

Bebauungsplan XV – 64bb

für das Gelände zwischen Schnellerstraße 137, Spree, Brückenstraße und Schnellerstraße im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Niederschöneweide

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

April 2015

INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen	6
I.1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	6
I.2. Beschreibung des Plangebietes.....	8
I.2.1 Abgrenzung des Geltungsbereichs	8
I.2.2 Städtebauliche Situation und Bestand	8
I.2.3 Geltendes Planungsrecht	9
I.2.4 Verkehrserschließung.....	9
I.2.5 Technische Infrastruktur	10
I.2.6 Denkmalschutz	10
I.3 Planerische Ausgangssituation	11
I.3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung	11
I.3.2 Flächennutzungsplan	12
I.3.3 Landschaftsprogramm	12
I.3.4 Stadtentwicklungsplanungen.....	14
I.3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen.....	16
I.3.5.1 Lärminderungsplanung Berlin / Lärmaktionsplan Berlin	16
I.3.5.2 Luftreinhalteplan Berlin.....	18
I.3.6 Bereichsentwicklungsplanung	19
I.3.7 Bezirksliches Zentren- und Einzelhandelskonzept.....	20
I.3.8 Sanierungsgebiet.....	21
I.3.9 Angrenzende Bebauungspläne	22
I.3.9.1 Bebauungsplan XV-64a	22
I.3.9.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan XV-64ba VE.....	22
I.3.10 Wasserschutzzone	23
I.3.11 Altlasten	24
I.4. Entwicklung der Planungsüberlegungen	24
II. Umweltbericht.....	26
II.1. Einleitung	26
II.1.1 Vorbemerkung	26
II.1.2 Wichtigste Ziele und Inhalt des Bebauungsplans XV-64bb	26
II.1.2.1 Intention des Planes.....	27
II.1.2.2 Angaben zum Vorhabensstandort.....	27
II.1.2.3 Beschreibung des Vorhabens bzw. der Festsetzungen	27
II.1.2.4 Art, Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens	28
II.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung in der Planung.....	29
II.2.1 Baugesetzbuch.....	29
II.2.2 Bereich Naturschutz und Landschaftspflege	30
II.2.3 Landschaftsprogramm	31
II.2.4 Flächennutzungsplan	34
II.2.5 Bereich Bodenschutz.....	34
II.2.6 Bereich Immissionsschutz	34

II.3. Umfang und Detaillierung der Umweltprüfung	37
II.3.1 Festlegung des Untersuchungsrahmens.....	37
II.3.2 Untersuchungsgegenstand.....	38
II.3.3 Untersuchungsmethode	39
II.3.4 Räumlicher Untersuchungsumfang	40
II.4. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation.....	42
II.4.1 Plangebiet.....	42
II.4.2 Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung	42
II.4.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	48
II.4.4 Schutzgut Boden	51
II.4.5 Schutzgut Wasser	56
II.4.6 Schutzgut Klima und Luft.....	58
II.4.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	60
II.4.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter	61
II.5. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	62
II.5.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Gesundheit.....	62
II.5.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	64
II.5.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.....	65
II.5.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.....	67
II.5.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima.....	68
II.5.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.....	68
II.5.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	68
II.5.8 Wechselwirkungen	69
II.6. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	70
II.7. Eingriffs-Ausgleichsbewertung	70
II.7.1 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen	71
II.7.2 Planungsrechtliche Eingriffsermittlung	72
II.7.3 Naturschutzfachliche Eingriffsbewertung	73
II.7.3.1 Schutzgut Boden.....	74
II.7.3.2 Schutzgut Vegetation	75
II.7.3.3 Baumschutz.....	75
II.7.3.4 Schutzgut Tiere	76
II.7.3.5 Schutz Wasser	76
II.7.3.6 Schutzgut Klima/Lufthygiene.....	77
II.7.3.7 Schutz Landschaftsbild	77
II.7.4 Geplante Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz der nachteiligen Auswirkungen.....	77
II.7.5 Verursacherbezogene Eingriffs- / Ausgleichsbilanz unter Berücksichtigung aktueller Baurechte nach § 34 BauGB	79
II.7.5.1 Sondergebiet SO 1.....	79
II.7.5.2 Sondergebiet SO 2.....	80
II.7.5.3 Straßenverkehrsfläche „Ufer-/Wasserstraße“	81
II.7.5.4 Öffentliche Grünfläche (Parkanlage).....	82
II.7.5.5 Mischgebiete MI 1, MI 3 und MI 4 / Kerngebiet MK 2.....	84
II.7.5.6 Teilgebiet Straßenverkehrsfläche Schneller-/Brückenstraße	84
II.7.5.7 Kerngebiet MK 1 / Mischgebiet MI 2	84
II.8. Artenschutzrechtliche Betrachtung	85
II.9. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	86

II.10. Zusätzliche Angaben	87
II.10.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf aufgetretene Schwierigkeiten bei der Erarbeitung der Unterlagen	87
II.10.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	88
II.11. Allgemein verständliche Zusammenfassung	88
II.12. Verwendete Fachgutachten und Unterlagen	92
III. Planinhalt und Abwägung	94
III.1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt	94
III.1.1 Generelle Zielvorstellungen	94
III.1.2 Städtebauliches Konzept	95
III.1.3 Wesentlicher Planinhalt	96
III.1.3.1 Baugebiete	96
III.1.3.2 Öffentliche Verkehrsflächen	98
III.1.3.3 Öffentliche Grünfläche	98
III.1.3.4 Immissionsschutz	98
III.1.3.5 Grünfestsetzungen	99
III.1.3.6 Gehrecht	99
III.2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	99
III.3. Begründung der Festsetzungen	101
III.3.1 Sondergebiete	101
III.3.1.1 Art der Nutzung	101
III.3.1.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Höhe baulicher Anlagen, Bauweise	108
III.3.2 Kerngebiete	115
III.3.2.1 Art der baulichen Nutzung	115
III.3.2.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	118
III.3.3 Mischgebiete	121
III.3.3.1 Art der baulichen Nutzung	121
III.3.3.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	123
III.3.3.3 Überschreitung der Obergrenzen gem. § 17 Abs. 1 BauNVO	127
III.3.4 Verkehrsflächen	133
III.3.5 Immissionsschutz	136
III.3.5.1 Schalltechnische Untersuchung	136
III.3.5.2 Festsetzungen zum Schallschutz	140
III.3.5.3 Klimaschutz	150
III.3.6 Öffentliche Grünflächen	151
III.3.7 Grünfestsetzungen	152
III.3.8 Gehrecht	156
III.3.9 Werbeanlagen	158
III.3.10 Kennzeichnungen	160
III.3.11 Hinweise	161
III.3.12 Nachrichtliche Übernahmen	162
III.3.13 Entwässerungskonzept	162
III.3.14 Städtebauliche Verträge	165
III.4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	167

IV. Auswirkungen der Planung	170
IV.1. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	170
IV.2. Verkehrliche Auswirkungen	171
IV.3. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung	175
IV.4. Weitere Auswirkungen / Flächenbilanz	175
V. Verfahren	177
V.1. Aufstellungsbeschluss	177
V.2. Frühzeitige Beteiligungsverfahren für den Bebauungsplan XV-64	177
V.2.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung XV-64	177
V.2.2 Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange XV-64	178
V.3. Teilung des Bebauungsplans XV-64.....	183
V.4. Teilung des Bebauungsplans XV-64b.....	184
V.4. Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XV-64bb	184
V.5. Frühzeitige Behördenbeteiligung Bebauungsplan XV-64bb	184
V.6. Zweite Behördenbeteiligung Bebauungsplan XV-64bb	225
V.7. Zustimmungsverfahren nach § 125 Abs. 2 BauGB	261
V.8. Erneute Behördenbeteiligung Bebauungsplan XV-64bb	262
V.9. Öffentliche Auslegung Bebauungsplan XV-64bb	265
VI. Rechtsgrundlagen	293
Anhang zum Bebauungsplan XV-64bb	294
Textliche Festsetzungen.....	294
Pflanzliste zum Bebauungsplan XV-64bb vom 13.02.2012.....	301

I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

I.1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Zur Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sowie der Umsetzung der Sanierungsziele für das Areal zwischen Spree, Brückenstraße, S-Bahnhof Schöneeweide und Bahndamm bis zur Karlshorster Straße hatte das Bezirksamt Treptow am 30.11.1999 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens XV-64 beschlossen (ABl. Nr. 66 / 22.12.1999). Ziel waren die Entwicklung eines Stadtteilzentrums mit der Einordnung von Einzelhandelsflächen, Dienstleistungs- und Büronutzungen, die Entwicklung von Gewerbeflächen, die Sicherung von Wohnen im nordwestlichen Bereich der Brückenstraße, die Verbesserung der verkehrlichen Erschließung, die städtebauliche Aufwertung der Schnellerstraße als Hauptverkehrsachse und die Sicherung eines durchgängig öffentlich nutzbaren Spreeuferbereiches.

Für den Gesamtbereich des Bebauungsplans XV-64 wurden im Februar / März 2000 die frühzeitige Bürgerbeteiligung und im November 2000 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Im Ergebnis der Auswertung der Trägerbeteiligung beschloss das Bezirksamt Treptow-Köpenick am 17.07.2001 (ABl. Nr. 42 / 17.08.2001) die Teilung des Bebauungsplans XV-64 in die Bebauungspläne XV-64a (südlich der Schnellerstraße) und XV-64b (nördlich der Schnellerstraße).

Die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans XV-64a wurde im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin am 27.04.2004 öffentlich bekannt gemacht. Die Bauvorhaben Einkaufszentrum und Fachmarktzentrum Schöneeweide wurden südlich der Schnellerstraße errichtet.

Für den Bebauungsplan XV-64b beschloss das Bezirksamt Treptow-Köpenick am 07.12.2004 die Teilung des Geltungsbereichs in die Bebauungspläne XV-64ba und XV-64bb, da für die betroffenen Flächen unterschiedliche städtebauliche Rahmenbedingungen und Planungsvoraussetzungen vorliegen (ABl. Nr. 1 / 07.01.2005).

Mit der Wiederaufnahme der Bebauungsplanverfahren XV-64ba („Bärenquell“) und XV-64bb („Fachmärkte Schnellerstraße, Brückenstraße“) besteht nach wie vor das städtebauliche Ziel der Weiterentwicklung des Stadtteilzentrums „Schöneeweide“ im Rahmen der Entwicklung von „Zentren neuen Typs“, mit denen eine neue Form von städtischen Zentren und Fachmarkttagglomerationen geschaffen werden soll.

Die Intention des Bebauungsplanes XV-64bb besteht in der Revitalisierung, Umnutzung und funktionalen Aufwertung von nicht genutzten Flächen in zentraler, sehr gut erschlossener Lage, der Schaffung einer qualitativ hochwertigen stadträumlichen Fassung der Schnellerstraße, der Einzelhandelsentwicklung unter Berücksichtigung

denkmalgeschützter Bausubstanz, der Verbesserung der verkehrlichen Erschließung und funktionalen Anbindung und der Schaffung eines öffentlichen nutzbaren Ufergrünzuges. Damit werden die eingangs genannten Planungsziele weitestgehend fortgeführt.

Die Umsetzung dieser Planungsziele erfordert eine umfassende städtebauliche Neuordnung des Plangebietes, welche die verträgliche Zuordnung unterschiedlicher Nutzungen wie Einzelhandel, Wohnen und Gewerbe sowie die Neuanlage öffentlicher Erschließungsstraßen und öffentlicher Grünfläche beinhaltet. Die Herstellung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung kann i.S.d. § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) nur im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens gewährleistet werden.

Für den dem Plangebiet XV-64bb nordwestlich benachbarten Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-64ba ist nach § 12 Abs. 2 BauGB die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens zur Errichtung eines Baumarktes unter weitgehendem Erhalt der denkmalgeschützten Bausubstanz der ehemaligen Bärenquell-Brauerei beantragt worden. Der Beschluss des Bezirksamtes zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans XV-64ba VE wurde am 19. Oktober 2010 unter der Nr. 520/10 gefasst.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens XV-64bb wird ein Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erarbeitet.

I.2. Beschreibung des Plangebietes

I.2.1 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-64bb liegt im Ortsteil Niederschöneweide des Bezirks Treptow-Köpenick und umfasst das Gelände zwischen der Schnellerstraße 137, der Spree, der Brückenstraße und der Schnellerstraße. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 10,4 ha auf und befindet sich unweit des südöstlich gegenüberliegenden S- und Regionalbahnhofs Berlin-Schöneweide.

Alle Grundstücke im Plangebiet, mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen der Schneller- und der Brückenstraße, befinden sich in privatem Eigentum.

I.2.2 Städtebauliche Situation und Bestand

Rund zwei Drittel der Plangebietsfläche zwischen Schnellerstraße und Spree wurden von einer ehemals gewerblich-industriell genutzten, überwiegend versiegelten Brachfläche eingenommen. Auf dieser Fläche befanden sich noch Reste von Bebauung (ehemalige Verwaltungsgebäude, Wohngebäude, Hallen und Nebengebäude) an der Schnellerstraße und am nordwestlichen Plangebietsrand. Die Gebäude standen leer und befanden sich im Zustand zunehmenden Verfalls. Große Teile der Freiflächen waren betoniert; Bewuchs war nur vereinzelt, überwiegend in Form von Ruderalvegetation vorzufinden. Nach der Baumschutzverordnung Berlin geschützte Bäume befinden sich vorrangig im Bereich der vorhandenen Wohnbebauung an der Brückenstraße sowie vereinzelt innerhalb der geplanten Sondergebietsflächen.

Inzwischen sind weite Teile der Gewerbe- und Industriebrache in Vorbereitung der geplanten Bau- und Erschließungsmaßnahmen geräumt worden, so dass hier gegenwärtig vor allem unversiegelte Rohbodenflächen vorzufinden sind. In diesem Zusammenhang wurden auch geschützte Bäume auf den geplanten Sondergebietsflächen als bauvorbereitende Maßnahmen gefällt.

Die Brückenstraße weist einen gänzlich anderen Charakter auf, als die altindustriellen Flächen. Sie ist beidseitig von Wohnbebauung aus dem frühen 20. Jahrhundert (etwa ab 1910) in weitgehend geschlossener Blockrandbauweise mit überwiegend vier Vollgeschossen geprägt. Bei den Wohngebäuden nördlich der Baulücke Brückenstr. 26 tritt der Hauptgebäudetrakt in atypischer Weise jeweils um etwa 15 m von der Gehwegkante zurück. Gemeinsam mit den bis an die Straßenbegrenzungslinie herangeführten Seitenflügeln werden somit dreiseitig baulich gefasste „Vorhöfe“ gebildet. Das

Wohngebäude Brückenstr. 19 ist dann wieder in konventioneller Weise an den Blockrand gebaut.

Westlich, im Rücken der Wohnbebauung (sowie auf dem Grundstück Brückenstr. 20) befinden sich eingeschossige Hallen und Nebengebäude, welche teilweise noch gewerblich genutzt sind (Spedition, Werkstätten, Autoservice).

Auf der Südseite der Schnellerstraße, dem Plangebiet unmittelbar gegenüber, befindet sich das „Zentrum Schöneeweide“. Hierbei handelt es sich um ein modernes Einkaufszentrum mit etwa 14.000 m² Verkaufsfläche, ca. 45 Läden mit überwiegend zentrenrelevanten Sortimenten (u.a. Elektronikmarkt, Bekleidungskaufhaus, SB-Warenhaus) einem Büro- und Ärztehaus, Gastronomie- und Dienstleistungsangeboten sowie ca. 750 Pkw-Stellplätzen. Eine Fachmarktzeile ist Richtung Innenstadt daran angelagert und weist nochmals etwa 120 Pkw-Stellplätze auf.

I.2.3 Geltendes Planungsrecht

Festsetzungen und baurechtliche Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) bezeichneten Art enthalten, liegen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-64bb bislang nicht vor.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Vor Aufstellung des Bebauungsplans XV-64bb war die Zulässigkeit von Vorhaben deshalb nach § 34 BauGB zu beurteilen. Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

I.2.4 Verkehrserschließung

Verkehrlich ist das Areal derzeit von der Schnellerstraße und der Brückenstraße erschlossen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist als sehr gut zu bezeichnen. Der S- und Regionalbahnhof Schöneeweide befindet sich unmittelbar südöstlich des Plangebietes, gegenüber den Einmündungen Brückenstraße sowie Spreestraße in den Straßenzug Schnellerstraße – Michael-Brückner-Straße. Vor dem Bahnhof sowie in der Brückenstraße verkehren Straßenbahn- und Buslinien und auch in der Schnellerstraße besteht Busverkehr.

I.2.5 Technische Infrastruktur

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass im öffentlichen Straßenland der Schneller- und der Brückenstraße alle erforderlichen technischen Ver- und Entsorgungsmedien (Trinkwasser, Abwasser, Strom, Gas, Telekommunikation) anliegen.

Gemäß Stellungnahme der Berliner Wasserbetriebe (BWB) vom 30.05.2012 befinden sich im Bereich des Bebauungsplans Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlagen der BWB, die im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung stehen. Die vorhandenen Regenwasserkanäle stehen vorrangig für die Entwässerung der öffentlichen Straßen und Plätze zur Verfügung. Mit Einschränkungen der abzunehmenden Regenabflussmengen von neu zu erschließenden Grundstücksflächen in die Kanalisation ist zu rechnen. Für eine schadlose Ableitung des anfallenden Regenwassers von den geplanten Straßenflächen aus den geplanten Sondergebieten ist der Bau eines neuen Auslaufbauwerkes an der Schnittstelle der geplanten Wasserstraße und Uferstraße und der dazu gehörigen Regenwasserkanäle in den geplanten Straßen vorgesehen.

