellerstraße muss – nach Auffassung der UVS eine Reduzierung, nicht aber eine tendenzielle Erhöhung bestehender Belastungen nach sich ziehen.

Durch einen Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag zwischen dem Investor und dem Land Berlin, Bezirk Treptow-Köpenick wird sichergestellt, dass durch den Investor die Kosten von Lärmvorsorgemaßnahmen an betroffenen Gebäuden getragen werden, wenn entsprechende Ansprüche geltend gemacht werden.

In den Schutzgutbereichen **Landschaftsbild / Erholungsfunktion / Kultur- u. Sachgüter** wird durch die UVS eine landschaftsprogrammkonforme Neugestaltung des Landschaftsbildes festgestellt. Zwar wird das Vorhaben das Plangebiet ohne Wahrung der bestehenden möglichen Anknüpfungspunkte (Güterbahnhof, Baumbestand) überformen, doch wird in der Neugestaltung des Stadtgrundrisses ein gleichwertiger Funktionaleffekt gesehen. Das Konfliktpotenzial wird in diesem Schutzgutbereich also als überwiegend kompensierbar angesehen.

- **Vermeidungsmaßnahmen**

Vermeidungsmaßnahmen sind nicht möglich. Art und Maß der geplanten Nutzung lassen eine anteilige Integration von Beständen in die Planung nicht zu.

- **Verminderungs- und Schutzmaßnahmen**

Vor allem in der Standortwahl wird ein wesentlicher Ansatz zur Minderung von Umweltbeeinträchtigungen gesehen. Art und Umfang der Vorbelastungen, die Lage in unmittelbarer Nähe zu Einrichtungen des ÖPNV und auch die Lage an einer Straße mit besonders dichtem Pendlerverkehr lassen den gewählten Standort auch nach Umweltaspekten als geeignet erscheinen.

Die UVS sieht die ...

- anteilige Regenwasserversickerung
- die Integration von Kundenstellplätzen in den Gebäudekörper
- die Einrichtung eines Parkleitsystems
- den Verzicht auf Unterkellerungen
- den anteiligen Verzicht auf Vollversiegelungen

- die anteilige Begrünung von Gebäudeoberflächen
- den Baumschutz
- die Gliederung von Stellplätzen in der Außenanlage
- die Vorgabe von Pflanzempfehlungen
- die Begrenzung von Schallemissionen haustechnischer Anlagen auf dem Dach auf einen Gesamtschallemissionspegel von 98 dB(A), um den Richtwert der TA Lärm für Wohngebiet Friedrich-List-Straße von 40 dB (A) nachts einzuhalten
- Prüfung von Lärmschutzmaßnahmen aufgrund der Reflexion durch das Einkaufszentrum

... als Schwerpunkte des Verminderungs- und Schutzkonzeptes vor.

- **Ausgleichsmaßnahmen**

Schwerpunkt der Ausgleichsmaßnahmen sind Begrünungen auf dem Gebäude (Dachbegrünungen). In den Außenanlagen des Plangebietes sind nicht ausreichend bodengebundene Flächen verfügbar, um einen Ausgleich des Eingriffs auch unter Verzicht auf Dachbegrünungen herbeizuführen. Natürlich sollen die nicht versiegelbaren Flächen des Plangebietes dennoch landschaftsökologisch qualifiziert werden.

Die notwendigen Baumfällungen sind nach der BaumSchVO auszugleichen. Ausgleichsstandorte werden aus Platzgründen auch außerhalb des Plangebietes zugewiesen werden müssen. Durch Pflanzgebote des Bebauungsplans wird die in den Bauflächen des Plangebietes sinnvolle Anzahl an Baumpflanzungen festgelegt.

Als Schwerpunkte des Ausgleichs werden in der UVS die

- Dach- und Fassadenbegrünung in MK und SO1
- die Festlegung eines qualifiziert zu begrünenden Mindestgrundstücksanteils
- die Festlegung von Baumpflanzungen
- Baumausgleichspflanzungen nach BaumSchVO
- die Teilsanierung belasteter Bodenstandorte
- die bauliche Fassung des Bahnhofsvorplatzes und der Schnellerstraße

... angesehen.

Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen (Bilanz)

Die Beeinträchtigungen der nachfolgend aufgeführten Schutzgüter können durch die oben aufgezeigten Maßnahmen nur bedingt oder nicht vermieden, vermindert oder ausgeglichen werden.

Im Schutzgutbereich **Boden** ist der Eingriff nach Maßstab des Versiegelungsgrades grundsätzlich nicht auszugleichen.

Neben der Erhöhung des Anteils an versiegelten Flächen ist jedoch auch der positive Effekt einer Altlastenerkundung und –teilsanierung, der in diesem Zusammenhang nicht zu quantifizieren ist, zu berücksichtigen. Auch kann ein Teil der Bodenfunktionen künftig auf begrünte Dächer verlagert werden.

Verbleibende Defizite im Schutzgut Boden werden somit aufgrund der Vorbelastungen und der im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzung zur extensiven Dachbegrünung als minder erheblich eingestuft. Die Standortqualität überwiegt in dieser Bewertung als Kriterium die durchaus erhebliche Quantität des Versiegelungszuwachses.

Im Schutzgutbereich **Wasser** kann der überwiegende Teil des Konfliktpotentials vermieden bzw. ausgeglichen werden, sofern eine anteilige Regewasserversickerung von mindestens 10 % der Abflussflächen des Plangebietes realisiert wird. Erhebliche Defizite verbleiben dann nicht.

Zwar ist die kalkulierte Versickerungsquote nicht geeignet, Wasserhaushaltsbedingungen herzustellen, die dem Bestand entsprechen, doch ist auch die folgende Beseitigung von Bodenverunreinigungen als ausgleichswirksam und die Vermeidung von Eingriffen in die

wasserführenden Bodenschichten (Verzicht auf Unterkellerung) als minderungswirksam zu berücksichtigen.

Die zu erwartende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate innerhalb des Plangebietes ist wegen der Nähe zur Spree nicht geeignet, den Bodenwasserhaushalt des Untersuchungsraums erheblich zu beeinträchtigen.

Im Schutzbereich **Klima** wird der überwiegende Teil der negativen Auswirkungen ausgeglichen, sofern die vorgeschlagenen Maßnahmen am und auf dem Gebäude realisiert werden. Die Nichtbeeinflussung übergeordneter Strömungsbahnen und der geringe Anteil klimawirksamer Flächen im Bestand geben den Anlass für diese abschließende Einschätzung.

Im Schutzbereich **Luft** (ohne Lärm) ist die verkehrsbedingte Erhöhung der Luftschadstoffemissionen nicht kompensierbar. Der vorhabenbezogene Einfluss auf die Bestandsbelastung ist jedoch nicht so signifikant, dass die Tatsache der Unkompensierbarkeit mit einer Unverträglichkeit des Vorhabens gleichzusetzen wäre.

Angenommen wird eine Erhöhung von DTV-Schadstoffemissionen im Untersuchungsraum um maximal die Faktoren 1,126 bei Stickoxiden, 1,401 bei Kohlenmonoxid, 1,326 bei organischen Komponenten und 1,035 bei Partikeln / Ruß. An der Schnellerstraße liegt insbesondere die bei Ruß gemessenen Konzentrationen bereits im Konzentrationswertbereich von 8 Mikrogramm/m³ im Jahresmittel.

Die genannten Zuwachsfaktoren für Emissionen basieren allerdings auf „worst-case-Annahmen“. Es wurde vorausgesetzt, dass der Kundenverkehr des Einkaufszentrums ausschließlich induzierter Neuverkehr ist und eben nicht anteilig aus dem bestehenden Verkehrsstrom der Schnellerstraße abgezweigt wird. Es ist auch noch auf die prognostizierte Verringerung des Verkehrs und somit auf eine Reduzierung der Emissionswerte auf der Schnellerstraße im Zusammenhang mit der Fertigstellung der A 113 zu verweisen (Rückgang 35 % ab dem Jahr 2010).

Im Schutzbereich **Pflanzen und Tiere** ist der Verlust des Lebensraumes für Pflanzen und Tiere nicht vollständig auszugleichen. Ein ideeller, anteiliger Ausgleich wird durch Dach- und Fassadenbegrünung geschaffen.

Innerhalb des Plangebietes können voraussichtlich nicht so viele Bäume gepflanzt werden, wie dies nach der BaumSchVoBln erforderlich wird. Der Ausgleich wird hier auf Grundlage der BaumSchVoBln auch außerhalb des Plangebietes zu leisten sein. Für die zu fällenden Straßenbäume sind neue Straßenbäume zu pflanzen.

Unter den Voraussetzungen einer anteiligen Dachbegrünung, wie im Bebauungsplan festgesetzt und des Ausgleichs für zu fällende Bäume, kann von einem verbleibenden minder erheblichen Defizit in diesem Schutzbereich ausgegangen werden. Auch hier spielt bei der Einschätzung wiederum die hohe Vorbelastung des Standortes eine Rolle (Versiegelung, geringer Vegetationsdeckungsgrad, Naturferne, Störeinflüsse durch Straßenverkehr, isolierte Lage). Die Vorbelastung wird als Bewertungskriterium höher eingeschätzt, als der zweifellos erhebliche Rückgang potentiellen Lebensraums für Pflanzen und Tiere.

Im Schutzbereich **Mensch** ist eine zusätzliche Lärmbelastung insbesondere dann unkompensierbar, wenn die bestehende Lärmbelastung an der Randbebauung der Schnellerstraße bereits geltende Grenz- bzw. Richtwerte überschreitet.

Im Zusammenhang mit dem Vorhaben tritt eine Erhöhung der bereits sehr hohen Lärmbelastungen auf.

Im Zusammenhang mit dem Schutzbereich Mensch wird auch auf die Ausführungen zu den Schutzbereichen Klima, Luft, Landschaftsbild / Erholung / Kultur und Sachgüter verwiesen, die in diesen Kontext gehören.

Im Schutzbereich **Landschaftsbild / Erholungsfunktion / Kultur und Sachgüter** wird der

überwiegende Teil negativer Auswirkungen ausgeglichen. Das Landschaftsbild wird neu gestaltet. Erhebliche Defizite verbleiben nicht.

Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge

• Standortalternativen und Begründungen zur Auswahl

Im Zusammenhang mit der Prüfung der Umweltverträglichkeit ist unter Umständen auch die Frage von Standortalternativen zu klären.

Im vorliegenden Fall steht die sinnvolle Verwertung eines Grundstücks im Vordergrund, das durch eine Entwicklungsgesellschaft erworben wurde und das darüber hinaus Bestandteil eines Bebauungsplanentwurfes ist. Der Bebauungsplan hat im Bereich des Plangebietes den Charakter eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Entwicklung zu einem Einkaufszentrum an eben diesem Standort entspricht den Entwicklungsinteressen des Bezirkes.

Weitere als Alternativstandorte zu prüfende Grundstücke in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich nicht im Eigentum des Investors. Die Prüfung möglicher Standortalternativen ist hier folglich nicht möglich.

• Alternative Bebauungskonzepte und Begründungen zur Auswahl

Die UVS weist darauf hin, dass das Vorhaben einen aus verkehrstechnischer Sicht optimalen Standort einnimmt. Es ist die Nähe zu den Wohnstandorten gegeben, die von dem zusätzlichen Angebot profitieren sollen. Zweitens besteht die Wahrscheinlichkeit, dass ein sehr hoher Anteil des motorisierten Kundenverkehrs aus den bestehenden Pendlerströmen der Schnellerstraße 'abgeschöpft' werden kann. Und drittens liegen auch der S-Bahnhof Schöneweide und die Haltestellen zahlreicher Straßenbahnlinien in unmittelbarer Nachbarschaft.

Eine optimierte Verkehrserschließung wurde in einem gesonderten Fachgutachten erarbeitet. Dabei wurden die Leistungsfähigkeit und die Wechselbeziehungen zwischen 4 verschiedenen Verkehrsknotenpunkten mit der Zielsetzung untersucht, durch die Koordination von Lichtsignalanlagen und der Positionierung einer Grundstückszufahrt einen optimalen Verkehrsfluss zu gewährleisten. Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes sind das Ergebnis dieser Untersuchungen.