Gemäß der Stellungnahme der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG vom 22.05.2012 liegen im öffentlichen Straßenland der Schnellerstraße und der Brückenstraße Gasleitungen an.

Die Vattenfall Europe Business Services GmbH wies mit Stellungnahme vom 31.05.2012 darauf hin, dass sich im Plangebiet (öffentliches Straßenland) Kabelanlagen des Unternehmens befinden. Zudem sind neue Niederspannungsanlagen vorgesehen.

Im Uferstreifen befinden sich Strom- und Fernwärmeleitungen der BTB Blockheizkraftwerks-Träger- und Betreiber-Gesellschaft mbH Berlin, die in Betrieb zu halten sind.

I.2.6 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-64bb sind weder Einzeldenkmale (Baudenkmale) noch Denkmalbereiche (Ensembles) vorhanden.

Direkt nordwestlich an das Plangebiet angrenzend, im Geltungsbereich des aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans XV-64ba VE befindet sich der Denkmalbereich (Gesamtanlage) Schnellerstraße 137, Borussia-Brauerei, mit folgenden Elementen:

Verwaltungsgebäude und Beamtenwohnhaus (1882 von Robert Buntzel); Reste eines Grottengartens (1882); Flaschenbier-Abziehanlage, Hopfenlagerraum, Gär- und Lagerkeller (vor 1894); Flaschenlagergebäude und Einfassungsmauer (1901 von H. O.

Obrikat); Pichhalle, Fassfabrik und Fassholzlager (1902 von H. O. Obrikat); Sudhaus und Maschinenhaus (1906 von H. O. Obrikat); Pferdestall (1910); Flaschenbierkeller (1914 von E. Holland); Lagergebäude (nach 1920); Werkstattgebäude und Wohngebäude (1927); Bierlager mit Turm (1928); Sudhalle (1969).¹

I.3 Planerische Ausgangssituation

I.3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Landesentwicklungsprogramm 2007 – LEPro 2007 (GVBl. S. 629) - soll die Hauptstadtregion im Sinne des Nachhaltigkeitsprinzips im Ausgleich wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Ziele räumlich polyzentral entwickelt werden. Vorhandene Stärken sollen vorrangig genutzt und ausgebaut werden. Unter der Zielsetzung des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung (§ 5 LEPro 2007) kommt der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes und der Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen erhöhte Bedeutung zu.

Entsprechend dem Grundsatz aus § 5 (Siedlungsentwicklung) Abs. 1 LEPro 2007 soll daher die Siedlungsentwicklung auf raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Nach § 5 Abs. 4 LEPro soll der innerstädtische Einzelhandel gestärkt werden. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sollen den zentralen Orten entsprechend der jeweiligen Funktionszuweisung zugeordnet werden.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat mit Schreiben vom 31.08.2010 mitgeteilt, dass das Planungsziel, das Stadtteilzentrum Schöneweide als städtisches Zentrum und Fachmarktagglomeration weiterzuentwickeln, zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lässt.

In der Begründung dazu wird ausgeführt, dass das Plangebiet nach der Festlegungskarte 2 des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 (GVBl. S. 182) dem städtischen Kernbereich "Gebiet/Umfeld Schöneweide/Schnellerstraße" zugeordnet ist. In Grundsatz 4.8 Abs. 1 LEP B-B ist geregelt, dass großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten nur auf Standorten in städtischen Kernbereichen entwickelt werden sollen. Die beabsichtigte Festsetzung von Sondergebieten für den Einzelhandel ist mit Grundsatz 4.8 LEP B-B vereinbar. Die Festsetzung von Kern- und Mischgebietsflächen ist mit diesem Grundsatz ebenfalls vereinbar. Die geforderte Konzentration des großflächigen Einzelhan-

¹ Gemäß Denkmalliste Berlin, Stand 01.09.2010

dels auf die städtischen Kernbereiche ist auf den Erhalt und die Stärkung der in der Metropole Berlin ausgeprägten polyzentralen Zentrenstruktur gerichtet. Vorhaben, welche die polyzentralen Strukturen in der Metropole Berlin erhalten und stärken, werden aus Sicht der Raumordnung unterstützt.

Nach der Festlegungskarte I des LEP B-B liegt das Plangebiet im Gestaltungsraum Siedlung. Grundsätzlich wird mit der Revitalisierung, Umnutzung und funktionellen Aufwertung von nicht genutzten Flächen in gut erschlossener, zentraler Lage dem Vorrang der Innenentwicklung aus den Grundsätzen der Raumordnung 4.1 LEP B-B und § 5 Abs. 1 bis 3 LEPro 2007 entsprochen.

Dem Grundsatz der Raumordnung zum Erhalt bzw. zur Herstellung der öffentlichen Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern soll entsprechend den Planungszielen Rechnung getragen werden (§ 6 Abs. 3 LEPro 2007).

I.3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. Seite 2666), zuletzt geändert am 26. September 2013 (ABl. S. 2070), stellt nahezu den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes XV-64bb als gemischte Baufläche M2 dar.

Entlang der Schneller- und der Brückenstraße erfolgt eine generalisierte Darstellung einer Einzelhandelskonzentration für den Bereich der z. T. vorhandenen bzw. geplanten Ausdehnung des Stadtteilzentrums. Dementsprechend gelten die beiden vorgenannten Darstellungen auch für die östliche Seite der Brückenstraße und die südliche Seite der Schnellerstraße.

Eine übergeordnete Grünverbindung ist in symbolischer Breite entlang der Spree dargestellt. Die Schnellerstraße stellt der FNP als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dar.

Außerdem befindet sich das Plangebiet innerhalb des nachrichtlich in den FNP übernommenen Wasserschutzgebiets für das Wasserwerk Johannisthal.

I.3.3 Landschaftsprogramm

Abgeleitet von den übergeordneten Zielen des Bundes- und des Berliner Naturschutzgesetzes und bezogen auf den Flächennutzungsplan formuliert das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) i.d.F. der Bekanntmachung vom 19. Juli 1994 (ABl. S. 2331), zuletzt geändert am 10. März 2011, die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das Stadtgebiet von Berlin.

Die in den thematischen Programmplänen für das Plangebiet dargestellten Zielsetzungen und Maßnahmen werden im Umweltbericht unter Pkt. II.4.2.3 im Einzelnen aufgeführt.

Ein Landschaftsplanverfahren existiert für den Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-64bb und seine näheres Umfeld nicht.

Verhältnis des Bebauungsplans zum LaPro

Das LaPro stellt eine vor allem auf qualitative Ziele und Anforderungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege bezogene Ergänzung des Flächennutzungsplanes dar. Es enthält keine zwingenden Vorgaben für die Bebauungsplanung. Auch sind Bebauungspläne nicht, anders als beim Flächennutzungsplan, aus dem LaPro „zu entwickeln“. Die Vorgaben des LaPro sind jedoch in das planungsrechtliche Abwägungsverfahren einzubeziehen:

Der Bebauungsplan XV-64bb nimmt, im Rahmen der Verwirklichung der städtebaulichen Ziele und der Sanierungsziele, einige wesentliche Vorgaben des LaPro auf. So wird mit der Verpflichtung zur Begrünung von mindestens 50 % der Dachflächen in den Sondergebieten zusätzlicher Lebensraum für Flora und Fauna geschaffen und die naturhaushaltswirksamen Flächen werden erhöht. Mit einer zweireihigen Allee aus großkronigen Laubbäumen entlang der Schnellerstraße wird die Aufenthaltsqualität im Straßenraum verbessert und ein Beitrag zur Entwicklung begrünter Straßenräume geleistet. Außerdem wird, zusammen mit der Gliederung ebenerdiger Stellplätze durch weitere Laubbäume, zur Entwicklung des gebietstypischen Baumbestands beigetragen. Die Festsetzung einer öffentlichen Parkanlage entlang der Spree folgt der Vorgabe der Anlage von gewässerbegleitenden Grün- und Freiflächen. Die Festsetzung einer Schallemissionskontingentierung für die Sondergebiete dient dem Schutz angrenzender Gebiete vor (Schall-)Immissionen. Schließlich dient die Festsetzung von Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zwischen der Brücken- und der Schnellerstraße der Entwicklung von Wegeverbindungen.

I.3.4 Stadtentwicklungsplanungen

Der Senat von Berlin hat am 12. April 2011 den Stadtentwicklungsplan Zentren 3 (StEP Zentren 3) beschlossen. In Fortführung des StEP Zentren 2020 (März 2005) sollen weiterhin die städtischen Zentren erhalten und gestärkt werden, der motorisierte Verkehr vermieden, die verbrauchernahe Versorgung sichergestellt und großflächige Einzelhandelseinrichtungen stadt- und zentrenverträglich integriert werden. Das bewährte, hierarchisch gegliederte, polyzentrale Zentrensystem bildet die Grundlage des StEP Zentren 3.

Als eine der drei Aufgaben für Berlin und seine Zentrenstruktur definiert der StEP Zentren 3 das Ziel, Fachmärkten wie Möbelhäusern, Baumärkten und Gartencentern, die sich aufgrund ihrer Flächenansprüche vielfach nicht in die gewachsenen Zentren integrieren lassen, Komplementärstandorte anzubieten. Diese sollen zentrenverträglich gestaltet werden.

Der Bezirk Treptow-Köpenick verfügt im Rahmen des hierarchisch gegliederte, polyzentrale Zentrensystem über das Hauptzentrum Bahnhofsstraße (Köpenick). Auf der nachfolgenden Gliederungsebene folgt das Stadtteilzentrum „Zentrum Schöneeweide“ um den S-Bahnhof Schöneeweide. Dieses ist in der Abbildung 5 „zentrentragende Stadträume“ des StEP Zentren 3 als „zentrentragender Stadtraum mit ausgeprägter Urbanität“ dargestellt.

Außerdem weist der StEP Zentren 3 für Treptow-Köpenick drei Fachmarktagglomerationen auf. Eine davon befindet sich an der Schnellerstraße und schließt unmittelbar nordöstlich an das Stadtteilzentrum an.

Des Weiteren bestehen im Bezirk – auf der untersten Ebene des hierarchischen Systems – noch sieben Ortsteilzentren. Die dem Plangebiet nächstgelegenen Ortsteilzentren befinden sich an der Wilhelminenhofstraße und am Baumschulenweg.

In der Abbildung 9 „Baumarkt-, Gartenmarkt- und Möbelsortiment in Fachmarktagglomerationen und an solitären Standorten“ ist dargestellt, dass die Fachmarktagglomeration „Schnellerstraße“ bislang kein Möbelsortiment aufweist.

Anders als der StEP Zentren 2020 definiert der StEP Zentren 3 keine Zielkorridore für die quantitative Verkaufsflächenentwicklung in den einzelnen Zentren mehr.

Mit der geplanten Ansiedlung von bisher nicht vorhandenen Möbelfachmärkten in der Fachmarktagglomeration Schnellerstraße sowie der Ergänzung und Abrundung des Stadtteilzentrums „Zentrum Schöneeweide“ durch eine kleinere Kerngebietsausweisung befindet sich die Planung in prinzipieller Übereinstimmung mit den dargestellten Zielen der Stadtentwicklungsplanung.

Im aktuellen Stadtentwicklungsplan Verkehr 2025, beschlossen vom Berliner Senat am 29.03.2011, ist der Straßenzug Schnellerstraße – Michael-Brückner-Straße in der Karte „Übergeordnetes Straßennetz, Bestand 2011“ als übergeordnete Straßenverbindung (Stufe II) dargestellt. Die Brückenstraße ist als Ergänzungsstraße (Straße von besonderer Bedeutung) eingeordnet.

In der Karte „Übergeordnetes Straßennetz, Planung 2025“ ist die Darstellung für den Straßenzug Schnellerstraße – Michael-Brückner-Straße unverändert (übergeordnete Straßenverbindung / Stufe II). Die Brückenstraße ist als örtliche Straßenverbindung (Stufe III) ausgewiesen.

Unter Federführung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wurden mit der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Frauen im Jahre 2010 der Stadtentwicklungsplan Gewerbe (StEP G) und das Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich in Berlin (EpB) überarbeitet und zu einem neuen Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe (StEP Industrie und Gewerbe) zusammengeführt. Das Plangebiet ist darin nicht mehr Bestandteil der Gebietskulisse des Entwicklungskonzepts für den produktionsgeprägten Bereich.

Im Stadtentwicklungsplan Wohnen ist das Plangebiet Teil eines „prioritären Entwicklungsraums“ und einer „intensiven Stadterneuerung (Sanierungsgebiete)“. Entlang der Brückenstraße wird neben dem Wohnungsbestand ein „prioritärer Raum für die kleinteilige Ergänzung bestehender Stadtgefüge“ dargestellt.

Der Stadtentwicklungsplan Klima, den der Senat von Berlin am 31. Mai 2011 beschlossen hat, widmet sich den räumlichen und stadtplanerischen Aspekten des Klimas in Berlin.

Nach der Karte 04.11.2 „Planungshinweise Stadtklima“ befindet sich das Plangebiet innerhalb eines in stadtklimatischer Hinsicht als „weniger günstig“ einzustufenden Siedlungsraums. Dieser ist gekennzeichnet durch eine geringe, in Einzelfällen mäßige bioklimatische Belastung. Es besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen. Weitere Kriterien sind:

- Möglichst keine weitere Verdichtung,
- Verbesserung der Durchlüftung und Erhöhung des Vegetationsanteils,
- Erhalt aller Freiflächen,
- Entsiegelung und ggf. Begrünung der Blockinnenhöfe.

Die Spree fungiert als großräumige Luftleit- und Ventilationsbahn. Bei stärkeren, übergeordneten Wetterlagen wird der Luftaustausch im Bereich der Flussniederungen begünstigt. Uferbereiche sollen freigehalten, in der Übergangszone zum Gewässer die Bebauung offen gehalten werden.

I.3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

I.3.5.1 Lärminderungsplanung Berlin / Lärmaktionsplan Berlin

Der Verkehr ist in Berlin der Hauptverursacher von Lärm. Mit der Entwicklung und Umsetzung von Lärminderungsplänen soll diese hohe Umweltbelastung vermindert werden. Der Senat von Berlin hat in seiner Sitzung vom 20. Januar 2009 den von der damaligen Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz aufgestellten Aktionsplan 2008 für das Land Berlin beschlossen. Mit dem Aktionsplan werden Maßnahmen zur Reduzierung der Belastungen durch Verkehrslärm im Ballungsraum Berlin vorgestellt.

Grundsätzlich soll die Stadtentwicklungs- und Bauleitplanung gemäß Lärmaktionsplan („Konzeptbausteine Stadtentwicklung“) mit der Strategie der Innenentwicklung und Nutzungsmischung dazu beitragen, die Gesamtverkehrsleistung zumindest nicht weiter ansteigen zu lassen. Kfz-Verkehre sollen möglichst vermieden und die erforderlichen Verkehre in der Stadt möglichst umweltverträglich abgewickelt werden.

Im Kapitel „Aspekte der Lärminderungsplanung bei städtebaulichen Zielsetzungen“ wird des Weiteren ausgeführt, dass eine Messung des Zieles einer „lärmarmen Stadt“ ausschließlich an den Orientierungswerten der DIN 18005 (Lärmschutz im Städtebau) häufig bedeuten würde, dass insbesondere Wohnnutzungen an Hauptverkehrsstraßen nicht möglich sind. Erforderlich sei es jedoch, die Ziele der Schaffung gesunder Lebensbedingungen durch die Vermeidung und Minimierung schädlicher Lärmeinwirkungen mit den Zielen der Nutzungsmischung und Innenentwicklung in Einklang zu bringen.

Im Rahmen der Fortschreibung des Lärmaktionsplans sind Strategien und konkretisierte Anforderungen erarbeitet worden, die sich in den Ebenen der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung sowie in den informellen städtebaulichen Planungen mit der Berücksichtigung von Aspekten der Lärminderung befassen. Diese sind in der „Handreichung zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der räumlichen Planung – Aspekt Lärminderung“ beschrieben.¹

Danach geht es im Sinne einer kompakten, Verkehr vermeidenden Stadtstruktur darum, qualitätsvolle Wohnnutzungen oder andere sensible Nutzungen auch an (meist zentralen, innerstädtischen) Standorten zu ermöglichen, die nicht an allen Gebäude-seiten die Orientierungswerte der DIN 18005 einhalten. Gleichzeitig geht es auch um den Schutz der Wohn- und Arbeitsbevölkerung vor schädlichen Lärmwirkungen.

¹ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Hrsg.) / LK Argus: Lärminderungsplanung Berlin, Fortschreibung des Lärmaktionsplans, Handreichung zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der räumlichen Planung – Aspekt Lärminderung, Berlin, Dezember 2012

Als Lösungsansatz wird die Entwicklung geeigneter städtebaulicher Strukturen angesehen, welche die Anforderungen der „Lärmrobustheit“ einbeziehen.

Lärmrobustheit bedeutet hierbei:

- im engeren Sinn eine städtebauliche Struktur, die sich mit der Belastungssituation an der schallzugewandten Seite auseinandersetzt sowie ruhige, schallabgeschirmte Bereiche schafft und
- im weiteren Sinn städtische Strukturen, die aufgrund ihrer „Gesamtqualitäten“ die Lärmbelastungen in einem gewissen Grad kompensieren und dadurch trotz Lärmbelastungen noch attraktiv sind.

Lärmrobustheit im engeren Sinn erfordert insbesondere

- die Berücksichtigung der Lärmbelastungen bei der Dimensionierung und Gestaltung von Straßenräumen und
- ein städtebauliches Konzept, das insgesamt eine hohe Qualität und ruhige, von den Hauptverkehrsachsen abgewandte Bereiche ermöglicht.

Als Schwellenwerte für die Dringlichkeit von Maßnahmenprüfungen im Lärmaktionsplan Berlin werden zwei Stufen definiert:

- 1. Stufe: 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts – bei Überschreitung dieser Werte sollen prioritär und möglichst kurzfristig Maßnahmen zur Verringerung der Gesundheitsgefährdung ergriffen werden
- 2. Stufe: 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts - diese Werte wurden von der Lärmwirkungsforschung als gesundheitsrelevante Schwellenwerte ermittelt und dienen im Rahmen der Vorsorge als Zielwerte für die Lärminderungsplanung.

Die Lärmaktionsplanung für den Straßenverkehr erfolgt sowohl auf gesamtstädtischer Ebene als auch für zwölf ausgewählte Konzeptgebiete und acht ausgewählte Konzeptstrecken. Das Plangebiet bzw. seine anliegenden Straßen sind Teil des Konzeptgebietes Ober- und Niederschöneweide.

Im Vordergrund der Maßnahmenempfehlungen zur Lärminderung stehen Konzepte, die es ermöglichen, in Abhängigkeit von dem Realisierungsstand zur Südostverbindung (SOV, zwischen Schnellerstraße und Rummelsburger Straße) eine Entlastung der Verkehrsachsen im Konzeptgebiet zu erreichen. Ein wesentlicher Aspekt hierbei ist eine effektive Verkehrsableitung durch verkehrsorganisatorische Maßnahmen. Diese werden unterstützt durch Änderungen zur Aufteilung des Straßenraumes an den ehemaligen Durchfahrtsstrecken und ergänzt durch Lärmsanierung der Straßenbahnstrecken im Gebiet.

Mit den vorgesehenen Straßennetzergänzungen (SOV) und den ergänzend hierzu entwickelten Maßnahmen werden auf den heutigen Durchfahrtsstrecken hohe bis

sehr hohe Minderungen der Lärmbelastungen erwartet, die zu deutlichen Verbesserungen der Gesamtsituation führen.

Als konkrete Maßnahmen im Plangebiet bzw. im näheren Umfeld sind vorgesehen:

Verkehrsorganisatorische Maßnahmen

- Geschwindigkeitsreduzierung nachts auf Tempo 30 km/h (Siemensstraße zwischen Edison- und Wilhelminenhofstraße, Fennstraße von Michael-Brückner-Straße bis Schnellerstraße, Schnellerstraße zwischen Hasselwerder- und Britzer Straße)
- Verstärkte Überwachung / Kontrollen der Geschwindigkeit in der Spreestraße
- Durchfahrtsverbot für die Brückenstraße (Anlieger-, Rad- und Linienverkehr frei)

Die Geschwindigkeitssenkungen sind im Wesentlichen bereits straßenverkehrsbehördlich angeordnet und umgesetzt, ebenso das Durchfahrtsverbot.

Straßenräumliche Maßnahmen

- Östliche Fennstraße: Abmarkierung von Radverkehrsanlagen, Radfahrstreifen, Angebotsstreifen / 2012-2013 umgesetzt,
- Fennstraße / südliche Schnellerstraße: Verlegung des Gehwegparkens / bisher nicht umgesetzt,
- Michael-Brückner-Straße: Abmarkierung eines Parkstreifens auf nördlicher Straßenseite / bisher nicht umgesetzt,
- Sanierung der Straßenbahngleise in der Brückenstraße / bereits erfolgt,
- Verbesserung der Überquerbarkeit, Querungshilfen an den Knotenpunkten Schnellerstraße / Brückenstraße / Michael-Brückner-Straße sowie Brückenstraße / Spreestraße / noch nicht erfolgt.

Eine Überprüfung im Rahmen des Planverfahrens erfolgte mit einer schalltechnischen und Luftschadstoffuntersuchung (vgl. III.3.5).

I.3.5.2 Luftreinhalteplan Berlin

Der Senat von Berlin hat den Luftreinhalteplan 2011-2017 am 18.06.2013 beschlossen. Da in Berlin Überschreitungen von Luftqualitätsgrenzwerten für Feinstaub (PM₁₀) und Stickstoffdioxid und des kommenden Zielwertes für Benzo[a]pyren auftreten, musste der bisherige Luftreinhalte- und Aktionsplan 2005-2010 fortgeschrieben werden.

Aufbauend auf umfangreichen Analysen der Ursachen der hohen Luftbelastungen enthält der Luftreinhalteplan 2011-2017 zusätzliche Maßnahmen, um die Luftqualität weiter zu verbessern und den Zeitraum und das Ausmaß der Überschreitung der Grenzwerte so weit wie möglich zu reduzieren. Die vorgeschlagenen Maßnahmen betreffen die Handlungsfelder Stadtplanung, Verkehr, Wärmeversorgung, Baustellen, Industrie

und Gewerbe. Eine Verschärfung der Fahrzeugkriterien für die Umweltzone oder eine Ausdehnung der Umweltzone auf das ganze Stadtgebiet Berlin ist nicht vorgesehen.

Als für das Plangebiet relevante Maßnahmeziele im Bereich der Raum-, Stadt- und Landschaftsplanung sind u.a. vorgesehen:

- Erhalt und möglichst Verbesserung der derzeitigen Ausbreitungsbedingungen für den Luftaustausch.
- Keine zusätzlichen Straßenabschnitte oder Belastungsschwerpunkte mit Grenzwertüberschreitungen aufgrund städtebaulicher Veränderung.
- Erhalt des Straßenbaumbestandes und Pflanzung von 10.000 neuen Straßenbäumen schwerpunktmäßig an Straßen mit hoher Luftbelastung unter besonderer Berücksichtigung der Feinstaubminderung.
- Erhalt kurzer Wege durch Stärkung der Nahversorgung, Reduzierung von motorisierten Einkaufsverkehren, keine zusätzlichen Grenzwertüberschreitungen bei Neuansiedlung von Einzelhandel.
- Berücksichtigung der Wegelänge als ein Kriterium bei der Raumplanung, keine neuen Siedlungsgebiete ohne leistungsfähige ÖPNV-Anbindung.

Eine Überprüfung im Rahmen des Planverfahrens erfolgte mit einer schalltechnischen und Luftschadstoffuntersuchung (vgl. II.4.6).

I.3.6 Bereichsentwicklungsplanung

Die Erarbeitung der Bereichsentwicklungsplanung (BEP) für den Mittelbereich 2 Treptow wurde im Juni 2000 fertig gestellt. Vom 14.02.2000 bis zum 17.03.2000 wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die öffentliche Auslegung fand vom 25.04.2000 bis zum 15.05.2000 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 und der verkehrlichen Erschließung.

Im aktuellen Flächennutzungsplan sind diese Ziele bereits berücksichtigt. Darin ist für den Plangeltungsbereich keine gewerbliche Baufläche mehr dargestellt, sondern gemischte Baufläche M2 (vgl. I.2.3.2).

Als Teil der BEP wurde das bezirkliche Radwegekonzept am 26.05.2011 von der Bezirksverordnetenversammlung beschlossen. Im Maßnahmenkatalog ist für die Brückenstraße zwischen Treskowbrücke und Michael-Brückner Straße vorgesehen, den

Mischverkehr im Straßenraum zu visualisieren (Fahrradsymbol als Markierung auf den Asphalt bringen) und die Querungsmöglichkeiten an der Kreuzung Brückenstraße / Michael-Brückner-Straße verbessern (hohe Priorität).

I.3.7 Bezirkliches Zentren- und Einzelhandelskonzept

Das bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzept überprüft und präzisiert die Aussagen der Stadtentwicklungsplanung. Zudem erfolgt eine inhaltliche Auseinandersetzung und Ergänzung der Kategorie Nahversorgungszentren.

Die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Treptow-Köpenick von Berlin hat das bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzept 2009 am 16.07.2009 als fachlichen Teilplan der Bereichsentwicklungsplanung beschlossen. Es enthält Aussagen zu den bezirklichen Zielen und Leitbildern bei der Entwicklung der Zentren und des Einzelhandels, zur Festlegung und räumlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und Fachmarktstandorte sowie eine Bewertung der Nahversorgungssituation.

Ziel ist die Konzentration der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen auf bestehende Zentren, um diese zu stärken bzw. zu qualifizieren. Das Stadtteilzentrum (STZ) „Zentrum Schöneeweide“ wird auch im Zentren- und Einzelhandelskonzept 2009 – neben dem Hauptzentrum am Bahnhof Köpenick – als eines der beiden wichtigsten bezirklichen Zentren eingeordnet.

Das Stadtteilzentrum „Zentrum Schöneeweide“ ist laut Zentren- und Einzelhandelskonzept 2009 einerseits durch ein modernes Einkaufszentrum (mit einem SB-Warenhaus, einem Elektrofachmarkt und filialisierten Fachgeschäften), andererseits durch traditionell kleinteilige Ladenstraßen mit z.T. hohem Leerstand geprägt. Als in seiner jetzigen Bedeutung noch „junges“ Zentrum ist die Ausstattung mit spezialisierten Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben noch ergänzungsbedürftig. Die Verkaufsflächenausstattung liegt (mit rd. 15.500 m² Verkaufsfläche im Jahr 2008) am unteren Rand der in einem Stadtteilzentrum zu erwartenden Ausstattung. Im Rahmen des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes wurden daher der Zielkorridor des zu diesem Zeitpunkt noch anzuwendenden StEP Zentren 2020 im Hinblick auf den Entwicklungsrahmen des Bezirkes insgesamt geprüft und entsprechende Entwicklungsoptionen für zentrenrelevante Sortimente aufgezeigt. Die Zielsetzung der Ergänzung des Stadtteilzentrums durch Fachmärkte mit nichtzentrenrelevanten Kernsortimenten bleibt jedoch davon unberührt.

Geeignete Erweiterungsflächen für die Stabilisierung des Stadtteilzentrums sind auf der nordöstlichen Seite der Schnellerstraße in ausreichendem Umfang vorhanden. Diese sollen nach Aussage des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes 2009 so genutzt werden, dass sie mit den bereits bestehenden Zentrumsbereichen räumlich zusammenwirken und diese funktional ergänzen. Dies kann durch eine reine oder vorwie-

gende Fachmarktnutzung mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten im engeren Zentrumsbereich nicht gewährleistet werden. Auch bei der Ansiedlung von Fachmärkten im weiteren Umfeld im Sinne einer Fachmarktagglomeration sollte daher auf ein möglichst enges Zusammenwirken mit dem städtischen Zentrumsschwerpunkt hingewirkt werden.

Dabei bietet die Fachmarktagglomeration „Schnellerstraße“ nach Einschätzung des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes 2009 noch erhebliche Entwicklungspotenziale. Diese können an der Schnellerstraße zur Ergänzung des Zentrums Schöneweide und für den Erhalt der denkmalgeschützten Gebäude der ehemaligen Bärenquell-Brauerei (Bebauungsplangebiet XV-64ba VE) nutzbar gemacht werden.

I.3.8 Sanierungsgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-64bb befindet sich vollständig innerhalb des mit der 10. Rechtsverordnung vom 18.11.1994 förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Treptow – Niederschöneweide (GVBl. Nr. 64 v. 03.12.1994, S. 472). Auf der Grundlage der bei den vorbereitenden Untersuchungen vorgefundenen Missstände sowie der formulierten und beschlossenen Sanierungsziele wurde auch das anzuwendende Sanierungsverfahren bestimmt:

Die bestehende Wohnbebauung entlang der Brückenstraße unterliegt lediglich den Regelungen des vereinfachten Sanierungsverfahrens gemäß § 142 Abs. 4 BauGB. Da hier keine erhebliche Gebietsumgestaltung angestrebt wird, d.h. Bodenordnungen, Maßnahmen wie Umnutzungen oder Veränderung der baulichen Dichte nur punktuell vorgesehen sind, wird die Anwendung der §§ 152-156a BauGB ausgeschlossen.

Die übrigen Plangebietsflächen unterliegen hingegen den besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB. Hier ist eine grundlegende städtebauliche Neuordnung mit Grunderwerb Berlins und zukünftiger Bauträger erforderlich. Die beabsichtigten Nutzungsänderungen werden zu erheblichen sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen führen, die zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahme herangezogen werden können (Ausgleichsbeträge) und somit die zügige Durchführung erleichtern.

In einem Neuordnungsprogramm von 1994 sind die Sanierungsziele in Form eines Planes mit Aussagen über Nutzungen und Standorte dargestellt. Für den Block 3, der innerhalb des Plangebietes die gesamte Fläche westlich der vorhandenen Wohnbebauung an der Brückenstraße umfasst (im Norden durch die Spree, im Süden durch die Schnellerstraße begrenzt) wurden im Dezember 2005 die Sanierungsziele in einem Blockentwicklungskonzept (vgl. II.1.) konkretisiert und fortgeschrieben.

Wesentliche aktuelle Sanierungsziele sind:

- Ergänzung des Stadtteilzentrums durch großflächigen Einzelhandel, z.B. Baumarkt oder Möbelhaus,
- Erhaltung prägender Bauten der Bärenquell-Brauerei (vorhabenbezogener Bebauungsplan XV-64ba VE).

Die Entwicklung soll sich auf der Grundlage eines mit den Eigentümern abgestimmten Gesamtkonzeptes vollziehen. Die Revitalisierung des Blockes 3 stellt einen wesentlichen Baustein zur Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit Niederschöneweides als Ortsteil dar.

Alle im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-64bb befindlichen Wohngebäude an der Brückenstraße wurden bereits im Rahmen der Sanierungsmaßnahme modernisiert (Soziale Stadterneuerung). Die Erhaltung und Stärkung der Wohnfunktion, ergänzt durch eine durchgängige Ladenzone in den Erdgeschossen, ist hier das vorrangige Entwicklungsziel.

Mit der Fortschreibung der geplanten Festsetzungen im Bebauungsplanverfahren wird damit auch die Fortschreibung und Konkretisierung der Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet Treptow – Niederschöneweide vorgenommen.

I.3.9 Angrenzende Bebauungspläne

I.3.9.1 Bebauungsplan XV-64a

Der Bebauungsplan XV-64a grenzt südlich an den Geltungsbereich XV-64bb an und umfasst das Gelände zwischen südöstlicher Straßenbegrenzungslinie der Karlshorster Straße, Schnellerstraße, Bahnhof Berlin-Schöneweide und Anschlussgleis der Deutschen Bahn AG. Er enthält folgende wesentliche Festsetzungen:

- Kerngebiet (MK) mit GRZ 1,0 und GFZ 3,0 (östlicher Teilbereich am Bahnhof Berlin-Schöneweide),
- Sondergebiete SO 1 „Einkaufszentrum“ mit GRZ 0,8 / GFZ 2,4 sowie SO 2 „Fachmarkt“ mit GRZ 0,6 / GFZ 1,8 (zentraler Teilbereich),
- Gewerbegebiet (GE) mit GRZ 0,8 / GFZ 2,4 (westlicher Teilbereich),
- Straßenverkehrsfläche (Teilflächen der Schnellerstraße, Bahnhofsvorplatz).

Der Bebauungsplan XV-64a wurde am 27.04.2004 festgesetzt.

I.3.9.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan XV-64ba VE

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan XV-64ba VE für das Grundstück Schnellerstraße 137 grenzt nordwestlich an das Plangebiet XV-64bb an. Nach derzeitigem Planungsstand (September 2013) ist die Festsetzung eines Sondergebietes „Bau- und Gartenmarkt und Baustoffhandel“ geplant. Ein Teil der denkmalgeschützten Bausub-

stanz soll durch Baukörperfestsetzung (mit Baugrenzen) gesichert werden. Die Höhe der Neubebauung soll durch die Festsetzung der Oberkante (OK) auf 48 m über NHN begrenzt werden. Entlang der Schnellerstraße soll eine Fläche zur Anpflanzung einer doppelten Baumreihe festgesetzt werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan XV-64ba VE wurde bislang noch nicht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

I.3.10 Wasserschutzzone

Das Plangebiet befand sich gemäß Wasserschutzgebietsverordnung Altglienicke, Johannisthal vom 31.08.1999 (GVBl 1999, S. 522) innerhalb der Wasserschutzzone (WSZ) III A. Mit dem Wasserversorgungskonzept haben die Berliner Wasserbetriebe und die Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz geplant, das Wasserwerk Johannisthal bis 2014 wieder in Betrieb zu nehmen. Dies gehört zu den Maßnahmen, mit denen die Trinkwasserversorgung für Berlin auch in Zukunft sichergestellt werden soll.