Alternative Bebauungskonzepte sind wegen der besonders hohen Grundstücksausnutzung kaum möglich. Das derzeit vorgesehene Bebauungskonzept stellt mit dem Verzicht auf Untergeschosse und der Integration von Stellplatzanlagen in den Gebäudekörper die auch aus Sicht der UVS optimierte Bebauungsvariante dar.

Darstellungen der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Das UVPG sieht vor, dass der Träger eines Vorhabens die "entscheidungserheblichen Unterlagen über die Umweltauswirkungen des Vorhabens der zuständigen Behörde" vorlegt. Das Gesetz unterscheidet zwischen Unterlagen, die „zumindest“ vorgelegt werden müssen und solchen, die für die Umweltverträglichkeitsprüfung „nach der Art des Vorhabens erforderlich sind“.

Zu den Unterlagen, die nach Art des Vorhabens erforderlich werden können, gehört der Punkt: „Schwierigkeiten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse“. Damit sind i.d.R. Vorhaben angesprochen, bei denen mehr oder weniger komplexe Verfahrensabläufe und Produktionsketten beurteilt werden müssen, die u.U. gar in den Bereich der Betriebsgeheimnisse fallen können.

Ein Vorhaben dieser Tragweite und Komplexität liegt nicht vor. Die UVS hat keinerlei Produktionsabläufe zum Gegenstand. Folglich sind Angaben über Schwierigkeiten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse nicht erforderlich.

Zusammenfassung des Umweltberichts und Fazit

In der UVS wurde eine schutzgutbezogene Wirkungsanalyse durchgeführt, die die Faktoren: "örtliche Empfindlichkeit" des betroffenen Schutzgutbereichs, die "Intensität des Eingriffs" und die Frage der "Nachhaltigkeit" negativer (disfunktionaler) Auswirkungen berücksichtigt. Zusätzlich wurde bewertet, ob das Vorhaben funktionale (positive) Auswirkungen auf die Umwelt mit sich bringt.

Das Ergebnis der Bewertung ist eine jeweilige Einstufung in die Kategorien:

„geringes“ / „geringemittleres“ / „mittleres“ / „mittlereshohes“ / „hohes“ Konfliktpotenzial.

Die UVS kommt zu folgenden Teilbewertungen des Konfliktpotenzials:

schutzgutbezogene Ergebnisse der Konfliktanalyse der UVS	
Schutzgutbereich	Konfliktpotenzial (Bewertungsstufe)
Boden / Relief	mittel-hoch
Wasser	mittel
Klima	mittel
Luft	hoch
Tiere und Pflanzen	mittel
Mensch (hier: Lärm)	mittel-hoch
Landschaftsbild / Erholung / Kultur- u. Sachgüter	gering-mittel

Innerhalb des Plangebietes ergibt sich das wesentliche Konfliktpotenzial aus der erheblichen Zunahme der Versiegelung durch Gebäude- und Verkehrsflächen einerseits und vor allem aus einer intensivierten Nutzungsfrequenz durch Kunden- und Lieferverkehr andererseits. Die Vorbelastungen sind allerdings in beiden Konflikfeldern bereits hoch.

Die Folgewirkungen des Bodenverbrauchs (Zunahme des Versiegelungsgrads im PG von 55 % auf knapp 94 %) erfassen alle anderen Schutzgutbereiche, nicht allein den Bodenstandort selbst.

Die Zunahme des motorisierten Verkehrs (max. 13.265 Kraftfahrzeugbewegungen in 24 Stunden zusätzlich) führt in der Tendenz zu einer Verfestigung - nicht aber zu einer erheblichen Erhöhung - von Bestandsbelastungen, die nach Art und Umfang geeignet sind, physische und psychische Beeinträchtigungen beim Menschen hervorzurufen und damit „gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ zu beeinträchtigen. Zur Wahrung gesunder Arbeits- und Lebensbedingungen verpflichtet sich zudem die Grundstückseigentümerin, für den Gewerbelärm in Zusammenhang mit dem Bauvorhaben zur Einhaltung des Grenzwertes.

Der Standort wird durch das Vorhaben hinsichtlich der Naturhaushaltsfunktionen, der Tierökologie und auch in Bezug auf die humanmedizinischen Rahmenbedingungen nicht verbessert, sondern tendenziell verschlechtert.

Die Wirkungsanalyse hat aber im Einzelnen auch die funktionalen Auswirkungen des Vorhabens beschrieben, die im Bereich der im BauGB definierten baulichen und sonstigen Entwicklung des Standorts liegen (Landschaftsbild, Schaffung von Arbeitsplätzen / Bindung von Kaufkraft an den Standort Niederschöneweide), aber auch die zwangsläufig erforderliche Altlastenerkundung und die nachfolgende Teilsanierung von Bauflächen umfassen.

Bezogen auf die Schutzgüter Boden, Klima, Wasser, Flora, Fauna und Landschaftsbild, Erholung, Kultur- und Sachgüter in der Gesamtheit kommt die Bewertung unter Berücksichtigung der aufgeführten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen verbleiben und das Landschaftsbild neu gestaltet wird.

Eine gravierende Erhöhung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch wurde bei der Untersuchung nicht festgestellt, vielmehr bleibt insbesondere die Lärmbelastung, wie bereits bei der Bestandssituation schon vorhanden, ein erhöhter Belastungsfaktor.

Bedenklich ist die Situation im Bereich der verkehrsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Luft bzw. auf die Lärmsituation, weil bereits die Vorbelastungen auf der Schnellerstraße z.T. kritische Konzentrationswerte bei der Luftverschmutzung und eine Überschreitung der tolerablen Lärm-Mittelungspegel an der Straßenrandbebauung verursachen. Eine vertiefende Prüfung dieser Umweltauswirkungen sowie deren Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erfolgt unter 3.2.3.6 Immissionsschutz des Begründungstextes, worauf in diesem Zusammenhang verwiesen wird.

Die Ansiedlung eines Vorhabens, dessen Auswirkungen vor allem im Bereich des induzierten Verkehrs zu suchen sind, ist in jedem Fall von erheblicher Relevanz im Zusammenhang mit der Prüfung der Umweltverträglichkeit. Dieser Tatbestand wird in die Abwägung aller Belange eingestellt. Auch unter Beachtung des unter Punkt 3.2.3.6 Immissionsschutz des Begründungstextes aufgeführten Abwägungsmaterials zum Lärmschutz wird das Vorhaben mit seiner stadtpolitisch übergeordneten Bedeutung mit folgenden Entwicklungszielen weiter verfolgt:

- Wiedergewinnung des Ortsteilzusammenhangs
- Entwicklung einer städtebaulichen Qualität mit einer qualifizierten baulichen Fassung der Schnellerstraße sowie Orientierung der Einzelhandelsfunktionen zum öffentlichen Raum
- Entwicklung eines Stadtteilzentrums neuen Typs am Bahnhof Schöneweide.

Das geplante Vorhaben steht somit im Einklang mit den o.g. städtebaulichen Zielstellungen. Vor diesem Hintergrund findet die Abwägung zugunsten des Vorhabens statt. Es wird auch davon ausgegangen, dass mit dem Bau der Autobahn eine verkehrliche Entlastung der Schnellerstraße eintreten wird.

3.2.2.6 Untersuchung der Umweltauswirkungen im SO 2

Bezüglich des SO 2 ist noch kein konkretes Vorhaben bekannt, der Bebauungsplan stellt für dieses Baugebiet lediglich eine Angebotsplanung dar.

Das Sondergebiet SO 2 hat die Zweckbestimmung 'Fachmarkt'. Die maximal zulässige Verkaufsfläche soll per Festsetzung des Bebauungsplans auf 3.000 m² beschränkt werden. Mit einer GFZ von 1.8 ergeben sich aber u.U. Geschossflächen von deutlich mehr als 5.000 m². Nach der Anlage 1 des Gesetzes zur UVP-Änderungsrichtlinie, in Kraft getreten am 3.8.2001, bedeutet dies die UVP-Pflicht für Vorhaben im Baugebiet SO 2 (vgl. Nr. 18.6.1: "Geschossfläche von 5.000 m² oder mehr").

Auch gilt nach der aktuellen UVP-Gesetzgebung das Prinzip kumulativer Verkaufs- bzw. Geschossflächen. Da das Kerngebiet MK und die Sondergebiete SO 1 und SO 2 gemeinsam als Einzelhandels- bzw. Dienstleistungsstandort beschrieben werden, ist auch nach diesem Ansatz von der UVP-Pflichtigkeit des SO 2 auszugehen.

Für das Gewerbegebiet GE des Bebauungsplans XV-64a werden die städtebaulichen Kenndaten der Nutzung beschränkt. Es leitet sich damit keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ab. Auch vor dem Hintergrund, dass in unmittelbarer Nähe zum

Gewerbegebiet großflächige Einzelhandelsbetriebe (Einkaufszentrum) entstehen, ist von keiner kumulierenden Wirkung auszugehen.

Im Unterschied zur Einheit aus MK und SO 1 liegt für das SO 2 bisher kein konkretes Vorhaben vor. Die UVP für das SO 2 kann sich daher bisher nur auf Prüfung allgemeiner Kenndaten beschränken. Diese Prüfung wird teilweise durch den Landschaftsplanerischen Fachbeitrag (LFB) zum Bebauungsplan XV-64a abgedeckt. Auch ist darauf hinzuweisen, dass die unmittelbar benachbarten Bauflächen von SO 1 und SO 2 in ihrer Bestandssituation, in der Planung von Nutzungsart und Nutzungsmaß und folglich auch im Ausmaß der zu erwartenden Umweltauswirkungen weit überwiegend Übereinstimmungen aufweisen.

Die Aussagen der UVS zum Sondergebiet SO 1 sind auf das SO 2 größtenteils übertragbar. Das Vorhaben im Sondergebiet SO 2 ist demnach wie folgt zu charakterisieren:

Schutzgut Mensch

Das Sondergebiet SO 2 liegt abseits von Wohngebieten. Flächen oder Objekte mit einem dem Wohnen vergleichbaren oder höherem Schutzbedarf sind nicht betroffen. Als schutzgutrelevante Vorbelastung ist vor allem die Verkehrsdichte der Schnellerstraße mit einer DTV zwischen 70.000 und 81.300 Fahrzeugbewegungen zu nennen.

Das Vorhaben wird in diesem Bereich tendenziell zu einer Erhöhung der Verkehrsbelastung und ihrer nachteiligen Auswirkungen (Lärm / Luftschadstoffe) führen.

Schutzgut Pflanzen

Das Sondergebiet SO 2 besteht aus Brachflächen der Bahnanlagen. Es kann zwischen Versiegelungen, fast vegetationslosen und unter Herbizideinfluss stehenden Bodenstandorten, Hochstaudenfluren und Grasfluren unterschieden werden. Im Sondergebiet befinden sich einige Bäume, die nach der BaumSchVO geschützt sind. Der Versiegelungsgrad des SO 2 liegt bei knapp 40%.

Nach der Realisierung eines Bauvorhabens werden die Brachengesellschaften keine Verbreitungsmöglichkeiten im Sondergebiet SO 2 vorfinden. Rund 20 % des Sondergebiets werden standortgerecht begrünt werden können. Zusätzliche Begrünungen entstehen auf Dächern.

Schutzgut Tiere

Die Biotope des Sondergebietes SO 2 gehören nach dem Landschaftsprogramm zum Komplex der Stadtbrachen. Der menschliche Kultureinfluss ist "stark bis sehr stark". Das Vorkommen gefährdeter Arten (in dauerhaft überlebensfähigen Populationen) wird als "unterdurchschnittlich" bis bestenfalls "durchschnittlich" bewertet. Eine prinzipielle Wiederherstellbarkeit der aktuellen Artenzusammensetzungen ist gegeben.