Mit der Wiederinbetriebnahme dieses Wasserwerkes wird eine neue Ausweisung des Trinkwasserschutzgebietes erforderlich. Die endgültige Festlegung der Schutzzonen durch eine neue Rechtsverordnung nach § 22 Abs. 1 Berliner Wassergesetz (BWG) kann jedoch erst erfolgen, wenn die wasserrechtliche Bewilligung für die Grundwasserförderung im Wasserwerk Johannisthal erteilt wurde. Das dazu nötige Verwaltungsverfahren ist bereits eingeleitet worden. Im Vorgriff auf diese neue Wasserschutzgebietsverordnung hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt die „Vorläufige Anordnung zum Vollzug der den Schutzgebietsteil Johannisthal betreffenden Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal“ vom 18. Januar 2013 erlassen (ABl. Nr. 8 / 22.02.2013, S. 285).

Nach dem Lageplan zu dieser vorläufigen Anordnung befindet sich der überwiegende Teil des Plangebietes nunmehr in der Schutzzone III B. Zwei kleinere Teilflächen an der Spree (Brückenstr. 16-18, nördlicher Teil des FlSt. 2, Flur 132) befinden sich außerhalb der Schutzzonen. Die Schutzbestimmungen richten sich nach diesem Lageplan. In der Schutzzone III B sind u. a. die folgenden Maßnahmen verboten:

- das Errichten von zentralen Behandlungsanlagen für Schmutzwasser zum Zwecke der Einleitung in ein Gewässer,
- Abwassereinleitungen in den Untergrund, einschließlich Abwasserversickerung, -verregnung und -verrieselung, mit Ausnahme der Versickerung von schwach belastetem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone,
- Maßnahmen, wie größere Bodenversiegelungen, die eine wesentliche Verminderung oder Behinderung der Grundwasserneubildung oder des Grundwasserdarge-

botes zur Folge haben; dies gilt nicht, soweit öffentliche Verkehrsflächen betroffen sind und dem verkehrliche Erfordernisse entgegen stehen sowie für Grundstücke mit Altlastenverdacht oder hohem Grundwasserstand.

Diese Verbote gelten grundsätzlich und sind auch unabhängig von der Aufstellung eines Bebauungsplans – insbesondere im nachgelagerten bauaufsichtlichen Verfahren – zu beachten.

Soweit Grundstücke nach dem Lageplan zur o.g. vorläufigen Anordnung ganz aus dem Schutzgebiet herausfallen, finden die Schutzbestimmungen auf diese Grundstücke keine Anwendung.

I.3.11 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Altlastenverdachtsflächen, welche unter den nachfolgenden Adressen im Bodenbelastungskataster Berlin geführt werden:

- BBK Nr. 7513 – Schnellerstr. 135/136
- BBK Nr. 7514 – Schnellerstr. 130/134b
- BBK Nr. 13802 – Schnellerstr. 130
- BBK Nr. 6182 – Brückenstr. 27

Das Grundstück Brückenstr. 27 wurde aufgrund durchgeführter Sanierungsmaßnahmen zwischenzeitlich vom Verdacht auf schädliche Bodenverunreinigungen oder Altlasten befreit. Die anderen genannten Flächen werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Eine ausführliche Darstellung der Altlastensituation im Plangebiet erfolgt im Umweltbericht (vgl. II.4.4).

I.4. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Seit Mitte der 90er Jahre wird die Entwicklung eines Zentrums am S-Bahnhof Schöne-weide angestrebt. Die städtebaulichen Konzepte zur Entwicklung des gesamten Areals zwischen Spree, Brückenstraße, Bahngelände und Karlshorster Straße sahen in ihrer ursprünglichen Fassung die Entwicklung eines bipolaren Stadtteilzentrums beiderseits der Schnellerstraße in direkter Nähe zum S-Bahnhof Schöne-weide, ergänzende Einzelhandelsnutzungen und Dienstleistungen entlang der Schnellerstraße sowie Wohn- und Mischnutzungen in den zur Spree hin orientierten Bereichen vor. Das Einkaufs-zentrum unmittelbar am S-Bahnhof Schöne-weide sowie ergänzende Einzelhandels-

und Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen wurden südlich der Schnellerstraße auf der Basis dieser Planungen bereits realisiert.

Um den weiteren Verfall der denkmalgeschützten Bausubstanz (nunmehr im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans XV-64ba VE) und das Brachliegen der Flächen auf unbestimmte Zeit zu vermeiden und um die Bemühungen der Grundstückseigentümer zur Entwicklung und Verwertung der Grundstücke zu unterstützen, ist die ursprüngliche Konzeption für die Flächen im früheren Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-64b in Zusammenarbeit mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung überarbeitet worden. Die Planungsabsicht zur kleinteiligen Entwicklung von Einzelhandels-, Dienstleistungs-, Gewerbe- und Wohnbauflächen wird angesichts der fehlenden Umsetzbarkeit aufgegeben zu Gunsten der Entwicklung von großflächigen Einzelhandelsflächen, überwiegend im Bereich Baumarkt (XV-64ba VE) und Möbel (XV-64bb), ergänzt um einzelne Fachmarktfächen sowie als Kerngebiete auszuweisende Flächen.

Der Schwerpunkt des zentrenrelevanten Einzelhandels im Stadtteilzentrum „Zentrum Schöneweide“ befindet sich somit im Einkaufszentrum unmittelbar im Kreuzungsbereich Brückenstraße / Schnellerstraße am S-Bahnhof sowie entlang der Schnellerstraße. Die Industriebrachen dienen der Aufnahme großflächiger Einzelhandelseinrichtungen überwiegend aus nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereichen und können das Stadtteilzentrum in seiner Funktion sinnvoll ergänzen und in seiner Bedeutung und Anziehungskraft stärken.

Nach erfolgter Teilung des Bebauungsplans XV-64b in die Bebauungspläne XV-64ba und XV-64bb (BA-Beschluss vom 07.12.2004, vgl. I.1.) erfolgte im Jahr 2005 die erste Fortschreibung und Konkretisierung der städtebaulichen Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet Niederschöneweide – Schnellerstraße in Form eines Blockentwicklungskonzeptes¹ für den so genannten Block 3 (BA-Beschluss vom 29.12.2005).

Das grundsätzliche Planungsziel der Revitalisierung, Umnutzung und funktionale Aufwertung von nicht genutzten Flächen in zentraler, sehr gut erschlossener Lage bleibt bestehen.

¹ urbanistica berlin Pieper + Partner: Blockentwicklungskonzept Block 3 – Ortsteil Niederschöneweide, Berlin, November 2005

II. Umweltbericht

II.1. Einleitung

II.1.1 Vorbemerkung

Das Baugesetzbuch (BauGB) schreibt vor, dass im Rahmen aller Bauleitplanverfahren i.d.R. eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung sind zu ermitteln und darzustellen (§ 2 Abs. 4 BauGB).

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde der für die Umweltprüfung notwendige Untersuchungsumfang und Detaillierungsgrad abgestimmt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich berührt wird, wurden von der Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

II.1.2 Wichtigste Ziele und Inhalt des Bebauungsplans XV-64bb

Zur Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung des Areals zwischen Spree, Brückenstraße, S-Bahnhof Schöneweide und Bahndamm bis zur Karlshorster Straße hatte das Bezirksamt Treptow am 30.11.1999 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens XV-64 beschlossen. Ziel war damals die Entwicklung eines Stadtteilzentrums mit der Einordnung von Einzelhandelsflächen, Dienstleistungs- und Büronutzungen, die Entwicklung von Gewerbeflächen, die Sicherung von Wohnen im nordwestlichen Bereich der Brückenstraße, die Verbesserung der verkehrlichen Erschließung, die städtebauliche Aufwertung der Schnellerstraße als Hauptverkehrsachse und die Sicherung eines durchgängig öffentlich nutzbaren Spreeuferbereiches.

Für diesen Bebauungsplan wurden im Jahr 2000 Beteiligungen der Bürger und der Träger öffentlicher Belange durchgeführt, woraus sich im Ergebnis die Teilung des damaligen Geltungsbereichs ergab.

Für den Bebauungsplan XV-64b beschloss das Bezirksamt Treptow-Köpenick am 07.12.2004 die Teilung des Geltungsbereichs in die Bebauungspläne XV-64ba und XV-64bb, da für die betroffenen Flächen unterschiedliche städtebauliche Rahmenbedingungen und Planungsvoraussetzungen vorlagen.

Bauplanungsrechtlich betrachtet befindet sich das Plangebiet innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile.

II.1.2.1 Intention des Planes

Die Intention des Bebauungsplanes XV-64bb besteht in der Revitalisierung, Umnutzung und funktionalen Aufwertung von nicht genutzten Flächen in zentraler, sehr gut erschlossener Lage, der Schaffung einer qualitativ hochwertigen stadträumlichen Fassung der Schnellerstraße, der Einzelhandelsentwicklung unter Berücksichtigung denkmalgeschützter Bausubstanz, der Verbesserung der verkehrlichen Erschließung und funktionalen Anbindung und der Schaffung eines öffentlichen nutzbaren Ufergrünzuges. Damit werden die eingangs genannten Planungsziele weitestgehend fortgeführt.

Die Umsetzung dieser Planungsziele erfordert eine umfassende städtebauliche Neuordnung des Plangebietes, welche die verträgliche Zuordnung unterschiedlicher Nutzungen wie Einzelhandel, Wohnen und Gewerbe sowie die Neuanlage öffentlicher Erschließungsstraßen und einer öffentlichen Grünfläche beinhaltet.

II.1.2.2 Angaben zum Vorhabensstandort

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-64bb liegt im Ortsteil Niederschöneweide des Bezirks Treptow-Köpenick und umfasst das Gelände zwischen der Schnellerstraße 137, der Spree, der Brückenstraße und der Schnellerstraße. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 10,4 ha auf und befindet sich unweit des südöstlich gegenüberliegenden S- und Regionalbahnhofs Berlin-Schöneweide.

Das Plangebiet ist vor allem durch eine sehr weitläufige und hochgradig versiegelte Brachfläche sowie einige zunehmend verfallende Gebäude geprägt. Entlang der Brückenstraße besteht eine annähernd geschlossene Blockrandbebauung mit überwiegender Wohnnutzung und wohnverträglichem Gewerbe. Zwischen der Blockrandbebauung und der weitläufigen Gewerbebrache ist ein Streifen mit einigen weiteren gewerblich genutzten Grundstücken gelegen. Die langjährige Nichtnutzung eines Großteils des Plangebiets ermöglichte die Ausbreitung ruderaler Vegetationsgesellschaften auf den wenigen nicht vollversiegelten Teilflächen, entlang der Fugen zwischen – bzw. in den dünnen Humusauflagen auf den großen Beton-Bodenplatten. Die vorhandenen Gehölze setzen sich in erster Linie aus zu Nutzungszeiten gepflanzten Laubbäumen und einigen wild aufgewachsenen Pioniergehölzen zusammen.

II.1.2.3 Beschreibung des Vorhabens bzw. der Festsetzungen

Städtebauliches Ziel des Bebauungsplans ist die Fortführung der Entwicklung eines Stadtteilzentrums mit der Einordnung von Geschäfts-, Versorgungs- Dienstleistungs- und Büronutzungen am Bahnhof Schöneweide sowie Ergänzung von Einzelhandelsflächen für überwiegend nicht zentrenrelevante Sortimente entlang der Schnellerstraße.

Zu diesem Zweck werden innerhalb des Plangebiets Sondergebiete, Mischgebiete, Kerngebiete, Verkehrsflächen, sowie Grünflächen festgesetzt. Verschiedene Pflanzfestsetzungen sichern eine lockere Durchgrünung des Plangebiets.

Auf Grundlage des abgestimmten „städtebaulichen Gestaltkonzepts zur Errichtung von Fachmärkten an der Schnellerstraße im Bezirk Treptow-Köpenick“ (Freie Planungsgruppe Berlin GmbH, vom 12.07.2010) wurde parallel zum Bebauungsplanverfahren bereits ein konkretes Bauungs- und Freianlagenkonzept für das Planvorhaben „Fachmarktzentrum Schnellerstraße“ im westlichen Plangebiet weiterentwickelt. Es beinhaltet die Errichtung dreier Fachmärkte (zwei für Möbel, einer für Sport- und Freizeitartikel) in den geplanten Sondergebieten. Eine großflächige Stellplatzanlage ist zwischen der Schnellerstraße und dem von der Straße zurückgesetzten Fachmarktgebäudekomplex vorgesehen. Diese Stellplätze werden durch quer zur Schnellerstraße ausgerichtete Pflanzstreifen mit Baumpflanzungen gegliedert. Auch Straßenplanungen für die neuen Straßenverkehrsflächen („Wasser-„ und „Uferstraße“) liegen bereits im Entwurf vor und berücksichtigen eine beidseitige bzw. einseitige Straßenbaumpflanzung. In der geplanten öffentlichen Grünfläche am Spreeufer sind einige Baumpflanzungen vorgesehen. Das Freiflächenkonzept berücksichtigt die vorhandene Altlastensituation. Zur Umsetzung der konkreten Pflanz- und auch der Niederschlagsversickerungsziele werden einige Teilflächen im Plangebiet saniert.

II.1.2.4 Art, Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens

Für die Baugebiete werden entsprechend der Art der Nutzung bestimmte Nutzungsmaße festgesetzt.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist im gesamten Plangebiet künftig eine maximale Versiegelung von ca. 83.490 m² durch die bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche zu berücksichtigenden Anlagen sowie die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Die Bestandsversiegelung beträgt aber derzeit bereits etwa 94.000 m² (ca. 90 % des Plangebietes). In den künftig nicht zu versiegelnden Flächen werden einige Teilbereiche flachgründig von den noch vorhandenen Schadstoffbelastungen befreit.

Der Bebauungsplan setzt im Vergleich zum Bestand eine Reduzierung des Versiegelungsanteils fest.

II.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung in der Planung

II.2.1 Baugesetzbuch

Nach dem Baugesetzbuch ist die Umweltprüfung mit Umweltbericht obligatorischer Bestandteil des Regelverfahrens für Bauleitpläne. Die Auswirkungen auf die Umwelt sind im Umweltbericht darzulegen und den Behörden sowie der Öffentlichkeit zur Äußerung vorzulegen.

Der Inhalt der Umweltprüfung wird u.a. durch § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB definiert, wonach z.B. folgende Kriterien zu prüfen sind:

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

Für die aufstellende Behörde stand bereits zu Planungsbeginn ein umfängliches Aufstellungsverfahren für einen verbindlichen Bauleitplan gemäß § 8 BauGB i.V.m. §§ 1a und 2a BauGB samt Umweltprüfung fest. Dieses Verfahren ersetzt mit seinen identischen bzw. auch weiter greifenden Prüfungsinhalten und Verfahrensschritten eine Umweltverträglichkeitsprüfung i.S. des § 3b UVPG vollständig. Aufgrund der geplanten Nutzungsart mit der Zulässigkeit großflächigen Einzelhandels und der Gebietsgröße wäre grundsätzlich für die künftigen Sonder- und Kerngebiete zumindest eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c Satz 1 UVPG erforderlich.

Nach Realisierung der Planung muss im Rahmen der Umweltüberwachung (§ 4c BauGB) eine Kontrolle hinsichtlich unvorhergesehener nachteiliger Umweltauswirkungen vorgenommen werden.

Neben den Maßgaben des Baugesetzbuches bestehen verschiedene für die Bauleitplanung relevante Fachgesetze.

II.2.2 Bereich Naturschutz und Landschaftspflege

Die §§ 14 bis 17 **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** enthalten die Vorschriften zur Eingriffsregelung. Der Verursacher von Eingriffen ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht. Sind auf Grund der Aufstellung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Der Biotopschutz ist in § 30 BNatSchG geregelt.

Im **Berliner Naturschutzgesetz (NatSchGBln)** werden die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ergänzt:

Grünflächen und Grünbestände sind im bebauten Bereich ausreichend anzulegen und zweckmäßig den Wohn- und Gewerbebereichen zuzuordnen.

Flächen sind sparsam zu nutzen. Die erneute Inanspruchnahme genutzter Flächen hat Vorrang vor Inanspruchnahme neuer Flächen. Eine Beeinträchtigung der Schutzwirkung des Bodens durch Verunreinigung des Grundwassers ist zu vermeiden.

Bei der Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass ein den Möglichkeiten des Standorts gemäßer und für Naturschutz und Landschaftspflege notwendiger Flächenanteil Grünflächen und Grünbeständen vorbehalten bleibt.

Wegen ihrer Bedeutung für die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes bestimmt die **Baumschutzverordnung Berlin (BaumSchVO)**,¹ dass die gemäß § 2 BaumSchVO geschützten Bäume erhalten und gepflegt werden müssen. Sie dürfen nicht ohne Genehmigung beseitigt oder in ihrem Weiterbestand beeinträchtigt werden. Gemäß § 3 Abs. 3 BaumSchVO ist bei der Planung und Durchführung von Vorhaben und Maßnahmen vom Vorhabenträger sicherzustellen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen der geschützten Bäume unterbleiben. Bäume mit einem Stammumfang ab 80 cm (gemessen in 1,3 m Höhe über dem Erdboden) sowie mehrstämmige Bäume, wenn mindestens einer der Stämme einen Mindestumfang von 50 cm aufweist, sind gemäß der Berliner Baumschutzverordnung geschützt. Für Bäume, die nach Baumschutzverordnung unter Schutz stehen, und die bei Realisierung von Bauvorhaben gefällt werden müssen, ist ein Antrag auf Genehmigung gemäß § 5 in Verbindung mit § 6 der Baumschutzverordnung an das Bezirksamt Treptow-Köpenick zu stellen.

¹ Verordnung zum Schutze des Baumbestandes in Berlin (Baumschutzverordnung BaumSchVO) vom 11. Januar 1982 (GVBl. S. 250), zuletzt geändert durch die vierte Verordnung zur Änderung der Baumschutzverordnung vom 05.10.2007 (GVBl. S.558)

Schutzgebiete gem. nationaler oder internationaler Richtlinien, Gesetze oder Verordnungen (gemäß BNatSchG, NatSchGBln) befinden sich bis auf eine Ausnahme nicht im Plangebiet. Der größte Teil des Plangebiets liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B des Wasserschutzgebiets „Johannisthal“.¹ Die Spree grenzt als Gewässer 1. Ordnung unmittelbar nördlich an das Plangebiet an. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von **FFH-Gebieten** oder **Vogelschutzgebieten** vor.

II.2.3 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm stellt die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege sowie die darauf aufbauenden Maßnahmen zu den Bereichen Naturhaushalt/Umweltschutz, Landschaftsbild, Biotop- und Artenschutz sowie Erholung/Freiraumnutzung dar. Für den Geltungsbereich und sein Umfeld werden folgende, für die Planung relevante Entwicklungsziele und Maßnahmen dargestellt:

Für den Bereich des Plangebietes werden in thematischen Programmplänen u.a. die nachfolgenden relevanten Zielsetzungen und Maßnahmen formuliert:

Programmplán Biotop- und Artenschutz

Der Bereich an der Schnellerstraße Ecke Brückenstraße ist dem „städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen“ zugeordnet. Wesentliche, für das Gebiet relevante Ziele sind:

- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung,
- Entwicklung des gebietstypischen Baumbestands (bes. großkronige Parkbäume in Siedlungen),

Das übrige Plangebiet ist als „überformte Niederung“ (der Flusslandschaft Spree) dargestellt. Hier sind folgende Ziele relevant:

- Berücksichtigung des naturräumlichen Zusammenhangs,
- Anlage von gewässerbegleitenden Grün- und Freiflächen.

¹ Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Johannisthal und Altglienicke (Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal/Altglienicke) vom 31. August 1999 i.V.m. der vorläufigen Anordnung zum Vollzug der den Schutzgebietsteil Johannisthal betreffenden Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal vom 18. Januar 2013

Programmplan Naturhaushalt / Umweltschutz

Der Bereich der vorhandenen Wohnbebauung an der Brückenstraße ist dem „Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt Entsiegelung“ zugeordnet. Hier sind die nachfolgenden Anforderungen wesentlich:

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

Für das gesamte übrige Plangebiet ist „Industrie und Gewerbe“ dargestellt. Dazu sind folgende Ziele formuliert:

- Sanierung von Altanlagen
- Schutz angrenzender Gebiete vor Immissionen
- Förderung flächensparender Bauweise
- Bei Neuansiedlung Förderung emissionsarmer Technologien
- Boden- und Grundwasserschutz
- Dach- und Wandbegrünung

Für Gewässer (und damit auch für die an den Geltungsbereich angrenzende Spree) wird grundsätzlich die Forderung einer Verbesserung der Wasserqualität sowie der Entwicklung naturnaher Ufer erhoben.

Programmplan Erholung und Freiraumnutzung

Die vorhandene Wohnbebauung an der Brückenstraße ist den Wohnquartieren mit der höchsten Dringlichkeitsstufe zur Verbesserung der Freiraumversorgung zugeordnet. Für diese sind folgende hier relevante Maßnahmen angegeben:

- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturflächen
- Blockkonzepte, Hofbegrünung, Dach- und Fassadenbegrünung,
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum,
- Wohnumfeldverbesserung.

Die übrigen Flächen sind als „sonstige Flächen außerhalb von Wohnquartieren“ mit folgenden Entwicklungszielen dargestellt:

- Erschließung von Freiflächen und Erholungspotenzialen,

- Entwicklung von Konzepten für die Erholungsnutzung,
- Entwicklung von Wegeverbindungen,
- Schutzpflanzungen bei angrenzender Wohn- und Erholungsnutzung.

Entlang der Spree ist die Neuanlage eines Grünzuges vorgesehen.

Programmplan Landschaftsbild

Hier ist der Bereich an der Schnellerstraße Ecke Brückenstraße wiederum dem „städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen“ zugeordnet. Auch bei diesem Schutzgut ist aus Sicht des Landschaftsprogramms die Lage an der Spree von Bedeutung. Im Fließabschnitt, in dem das Plangebiet liegt, wird entlang des Gewässers ein Maßnahmen Schwerpunkt zur Herstellung bzw. Aufwertung linearer Landschaftselemente dargestellt.

Für den städtischen Übergangsbereich werden u.a. folgende Ziele und Maßnahmen empfohlen:

- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung,
- Entwicklung des Grünanteils in Gewerbegebieten und auf Infrastrukturflächen (Dach- und Wandbegrünung, Sichtschutzpflanzungen im Randbereich zu sensiblen Nutzungen),
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen,
- Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente, Anlage ortsbildprägender Freiflächen, begrünter Straßenräume

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb von Vorranggebieten für Luftreinhaltung, Klimaschutz und Bodenschutz.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Gebietes des Luftreinhalteplans Berlin. Die Auswirkungen und Maßnahmen werden in: Schalltechnische und Luftschadstoffuntersuchung ALB vom 14.12.2011 wie folgt untersucht und bewertet:

Grundsätzlich ist die Nachnutzung ehemaliger Gewerbe- und Industrieflächen ein übergeordnetes umweltpolitisches Ziel, um bisher ungenutzte oder weniger intensiv genutzte Flächen zu schonen. Die äußere Erschließung ist ebenfalls vorhanden und muss nur mit geringen baulichen und organisatorischen Maßnahmen (Überfahrungen, Lichtsignalanlage) ertüchtigt werden.

Durch die Festsetzung einer Grünfläche entlang der Spree, der Festsetzung von stadtbildwirksamen Baumreihen parallel zur Schnellerstraße, der Begrünung der Stellplatzfläche mit Bäumen sowie der Dachbegrünung können wesentliche Ziele des Programms verwirklicht werden.

II.2.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP) nahezu den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes XV-64bb als gemischte Baufläche M2 dar. Entlang der Schneller- und der Brückenstraße ist eine Einzelhandelskonzentration dargestellt. Entlang der Spree ist eine übergeordnete Grünverbindung in symbolischer Breite dargestellt. Die Schnellerstraße stellt der FNP als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dar (vgl. I.3.2).

II.2.5 Bereich Bodenschutz

Zweck des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG)¹ ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dazu sind unter anderem schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässer- und Luftverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen zu treffen. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sind so weit wie möglich zu vermeiden.

Nach § 1a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Mit den geplanten Festsetzungen der Teilgebiete SO und MK werden Vorhaben zulässig, die nach Anlage 1 (Nr. 18.8 i.V.m. 18.6.1) des UVP-Gesetzes zumindest eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erfordern.

II.2.6 Bereich Immissionsschutz

Schall:

Für die städtebauliche Planung bestehen schalltechnische Orientierungswerte (DIN 18005), die nicht rechtsverbindlich einzuhalten, aber eine Grundlage der städtebaulichen Abwägung zum Schallschutz im Städtebau darstellen.

Eine weitere Vorgabe für die Erwägung der Schallschutzmaßnahmen stellt der Lärmaktionsplan Berlin dar, wichtige Vorgaben dazu stellt die Handreichung zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der Räumlichen Planung – Aspekt Lärminderung, Lärminderungsplanung Berlin, LK Argus vom Dezember 2012, Hrsg. SenStadtUm IX c dar.

¹ Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I 1998, 502), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 9.12.2004 I 3214

Das Plangebiet liegt aufgrund seiner starken Vorbelastung im Konzeptgebiet Ober- und Niederschöneweide des Lärmaktionsplans Berlin. Die Ziele der Lärmaktionsplanung sind in der Planung zu berücksichtigen. Im Vordergrund der Maßnahmenempfehlungen zur Lärminderung stehen Konzepte, die es ermöglichen, in Abhängigkeit von dem Realisierungsstand zur Südostverbindung (SOV, zwischen Schnellerstraße und Rummelsburger Straße) eine Entlastung der Verkehrsachsen im Konzeptgebiet zu erreichen. Ein wesentlicher Aspekt hierbei ist eine effektive Verkehrsableitung durch verkehrsorganisatorische Maßnahmen. Diese werden unterstützt durch Änderungen zur Aufteilung des Straßenraumes an den ehemaligen Durchfahrtsstrecken und ergänzt durch Lärmsanierung der Straßenbahnstrecken im Gebiet.

Die grundsätzlichen Ziele der Lärminderungsplanung sind:

- die Verkehrsvermeidung im Konzeptgebiet
- verkehrslenkende und verkehrsorganisatorische Maßnahmen sowie
- ein straßenräumliches Konzept.

Von den konkreten Maßnahmenvorschlägen der Lärminderungsplanung zur Verkehrsvermeidung, Verkehrsorganisation und -lenkung für das Untersuchungsgebiet wurden berücksichtigt:

- Zweirichtungsverkehr in der Spreestraße
- Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h in der Spreestraße
- Schließung der Spreestraße zwischen Schnellerstraße und Michael-Brückner-Straße
- Tempo-30-Zone in der Brückenstraße
- Zusätzliche Querungshilfen für Fußgänger am Knotenpunkt Schnellerstraße / Michael-Brückner-Straße / Brückenstraße zwischen dem Vorplatz des Bahnhofs Schöneweide und dem zum Stadtplatz umgestalteten Abschnitt der Spreestraße zwischen Michael-Brückner-Straße und Schnellerstraße sowie am Knotenpunkt Michael-Brückner-Straße / Sterndamm
- Rückbau von Fahrspuren in der Schnellerstraße und der Michael-Brückner-Straße
- Vergrößerung des Abstandes der Bebauung zur Fahrbahn in der Michael-Brückner-Straße (durch Längsparken bzw. die Markierung von Radfahrstreifen)
- Verbesserung der Straßenraumbegrünung in der Michael-Brückner-Straße

Des Weiteren wurden allgemeine Maßnahmenvorschläge des straßenräumlichen Konzeptes berücksichtigt, wie:

- die Förderung der Verkehrsmittel des Umweltverbundes durch Anlage von Radverkehrsanlagen, Verbreiterung von Gehwegbereichen und Verbesserung der Überquerbarkeit von Straßen

- die Vergrößerung des Abstandes von Kfz-Fahstreifen zur Bebauung durch Anlage von Parkstreifen, Verbreiterung der Gehwegbereiche, Anlage einer Radverkehrsanlage, Verschieben der Fahrbahnmittelachse.

Gemäß § 50 BImSchG i.V.m. § 1 BauGB sind bei Planungen Nutzungen nebeneinander verträglich anzuordnen.

Das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) behandelt in den §§ 41 bis 43 auch die Lärmvorsorge. Hierbei werden die Belange des Lärmschutzes beim Neubau oder der wesentlichen Änderung von Straßen behandelt. Durch die 16. Bundesimmissionschutzverordnung (BImSchV) und die 24. BImSchV (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung) werden die Vorschriften konkretisiert.

Die DIN 4109 stellt die Anforderungen zum Schallschutz an Gebäudefassaden für empfindliche Nutzungen.

Mit den geplanten Festsetzungen werden keine Vorhaben zulässig, die nach Anlage 1 des **UVP-Gesetzes** eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern.

Für das konkrete Planvorhaben „Fachmarktzentrum Schnellerstraße“ wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, um die durch die Umsetzung zu erwartenden Schallimmissionen von Verkehr und Gewerbe nach TA Lärm zu ermitteln und zu bewerten sowie erforderliche Maßnahmen für den Bebauungsplan zu formulieren.

Lufthygiene:

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

Berlin musste einen Luftreinhalteplan erarbeiten, da Überschreitungen bestimmter Luftqualitätsgrenzen auftraten. Dieser Luftreinhalteplan wurde aktuell durch den Senat beschlossen.¹ Der Luftreinhalteplan Berlin 2011-2017 beinhaltet u.a. Situationsanalysen, in der die Überschreitung bestimmter Grenzwerte an Hauptverkehrsstraßen untersucht werden, eine Ursachenanalyse, eine Abschätzung der Entwicklung ohne Maßnahmen und die Planung von Maßnahmen zur Einhaltung der Grenzwerte. Neben technisch-organisatorischen Maßnahmen sind auch planerische Maßnahmen zu berücksichtigen, die auf eine günstige Frischluftversorgung abzielen (z. B. Erhalt von Frischluftschneisen und Pflanzung von Straßenbäumen).

Die Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) dient *"dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen und der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen"*.

¹ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (2013): Luftreinhalteplan 2011-2017, Berlin, beschlossen am 18.06.2013

Die Vorschriften der TA Luft sind unter anderem bei der Erteilung einer Genehmigung zur Errichtung und zum Betrieb einer neuen Anlage zu beachten. Für immissionschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftige Anlagen im Sinne des § 22 BImSchG sollen zur Beurteilung, ob schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen vorliegen, die in TA Luft Nr. 4 festgelegten Grundsätze zur Ermittlung und Maßstäbe zur Bewertung herangezogen werden.

Die Immissionswerte gemäß der TA Luft Nr. 4.2.1 gelten für den Schutz der menschlichen Gesundheit.

Im Rahmen des Planverfahrens erfolgte eine Luftschadstoffuntersuchung (vgl. II.4.6).

II.3. Umfang und Detaillierung der Umweltprüfung

Das Baugesetzbuch sieht in § 2 (4) BauGB vor, dass für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen im Umweltbericht sind die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der Ergebnisse der erarbeiteten Fachgutachten.

Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB wurden die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB um Äußerung gebeten.

II.3.1 Festlegung des Untersuchungsrahmens

Der festzulegende Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung beinhaltet den Untersuchungsgegenstand, die Untersuchungsmethode, die räumliche Abgrenzung (Untersuchungsraum) sowie die schutzgutbezogene inhaltliche Abgrenzung (Untersuchungsumfang).

II.3.2 Untersuchungsgegenstand

Untersuchungsgegenstand sind die durch die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans XV-64bb voraussichtlich zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen. Hinsichtlich des Gegenstands der Umweltprüfung enthält § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB folgende **zu berücksichtigende Umweltbelange**:

- a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Gebieten,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

Zum Katalog der Umweltbelange in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB kommt § 1a BauGB ergänzende Bedeutung zu. Ebenfalls Gegenstände der Umweltprüfung sind:

- sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (Vorrang der Innenentwicklung, Beschränkung der Bodenversiegelung),
- Umnutzung von Flächen für Wohnen nur in notwendigem Umfang,
- Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz und Berliner Naturschutzgesetz.

II.3.3 Untersuchungsmethode

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

Eine wichtige Grundlage der Bestandsaufnahme sind u.a. der FIS-Broker¹ bzw. der Digitale Umweltatlas Berlin. Beide stellen wichtige Informationen zu den zu behandelnden Schutzgütern bereit. Weitere wichtige Aussagen zu Entwicklungszielen trifft v.a. das Berliner Landschaftsprogramm (LaPro).

Aufgrund der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange wurden darüber hinaus separate Fachgutachten zu den Themen Boden/Altlasten, Verkehr sowie Lärm/Lufthygiene und Artenschutz erarbeitet.

Die Prognose der Umweltauswirkungen erfolgt nach dem Prinzip, dass von einer Planung Wirkungen ausgehen, die Veränderungen der Schutzgüter hervorrufen. Die Wirkfaktoren der Planung und die ihnen zuzuordnenden Veränderungen der Schutzgüter werden nach Möglichkeit in ihrer quantitativen, ansonsten in der qualitativen Dimension dargestellt. In Abhängigkeit von Vorbelastungen, der Empfindlichkeit der Schutzgüter und der Wirkintensität erfolgt eine verbal-argumentative Bewertung (Erheblichkeitseinschätzung) der Auswirkungen.

Im Rahmen der Bewertung sind Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich festgestellter Umweltbeeinträchtigungen aufzuführen und somit die naturschutzfachliche Eingriffsregelung abzuhandeln. Dabei gilt es zunächst zu prüfen, ob überhaupt ein Eingriff vorliegt. Dieses erfolgt durch den Abgleich der geplanten mit den bereits erfolgten bzw. planungsrechtlich möglichen Eingriffen. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird verursacherbezogen bewertet.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine innerstädtische Gewerbe- bzw. Industriebrache (in Teilen auch um ein bebautes Wohngebiet) im baurechtlichen Innenbereich, die im Bestand bereits zu ca. 90 % bebaut bzw. versiegelt ist. Zur Ermittlung des geltenden Planungsrechts wurde, da ein verbindlicher Bauleitplan bislang nicht vorliegt, eine Einschätzung des Plangebiets hinsichtlich seiner Bebaubarkeit nach § 34 BauGB durch das Stadtplanungsamt Treptow-Köpenick vorgenommen.