Die Zusammensetzung der Fauna wird durch das Vorhaben noch weiter auf ubiquitäre Arten eingeschränkt. Ersatzstandorte für Teile des Artenspektrums der Brachen entstehen auf Dächern.

Schutzgut Boden

Die Oberflächengeologie des Sondergebietes SO 2 geht auf nacheiszeitliche Bildungen des Pleistozäns zurück und ist extrem anthropogen überformt. Naturnahe Bodengesellschaften sind nicht betroffen. Der Versiegelungsgrad des Bestands liegt bei knapp 40 %. Die Aufschüttungshorizonte des Sondergebiets SO 2 sind zum Teil kontaminiert, so dass ein unbedenklicher Wiedereinbau nicht möglich ist.

Die Versiegelung wird vorhabenbedingt auf rund 80 % erhöht werden. Eine Minderung ist durch eine teildurchlässige Anlage von Verkehrsflächen zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Auch das Sondergebiet SO 2 liegt in der Trinkwasserschutzzone III A. Es besteht eine hohe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers.

Die Grundwasserneubildung wird vorhabenbedingt zurückgehen. Gleichzeitig wird die Vorflut erhöht. Es bestehen technische Möglichkeiten, diese Auswirkungen zu mindern oder auszugleichen.

Schutzgut Luft

Im Sondergebiet SO 2 ist der Verkehr der Schnellerstraße der maßgebliche Immissionsfaktor. Im unmittelbaren Einwirkungsbereich der Schnellerstraße sind vereinzelte Überschreitungen der Schadstoffkomponenten Ruß und Ozon nicht auszuschließen bzw. sehr wahrscheinlich.

Schutzgut Klima

Das Sondergebiet SO 2 ist durch mäßige Veränderungen gegenüber Freilandverhältnissen gekennzeichnet. Es gehört jedoch bereits zum "Belastungsbereich 4b" des UMWELTATLAS und weist damit "höchste Empfindlichkeit" gegenüber Nutzungsintensivierungen auf.

Das Vorhaben wird nach aller Voraussicht keine erheblichen Auswirkungen in diesem Schutzgutbereich nach sich ziehen.

Schutzgut Landschaftsbild / Kultur und Sachgüter

Das Sondergebiet SO 2 ist durch Brachlage und Verkehrsinfrastruktur geprägt. Es gehört zum "städtischen Übergangsbereich" des Landschaftsprogramms. Besondere Schutzgutbelange sind nicht zu beachten.

In diesem Schutzgutbereich werden die Reparatur des Stadtgrundrisses (Randbebauung der Schnellerstraße) und die Entwicklung eines Ortsteilzentrums um den Bahnhof Schöneweide eventuell nachteilige Auswirkungen aufwiegen können.

Zusammenfassung und Fazit

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag zum Bebauungsplan XV-64a kommt für das Baugebiet SO 2 bezogen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Flora, Fauna und Landschaftsbild zu dem Ergebnis, dass erhebliche und nachteilige Auswirkungen gemindert und/oder ausgeglichen werden können. Wesentliche Voraussetzungen dafür sind Begrünungsmaßnahmen am Gebäude (Dach- und Fassadenbegrünungen), anteilige Regenwasserversickerung, eine Berücksichtigung von Teilversiegelungen bei Verkehrsflächen sowie eine qualifizierte Begrünung der Außenanlagen. Ebenfalls ist im Bereich der Kultur und Sachgüter davon auszugehen, dass erhebliche und nachteilige Auswirkungen gemindert und/oder ausgeglichen werden können.

Im Bereich des UVP-Schutzgutes Mensch wird sich gegenüber der Bestandsituation verkehrsbedingt eine tendenzielle Verschlechterung der bisherigen Verhältnisse ergeben, die auch das Schutzgut Luft negativ beeinflusst. Konkrete Angaben sind jedoch erst nach Kenntnis des konkreten Vorhabens möglich. Gemäß Verkehrsgutachten ist mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens von ca. 1000 KfZ/Tag in den jeweiligen Abschnitten der Schnellerstraße zu rechnen, was jedoch im Vergleich zum Gesamtverkehrsaufkommen als geringfügig einzuschätzen ist. Sollten dennoch Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen erhoben werden, greift auch hier der 1. Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag (siehe auch Punkt 3.2.3.6 der Begründung).

Aufgrund einer möglichen Berücksichtigung von Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist jedoch von keiner generellen Umweltunverträglichkeit der Ausweisungen SO 2 auszugehen, die künftigen Vorhaben grundsätzlich entgegen stehen könnten.

3.2.3 Begründung einzelner Festsetzungen

3.2.3.1 Art der baulichen Nutzung

Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO und Sondergebiete (SO 1 und SO 2) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-64a wird ein Kerngebiet (MK) südlich der Schnellerstraße direkt am Bahnhof Schöneweide zur Entwicklung eines Einkaufszentrums festgesetzt.

Der Standort besitzt eine optimale Anbindung an den ÖPNV. Vom Bahnhof Schöneweide aus können das MK und das mit ihm baulich verbundene SO 1 fußläufig über die öffentliche Straßenverkehrsfläche (Planstraße) erreicht werden, ohne dass die Schnellerstraße überquert werden muss. Zahlreiche Tramlinien halten bzw. enden unmittelbar am Bahnhofsvorplatz.

Durch die Lage des Einkaufszentrums am Bahnhofsvorplatz wird die städtebaulich erwünschte Reaktivierung, Akzentuierung und räumliche Fassung dieses Bereichs ermöglicht. Entlang der Schnellerstraße kann eine kompakte Raumkante entwickelt und so der Straßenraum der Schnellerstraße städtebaulich gefasst und aufgewertet werden.

Von dem Einkaufszentrum mit Magnetbetrieben soll eine Initialwirkung für die weitere Entwicklung des Stadtteilzentrums Schöneweide, vor allem auch für die Flächen nördlich der

Schnellerstraße (Bebauungsplan-Bereich XV-64b) ausgehen.

Das geplante Einkaufszentrum soll in der Form einer Mall angelegt werden. Der Eingang ist zur Planstraße und zum Bahnhofsvorplatz orientiert. Die Mall soll in den Obergeschossen durch Büronutzungen ergänzt werden, wodurch die Kubatur des Gebäudes zur Schnellerstraße hin stadträumlich akzentuiert werden soll.

In westlicher Richtung schließt sich im selben Gebäudekomplex ein SB-Warenhaus an, welches das Einkaufszentrum ergänzt und das planungsrechtlich als Sondergebiet (SO 1) mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt wird.

Als Arrondierung des Einzelhandelsschwerpunktes wird im SO 2 die Errichtung von Fachmärkten mit nicht zentrenrelevantem Sortiment ermöglicht. Die Festsetzungen als Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen - Einkaufszentrum - und - Fachmarkt - erfolgen, da nur so rechtlich die Möglichkeit zur städtebaulich notwendigen Steuerung der Verkaufsfläche gegeben ist.

Der STEP Einzelhandel empfiehlt für das Stadtteilzentrum Schöneweide ca. 25.000 m² Verkaufsfläche. Gemäß Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung I B zur Beteiligung der TÖB vom 20.12.00 wird eine Erhöhung bis auf 29.000 m² Gesamtverkaufsfläche zur Entwicklung des Stadtteilzentrums auf beiden Seiten der Schnellerstraße als städtebaulich begründet dargelegt (stadtwirtschaftliche Grundlage für die städtebauliche Neuordnung beidseits der Schnellerstraße, für die verkehrliche Entlastung durch Neuordnung der Erschließung und für die Altlastensanierungskosten)⁷. Im MK, SO 1 und SO 2 wird insgesamt eine Verkaufsfläche von ca. 18.000 m² ermöglicht, davon 15.000 m² für zentrenrelevanten Einzelhandel im Einkaufszentrum des MK und SO 1. Ausreichende Entwicklungsspielräume für den Bereich nördlich der Schnellerstraße (Bebauungsplan XV-64b) mit bis zu 14.000 m² VKF für zentrenrelevante Sortimente bleiben so im Hinblick auf die bipolare Entwicklung des Stadtteilzentrums gewährleistet. Entsprechend des STEP Zentren/Einzelhandel entspricht die Ergänzung mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten insbesondere der Zielsetzung des Landes Berlin, eine umfassende Versorgung an diesem Standort zu gewährleisten. Außerdem sollen negative städtebauliche und umweltrelevante Auswirkungen reduziert werden, die durch den Einkaufstourismus ins Umland entstehen.

Für die planungsrechtliche Umsetzung des MK und des SO 1 ist die förmliche Entlassung (Entwidmung) der planfestgestellten Bahnflächen aus diesem Rechtsstatus erforderlich. Über die Entwidmung für die innerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Flächen entschied das Eisenbahn-Bundesamt am 10.11.2000, 14.09.2001 und 02.10.2001⁸.

Textliche Festsetzungen:

1.

Im Kerngebiet sind Einzelhandelsbetriebe nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung nur im ersten und zweiten Vollgeschoss zulässig.

Rechtsgrundlage: § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO

Begründung:

Im ersten und zweiten Vollgeschoss sind im MK aufgrund der Baugrenzen ca. 18.000 m² BGF maximal möglich. Nach Abzug der Flächen für Dienstleister, für Gastronomiebetriebe, für Erschließungsflächen und der Lagerflächen werden ca. 9.000 m² Verkaufsflächen i. S. von § 2 Abs. 3 der VKVO verbleiben. Der überdurchschnittlich hohe Anteil an Erschließungsflächen resultiert aus der spezifischen Mall-Situation und der flächenintensiven Anlieferungssituation. Dabei

⁷ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Geschäftszeichen I B 11), Schreiben vom 20.12.2000

⁸ Abl. Nr. 3 / 19.01.2001, S.190 f.

sollen sich die Einzelhandelsbetriebe, die einen Publikumsmagneten darstellen, nur in den unteren zwei Vollgeschossen ansiedeln und eine möglichst transparente Verbindung zum öffentlichen Raum der Schnellerstraße herstellen.

Die Einordnung der Einzelhandelsbetriebe nur in den ersten beiden Vollgeschossen ermöglicht eine gute Erreichbarkeit und kurze Wege und dient dem Nutzungszweck des Erwerbs von Waren. Für die übrigen Nutzungen wie zum Beispiel Büronutzungen in den Obergeschossen, sind längere Wege akzeptabel und ein geringerer Störungsgrad (kein Kundenverkehr) erwünscht.

Durch die mit dieser Festsetzung erzielte indirekte Begrenzung der Verkaufsfläche im MK 1 soll eine weitgehende Übereinstimmung mit den Empfehlungen des Stadtentwicklungsplans "Zentren und Einzelhandel" (STEP Einzelhandel) gesichert werden.

Insgesamt ist es die städtebauliche Zielsetzung, im SO 1, SO 2 und MK zusammen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Verkaufsfläche von insgesamt max. 18.000 m² (davon 15.000 m² VKF für zentrenrelevante Sortimente) zu schaffen, um einer bipolaren Zentrenentwicklung zu entsprechen. Damit wird auch der städtebaulichen Grundüberlegung Rechnung getragen, das Stadtteilzentrum konsequent auf den öffentlichen Verkehrsknoten am Bahnhof Schöneeweide hin zu orientieren bei einer Entwicklung beidseitig der Schnellerstraße.

2.

Das Sondergebiet SO 1 dient der Unterbringung eines Einkaufszentrums nach § 11 Abs. 3 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung. Es sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung nur bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt 6.000 m² zulässig. Zusätzlich sind Büro- und Verwaltungsnutzungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung sowie Räume für freie Berufe nach § 13 der Baunutzungsverordnung nur bis zu einer Geschossfläche von insgesamt 2.500 m² zulässig.