¹ Fachübergreifendes Informationssystem der Berliner Senatsverwaltung

II.3.4 Räumlicher Untersuchungsumfang

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

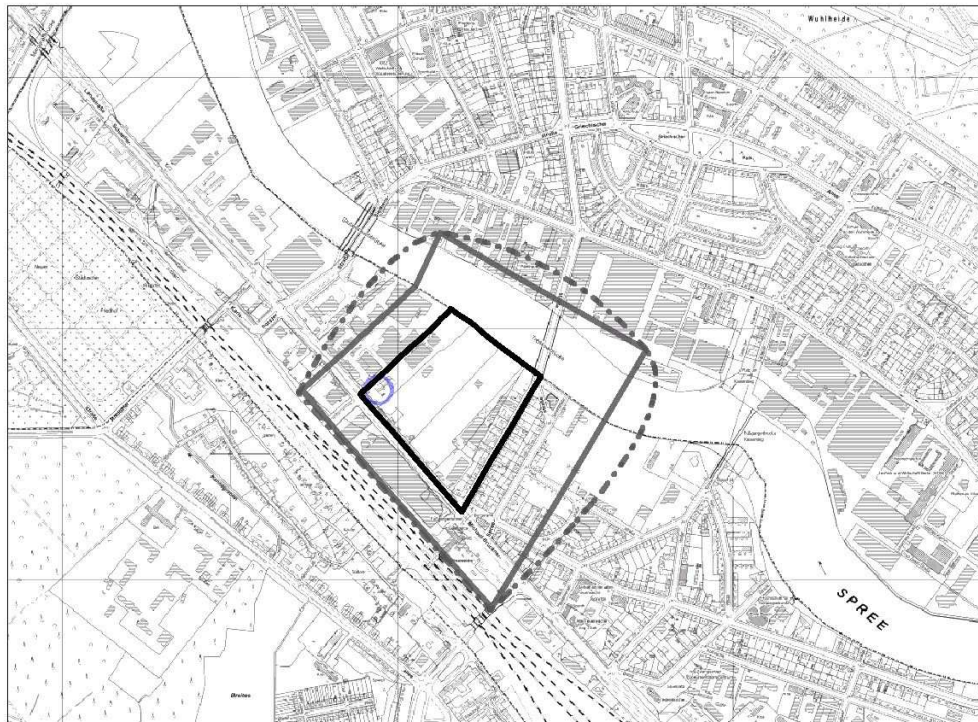
Bezüglich des Schutzgutes Mensch, Gesundheit und Bevölkerung wird bei der Untersuchung das Plangebiet selbst, die östlich angrenzenden Wohnquartiere der Brücken- und der Spreestraße, der nahe Straßenraum der Schnellerstraße sowie der Bereich um das Einkaufszentrum Schöneweide betrachtet, um Lärmbelästigungen der Anwohner durch das Vorhaben (Baumaßnahme, Liefer- und Kundenverkehr der Fachmärkte, Straßenverkehr) beurteilen zu können. Im eigentlichen Verkehrsgutachten wird ein noch etwas größerer Untersuchungsraum abgesteckt, um die Vereinbarkeit des zusätzlich zu erwartenden Verkehrs mit der aktuellen Verkehrssituation zu prüfen. Der tatsächlich in den Fachgutachten zum Verkehr und zu Lärm/Lufthygiene abschließend bearbeitete räumliche Untersuchungsumfang wurde zwischen den jeweiligen Gutachtern und dem Bezirksamt Treptow-Köpenick auf ein fachlich sinnvolles Maß abgestimmt.

Der Betrachtungsraum beim Schutzgut Orts- und Landschaftsbild ist das Gebiet, in dem die entstehende Bebauung deutlich sichtbar sein wird. So können die visuellen Auswirkungen des Vorhabens geprüft werden. Ein Aspekt ist in diesem Zusammenhang auch der Erhalt der benachbarten Baudenkmäler der ehemaligen Bärenquell-Brauerei.

Beim Schutzgut Klima wird der Betrachtungsraum aufgrund der komplexen, deutlich über das Mikroklima hinaus reichenden, thermoklimatischen Zusammenhänge auf das erweiterte Umfeld ausgedehnt. Die lufthygienischen Betrachtungen wiederum beziehen sich hauptsächlich auf das Plangebiet selbst und die unmittelbar angrenzenden Siedlungsquartiere. Nur in östlicher Richtung wurde der Betrachtungsraum für die Lufthygiene bis knapp 100 m östlich der Spreestraße ausgeweitet.

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

Abb. 1: Räumlicher Untersuchungsumfang



Legende

-  Geltungsbereich: Untersuchungsgebiet für sonstige Schutzgüter (Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser)
-  Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter
-  Schutzgut Orts- und Landschaftsbild, Klima und Luft

II.4. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

Im Rahmen der Umweltprüfung werden zunächst die einzelnen Schutzgüter getrennt voneinander erfasst und bewertet. Vorliegende Daten und Erhebungen wurden in die Untersuchung eingearbeitet.

Die Bestandsbeschreibung und –bewertung beruht auf der zum Zeitpunkt der Durchführung der Umweltprüfung in den Jahren 2011 / 2012 bestehenden Situation. Zwischenzeitlich erfolgte Freimachungen auf den gewerblichen Brachflächen zum Zwecke der Vorbereitung der geplanten Bau- und Erschließungsmaßnahmen sind bereits als Folgen der Planung zu werten und deshalb in der Bestandsmittlung nicht berücksichtigt.

II.4.1 Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-64bb ist ca. 10,4 ha groß und liegt im Stadtteil Niederschöneweide (Bezirk Treptow-Köpenick) nordöstlich der Schnellerstraße unmittelbar an der Spree. Das Gebiet ist überwiegend durch einzelne gewerbliche Gebäude, eine große, befestigte Freifläche (ehemaliger Gewerbestandort) mit überwiegend ruderalisiertem Kraut-, Stauden- und Pioniergehölz-Aufwuchs sowie durch eine Zeile mit mehrgeschossiger Wohnbebauung an der Brückenstraße gekennzeichnet.

II.4.2 Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Untersuchungsgegenstand

- Erholung
- Schall
- Lufthygiene

Bestandsmerkmale Erholung

Das Plangebiet ist nutzungsbezogen in zwei unterschiedliche Teilbereiche zu differenzieren: In eine großflächige Gewerbebrache und eine Grundstückszeile entlang der Brückenstraße, die von Blockbebauung mit Wohnfunktion geprägt ist. Eine Parzelle an der Brückenstraße weist einen kleinen, verwaisten, mittlerweile für die Öffentlichkeit gesperrten Spielplatz auf einem Privatgrundstück auf. Andere öffentlich zugängliche Spielplätze gibt es in einem Umkreis von ca. 400 m nicht. Der nächstgelegene Spielplatz befindet sich nach digitalem Umweltatlas Berlin in der Hasselwerderstraße Nr.

38/39, ca. 400 m südöstlich des Plangebiets. In einigen der Blockrandhöfe sind vereinzelt Spielgeräte installiert. Der Wohnbereich entlang der Brückenstraße zählt laut digitalem Umweltatlas zu den mit Spielplätzen unterversorgten Quartieren.

Grundsätzlich käme dem Plangebiet aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zur Spree ein wertvolles Erholungspotenzial zu. Die derzeitige Situation ist jedoch durch ein nutzungsbedingt vollständig verbautes, der Öffentlichkeit nicht zugängliches Ufer (Krone der Kaimauer ca. 3,5 m über Wasserspiegel) mit sehr hohem Versiegelungsgrad und zumeist krautiger Ruderalvegetation gekennzeichnet.

Bestandsmerkmale Schall

Die verkehrliche Situation an der Schnellerstraße wird im digitalen Umweltatlas Berlin, Karte Verkehrsmengen 2009 mit einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV) von ca. 40.000 – 50.000 Kfz/24h (inkl. Lkw und Motorräder) dargestellt. Für die Brückenstraße wurde zuletzt in der Karte Verkehrsmengen 2005 Zahlen eine DTV von ≤ 5.000 Kfz/24h angegeben.

Nach Verkehrszählung 2009 wurde folgende durchschnittliche werktägliche Belegung ermittelt:

- Schnellerstraße zwischen Karlshorster Straße und Brückenstraße: DTV-WT 47.500 Kfz
- Michael-Brückner-Straße zwischen Brückenstraße und Sterndamm: DTV-WT 60.500 Kfz
- Spreestraße: DTV-WT 11.300 – 12.800 Kfz

Die Lärmbelastung im Plangebiet ist gemäß den Angaben im Umweltatlas mit Stand von 2012 als „hoch“ zu bewerten. Unmittelbar an der Schnellerstraße wurden Lärm-Immissionen von > 75 dB(A) ermittelt. Bis ca. 50 m hinter der Straßengrenze beträgt der Gesamtlärmindex L_{DEN} innerhalb des Plangebietes noch immerhin ca. 65 bis 70 dB(A). Am Spreeufer sind am von der Schnellerstraße am weitesten entfernten Punkt noch 55 bis 60 dB(A) angegeben. Für den Gesamtlärmindex L_N (nachts) werden im Plangebiet Immissionswerte mit $> 60 - 65$ dB(A) bis ca. 20 m und Werte mit $> 55 - 60$ dB(A) bis stellenweise ca. 90 m hinter der Straßengrenze angegeben. Für das übrige Plangebiet sind in der Karte Immissionswerte von $> 50 - 55$ dB(A) dargestellt.¹

Für den Straßenverkehrs-Lärmindex L_{DEN} betragen die Werte in unmittelbarer Fahrbahnnähe der Schnellerstraße tagsüber > 75 dB(A), an der Brückenstraße überwiegend $> 70 - 75$ dB(A). Nachts (L_N) sind für die Schnellerstraße $> 65 - 70$ dB(A), stel-

¹ Digitaler Umweltatlas Berlin, Strategische Lärmkarten 07.05 (Stand 2013), Gesamtlärmindex L_{DEN}/L_N _Raster 2012

leweise auch > 70 dB(A) und für die Brückenstraße überwiegend > 60 – 65 dB(A) angegeben.¹

Aus den „Strategischen Lärmkarten Fassadenpegel an lärmbeeinflussten Wohngebäuden“ mit den Ständen von 2007 bzw. 2012 lässt sich im Vergleich untereinander ablesen, dass die Fassadenpegel 2012 an den Bestandswohngebäuden auf der westlichen Straßenseite der Brückenstraße um ca. 2 bis 5 dB(A) niedriger liegen als 2007. Es wird angenommen, dass dies der Umsetzung von Lärminderungsmaßnahmen für die Brückenstraße zugeschrieben werden kann (Sanierung der Straßenbahngleise, Durchfahrtsverbot, vgl. I.3.5.1).

In dem 2011 erstellten Verkehrsgutachten werden die Zahlen aus dem Umweltatlas bestätigt, überwiegend noch untersetzt und teilweise auch relativiert.² Aus dem Gutachten geht zudem hervor, dass das übergeordnete Straßennetz ausreichend leistungsfähig ist und die geplante Erschließung des neuen Sondergebiets gewährleistet werden kann. In der Folge erforderliche Umgestaltungsmaßnahmen der nahen Straßenbereiche und Knotenpunkte wurden in Form verschiedener Szenarien vorgeschlagen, verglichen und bewertet. Auf Grundlage der aktuellen Bebauungsplanung wurde ein zusätzliches Verkehrsaufkommen für das umliegende Straßennetz von 2.038 Fahrten im Quell- und Zielverkehr ermittelt. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen auf dem Gelände beträgt 3.104 Fahrten im Quell- und Zielverkehr.

Das Gebiet ist bereits aufgrund der hohen Vorbelastung durch Verkehrslärm ein Schwerpunktbereich der Lärminderungsplanung Berlin, Aktionsplan 2008, Konzeptgebiet Ober- und Niederschöneweide³. (zu den Inhalten vgl. Kap. II.2.6)

Innerhalb des Planungsgebiets existieren Nutzungskonflikte für die bestehende Wohnnutzung hinsichtlich Schall aufgrund von Gemengelagen aus Wohnnutzung und Gewerbenutzungen (unmittelbar westlich angrenzend zur Wohnbebauung) zuzüglich des vorhandenen Verkehrslärms im Bereich Brückenstraße (unmittelbar östlich angrenzend zur Wohnbebauung) und der Schnellerstraße.

Für die in den beiden geplanten Sondergebieten planungsrechtlich ermöglichten Fachmärkte (vgl. Kap. 1.2) wurde exemplarisch eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die durch die Vorhaben im Prognoseplanfall zu erwartenden gewerblichen Schallimmissionen wurden nach der Technischen Anleitung Lärm (TA Lärm) er-

¹ Digitaler Umweltatlas Berlin, Strategische Lärmkarten 07.05 (Stand 2013), L_{DEN}/LN_{Strassenverkehr} 2012

² Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft: Verkehrliche Untersuchung zur Umgestaltung der Schnellerstraße zwischen Karlshorster Straße und Sterndamm sowie zur Erschließung der Bebauungsplangebiete XV-64ba VE und XV-64bb in Berlin-Treptow-Köpenick (August 2011) und Zusatzuntersuchung (05. Dezember 2011)

³ Lärminderungsplanung für Berlin, Aktionsplan 2008, Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz, November 2008

mittelt und beurteilt. Die Ergebnisse der Berechnungen zum Gewerbelärm wurden mit den Ergebnissen einer gemäß DIN 45691 durchgeführten Geräuschkontingentierung verglichen. Darüber hinaus wurden Berechnungen zur Verkehrslärmbelastung im Vorher-Zustand (Analysefall) und im Nachher-Zustand (Prognoseplanfall) durchgeführt, deren Ergebnisse auch relevant in Bezug auf eine Beurteilung des anlagenbezogenen Verkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen gemäß Nummer 7.4 der TA Lärm sind.¹

In der vorliegenden verkehrlichen Untersuchung wurden die Ziele der Lärmminierungsplanung für das Konzeptgebiet Ober- und Niederschöneweide (vgl. Kap. II.2.6) auf ihre Umsetzbarkeit geprüft und berücksichtigt.

Die im Rahmen des Fachgutachtens bzw. der Umweltprüfung ermittelten, vom Verkehr verursachten, Lärmwerte überschreiten in vielen Bereichen sowohl die Schwellenwerte der Stufe 1² als auch der Stufe 2³ des Lärmaktionsplans 2008. Der Verkehrslärm wird im Wesentlichen verursacht durch Straßenverkehr und durch die Straßenbahn. Der Bahnlärm (DB-Netz) an der Schnellerstraße tritt dabei in den Hintergrund.

Bei der im Rahmen der o.g. verkehrlichen Untersuchung durchgeführten Verkehrszählung wurde festgestellt, dass im Vergleich zu den Verkehrsmengenkarten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung aus den Jahren 2005 und 2009 eine Abnahme des Verkehrs auf dem Straßenzug Schnellerstraße – Michael-Brückner-Straße von bis zu 20 % aufgrund verkehrsinfrastruktureller Maßnahmen zu verzeichnen ist.

Mit der Umsetzung der Maßnahmen der Lärmminierungsplanung (vgl. Kap. II.2.6) sowie der Realisierung der „Süd-Ost-Verbindung“ (SOV) wird es hier zu weiteren Verkehrsreduzierungen kommen. Dies wird auch zu einer deutlichen Verringerung des Straßenverkehrslärms führen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch das Umgestaltungskonzept für den Straßenzug Schnellerstraße – Michael-Brückner-Straße die Ziele der Lärmminierungsplanung für das Konzeptgebiet Ober- und Niederschöneweide erreicht und für das Untersuchungsgebiet konkretisiert werden können.

Bestandsmerkmale Lufthygiene

In Karte 03.11 (Ausgabe 2005) wird für die Schnellerstraße ein Index der Luftbelastung von < 2,0 (sehr hoch belastet) angegeben. Das Gebiet liegt innerhalb des Bereiches der Maßnahmen des Luftreinhalteplans Berlin.

Details zur gegenwärtigen Immissionssituation im Plangebiet liefert die Luftschadstoffuntersuchung von 2011⁴. Die Luftschadstoffimmissionen innerhalb und außerhalb des

¹ ALB Akustik-Labor Berlin: Schalltechnische und Luftschadstoffuntersuchung, 14. Dezember 2011

² Stufe 1: 70 dB (A) tags (L_{DEN}) und 60 dB (A) nachts (L_N)

³ Stufe 2: 65 dB (A) tags (L_{DEN}) und 55 dB (A) nachts (L_N)

⁴ ALB Akustik-Labor Berlin: Schalltechnische und Luftschadstoffuntersuchung, 14. Dezember 2011

Geltungsbereichs wurden durch eine Ausbreitungsberechnung für den Analysefall (ohne Realisierung des Vorhabens) und den Prognosefall (mit Realisierung des Vorhabens) ermittelt. Ermittelt wurden die Parameter Benzol, NO₂ (Stickstoffdioxid), PM₁₀ (inhalierbarer Feinstaub) und PM_{2,5} (lungengängiger Feinstaub).

Im Folgenden werden die wesentlichen Ergebnisse zusammenfassend dargestellt. Die prognostizierten Benzolimmissionen überschreiten mit einem max. Jahresmittelwert von 3,5µg/m³ den seit 2010 geltenden Immissionsgrenzwert von 5µg/m³ an keiner Stelle im Untersuchungsgebiet.

Für NO₂-Immissionen kann es im Analysefall zu örtlichen Grenzwertüberschreitungen kommen. Diese Grenzwertüberschreitungen weiten sich im Prognosefall auf die straßennahen Bereiche der Schnellerstraße und der Michael-Brückner-Straße aus. Von dieser prognostizierten Überschreitung sind die schutzbedürftige Bebauung im Bürokomplex am östlichen Teil des EKZ und die Wohnbebauung in der Michael-Brückner-Straße betroffen. Zur Einschätzung der Relevanz der Überschreitung wird analog zu den Festlegungen der TA Luft für genehmigungsbedürftige Anlagen die Irrelevanzschwelle von 3 % herangezogen, nach der eine Genehmigung nicht versagt werden kann, wenn die Überschreitung bis maximal 3 % beträgt. Diese Schwelle wird im Bereich der schutzbedürftigen, aber belasteten Nutzungen jedoch nicht überschritten.

Bei den PM₁₀-Immissionen wird in der Prognose der Jahresgrenzwert von 40µg/m³ an keiner Stelle überschritten. Der Tagesmittelwert für 35 zulässige Überschreitungen von 50µg/m³ pro Jahr („Tagesgrenzwert-Äquivalent“) wird wie beim Parameter NO₂ an der Schnellerstraße und der Michael-Brückner-Straße sowohl im Analysefall, als auch im Prognosefall überschritten. Analog zu NO₂ wird jedoch auch hier die Irrelevanzschwelle gemäß TA Luft nicht überschritten.

Für die PM_{2,5}-Immissionen gilt seit 2010 ein Zielwert von 25µg/m³, der ab 2015 als Grenzwert eingehalten werden muss. Ohne Realisierung des Bauvorhabens wird dieser Wert nur knapp unterschritten. In der Prognose mit Realisierung des Vorhabens sind nur in unmittelbarer Fahrbahnnähe Überschreitungen zu erwarten. Für alle beurteilungsrelevanten Bereiche mit schutzbedürftigen Nutzungen wird der Immissionsgrenzwert auch bei Realisierung des Vorhabens eingehalten.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Einwirkungsbereich eines Seveso II – Betriebes¹ mit hohem Gefahrenpotenzial für gesundheitsschädliche Luftverschmutzungen im Ha-

¹ Die am 3. Februar 1997 in Kraft getretene Richtlinie 96/82/EG (Seveso II-RL) zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen gilt für Betriebe, in denen bestimmte Mengen dieser Stoffe vorhanden sind. Maßgebend ist das Vorhandensein in Mengen oberhalb einer Schwelle, die im Anhang der Richtlinie festgelegt ist. Für diese Betriebe gelten besondere Anforderungen an die Anlagensicherheit.

varie-Fall. Ein Abstandsgutachten des TÜV NORD¹ bestätigt jedoch die vollständige Vereinbarkeit der Bebauungsplanung mit dem vorhandenen Betriebsbereich der PRAXAIR Deutschland GmbH.

Empfindlichkeit

Das Plangebiet sowie auch die angrenzenden Siedlungsbereiche sind im FNP Berlin als gewerbliche bzw. als gemischte Bauflächen (M2) dargestellt. Das nächstgelegene Wohngebiet befindet sich mit etwas Abstand östlich der Brückenstraße. Allerdings dominiert im geplanten Mischgebiet entlang der Brückenstraße überwiegend Wohnnutzung.

Gemäß Lärmgutachten sind bereits aktuell die schutzwürdigen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebiets vor allem durch den starken Verkehrslärm beeinträchtigt. Im geplanten Kerngebiet werden bereits jetzt Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 weit überschritten. Beurteilungspegel tags und nachts werden bis über die Grenzen der Gesundheitsgefährdung überschritten. Im Bereich der Mischnutzung an Brücken- und Schnellerstraße werden bereits hohe bzw. sehr hohe Lärmbelastungen der Stufen 1 und 2 gemäß Fortschreibung des Lärmaktionsplans (Lärmminierungsplanung Berlin 2012, LK Argus) erreicht.

Der östliche, vornehmlich für Wohnen genutzte Bereich des Plangebiets ist empfindlich gegenüber zusätzlichen Lärmimmissionen. Die Erholungsfunktionen sind durch Lärm- und Luftschadstoffimmissionen bereits eingeschränkt. Das mit der Spree-Nähe verbundene Erholungspotenzial kann derzeit mangels entsprechender Erschließung bzw. Zugänglichkeit von den Anwohnern nicht ausgeschöpft werden.

Schutzgutrelevante Planungsziele

Ein Planungsziel besteht in der Vermeidung zusätzlicher bzw. Reduzierung bestehender Beeinträchtigungen durch Lärm auf die angrenzende und umliegende Wohn- bzw. Mischnutzung. Bei erheblichen Lärmimmissionen (z.B. Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 bzw. Erreichen der Stufen 1 und 2 der Lärmminierungsplanung) wären ggf. Schutzmaßnahmen zu berücksichtigen.

Ein weiteres Ziel ist die Öffnung, Begrünung und Erschließung des Spreeufers für die Öffentlichkeit zum Zwecke der Naherholung und Quartiersaufwertung.

¹ TÜV NORD Systems GmbH & Co. KG: Ermittlung von Schutzabständen* (§ 50 BlimSchG/ Art. 12 Seveso-II-Richtlinie) für die Firma PRAXAIR Deutschland GmbH, 12439 Berlin (Abstandsgutachten), vom März 2011, Hamburg

II.4.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Untersuchungsgegenstand

- Naturschutzrechtliche Schutzgebiete, streng geschützte Arten
- Biotopstruktur (Kartierung und Bewertung der Biotoptypen)
- Bewertung der Fauna durch Rückschlüsse aus dem Biotopbestand
- biologische Vielfalt
- geschützter Baumbestand nach BaumSchVO

Bestandsmerkmale

Der Geltungsbereich ist nicht Bestandteil eines Europäischen Vogelschutzgebietes bzw. eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung. Es befinden sich keine gemäß § 18 NatSchGBln unter Schutz gestellten Teile von Natur und Landschaft in der Nähe. Das Gebiet weist keine nach § 26a des Berliner Naturschutzgesetzes unmittelbar geschützten Biotope auf. Im Rahmen der Umweltprüfung wurde eine Biotoptypenkartierung durchgeführt. Der Situationsplan ist Anlage zum Umweltbericht. Eine gesonderte Untersuchung hinsichtlich des Vorkommens dauerhaft geschützter Lebensstätten und besonders oder streng geschützter Tierarten wurde durchgeführt. Das Gutachten ist ebenfalls Anlage zum Umweltbericht.

Es kommen im Plangebiet ausschließlich vom Menschen geprägte Biotope vor, die nur einen eingeschränkten bzw. geringen ökologischen Wert aufweisen. Der Großteil der Fläche ist versiegelt. Nicht vollständig versiegelte Bereiche sind von stark verdichteten Schotterflächen geprägt. Der ungleichmäßige Vegetationsbestand setzt sich aus ruderalen Gras-Kraut- und Hochstaudenfluren zusammen, in denen oft auch jüngere Pioniergehölzstrukturen (v.a. Pappeln, Robinien, Birken, Eschen-Ahorn) aufwachsen. Eine genaue Differenzierung versiegelter, teilversiegelter und unversiegelter Bereiche unter dem Vegetationsbewuchs ist nur schwer möglich, da auch auf dünnen, schwachhumosen Substratauflagen zumeist anspruchslose ruderale Pflanzengesellschaften aufgelaufen sind und die vorhandene Versiegelung bedecken. Neben Pionierarten sind auf einigen Teilflächen auch andere Arten zu finden. Kletter- und Rankpflanzen (z.B. Efeu, Wilder Wein) überdecken stellenweise teppichartig vollständig versiegelte Betonflächen. In den Randbereichen der Brachfläche sind vielerorts vereinzelt oder auch in kleinen Gruppen Ziergehölze aufgewachsen. Auch einige Zierstauden konnten sich ungleichmäßig etablieren. Den vorkommenden Pioniergehölzarten reicht oftmals schon ein schmaler Spalt in der Betonfläche, um – wenn auch eingeschränkt – bestimmte Entwicklungsstadien zu erreichen.

Eine kleinteilige flächenmäßige Differenzierung des Vegetationsbestandes ist aufgrund der unterschiedlichen, meist fließend ineinander übergehenden Sukzessionsstadien nicht möglich und vor dem aktuellen Planungshintergrund nicht zielführend.

Einzelne Bestandsbäume stehen aufgrund ihres Stammdurchmessers gemäß Berliner Baumschutzverordnung unter Schutz. In den Bereichen, für die in naher Zukunft grundlegende Nutzungsänderungen vorgesehen sind (SO 1 und 2, neue öffentliche Verkehrsflächen, Uferstreifen) handelt es sich um insgesamt 24 geschützte Bäume. Diese sind in Form eines Baumkatasters im Anhang des Umweltberichts aufgelistet.

Insgesamt ist die biologische Vielfalt des Gebietes als gering zu bewerten.

Das Areal wurde von einem Fach-Gutachter¹ hinsichtlich des Vorkommens geschützter Arten und ganzjährig geschützter Lebensstätten untersucht.

Im Zuge der Begehung wurden acht Vogelarten nachgewiesen. Für zwei Arten wurde sicheres Brüten festgestellt, für drei weitere Arten besteht Brutverdacht. Von weiteren Arten wird die Fläche als Nahrungsgebiet genutzt.

Tab. 1: Auflistung der im B-Plangebiet festgestellten Brutvogelarten

Nr.	Art	Wissenschaftlicher Name	Rote Liste Bln.	Schutz
1.	Mauersegler	<i>Apus apus</i>		§
2.	Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>		§
3.	Kohlmeise	<i>Parus major</i>		§
4.	Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>		§
5.	Hausperling	<i>Passer domesticus</i>		§
6.	Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	V	§
7.	Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>		§
8.	Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>		§

Innerhalb des Plangebietes wurde keine Art der Roten Liste der Brutvögel Berlins, keine Art des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie sowie keine streng geschützte Art nachgewiesen.

Das geringe Artenspektrum kann mit den stark versiegelten Flächen und den eher schütterten und jungen Gehölzbeständen begründet werden.

¹ Jens Scharon (2010): Beurteilung des B-Plangebietes Schnellerstraße in Berlin Treptow-Köpenick bzgl. des Vorkommens geschützter Arten und ganzjährig geschützter Lebensstätten, Berlin.

An Gebäuden konnten ganzjährig geschützte Nistplätze durch vorhandene Nester (Haussperling) sowie Familienverbände (Hausrotschwanz) nachgewiesen werden. Es wurden keine Baumhöhlen in den Bestandsbäumen festgestellt.

Bei einer Begehung wurden Fledermäuse beim Einflug in ein Gebäude (ruinöses Gebäude an westlicher Geltungsbereichsgrenze) beobachtet. Eine gezielte Suche war hier aufgrund des Zutrittsverbots wegen Einsturzgefahr nicht möglich.

Hinweise auf das Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse im B-Plangebiet konnten nicht gefunden werden. Die fast flächendeckende Versiegelung der Fläche, das Fehlen offener Sandflächen zur Eiablage bzw. Fortpflanzung und die Isolation des Gebietes durch Straßen, Industriegebiete und die verbaute Spree schließen ein Vorkommen weitgehend aus.

Empfindlichkeit

Im Gebiet kommen keine wertvolleren oder sogar geschützten Biotope vor. Die vorhandenen Biotoptypen sind im Berliner Raum vor allem auf städtischen Brachflächen sehr häufig zu finden. Die Empfindlichkeit des Gebietes gegenüber Veränderungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen wird als gering eingestuft.

Es sind jedoch die artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz einzuhalten. Eine Beeinträchtigung oder Zerstörung ganzjährig geschützter Lebensstätten ist nur in Ausnahmefällen mit behördlicher Genehmigung zulässig und unter Ersatzauflagen genehmigungsfähig.

Die Fällung nach Baumschutzverordnung geschützter Bäume ist genehmigungspflichtig. Hierfür ist auf Bauantragsebene ein gesonderter Antrag zu stellen und Ersatz zu leisten.

Schutzgutrelevante Planungsziele

Als schutzgutbezogenes Planungsziel wird eine angemessene Begrünung und Bepflanzung vor allem des entstehenden Sondergebiets verfolgt. Die nicht überbaubaren Grundstücksteile (insbesondere innerhalb der Fläche zum Anpflanzen) sind zu begrünen oder zu bepflanzen, sofern nicht andere Umweltbelange dagegen sprechen. Die Stellplätze sollen mit Baumpflanzungen gegliedert werden (je sechs Stellplätze ein Baum). Für die Fläche zum Anpflanzen nahe der Schnellerstraße wird die Pflanzung von 42 neuen, großkronigen Bäumen festgesetzt. Der Uferbereich entlang der Spree wird als Grünanlage (öffentliche Parkanlage) gestaltet. Für 50 % der Dachflächen in den Sondergebieten ist eine extensive Dachbegrünung vorgesehen.

Artenschutzrechtlich begründete Einschränkungen und Anforderungen wie z.B. eine notwendige Bauzeitenregelung für das Beräumen des Geländes und die Anbringung geeigneter Ersatzniststätten und –quartiere innerhalb des Plangebietes sind in der Planung zu berücksichtigen.

Für den Fall, dass Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt vorgenommen werden, soll der Ausgleich bzw. Ersatz vollständig innerhalb des Plan-

gebiets vorgenommen werden. Geeignete Maßnahmen und Festsetzungen werden hierfür formuliert.

II.4.4 Schutzgut Boden

Untersuchungsgegenstand

- Versiegelungsgrad des Bodens
- Naturnähe des Bodens
- naturräumliche Eigenart
- Böden als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte
- Altlasten und Bodenverunreinigungen

Bestandsmerkmale

Der Boden im Plangebiet ist durch starke Überformung geprägt und nach Angaben aus dem Umweltatlas (Karte Versiegelung 2011) zu einem großen Teil versiegelt (ca. 60 – 70 %). Die unversiegelten Flächen im Geltungsbereich haben einen künstlichen Bodenaufbau, es sind durchweg anthropogene Bodengesellschaften. Laut Umweltatlas handelt es sich um Pararendzinen, Lockersyroeme und Regosole. Die nicht vollständig versiegelten Teilflächen sind von stark verdichteten Schotter- und Kiesflächen dominiert, die aufgrund ihrer Ausprägung ebenfalls wie eine Versiegelung bewertet werden. Die im Situationsplan dargestellte Vegetationsbedeckung setzt sich aus Arten zusammen, die sich auch auf suboptimalen Bodenverhältnissen (z.B. stark verdichteten Substraten) etablieren können. In vielen Teilbereichen des Geländes wächst höhere Krautvegetation auf dünnen Substratauflagen über vollständiger Versiegelung. Viele Gehölzbestände wurzeln in schmalen offenen Bodenspalten und breiten ihre Krone über vollständig versiegelten Flächen aus. Der tatsächliche Versiegelungsanteil des Plangebietes ist daher nicht genau zu ermitteln. Aufgrund der vorliegenden Informationen und den Erkenntnissen der Ortsbegehung wird unter Einbeziehung der Teilversiegelung (stark verdichtetem Boden) von einem etwa 90%-igen Versiegelungsgrad ausgegangen. Die Naturnähe der Böden ist laut Karte 01.11.3 des Umweltatlas sehr gering.

Die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Bodengesellschaften sind im Berliner Raum sehr häufig und weisen keine besondere naturräumliche Eigenart auf. Karte 01.12.04 des Umweltatlas schätzt die Bedeutung der Böden hinsichtlich der Archivfunktion für die Naturgeschichte als gering ein. Innerhalb des Geltungsbereichs sind vier Flächen bekannt, die im Bodenbelastungskataster Berlin (BBK) registriert sind (BBK-Nrn. 7513, 7514, 13802 und 6182).¹ Es handelt sich hierbei um Flächen der

¹ Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (TÖB), Herr Dietrich, Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz vom 20.12.2010

ehemaligen Trommelfabrik der KWO Kabelwerke Oberspree, des BMHW II (Berliner Metallhütten- und Halbzeugwerk), einer ehemaligen Tankstelle (Deutsch-Amerikanische Petrol Gesellschaft) und einer ehemaligen chemischen Reinigung.

Im Rahmen der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange wurden zusätzliche Informationen vermittelt. Ein Baugrundgutachten erbrachte wiederum zusätzliche Erkenntnisse:

Auskünfte aus dem Bodenbelastungskataster Berlin im Rahmen der frühzeitigen Behörden-Beteiligung¹

Altlastensituation und Maßnahmenplanung

zu BBK Nr. 7513 / Schnellerstr. 135 -136,12439 Berlin (ehem. KWO)

Das Grundstück ist aufgrund seiner langjährigen industriellen Nutzung als Tischlerei, Kabeltrommelfabrik (KWO) und dem damit verbundenen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie dem Nachweis von schädlichen Bodenveränderungen im Bodenbelastungskataster Berlin als schädliche Bodenverunreinigung registriert. Im Jahr 1993 wurden auf dem Grundstück Ersterkundungen durchgeführt. In einigen Bereichen der Fläche wurden Boden- und Bodenluftverunreinigungen durch BTEX, LCKW sowie im Aufschüttungshorizont Verunreinigungen durch Schwermetalle, PAK und MKW nachgewiesen.

Besonders sind dabei die Aufschüttungen im nordwestlichen Grundstücksteil (ehem. Trommellager) betroffen. Gemäß dem bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt vorliegenden Untersuchungsbericht sind die Schwermetallkonzentrationen in der Auffüllungsschicht zum größten Teil auf Schlackereste zurückzuführen.