Rechtsgrundlage: § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO und § 11 Abs. 3 BauNVO

Begründung:

Durch die explizite Zulässigkeit eines Einkaufszentrums werden die städtebaulichen Ziele für das MK und das SO 1 präzisiert. Durch die Begrenzung der Verkaufsfläche im SO 1 soll eine Übereinstimmung mit den Empfehlungen des Stadtentwicklungsplan "Zentren und Einzelhandel Teil 1: Ziele und Leitlinien zur Entwicklung des Einzelhandels - Auswirkungen auf die Berliner Zentrenstruktur" (STEP Einzelhandel) gesichert werden. Zusätzlich sind im SO 1 Büro- und Verwaltungsnutzungen sowie Räume für freie Berufe mit einer Bruttogeschossfläche von zusammen bis zu max. 2.500 m² zulässig. Damit werden Verkaufsflächen arrondierende Nutzungen zugelassen, die Bestandteil eines Stadtteilzentrums sind. Diese Nutzungen schaffen die Möglichkeit, die Fassade des Gebäudes zur Schnellerstraße hin architektonisch ansprechend zu gestalten und die zur räumlichen Fassung der Schnellerstraße erwünschte Baumasse zu entwickeln.

3.

Das Sondergebiet SO 2 dient der Unterbringung großflächiger Einzelhandelsbetriebe und von Fachmärkten nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung. Als Kernsortimente sind nur nicht zentrenrelevante Sortimente mit einer Verkaufsfläche bis zu insgesamt 3.000 m² zulässig. Der Anteil des zentrenrelevanten Randsortiments darf 10 % der Verkaufsfläche nicht überschreiten.

Rechtsgrundlage: § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO

Begründung:

Durch die Festlegung auf den Betriebstyp Fachmarkt und die Sortimentsbeschränkung entsprechend AV über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin wird sichergestellt, dass die im Stadtentwicklungsplan „Zentren und Einzelhandel Teil 1: Ziele und Leitlinien zur Entwicklung des Einzelhandels - Auswirkungen auf die Berliner Zentrenstruktur“ (STEP Einzelhandel) empfohlene und mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung abgestimmte zentrenrelevante Verkaufsfläche nicht überschritten wird. Dies gilt insbesondere im

Zusammenhang mit der städtebaulich angestrebten Ansiedlung von Einzelhandel auf den Flächen des ehemaligen BMHW-Werkes nordöstlich der Schnellerstraße.

Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO

An das Sondergebiet wird in westlicher Richtung anschließend ein Gewerbegebiet festgesetzt, in dem Gewerbebetriebe aller Art gemäß BauNVO zulässig sind. Der westliche Teil dieses Gewerbegebietes bindet den Bebauungsplan XV-64a an den Bebauungsplan XV-39a an. Mit dem Bebauungsplan XV-39a wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den neuen Abschnitt der Karlshorster Straße geschaffen.

Das GE ist teilweise gegenwärtig Bestandteil des EpB. Die Ziele des EpB stellen einen durch Senatsbeschluss konkretisierten öffentlichen Belang dar, der in die Abwägung einzustellen ist. Die ausschließliche Nutzung des GE für produktionsorientierte Betriebe steht in diesem Bereich im Widerspruch zum Ziel der Entwicklung des Stadtteilzentrums Schöneweide, zu dessen Arrondierung durchaus weitere, kleinere Einzelhandels und Dienstleistungseinrichtungen dienen können. Die beabsichtigte städtebauliche Aufwertung und räumliche Fassung der Schnellerstraße ist allein mit produzierenden Betrieben nicht realisierbar.

Darüber hinaus bestand eine Nachfrage nach derartigen Flächen an diesem Standort in den letzten 10 Jahren nicht.

Die Festsetzung GE ermöglicht die Ansiedlung von Gewerbebetrieben, schließt aber auch in Gewerbegebieten zulässige Einzelhandelseinrichtungen bis zu einer Geschossfläche von 1.200 m² nicht aus.

Textliche Festsetzung:

7.

Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung mit einer Größe von mehr als 1.200 m² Geschossfläche nicht zulässig.

Rechtsgrundlage: § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO

Begründung:

Mit der textlichen Festsetzung zur Beschränkung der Geschossflächen von Einzelhandelbetrieben im Gewerbegebiet wird sichergestellt, dass sich keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe ansiedeln können, die sich negativ auf das städtebauliche Gesamtkonzept des Stadtteilzentrums bezüglich der Entwicklung von Verkaufsflächen auswirken könnten. Großflächiger Einzelhandel ist im Gewerbegebiet nicht gewollt, weil derzeit bereits durch die Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel im MK, SO 1 und SO 2 eine Häufung und Konzentration von großflächigem Einzelhandel vorherrscht. Damit wird der städtebaulichen Grundüberlegung Rechnung getragen, das Stadtteilzentrum konsequent auf den öffentlichen Verkehrsknoten am Bahnhof Schöneweide beidseitig der Schnellerstraße hin zu orientieren. Das Gewerbegebiet soll durch die Zulässigkeit kleinerer Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie gewerbetypischer Nutzungen zur Arrondierung des Stadtteilzentrums beitragen.

3.2.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Festgesetzt werden für MK, SO 1 und GE die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Höchstwerte des Maßes der baulichen Nutzung, das heißt im MK GRZ 1,0 / GFZ 3,0, im SO 1 und im GE GRZ 0,8 / GFZ 2,4. Die möglichst intensive bauliche Ausnutzung der Grundstücke

entspricht der beabsichtigten zentralen Funktion des Bereichs mit hoher Konzentration an Einzelhandels-, Büro- und Dienstleistungsnutzungen und ermöglicht damit auch die weitgehende stadträumliche Fassung der Schnellerstraße.

Das SO 1 ist funktional unmittelbar dem MK zugeordnet und besitzt in weiten Teilen dienende Funktion durch die Übernahme z.B. von Zufahrt- und Rangierflächen. Um dennoch auch im SO 1 eine adäquate bauliche Nutzung zu gewährleisten und die in Ergänzung des MK erforderlichen Gebäude und Nebenanlagen in räumlicher Konzentration und räumlicher Nähe zum MK anzuordnen, wird die geringfügige Überschreitung der Kappungsgrenze GRZ 0,8 bis zu einem Wert von GRZ 0,88 zugelassen. Folgende textliche Festsetzung wird aufgenommen:

Textliche Festsetzung:

5.

Im Sondergebiet SO 1 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung genannten Anlagen um bis zu 10 vom Hundert überschritten werden.

Rechtsgrundlage: § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

Damit erfolgt eine Überschreitung der GRZ-Obergrenze für sonstige Sondergebiete von 0,8 gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO sowie auch eine Überschreitung der Kappungsgrenze der GRZ von 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO. Die Überschreitungen sind städtebaulich erforderlich, die hierfür in § 17 Abs. 2 und § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO aufgeführten Voraussetzungen vorliegen.

Das im MK und SO 1 vorgesehene Einkaufszentrum stellt einen Kernbereich des künftigen Stadtteilzentrums Schöneweide dar, in dem Einzelhandel in hoher baulicher Konzentration und engem räumlichen Zusammenhang angeordnet wird.

Dies dient der fußläufigen Erreichbarkeit der einzelnen Geschäfte und ermöglicht gleichzeitig die städtebaulich gewünschte Baumasse zur räumlichen Akzentuierung dieses zentralen Bereiches. Besondere städtebauliche Gründe liegen somit vor.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Überschreitung nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden durch die festgesetzten Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft vermieden, auf die entsprechenden Festsetzungen wird verwiesen. Die Bedürfnisse des Verkehrs werden gerade durch die im SO 2 für das MK bereitgestellten Flächen für Zufahrten befriedigt. Sonstige öffentliche Belange stehen erkennbar nicht entgegen.

Textliche Festsetzung:

6.

Im Sondergebiet SO 2 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung genannten Anlagen um bis zu 33 vom Hundert bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Rechtsgrundlage: § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

Begründung:

Im SO 2 sind die Möglichkeiten zur baulichen Nutzung durch die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte eingeschränkt. Das Baugebiet übernimmt in erheblichem Umfang dienende Funktion, insbesondere für das SO 1 und MK. Die festgesetzte GRZ von 0,6 ermöglicht die bauliche Nutzung der außerhalb der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gelegenen Flächen. In Analogie zu den Festsetzungen der übrigen Baugebiete wird eine GFZ von 1,8 festgesetzt, um einheitliche maximale Baumassen zu gewährleisten. In Verbindung mit der GRZ 0,6 wird aufgrund der besonderen dienenden Funktion durch die Übernahme von Erschließungsflächen

die Überschreitung der GRZ bis zu einem Wert von GRZ 0,8 durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 ermöglicht. Durch diese Festsetzungen ist die Umsetzbarkeit der Planung im SO 2 gewährleistet.

Textliche Festsetzung:

8.

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen sonst anders genutzter Gebäude nicht mitzurechnen.

Rechtsgrundlage: § 21 a Abs. 1 BauNVO

Begründung:

Hierdurch wird die komprimierte und flächensparende Unterbringung von Stellplätzen in Garagengeschossen begünstigt. Ziel ist, die ebenerdige Ballung von Stellplatzanlagen zu vermeiden und insgesamt eine optimale Ausnutzung der Flächen zu gewährleisten.

Höhe der baulichen Anlagen

Auch die Festsetzungen gemäß § 16 bzw. § 18 BauNVO zur Mindesthöhe der baulichen Anlagen dienen der Absicherung der stadträumlichen Fassung der Schnellerstraße. Die im SO 1 und im MK festgesetzten Höhen entsprechen dem Ergebnis der Abstimmung für das konkrete Bauvorhaben. Es erfolgt eine Höhenstaffelung (12 m – 15 m – 26 m) mit einer städtebaulichen Dominante als Abschluss unmittelbar am Bahnhofsvorplatz.

Die im SO 2 und im GE festgesetzten Mindesthöhen (12 m) orientieren sich an den Vorgaben im SO 1 sowie an den bestehenden Planungsabsichten für die Flächen im weiteren Verlauf der Schnellerstraße in nordwestlicher Richtung sowie am denkmalgeschützten Baubestand auf der nördlichen Straßenseite.

Die Höhenentwicklung entspricht dem städtebaulichen Gesamtkonzept für den Bereich Schnellerstraße zwischen Karlshorster Straße und Bahnhofsvorplatz/Planstraße. Das städtebauliche Ziel, die räumliche Fassung der Schnellerstraße, um deren besondere Bedeutung als eine der verkehrlichen Hauptachsen im Stadtgefüge Berlins gerecht zu werden, erfordert u.a. auch die Festsetzung von Mindesthöhen im Bebauungsplan.

Textliche Festsetzung:

4.

In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 und im Gewerbegebiet hat die Oberkante der baulichen Anlagen an der Baulinie mindestens 47,1 m über NHN zu betragen.

Rechtsgrundlage: § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Begründung:

Durch die Festsetzung von Mindesthöhen in Verbindung mit der Festsetzung von Baulinien wird die stadträumliche Fassung der Schnellerstraße sichergestellt. Die mittlere Höhe der Fahrbahnoberkante Schnellerstraße beträgt im Geltungsbereich ca. 35,1 m über NHN. Die Festsetzung sichert somit eine minimale Höhe der baulichen Anlagen von 12,0 m über der mittleren Höhe der Fahrbahnoberkante Schnellerstraße.

In den rückwärtigen Bereichen sind Vorgaben zur Mindesthöhe städtebaulich nicht erforderlich und auch nicht gewollt, um vor allem Nutzungen im Gewerbegebiet nicht zusätzlich einzuschränken bzw. zu erschweren.

3.2.3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet, da die Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken bereits durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baulinien und Baugrenzen in ausreichendem Maße geregelt wird.

Das dem Bebauungsplanentwurf XV-64a zu Grunde liegende städtebauliche Gesamtkonzept für die städtebauliche Neuordnung des Bereichs an der Schnellerstraße vom Bahnhof Schöneweide bis zur Karlshorster Straße und für die Entwicklung eines Stadtteilzentrums neuen Typs geht von einer funktionellen und stadträumlichen Vernetzung der Teilbereiche, einer der umgebenen Struktur entsprechenden städtischen Gliederung des Bereichs mit einer deutlichen Orientierung zum Wasser sowie einer dieser städtebaulichen Qualität entsprechenden qualifizierten baulichen Fassung der Schnellerstraße als Grundprinzip aus.

Baulinien sind überall dort festzusetzen, wo eine klare räumliche Definition von Straßenräumen aus städtebaulichen Gründen notwendig ist. Dies ist entlang der Schnellerstraße der Fall. Städtebauliches Ziel ist die räumliche Fassung der Schnellerstraße mit einer einheitlichen Bauflucht, um deren besondere Bedeutung als eine der verkehrlichen Hauptachsen im Stadtgefüge Berlins gerecht zu werden. Die qualifizierte bauliche Fassung der Schnellerstraße im Bereich Schöneweide ist Zielsetzung auch in der BEP für den Bezirk Treptow-Köpenick und wird vom Bezirk als Ziel auch im Rahmen von Planungen für an den Bebauungsplan XV-64a angrenzende Bereiche entlang der Schnellerstraße verfolgt. Im Geltungsbereich erfolgt mit der einheitlichen baulichen Fassung auch die Bezugnahme auf die bestehende, in weiten Teilen denkmalgeschützte Randbebauung der nördlichen Straßenseite.

Erfolgt alleine die Festsetzung von Baugrenzen, ist, insbesondere im GE, von einer heterogenen, allein an den jeweiligen Nutzungsinteressen der Eigentümer ausgerichteten Bebauung der Grundstücke auszugehen. Dies ist mit der voranstehend erläuterten städtebaulichen Zielsetzung nicht vereinbar. Das einvernehmlich verfolgte Ziel einer baulichen Fassung der Schnellerstraße kann nur mit der Festsetzung von Baulinien realisiert werden.

Neben dem Ziel der einheitlichen Bauflucht sind die Nutzungsinteressen der Eigentümer der Grundstücke und damit die Umsetzbarkeit der Festsetzungen in die Abwägung einzustellen. Um den Interessen der Eigentümer entgegenzukommen, werden die Baulinien durch Baugrenzen, die ebenfalls in der Bauflucht liegen, unterbrochen.

Für die Baugebiete im Bebauungsplanentwurf XV-64a stellt sich das folgendermaßen dar:

- Im MK und im SO 1 sind die Investitionsabsichten im Einklang mit den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplan-Entwurfes XV-64a soweit konkretisiert und auch vertraglich abgesichert, dass die Festsetzung der Baulinien und Baugrenzen sich am konkreten Vorhaben orientieren. Im MK erfolgt die durchgehende Festsetzung einer Baulinie. Ausgenommen ist der Eckbereich am Bahnhofsvorplatz/Planstraße, in dem zur Ausgestaltung des Eingangsbereichs der Mall bzw. zur Überleitung zum Bahnhofsvorplatz/Planstraße die Bebauung zurückgenommen wird. Ebenfalls ausgenommen ist der Bereich gegenüber der Einmündung der im Rahmen der bisherigen Planungen für den Bebauungsplan XV-64 vorgesehenen Entlastungsstraße. Auch in diesem Bereich erfolgt durch Zurücksetzen der Bebauung eine Untergliederung des Straßenraumes und eine Betonung der Kreuzungssituation. Im SO 1 erfolgt die Festsetzung einer Baulinie gemäß der konkreten Planung auf einer Länge von 90 m. Im verbleibenden Bereich, in dem Zufahrten und Nebenanlagen vorgesehen sind, erfolgt die Festsetzung einer Baugrenze.
- Für das SO 2 und GE erfolgt an der Schnellerstraße die Festsetzung von Baulinien, die jeweils durch Baugrenzen unterbrochen werden. Ausgangspunkt sind die vorhandenen Grundstücksgrenzen bzw. Nutzungsgrenzen, wobei die Grundstücke Schnellerstraße 20A und 20B aufgrund der geringen Breiten sowie der bestehenden Eigentumsverhältnisse wie ein Grundstück behandelt werden.

Durch die Unterbrechung der Baulinien erfolgt zum einen die gewünschte städtebauliche

Gliederung des Bereichs, zum anderen bleibt die Verhältnismäßigkeit der Einschränkungen der Nutzungsmöglichkeiten vor allem für die Gewerbeflächen gewahrt. Ausreichende Zufahrtsmöglichkeiten zu den Grundstücken von der Schnellerstraße sowie Bebauungsmöglichkeiten in den rückwärtigen Grundstücksbereichen werden ermöglicht. Das städtebauliche Ziel einer einheitlichen Bauflucht an der Schnellerstraße wird trotz Unterbrechung der Baulinie gewährleistet, da die Breiten der Baulinien im Verhältnis zu denen der Baugrenzen überwiegen.

Im Bereich der Tankstelle (Schnellerstraße 20) ist die zulässige überbaubare Grundstücksfläche bereits ausgeschöpft, so dass weitere Anbauten nicht mehr möglich sind und die Festsetzung der Baulinie erst im Rahmen einer vollständigen Neustrukturierung der Bebauung greift.

Im Bereich des Autohandels (Schnellerstraße 19A) liegen zwischen der Baulinie und der bestehenden Bebauung ca. 10 m, so dass auch ein Erweiterungsbau hier sinnvoll eingeordnet werden kann. Die Festsetzung der Baulinie ist somit auch im Bereich der bestehenden Bebauung keine unzumutbare Einschränkung für Bestandsnutzungen.

Die rückwärtigen Baugrenzen entsprechen der Begrenzung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegten Flächen. Eine Notwendigkeit für weitergehende Regelungen besteht nicht. In den rückwärtigen Bereichen ist die bauliche Nutzung der Grundstücke somit weitgehend uneingeschränkt möglich.

Entlang des neugebauten Abschnitts der Karlshorster Straße wird durch den Abstand der Baugrenze von 5,0 m zur künftigen Straßenbegrenzungslinie eine einheitliche Vorgartenzone zur gestalterischen Aufwertung des Straßenraumes ermöglicht. Durch Abstand von 3,0 m zwischen Baugrenze und östlicher Begrenzung des GE bzw. der dort verlaufenden Grundstücksgrenze wird die Einhaltung erforderlicher Abstandflächen gewährleistet. Dies ist erforderlich, um die Bauweise an dieser Stelle eindeutig zu bestimmen.

3.2.3.4 Erschließung

Schnellerstraße

Im Zuge des bisherigen Bebauungsplanverfahrens XV-64 wurden die Lösungen für die Erschließung von MK, SO 1, SO 2 und GE auch im Zusammenhang mit dem Erschließungssystem nördlich der Schnellerstraße in einem Verkehrsgutachten⁹ geprüft und mit der entsprechenden Fachabteilung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung abgestimmt.

Für die Schnellerstraße ist eine Straßenraumbreite von mindestens 35,5 m vorgesehen, die anteilig im Bebauungsplan berücksichtigt wird. Innerhalb dieser Gesamtbreite können auf jeder Seite der Straße getrennte Fahrrad- und Fußgängerwege sowie ein Baumstreifen untergebracht werden. Straßenbegleitgrün mit Platanenpflanzungen ist vorgesehen. Die für die im Zusammenhang mit den neu geschaffenen Knotenpunkten Schnellerstraße / Karlshorster Straße und Schnellerstraße / künftige Wasserstraße für die Verbreiterung der Schnellerstraße erforderlichen Flächen sind im Bebauungsplan berücksichtigt. Mit der geplanten Straßenverbreiterung wird in bestehende Grundstückssituationen eingegriffen, wobei durch die Festsetzungen im Bebauungsplan bei einer Umsetzung der Planung ein höherer Ausnutzungsgrad für die Grundstücke besteht. Teilweise ist der Rückbau leerstehender Bausubstanz erforderlich. Für die Grundstücke Schnellerstraße 20C bis 20G ist der Abriss auf Grundlage städtebaulicher Verträge bereits erfolgt. Die Kosten des durch die geplante Straßenverbreiterung erforderlichen Abbruchs der Gebäude auf den Grundstücken Schnellerstraße 20A und B einschließlich Entschädigungsansprüche sind im Rahmen der Straßenplanung zu beachten und in die Investitionsplanung des Bezirkes aufzunehmen. Bei den Gebäuden handelt es sich um leerstehende Bausubstanz in desolatem Bauzustand.

⁹ GRI Gesellschaft für Gesamtverkehrsplanung, Regionalisierung und Infrastrukturplanung mbH: Verkehrliche Anbindung des geplanten Einkaufszentrums BHF. Schöneeweide, Berlin 11.07.2000 und März 2001

Entsprechende Regelungen sind in städtebaulichen Verträgen zur Realisierung der Bauvorhaben im MK, SO 1, SO 2 und auf einer Teilfläche im GE aufgenommen worden bzw. sind im Erschließungsvertrag mit dem Tiefbauamt des Bezirkes noch präzisiert worden.

Die Straßenverkehrsfläche der Schnellerstraße ist im Einmündungsbereich der inneren Erschließung der Baugebiete aufgeweitet. Die hier entsprechend den Planungen zum Ausbau des Knotenpunktes Schnellerstraße / künftige Wasserstraße / innere Erschließungsstraße vorgesehene Fussgängerfurt liegt somit vollständig im öffentlichen Straßenland.

Bahnhofsvorplatz / Planstraße

Die Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche dient der Sicherung von öffentlichen Stellplätzen für Taxen und Kurzzeit-Parker vor dem Bahnhof Schöneeweide im derzeit vorhandenen Umfang. Die bestehende Stellplatzanzahl wird innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche gesichert. Die Anordnung erfolgt überwiegend als Senkrechtparker. Über die öffentliche Verkehrsfläche im Bereich der Planstraße wird im Zusammenhang mit der Wendemöglichkeit an deren südlichem Ende die Linksabbiegemöglichkeit für PKW und Lieferwagen von der Schnellerstraße in die Brückenstraße gesichert, so lange, bis über den Knoten Wasserstraße durch das Gebiet nördlich der Schnellerstraße eine Zufahrt zur Brückenstraße hergestellt ist. Die öffentliche Verkehrsfläche dient nicht der Erschließung des Einkaufszentrums; die Zerschneidung der Fußwegebeziehungen zwischen Bahnhof und Mall wird somit so gering wie möglich gehalten.

Textliche Festsetzung:

13.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Begründung:

Um auszuscheiden, dass die im Bestandsplan dargestellte Straßeneinteilung als maßgeblich für die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche aufgefasst wird, wird diese Festsetzung aufgenommen.

Erschließung MK, SO 1, SO 2 und GE

Die Fläche des ehemaligen Güterbahnhofs Schöneeweide lässt sich für den Bau eines neuen Einkaufszentrums gesichert erschließen.

Die Erschließung erfolgt über einen neu zu schaffenden Knotenpunkt mit Lichtsignalanlage (LSA) an der Schnellerstraße ca. 280 bis 300 m östlich des neuen Knotens Schnellerstraße / Karlshorster Straße. Damit lässt sich die durch das Einkaufszentrum entstehende Verkehrsmenge von ca. 1600 KFZ Quell- und Zielverkehr in der Spitzenstunde bewältigen. Aufgrund der extrem hohen Verkehrsbelastung der Schnellerstraße ist allerdings in den Spitzenzeiten mit zähflüssigem Verkehr zu rechnen. Diese Situation wird sich erst mit Neubau der A 113 verbessern. Die Lage der Verknüpfung mit dem übergeordneten Straßennetz ist so gewählt, dass auch die Erschließung der Flächen nördlich der Schnellerstraße ermöglicht wird. Das Verkehrsgutachten belegt¹⁰, dass die Verkehrsbelastung der Schnellerstraße die Anlage dieses neuen Knotens ca. 280 bis 300 m südlich des ehemaligen Knotenpunktes Karlshorster Straße/Schnellerstraße zulässt.

Für das GE ist mit geringeren Verkehrsmengen an Quell- und Zielverkehr zu rechnen. Die Erschließung über Rechtsabbiegemöglichkeiten von und in die Schnellerstraße ist grundsätzlich ausreichend. Im Zusammenhang mit der Zufahrt für SO 1, SO 2 und MK über den Knoten Schnellerstraße / künftige Wasserstraße sowie in Verbindung mit dem Verschwenk der Rixdorfer Straße (neuer Abschnitt der Karlshorster Straße) (Bebauungsplan XV39a) ist jedoch eine wesentliche Verbesserung der Erschließungsqualität des GE realisierbar, da so die

¹⁰ vgl. a. a. O.

Erreichbarkeit auch für Linksabbieger von der Schnellerstraße möglich ist. Die einfache Anbindung dieser Erschließung an den neuen Abschnitt der Karlshorster Straße wurde im bisherigen Verfahren des Bebauungsplans XV39a berücksichtigt.

Die Möglichkeit einer inneren Erschließung der Baugebiete parallel zur Bahn mit Anbindung an die verschwenkte Rixdorfer Straße (neuer Abschnitt der Karlshorster Straße) sowie an den Knoten Schnellerstraße / künftige Wasserstraße besteht über das im Bebauungsplanentwurf ausgewiesene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht. Eine Anbindung an die Planstraße am Bahnhof Schöneeweide besteht nicht, da die innere Erschließung im Bereich des MK mit einer Wendemöglichkeit für Anlieferungsfahrzeuge endet. Die Parkgeschosse im MK und SO 1 werden über Rampen in Form von Spindeln am nordwestlichen Rand des SO 1 angefahren.

Der Einzelhandel ist ausschließlich zur Schnellerstraße bzw. zur Planstraße hin orientiert. Somit besteht auch aus diesem Grund kein erkennbares öffentliches Verkehrsbedürfnis für die innere Erschließungsfläche.

Diese innere Erschließung ist nicht zur Ergänzung des öffentlichen Straßennetzes erforderlich. Sie hat kein Ziel- und Quellverkehrsaufkommen über die festgesetzte Nutzung hinaus. Durchgangsverkehr ist nicht zu besorgen. Die innere Erschließung wird für MK, SO 1 und SO 2 erst durch die hier vorgesehenen publikumsintensiven Nutzungen notwendig und vor allem für die Logistik sowie das Betreiben der großflächigen Bauvorhaben.

Sie ist daher auf den privaten Flächen und mit privaten Mitteln herzustellen und zu unterhalten. Eine Festsetzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche scheidet daher aus. Querschnitt und Ausbaustandard liegen im Ermessen der Eigentümer. Somit ist auch eine Festsetzung als private Verkehrsfläche nicht erforderlich. Die Festsetzung nach den jeweiligen Begünstigten differenzierter Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist zur Sicherung der Erschließung unabhängig von den Eigentumsverhältnissen ausreichend.

Gleiches gilt im GE. In Verbindung mit der verschwenkten Rixdorfer Straße (neuer Abschnitt der Karlshorster Straße) und der inneren Erschließung des MK/SO 1 und SO 2 ergibt sich die Möglichkeit, die Erschließung der Gewerbeflächen wesentlich zu verbessern und damit auch die Reaktivierung zu forcieren. Auch diese Erschließung dient nicht der Ergänzung des öffentlichen Straßennetzes, Querschnitt und Ausbaustandard liegen im Ermessen der Eigentümer. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse wird die Herstellung der Erschließung durch einen einzelnen Träger wahrscheinlich nicht erfolgen. Abgesichert werden lediglich Zufahrtsmöglichkeiten über die rückwärtigen Grundstücksteile.

Somit ist auch hier die Festsetzung nach den jeweiligen Begünstigten differenzierter Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zur Sicherung der städtebaulichen Zielsetzung unabhängig von den jeweiligen Eigentumsverhältnissen ausreichend.

Textliche Festsetzungen:

14.

Die Fläche A ist mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Benutzer und Besucher der Grundstücke im Kerngebiet sowie mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

15.

Die Fläche B ist mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Benutzer und Besucher der Grundstücke im Sondergebiet SO 1 und im Kerngebiet sowie mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

16.

Die Fläche C ist mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Benutzer und Besucher der Grundstücke im Gewerbegebiet, im Sondergebiet SO 1 und im Kerngebiet sowie mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

16.

Die Fläche D ist mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Benutzer und Besucher der Grundstücke im Gewerbegebiet sowie mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB

Begründung:

Städtebauliches Ziel ist die Aufwertung und räumliche Fassung der Schnellerstraße durch die Schaffung einer kompakten Raumkante entlang der Schnellerstraße. Zur Umsetzung dieses Ziels werden im Bebauungsplan Mindesthöhen in Verbindung mit Baulinien festgesetzt.

Die o.g. textlichen Festsetzungen ermöglichen eine rückwärtige Erschließung der an der Schnellerstraße anliegenden Grundstücke. Durch diese rückwärtige Erschließungsmöglichkeit kann die städtebauliche Fassung der Schnellerstraße umgesetzt werden. Die Erschließungsverkehre können über die rückwärtigen Grundstücksbereiche erfolgen.

Die Festsetzungen dienen darüber hinaus der Verbesserung der Erschließungsqualität der Grundstücke. Grundsätzlich ist die Erschließung über die Schnellerstraße gesichert. Durch diese zusätzliche rückwärtige Erschließung anknüpfend an den Knotenpunkt Schnellerstraße / künftige Wasserstraße ist eine verbesserte Erreichbarkeit der Grundstücke jedoch möglich. Diese Option darf nicht z.B. durch die Errichtung von Gebäuden gegenstandslos werden.

Die Flächen sind nicht zur Ergänzung des öffentlichen Straßennetzes erforderlich, sie besitzen ausschließlich privaten Charakter. Der Ausbauzustand liegt im Ermessen der Eigentümer. Somit ist weder eine Festsetzung als öffentliche noch als private Verkehrsfläche erforderlich.

3.2.3.5 Naturschutz und Landschaftspflege

Textliche Festsetzungen:

9.

In den Baugebieten ist eine Befestigung von Wegen 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 NatSchGBln

Begründung:

Die Festsetzung dient der Minderung nachteiliger Auswirkungen auf die abiotischen Naturhaushaltsfunktionen. Eine Vollversiegelung ist nach Möglichkeit grundsätzlich zu vermeiden, weil die Bodenfunktionen in der Folge nahezu vollständig beeinträchtigt und eine Grundwasserneubildung verhindert würde.

Da sich das Plangebiet innerhalb der Trinkwasserschutzzone III (TWSZ III) befindet, bezieht sich die textliche Festsetzung ausschließlich auf die Gestaltung der Wege.

10.

In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 und im Gewerbegebiet ist pro 1.500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum 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 lit. a) und b) BauGB

Begründung:

Die Festsetzung dient primär der Entwicklung des Stadtbildes im Zusammenhang mit den Baumaßnahmen. Die Festsetzung sorgt für eine Qualifizierung der entstehenden

Bepflanzungsflächen. Die Bäume produzieren Frischluft und beschatten Flächen, die andernfalls durch Wärmespeicherung zum Wärmeinseleffekt beitragen würden.

Mit dem oben gewählten Ansatz ist innerhalb der Gewerbe- und Sondergebietsflächen im Schnitt pro 200 m² bis 300 m² Außenanlage jeweils 1 Baum zu pflanzen. Dieser Schlüssel wird als verhältnismäßig angesehen, weil diese Maßnahme keine unzumutbare Härte für den Grundstückseigentümer darstellt und im entsprechenden Verhältnis zu den bebauenden Flächen angemessen ist sowie dem Allgemeinwohl als auch dem Bauherren zugute kommt.

Die Festsetzung dient auch dem Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB.

Für das MK wird eine derartige Festsetzung aufgrund der hier städtebaulich beabsichtigten Dichte der Bebauung nicht getroffen.

Pflanzempfehlungen dienen dazu, eine heimische und standortgerechte Flora und Fauna zu fördern, die durch nicht standortgerechte Pflanzungen zunehmend unter Konkurrenzdruck geraten. Aus diesem Grund werden Nadelbäume ausgeschlossen, die am Standort nicht zum potenziell natürlichen Artenspektrum gehören.

11.

Im Gewerbegebiet und im Sondergebiet SO 2 sind mindestens 20 % der Grundfläche, im Sondergebiet SO 1 sind mindestens 30 % der Grundfläche und im Kerngebiet sind mindestens 40 % der Grundfläche als extensive Dachbegrünung anzulegen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen.

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

Begründung:

Die Festsetzung dient entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt sowie dem Schutz und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen.

Die Festsetzung ist außerdem zum Schutz des Lokalklimas im Interesse einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung erforderlich sowie angesichts des städtebaulich beabsichtigten hohen baulichen Nutzungsgrades (GRZ 0,8 bzw. 1,0) gerechtfertigt sowie zumutbar.

Um in die gestalterische Freiheit des Bauherren nicht einzugreifen, wird keine Dachform festgesetzt. Jedoch sind Dachflächen mit einem Neigungswinkel bis maximal 30°, welche für die festgesetzten Nutzungsarten mögliche und typische Gestaltungselemente sind, für eine extensive Dachbegrünung mit einem angemessenen Kostenaufwand geeignete Gestaltungselemente. Sollten vom Bauherren andere Gestaltungsformen präferiert werden, so sind diese grundsätzlich möglich, jedoch mit größeren baulichen Aufwendungen verbunden.

Durch die Begrünung der Dachflächen wird das Orts- und Landschaftsbild aufgewertet.

Zur Vermeidung unzumutbarer Härten wird in der Festsetzung ein prozentualer Anteil der zu begrünenden Dachfläche bestimmt. Bei der Realisierung von Dachbegrünungen in diesem Umfang wird ein ökologischer Mindeststandard gesichert. Die in den Baugebieten zulässige GRZ bzw. deren Überschreitungsmöglichkeit wird bei der Festsetzung des Anteils der zu begrünenden Dachfläche berücksichtigt.

Zur Vermeidung erhöhter Pflegeaufwendungen wird eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Die Realisierung von Dachbegrünungen in diesem Umfang ist aus o.g. Gründen zumutbar.

Außerdem dient diese Maßnahme dem Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB und wird auch im Rahmen der UVS als eine für die Genehmigung des Vorhabens erforderliche Maßnahme begründet.

12.

In den Baugebieten sind ebenerdige Stellplätze durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen.

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

Begründung:

Die Festsetzung gewährleistet die Einbindung der Stellplatzanlagen in das Stadtbild.

Die Festsetzung dient primär dem Schutz und der Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes.

Sie dient auch dem Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB.

Pflanzempfehlungen dienen dazu, eine heimische und standortgerechte Flora und Fauna zu fördern, die durch nicht standortgerechte Pflanzungen zunehmend unter Konkurrenzdruck geraten. Aus diesem Grund werden Nadelbäume ausgeschlossen, die am Standort nicht zum potenziell natürlichen Artenspektrum gehören.

3.2.3.6 Immissionsschutz

Für das MK, das SO 1 und SO 2 wurden schalltechnische Untersuchungen erstellt¹¹. Die Gutachten kommen zusammengefasst zu den folgenden Ergebnissen:

Vom Vorhaben selbst gehen als Gewerbelärm zu beurteilende Emissionen über die offenen Fassadenabschnitte der Parkdecks und die Lüftungstechnischen Anlagen auf dem Dach aus. Die Immissionsrichtwerte für Gewerbelärm gemäß TA Lärm werden an allen untersuchten Immissionsorten (bestehende und geplante Bebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Schnellerstraße bzw. Grünauer Straße, rückwärtige Fassaden der Bebauung westlich der Brückenstraße und Kleingartenanlage südlich der Bahnlinie) eingehalten. Lediglich an zwei Immissionsorten in der Friedrich-List-Straße, jeweils in den Obergeschossen, kommt es nachts zu einer geringfügigen Überschreitung der Richtwerte (unter 1 dB(A)), wobei von einer Gesamtschalleistung der bahnseitigen Lüftungstechnischen Anlagen von 100 dB(A) ausgegangen wurde. Insofern ist über technische Maßnahmen durch den Bauherrn Vorsorge zu treffen.

In dem zwischen dem Land Berlin und dem Bauherrn / der Grundstückseigentümerin abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag verpflichtet sich dieser, für Lüftungstechnische Anlagen auf dem Dach einen Gesamtschalleistungspegel von 98 dB(A) nicht zu überschreiten, um den Nachtrichtwert der TA-Lärm von 40 dB(A) Nacht an allen Wohngebäuden einzuhalten.

Die Verkehrslärmbelastung wird durch die bestehende extrem hohe Verkehrsbelastung der Schnellerstraße sowie durch den bestehenden Schienenverkehrslärm bestimmt. Im Einflussbereich der Schnellerstraße sind die Immissionsgrenzwerte gem. § 2 der 16. BImSchV - VerkehrslärmschutzVO – sowie die Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau bereits durch die Belastung im Bestand überschritten. Der "Lärmbestand" wird durch den von den Vorhaben im MK, SO 1 und SO 2 ausgehenden Verkehr erhöht, so dass es zu einer Zunahme der Überschreitung der Grenz- sowie Richtwerte kommt.

Zum Schutz der vom Vorhabenträger im MK vorgesehenen Büronutzung sind besondere technische Vorkehrungen erforderlich. Die Lösung dieser Immissionssituation kann jedoch in das nachfolgende bauaufsichtliche Verfahren verlagert werden. Gleiches gilt für mögliche Büronutzungen im GE.

Damit die entstehende Gesamtbelastung durch Verkehrslärm an den schutzwürdigen Nutzungen im Umfeld des Bebauungsplan - Geltungsbereichs nicht zu Gesundheitsgefährdungen führt, sind Schutzvorkehrungen zu treffen.

Im Umweltbericht (siehe auch Begründung unter Punkt 3.2.2.5) sind Maßnahmen benannt, die erforderlich sind, um die Umweltbeeinträchtigungen des Vorhabens zu mindern. Hierzu zählt auch die Prüfung von Lärmschutzmaßnahmen auf Grund der Reflexion des Verkehrslärms am Vorhaben selbst.

Auf dem Baugrundstück selbst kämen zur Minderung der Immissionen Änderungen an der Gebäudestellung (Vergrößerung des Abstandes Bahnhof Schöneweide - Baukörper, Versatz der Bauteile) und Fassadengestaltung des Baukörpers in Betracht, welche die Lärmreflexionen reduzieren könnten. Dies wiederum widerspricht der städtebaulichen Zielstellung, am Standort ein Einkaufszentrum zu errichten, das vom Schwerpunkt des Nahverkehrs am Bahnhof Schöneweide auf kurzem Weg direkt erreichbar ist. Zudem sind die räumliche Fassung des

¹¹ Kötter Beratende Ingenieure GmbH, Schalltechnisches Gutachten Nr. 31915-1.001, Berlin Treptow, Einkaufszentrum Bahnhof Schöneweide, Schallimmissionsprognose, Dresden, 18.08.2000, mit Ergänzung vom 15.08.2001, 27.09.2001, 28.09.2001 und 11.10.2001

Bahnhofvorplatzes wie auch die straßenbegleitende Bebauung entlang der Schnellerstraße wichtige städtebauliche Ziele. Ein Verschieben oder eine versetzte Anordnung des Baukörpers würden Störungen des Ortsbildes hervorrufen sowie der Reparation des städtischen Gefüges entgegenwirken. Selbst diese aus städtebaulichen Gründen unakzeptablen Maßnahmen würden nicht zu einer Reduzierung der Immissionen auf den derzeitigen Zustand führen.

Auch lärmabsorbierende Materialien für die Fassaden zumindest für die unteren Geschosse des Einkaufszentrums wären nicht geeignet, den Anstieg der Lärmbelastung vollständig zu vermeiden. Sie entsprechen zu dem nicht dem für das Einkaufszentrum an exponierter Stelle geltenden gestalterischen Anspruch und widersprechen dem städtebaulichen Ziel einer transparenten Verbindung der publikumsorientierten Einzelhandelsgeschäfte zum öffentlichen Raum der Schnellerstraße und zum Bahnhof Schöneweide.

Desweiteren ist aktiver Lärmschutz in Form einer Lärmschutzwand ungeeignet, die Betroffenen von der Lärmerhöhung wirksam zu schützen, da im vorliegenden Fall die vorhandene Verkehrsfläche (Fahrbahn sowie Gehwege der Brückenstraße und Schnellerstraße) durch gebietstypische 4-geschossige Gebäude (Wohnungen, Läden, Gewerbe) begrenzt wird. Zum anderen würden auch zusätzliche Beeinträchtigungen z. B. Verschattung hervorgerufen werden. Dies begründet sich aus der Tatsache, dass die erforderliche Wandhöhe zumindest der Höhe der zu schützenden Gebäude entsprechen müsste. Aus statischen Gründen und wegen der Beeinträchtigung des Ortsbildes sowie fehlender Flächen im vorhandenen Straßenraum ist ein solches Ingenieurbauwerk nicht realisierbar.

Es wurde deshalb geprüft, inwieweit durch passive Schutzmaßnahmen ein wirksamer Schutz erreicht werden kann.

Entsprechend der Rechtsprechung zum BImSchG ist von einer Überschreitung der Zumutbarkeitsschwelle im Hinblick auf Gesundheitsgefährdungen durch Lärm in Gebieten, in denen auch gewohnt wird, auszugehen bei einer Belastung von 75 dB(A) tags sowie 65 dB(A) nachts. In Gebieten, die ausschließlich dem Wohnen dienen, liegen diese Werte bei 70 bzw. 60 dB(A).

Es wurden deshalb durch schalltechnische gutachterliche Untersuchungen zusätzlich zu den Schallimmissionsprognosen die Auswirkungen des geplanten Baukörpers des Einkaufszentrums auf die Verkehrslärmsituation in der Nachbarschaft geprüft. Danach wurde die Situation sinngemäß entsprechend der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) bewertet. Wird dann ein „erheblicher baulicher Eingriff“ angenommen, ist zunächst auf eine Pegelzunahme von mindestens 3 dB zu prüfen. Diese Bedingung wird an keinem der Gebäude in der Nachbarschaft erfüllt, da die Pegelzunahme maximale 2,3 dB(A) beträgt. Bei der Prüfung einer Überschreitung der Beurteilungspegel von mindestens 70 dB(A) am Tage oder 60 dB(A) in der Nacht wurden Pegelerhöhungen für die Rückseite des Wohnhauses Brückenstraße 31 und an den Gebäuden der Grünauer Straße 1 und Schnellerstraße 127-129 festgestellt. An diesen Fassaden entstehen damit in sinngemäßer Anwendung der 16. BImSchV Ansprüche auf Lärmvorsorgemaßnahmen.

Für diese Objekte wurden vorhandene sowie erforderliche Lärmpegelbereiche auf Grundlage der DIN 4109 ermittelt. Bei Änderung des Lärmpegelbereichs wurde geprüft, ob sich hieraus Änderungen der erforderlichen Schallschutzklasse der Fenster ergeben. Dies ist für insgesamt 20 Fenster in den Häusern Brückenstraße 31 und Schnellerstraße 129 der Fall. Für diese Lärmschutzmaßnahmen besteht ein Anspruch auf Übernahme der Kosten, die durch die Eigentümerin des Baugrundstücks übernommen wird. Die Übernahme der Ansprüche und der Kosten für passive Schallschutzmaßnahmen ist wegen der Auswirkung des geplanten Bauvorhabens im MK, SO1 und SO2 gerechtfertigt und ist auch auf Grund der bereits getroffenen Regelungen wie Untersuchungen angemessen.

Im Rahmen des 1. Nachtrags zum städtebaulichen Vertrag wird sichergestellt, dass durch die Eigentümerin des Baugrundstücks/ den Bauherren die Kosten der Lärmvorsorgemaßnahmen getragen werden für entsprechende Ansprüche. Im Vertrag wird außerdem geregelt, dass die

Grundstücksgesellschaft alle Kosten übernimmt, die durch die geplanten Bauvorhaben auf den Flächen des MK, SO1 und SO2 des BPlans XV-64a im Hinblick auf Lärmprobleme entstehen und die durch berechnete Ansprüche Dritter gegenüber Berlin geltend gemacht werden. Das gilt zum einen für jegliche Ansprüche aus schalltechnischen Gutachten und zum anderen auch für solche, die sich auf Grund von Gutachten ergeben hätten müssen.

3.2.3.7 Regenwasserversickerung

Gemäß § 36 a BWG besteht grundsätzlich die Verpflichtung zur Versickerung von Niederschlagswasser, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und soweit sonstige Belange nicht entgegenstehen.

Aufgrund der Lage innerhalb der Trinkwasserschutzzone III A des Wasserwerks Johannisthal sowie aufgrund der gegenwärtig vorliegenden sehr hohen Grundwasserneubildungsrate (vgl. Kapitel 3.2.2.4) ist diese grundsätzliche Verpflichtung zur Versickerung von Niederschlagswasser im vorliegenden Plangebiet von besonderer Bedeutung.

Aufgrund der hohen baulichen Dichte bleiben nur in geringem Umfang Flächen übrig, auf denen Niederschlagswasser versickert werden kann. Die vorhandenen Bodenkontaminationen (vgl. Kapitel 2.3) schränken die Eignung des Plangebietes zur Niederschlagsversickerung gleichzeitig erheblich ein. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist nur auf unbelasteten Flächen möglich. Die Sanierung der Altlasten ist im Zusammenhang mit den geplanten Nutzungen generell nicht zwingend erforderlich¹².

Zumindest im Bereich der nicht überbauten Grundstücksflächen ist eine Sanierung durchzuführen, so dass eine Versickerung von Niederschlägen möglich wird.

Der Flächenbedarf für Mulden-Rigolensysteme liegt grundsätzlich bei etwa 10-15 % der abflusswirksamen Fläche. Diese Flächen werden bei den angestrebten hohen GRZ-Zahlen kaum zur Verfügung stehen.

Zur Reduzierung des Flächenbedarfs sind daher auch die Möglichkeiten des Einsatzes von Retentionen und Brauchwasserspeichern für Sanitärzwecke und Außenanlagenbewässerung zu prüfen. Geeignet sind z.B. auch Speichereinrichtungen unter Gebäudekörpern. Bei Abflüssen von begrünten Dächern kommt unter Umständen auch eine Einleitung in durchlässige Staukörper unterhalb von Verkehrsflächen in Frage (Rohrrigolen im Kieskörper oder auch neu entwickelte Hohlraumkörper mit sechseckiger, wabenförmiger Raumstruktur und einem Speichervolumen von 950 l / m³).

Eine Dachbegrünung kann Niederschläge nicht nur filtern, sondern auch den Abfluss wesentlich verzögern. Die Dachbegrünung als Instrument der Retention wird mit zunehmender Gebäudedegrundfläche interessant. Nach den Richtlinien für Dachbegrünungen liegt der Abflussbeiwert für Extensivbegrünungen ab 10 cm Aufbaudicke bei 0,3, der für Extensivbegrünungen unter 10 cm Aufbaudicke immer noch bei 0,5 (herkömmlich gedecktes Dach: 1,0, Kiesflachdach 0,7 bis 0,9) <vgl. KRUPKA 1992>. Dachbegrünung ist, wie im vorigen Abschnitt geschildert, vorgesehen.

Niederschläge auf Vegetationsflächen sind innerhalb der Vegetationsflächen zurückzuhalten. Die nicht erheblich durch Kfz-Verkehr belasteten Versiegelungsflächen können über die Oberfläche selbst (durchlässige Trag- und Deckschichtbauweisen) oder ebenfalls über die angrenzenden Vegetationsflächen entwässert werden.

Eine anteilige Versickerung ist somit auch auf Grundstücken zu realisieren, die einen Versiegelungsgrad zwischen 80 und 100 % aufweisen werden.

Erst als letzte Alternative, falls eine Mobilisierung von Bodenschadstoffen unter allen

¹² Vgl. Stellungnahme BA Treptow-Köpenick, Abt. BauUmNat, FB Umweltschutz vom 14.07.2001

Umständen zu befürchten - bzw. die Versickerung auf dem Grundstück begründet unzumutbar ist, kommt eine Einleitung in ein bestehendes R-Kanalsystem in Frage.

Zusammenfassend ist jedoch davon auszugehen, dass nur eine anteilige dezentrale Regenwasserversickerung im Plangebiet erfolgen kann.

Das Plangebiet ist Teil des zu entwickelnden Stadtteilzentrums Schöneweide. Ein funktionierendes Stadtteilzentrum erfordert einen engen räumlichen Zusammenhang einzelner Nutzungen und somit eine hohe bauliche Dichte, was gleichzeitig einen hohen Versiegelungsgrad bedingt. Regenwasserversickerung ist nur noch auf den verbleibenden unversiegelten Flächen bzw. im Zusammenhang mit besonderen technischen Vorkehrungen möglich. Um darüber hinaus Versickerung zu ermöglichen, sind die o.g. Möglichkeiten im konkreten Einzelfall zu prüfen.

Im Ergebnis der Abwägung wird davon ausgegangen, dass trotz der dargelegten Problematik grundsätzlich eine Versickerung des auf unbelasteten, unbefestigten bzw. teilbefestigten Flächen sowie des auf den zu begrünenden Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers realisierbar und wirtschaftlich zumutbar ist. Die Rückhaltung des Regenwassers ist technisch zu lösen. Ein Festsetzungserfordernis besteht nicht.

Bezüglich einer detaillierten Klärung des Problems der Regenwasserentwässerung wurde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für das Stadtteilzentrum Schöneweide (MK 1, SO 1) ein Antrag auf eine wasserbehördliche Genehmigung an die zuständige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung gestellt, welcher mit einer Stellungnahme der Wasserbehörde vom 12.09.2001 genehmigt wurde. Die Frage der Entwässerung wurde somit für diese Baugebiete unter Berücksichtigung bestimmter Auflagen abschließend geklärt.

Als wesentliche Schwerpunkte sind u. a. folgende Maßnahmen als Bestandteil des genehmigten Entwässerungskonzeptes aufzuführen:

- anfallendes Niederschlagswasser der Dach- und Befahrflächen muss vollständig in die Kanalisation geleitet werden;
- die Errichtung unterirdischer Versickerungsanlagen ist verboten;
- sämtliche Befahrflächen, Flächen für Baustelleneinrichtungen sowie Stellplätze für Müllcontainer sind wasserundurchlässig zu befestigen;
- eine Zwischenlagerung von kontaminiertem Boden ist unzulässig.

III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1. Auswirkungen auf die Umwelt

Nach § 1a Abs. 2 Nr. 3 BauGB und der Anforderungen des § 2 Abs. 3 Nr. 3 UVPG i. V. m. der Anl. 1 Ziffer 18.6 zum UVPG ist für Bebauungspläne, die die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben i. S. v. § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO mit einer Geschossfläche von mehr als 5.000 m² begründen, eine UVP durchzuführen. Die UVP hat alle in § 2 Abs. 1 Satz 2 UVPG beschriebenen Schutzgüter zu umfassen und zu untersuchen. Untersuchungsgegenstände sind hiernach Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen.

Die UVS für diese UVP wurde als Fachgutachten für die Vorhaben im MK 1 und im SO 1 erarbeitet, die im Bereich des SO 2 möglichen Umweltauswirkungen wurden unter Beachtung der vom Bebauungsplanentwurf vorgegebenen Rahmenbedingungen untersucht.

Zur Bewertung der Belange von Eingriff, Ausgleich wurde ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans erstellt. Die Festsetzungsvorschläge aus dem landschaftsplanerischen Fachbeitrag sowie im Ergebnis der Umweltverträglichkeitsprüfung wurden in den vorliegenden Bebauungsplanentwurf sowie in den städtebaulichen Vertrag integriert.

Die Vorhaben im MK, SO 1 und SO 2 werden keine negativen Auswirkungen von solchem Umfang auf die im UVPG benannten Schutzgüter haben, dass diese Auswirkungen nicht durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden können.

2. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung

Für die Grundstücke Schnellerstraße 20E bis 20G im Bebauungsplanentwurf XV-64a wurde mit Datum vom 24.08.2001 ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Grundstücksgesellschaft „Stadtteilzentrum Schöneeweide GbR“ und dem Land Berlin, Bezirk Treptow-Köpenick abgeschlossen, der die kosten- und lastenfreie Übertragung der Flächen für die künftigen öffentlichen Straßenverkehrsflächen an das Land Berlin, Bezirk Treptow-Köpenick sowie die Übernahme der entsprechenden Herstellungs- bzw. Ausbaukosten für die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie deren Begrünungsmaßnahmen und für das Baugrundstück Ausgleichsmaßnahmen und Ansprüche aus Lärmimmissionen regelt.

Für die Grundstücke Schnellerstraße 20C und 20 D wurde mit Datum vom 16.04.2003 ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG, Neckarsulm und dem Land Berlin, Bezirk Treptow-Köpenick zur kosten- und lastenfreien Übertragung der Flächen für die künftigen öffentlichen Straßenverkehrsflächen an das Land Berlin, Bezirk Treptow-Köpenick, zur Übernahme der entsprechenden Herstellungs- bzw. Ausbaukosten für die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie Ausgleichsmaßnahmen für das Baugrundstück abgeschlossen. Der Vertrag wurde notariell beurkundet und am 01.07.2003 erfolgte die notariell beglaubigte Genehmigungserklärung der Vertretungsberechtigten der Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG, Sitz Neckarsulm.

Darüber hinaus sind für den verbleibenden Grunderwerb privater Flächen des Gewerbegebietes, der durch die geplante Straßenverbreiterung der Schnellerstraße in einer

Größenordnung von ca. 440 m² entsteht, ca. 110.000 € in die Investitionsplanung des Bezirkes einzustellen sowie die Herstellungskosten für die Schnellerstraße. Im Rahmen der

Straßenplanung sind die Kosten für den erforderlichen Abriss zweier leerstehender Gebäude auf den Grundstücken Schnellerstraße 20A und 20B in einer Größenordnung von ca. 44.970 € zu berücksichtigen.

Eventuell durch altlastenbedingte Mehrkosten, die sich beim baubedingt anfallenden Bodenaushub ergeben, können derzeit nicht eingeschätzt werden und sind im Rahmen der Straßenplanung zu klären.

Straßenbaumaßnahmen im Bereich des Gewerbegebietes sind gegenwärtig nicht geplant. Sollten Eigentümer ein Übernahmeverlangen für künftige Straßenverkehrsflächen stellen, wird die Finanzierung für den Grunderwerb über einen Titel im Bezirkshaushalt gesichert.

IV VERFAHREN

Die Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie sowie für Bauen, Wohnen und Verkehr sowie die Gemeinsame Landesplanung (GL) wurden mit Schreiben vom 12.08.1999 gemäß § 3 a AGBauGB über die Absicht, den Bebauungsplan aufzustellen, informiert. Von Seiten der Senatsverwaltungen wurde mitgeteilt, dass grundsätzlich keine Bedenken bestehen. Des weiteren wurde darauf hingewiesen, dass betreffend der Entwickelbarkeit des Bebauungsplans aus dem FNP ein Änderungsverfahren eingeleitet wurde. Entsprechend einer Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Wirtschaft und Betriebe soll auf der Grundlage des Abwägungsergebnisses im FNP-Änderungsverfahren über die Ausweisungen im Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich in Berlin bzw. im Stadtentwicklungsplan Gewerbe entschieden werden.

Nach Aufstellungsbeschluss Nr. 94/99 durch das Bezirksamt Treptow für den Bebauungsplan XV-64 am 30.11.1999 und Veröffentlichung im Amtsblatt von Berlin am 22.12.1999 erfolgte die Durchführung der ebenfalls am 30.11.1999 beschlossenen frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 28.02.2000 bis 27.03.2000. Die Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung erfolgte mit Bezirksamtsbeschluss Nr. 60/00 am 20.06.00.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie § 6 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs wurden 36 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, mit Anschreiben vom 27.10.2000 um schriftliche Stellungnahme zum Bebauungsplanvorentwurf XV-64 bis zum 30.11.2000 gebeten. Grundlage bildete der Bebauungsplanvorentwurf mit Begründung vom 24.10.2000 sowie der Landschaftsplanerische Fachbeitrag vom 24.10.2000 und die Umweltverträglichkeitsstudie vom 19.10.2000 für das geplante Einkaufszentrum am Bahnhof Schöneeweide.

Der BA-Beschluss über die Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die Teilung des Geltungsbereichs XV-64 in die Bebauungspläne XV-64a und XV-64b erfolgte am 17.07.2001 unter der Nr. 98/01. Die Teilung des Geltungsbereichs XV-64 wurde im Amtsblatt von Berlin am 17.08.2001 veröffentlicht.

Die Bezirksverordnetenversammlung wurde über die Bezirksamtsbeschlüsse in Kenntnis gesetzt.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs XV-64a und der Umweltverträglichkeitsstudie für das Einkaufszentrum Schöneeweide gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 27. 08. bis 28.09.2001. Ort und Dauer der Auslegung wurden vorher ortsüblich bekanntgemacht (Amtsblatt von Berlin, Nr. 42 vom 17.08.2001). Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden vorher benachrichtigt.

Mit Bezirksamtsbeschluss Nr. 134/2001 wurde am 23.10.2001 die Abwägung der öffentlichen Auslegung sowie für die Errichtung des Einkaufszentrum auf dem Grundstück Schnellerstraße 20E-G Planreife gemäß § 33 Abs.1 BauGB beschlossen. Die Bezirksverordnetenversammlung hat diesen Beschluss in ihrer 14. Sitzung am 14.11.2001 unter der Drs.Nr.: IV/426 bestätigt.

Im Zusammenhang mit dem Stellungnahmeersuchen des Bezirkes gemäß § 7 AGBauGB in Verbindung mit der AV Unterrichtsverpflichtung zur Planreifeerklärung zum Einkaufszentrum Schöneweide wurde der Bebauungsplan XV-64a durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung einer genauen Prüfung unterzogen. Mit Datum vom 23.11.2001 teilte SenStadt I D dem Bezirk mit, dass keine Bedenken bestehen. Die geäußerten Hinweise wurden in die Begründung zum Bebauungsplan eingearbeitet.

Das Bezirksamt beschloss in ihrer Sitzung am 03.06.2003 unter der Nr.: 189/03 den Entwurf des Bebauungsplans XV-64a nebst Begründung und den Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des B-Plans XV-64a. Die Bezirksverordnetenversammlung stimmte in ihrer Sitzung am 26.06.2003 der Festsetzung des Bebauungsplans XV-64a unter der Drs. Nr. V/562 zu.

V. RECHTSGRUNDLAGEN

- Denkmalschutzgesetz (**DSchGBIn**) vom 24.04.95 (GVBl. S. 274), zuletzt geändert durch Art XLVI des Gesetzes vom 16.07.01 (GVBl. S. 260, 271)
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) i. d. F. des BNatSchGNeuregG vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193)
- Gesetz über Naturschutz- und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz - **NatSchGBIn**) i. d. F. vom 10.07.99 (GVBl. S. 390), zuletzt geändert durch Artikel LVIII des Gesetzes vom 16.07.01 (GVBl. S. 260, 273)
- Baugesetzbuch (**BauGB**) i. d. F. vom 27.08.97 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850/2852)
- Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (**AGBauGB**) in der Fassung vom 07.11.99 (GVBl. S. 578)
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466)
- Flächennutzungsplan Berlin (**FNP Berlin**) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 23.10.98 (ABl. S. 4367), zuletzt geändert am 29.10.02 (ABl. S. 4786)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** i.d.F. vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.06.2002 (BGBl. I S. 1914/1921)

Aufgestellt: Berlin, den 21. Januar 2004

Bezirksamt Treptow – Köpenick von Berlin

Abteilung Bauen und Stadtentwicklung

Dr. Schmitz
Bezirksstadtrat

Leuck
Fachbereichsleiterin
für Stadtplanung

Anlage: Anhang

- Verzeichnis der textlichen Festsetzungen/Begriffsbestimmungen
- Pflanzliste vom 01.08.2001
- Sortimentsliste vom 01.08.2001