Weiterführende Maßnahmen sind z. Zt. nicht geplant. Der Eigentümer dieses Grundstückes wurde nach dem Umweltrahmengesetz in Höhe des geschätzten Sanierungskostenbetrages freigestellt. Eine abschließende Aussage über Art und Umfang der Bodensanierung ist erst nach Vorlage konkreter Bauplanungen und der Durchführung einer auf diese Planungen aufbauenden Detailerkundung möglich, die durch den Investor in Abstimmung mit der Senatsverwaltung Stadtentwicklung und Umwelt durchzuführen ist.

zu BBK Nr. 7514 / Schnellerstr. 131 - 134, 12439 Berlin (ehem. BMHW II)

Das Grundstück ist aufgrund seiner langjährigen industriellen Nutzung als Berliner Metallhütten- und Halbzeugwerk (BMHW) und dem damit verbundenen Umgang mit was-

¹ Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (TÖB), Herr Dietrich, Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz vom 20.12.2010

sergefährdenden Stoffen sowie dem Nachweis von schädlichen Bodenveränderungen im Bodenbelastungskataster Berlin als Altlast registriert. Das Grundstück befindet sich in der Trinkwasserschutzgebietszone III B des Wasserwerks Johannisthal. Im Abstrom des Grundstückes wurde eine Schadstofffahne (LCKW) nachgewiesen, die sich in Richtung der Förderbrunnen des Wasserwerks ausbreitet. Durch umfangreiche Erstuntersuchungen wurden in Teilbereichen erhebliche Verunreinigungen des Bodens und des Grundwassers durch leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe und deren Abbauprodukte (LCKW, VC), durch Schwermetalle (Pb, Zn, Cu, Cd), Cyanid sowie stellenweise durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) bis in eine Tiefe von max. ca. 4,0 - 5,0 m unter Geländeoberkante (GOK) nachgewiesen.

Im Rahmen der akuten Gefahrenabwehr wurde im Jahre 2005 ein Bodenaustausch im Bereich der ehem. Entfettungsanlage vorgenommen. Als Sanierungs- oder Sicherungsmethode des Bodens kommen wegen der erheblichen Schwermetallbelastungen u. a. die Versiegelung des Schadensbereiches oder ein Bodenaustausch in Frage.

Der Eigentümer dieses Grundstückes wurde ebenfalls nach dem Umweltrahmengesetz in Höhe des geschätzten Sanierungskostenbetrages freigestellt. Eine abschließende Aussage über Art und Umfang der Bodensanierung ist auch hier erst nach Vorlage konkreter Bauplanungen und der Durchführung einer auf diese Planungen aufbauenden Detailerkundung möglich, die durch den Investor in Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt durchzuführen ist.

Ein Grundwassermonitoring wird seit 2005 durchgeführt.

zu BBK Nr. 13802 / Schnellerstr. 130, 12439 Berlin

Das Grundstück ist aufgrund seiner industriellen Nutzung als ehem. Tankstelle (Deutsch-Amerikanische Petrol Gesellschaft) und dem damit verbundenen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen im Bodenbelastungskataster Berlin als Altlast registriert. Die auf dem Grundstück nachgewiesenen Verunreinigungen durch Schwermetalle sind gemäß dem vorliegenden Gutachten an die Auffüllung gebunden und im obersten Bodenmeter flächig verteilt. Darüber hinaus tritt an der südöstlichen Ecke ein Mineralölschaden im Grundwasserschwankungsbereich auf, dessen Ursache ungeklärt ist.

Eine Sanierung von Bodenkontaminationen ist ggf. in Zusammenhang mit geplanten Baumaßnahmen erforderlich. Bauvorhaben und -maßnahmen sind daher vorab mit der zuständigen Bodenschutzbehörde abzustimmen.

zu BBK Nr. 6182 / Brückenstr. 27, 12439 Berlin

Das Grundstück ist aufgrund seiner industriellen Nutzung als ehem. chemische Reinigung und dem damit verbundenen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie dem Nachweis von schädlichen Bodenveränderungen im Bodenbelastungskataster Berlin als Altlast registriert.

Nach Durchführung geeigneter Sanierungsmaßnahmen wurde die gesamte Fläche zwischenzeitlich vom Verdacht auf schädliche Bodenverunreinigungen oder Altlasten befreit.

Im Fall einer Nutzungsänderung (Wohnbebauung) ist ggf. eine Neubewertung des Gefährdungspfad Boden-Mensch erforderlich. Bei Baumaßnahmen ist die zuständige Bodenschutzbehörde zu beteiligen.

Baugrundgutachten

Zusätzlich zu den Auskünften aus dem BBK liegen weitere konkrete Untersuchungsergebnisse in Form eines Baugrundgutachtens¹ vor. Die vom Gutachter erhobenen bzw. auch aus weiteren Quellen zusammengetragenen Informationen spiegeln die Auskünfte aus dem BBK im Wesentlichen wider.

Im Baugrundgutachten wurden zum einen die Oberflächenbefestigungen analysiert. Es sind zum größten Teil Befestigungen aus Beton von bis zu ca. 90 cm Deckenstärke festgestellt worden. Asphalt auf Großsteinpflaster bzw. gänzlich unbefestigte Teilflächen bildeten die Ausnahme. Unter den Betonschichten sind flächendeckend Auffüllungen unterschiedlicher Beschaffenheit und bis in unterschiedliche Tiefen vorhanden. Meist handelt es sich bei den Auffüllungen überwiegend um locker gelagerte, z.T. schluffige Sande, Ziegel- und Schlacke-Reste sowie stellenweise Bauschutt. Unter den Auffüllungen wurden bis zur Bohrendtiefe von 16 m vornehmlich Sande, stellenweise jedoch auch Kiese und mehrfach Schluff-Zwischenlagerungen festgestellt. Die Ergebnisse der chemischen Bodenanalysen wurden mit den Beurteilungswerten der Berliner Liste verglichen, um eine Gefahreinschätzung hinsichtlich des Boden- und Grundwasserschutzes vornehmen zu können. Für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser wurden außerdem die im Eluat bestimmten Parameter mit den Prüfwerten der BBodSchV verglichen. Die abfalltechnische Bewertung erfolgt anhand eines Vergleichs der Analysewerte mit den Angaben der Technischen Regeln der LAGA² für die stoffliche Verwertung von Boden und Bauschutt.

Der überwiegende Teil der analysierten Bodenproben wird demnach der Klasse Z2 bzw. auch >Z2 zugeordnet. Das Material mit Zuordnungswerten >Z2 nach LAGA Boden oder Bauschutt ist gefährlicher Abfall und muss der Sonderabfallgesellschaft Berlin-Brandenburg angedient werden.

Maßgebend für die Einstufung >Z2 war meist der Gehalt an polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) sowie an Schwermetallen (v.a. Kupfer). Überschrei-

¹ Baugrundinstitut Franke-Meißner Berlin-Brandenburg GmbH (BFM): Baugrundgutachten Schnellerstraße 131-134 in Berlin Schöneeweide, Berlin, vom 21. Juli 2011

² Mitteilung 20 der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA): Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen, Zuordnungswert Z 0: Uneingeschränkter Einbau, Zuordnungswert Z 2: Eingeschränkter Einbau mit definierten technischen Sicherheitsmaßnahmen

tungen des Z2-Wertes gab es in erster Linie bei Blei und Zink sowie vereinzelt bei Chrom, Cadmium und Quecksilber. Aber auch der Sulfatgehalt, der Gehalt an extrahierbaren organischen Halogenen (EOX), an MKW und Phenolen waren für Einstufungen in die Kategorie >Z2 ausschlaggebend.

Im Bodengutachten wird davon ausgegangen, dass ein Großteil der in den Auffüllungen festgestellten Belastungen auffüllungsspezifisch ist, d.h. bereits bei der Aufbringung in den Auffüllungen enthalten war. Eine zusätzliche Beeinflussung durch Versickerung von PAK- und schwermetallhaltigen Lösungen oder Stäuben ist wahrscheinlich.

Einzelne Bodenproben einer Bohrung überschreiten deutlich die Beurteilungswerte der Berliner Liste für MKW und BTEX in der Wasserschutzzone III A. Dies wird auf die dort ehemals vorhandene Tankstelle zurückgeführt.

An anderer Stelle wurde eine sehr hohe Belastung durch MKW und z.T. auch durch LHKW in Tiefen bis ca. 4 m unter GOK festgestellt. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse vorangegangener sowie aktueller Grundwasseruntersuchungen geht von der Grundwasserbelastung durch LHKW die maßgebende Gefährdung von Schutzgütern aus.

Empfindlichkeit

Da das Plangebiet bereits im Bestand stark überformt und versiegelt ist, besitzt es gegenüber Nutzungsintensivierungen lediglich eine geringe Empfindlichkeit. Eine Zunahme der Versiegelung sollte jedoch vermieden werden.

Die Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Materialien ist aufgrund der vorhandenen bzw. vermuteten Altlasten auf einem Großteil der Flächen als kritisch anzusehen und nur nach eingehender Prüfung bzw. meist nach umfassender Sanierung der jeweiligen Teilflächen zulässig.

Für konkrete Teilbereiche wird im Bodengutachten umfänglicher Bodenaustausch empfohlen. Für viele Teilbereiche kann eine potenzielle Gefährdung des Grundwassers infolge von Sickerwasser nicht ausgeschlossen werden.

Schutzgutrelevante Planungsziele

Die Planungshinweise des Umweltatlas zum Bodenschutz beschränken sich auf die Berücksichtigung allgemeiner Belange des Bodenschutzes. Die Fläche liegt im Unerheblichkeitsbereich, d.h. es handelt sich um Böden ohne besondere Anforderungen.

Grundsätzlich sollte der geplante Versiegelungsgrad auf das absolut notwendige Maß begrenzt werden. Die Bodenfunktionen sind generell zu verbessern bzw. wiederherzustellen.

Potenzielle Gefährdungen durch den Austrag bereits vorhandener Schadstoffe sind jedoch dringend zu berücksichtigen bzw. zu vermeiden.

Der erforderliche Sanierungsaufwand ist im Baugenehmigungsverfahren abschließend zu klären.

II.4.5 Schutzgut Wasser

Untersuchungsgegenstand

- Oberflächengewässer
- Wasserschutzgebiete
- Wasserhaushalt: Rückhaltevermögen von Niederschlägen, Grundwasserneubildungsrate
- Oberflächenentwässerung

Bestandsmerkmale

Unmittelbar an der nördlichen Grundstücksgrenze fließt die Spree als Gewässer 1. Ordnung. Nach der vorläufigen Anordnung vom 18. Januar 2013 (vgl. I.3.10) liegt das Plangebiet zum größten Teil innerhalb der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Johannisthal. Kleinere Teilflächen in Spreenähe liegen außerhalb jeglicher Trinkwasserschutzzonen. Diese Schutzzonenzugehörigkeit hat so lange Bestand, bis mit der Wiederinbetriebnahme des Wasserwerkes Johannisthal eine neue Ausweisung des Trinkwasserschutzgebietes erfolgt.

Die nächstgelegene Grundwassermessstelle (Bezeichnung: Nr. 9874) befindet sich an der Brückenstraße nahe der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze (Umweltatlas Karte Grundwassermessstellen, Stand 2010).

Der Grundwasserflurabstand beträgt überwiegend ca. 3-4 m, stellenweise jedoch auch nur ca. 2,5-3 m bzw. nahe der Brückenstraße auch ca. 4-7 m. Es handelt sich folglich generell um einen grundwassernahen Standort (Umweltatlas Karte 02.07, Ausgabe 2009). Gemäß Karte 02.13.2 beträgt die Versickerung aus Niederschlägen 150-200 mm bzw. stellenweise auch nur 100-150 mm pro Jahr, sie liegt damit im niedrigen bis mittleren Bereich. Die Grundwasserneubildung beträgt ca. 150–200 mm im Jahr und ist somit als „mittel“ einzustufen (Umweltatlas Karte „Grundwasserneubildung 2005).

Ein Großteil des im Gebiet anfallenden Niederschlagswassers wird bereits über Bodenabläufe entwässert. Ein Teil versickert in den vorhandenen unversiegelten Flächen.

Empfindlichkeit

In der Karte 02.05 des Berliner Umweltatlas (Ausgabe 1993) wird die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers als sehr hoch (Grundwasser nicht geschützt) eingestuft.

Gemäß den Schutzbestimmungen der Wasserschutzzone III B sind u.a. nachstehende Maßnahmen verboten:

- Das Errichten von zentralen Behandlungsanlagen für Schmutzwasser zum Zwecke der Einleitung in ein Gewässer,
- Abwassereinleitungen in den Untergrund, einschließlich Abwasserversickerung, -verregnung und -verrieselung, mit Ausnahme der Versickerung von schwach belastetem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone,
- Maßnahmen, wie größere Bodenversiegelungen, die eine wesentliche Verminderung oder Behinderung der Grundwasserneubildung oder des Grundwasserdargebots zur Folge haben; dies gilt nicht, soweit öffentliche Verkehrsflächen betroffen sind und dem verkehrliche Erfordernisse entgegen stehen sowie für Grundstücke mit Altlastenverdacht oder hohem Grundwasserstand.

Diese Verbote gelten grundsätzlich und sind auch unabhängig von der Aufstellung eines Bebauungsplans – insbesondere im nachgelagerten bauaufsichtlichen Verfahren – zu beachten.

Soweit Grundstücke nach dem Lageplan zur o.g. vorläufigen Anordnung ganz aus dem Schutzgebiet herausfallen, finden die Schutzbestimmungen auf diesen Grundstücken keine Anwendung.

Im Bodengutachten wird darauf hingewiesen, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser in den Auffüllungen aufgrund der festgestellten Schadstoffgehalte nicht möglich ist.

Schutzgutrelevante Planungsziele

Das Planungsziel besteht in der grundsätzlichen Vermeidung unnötiger Versiegelungen. Durch die Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Oberflächenmaterialien kann die Versickerung gefördert und die Grundwasserspende erhöht werden, sofern dadurch keine Beeinträchtigungen von Boden oder Grundwasser durch Schadstoffeinträge bewirkt werden. Die nicht überbaubaren Grundstücksteile sind möglichst wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen. Das konkrete Planvorhaben im Sondergebiet sieht vor, das Niederschlagswasser der Stellplatzflächen im Teilgebiet sowie einen Teil des Niederschlagswassers von den dortigen Dachflächen auf dem Grundstück zu versickern, um die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung gering zu halten. Hierfür bieten sich u.a. die geplanten Pflanzflächen (z.B. der Pflanzstreifen entlang der Schnellerstraße oder die Pflanzstreifen zwischen den Stellplatzreihen) an. Im Baugrundgutachten werden zudem Füllkörperrigolen unterhalb der Stellplatzflächen vorgeschlagen.

Generell ist die Oberflächenentwässerung jedoch im Zusammenhang mit der Altlastensituation bzw. einer geplanten Altlastensanierung zu betrachten. Der anstehende Boden ist aufgrund der Nutzung in der Vergangenheit in den oberen Schichten teilweise stark belastet. Es ist zu vermeiden, dass versickerndes Oberflächenwasser die Schadstoffe der belasteten Bodenschicht in die unbelastete Zone sowie ins Grund-

wasser transportiert. Dort wo Oberflächenwasser versickern soll, ist ein Bodenaustausch zwingend erforderlich.

Diese Anforderungen werden im vorliegenden Entwässerungskonzept für die Sondergebiete sowie die geplanten öffentlichen Erschließungsstraßen (Wasser- und Uferstraße) und die geplanten öffentlichen Parkanlage (Ufergrünzug) berücksichtigt (vgl. xx). Das auf den Erschließungsstraßen anfallende Niederschlagswasser wird über ein neu zu errichtendes Einleitbauwerk in die Spree geleitet. Der Pflasteraufbau der Gehwege wird wasserundurchlässig hergestellt. Die seitlichen Wände der Baumscheiden werden abgedichtet, um zu vermeiden, dass Schadstoffe aus den belasteten Bodenschichten gespült werden. Im Bereich der Baumgruppen in der öffentlichen Parkanlage findet ein Bodenaustausch statt. Hier soll das Oberflächenwasser der gesamten Grünfläche versickern. Die übrigen Flächen werden so abgedichtet, dass kein Niederschlagswasser eindringen kann.

Das auf den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser wird über ein Rohrsystem zu der Pflanzfläche (Doppelbaumreihe) an der Schnellerstraße geleitet, wo es gemeinsam mit dem auf dem Parkplatz anfallenden Regenwasser in einer Versickerungsmulde versickert wird. Im Bereich der Versickerungsmulde und der Baumpflanzungen findet ein vollständiger Bodenaustausch statt. Die Seitenbereiche werden dabei abgedichtet, so dass kein Niederschlagswasser seitlich in die belasteten Bereiche eindringen kann. Die Fahrgassen und Stellplätze werden wasserundurchlässig befestigt. Ebenso die Lieferhöfe und der Feuerwehrumfahrung, deren Niederschlagswasser in die Schmutzwasserkanäle der Gebäude geleitet wird.

Ein weiterer wichtiger Aspekt ist der Wasserrückhalt auf den Dachflächen in den Sondergebieten mithilfe extensiver Dachbegrünung, welche mit der textlichen Festsetzung Nr. 21 gesichert wird. Die Zielsetzung der Anlage von Dachbegrünungen wird u.a. in mehreren Programmplänen des Landschaftsprogramms zum Zwecke einer vorsorgenden Umweltplanung auch für die Ebene der Bebauungsplanung formuliert.

II.4.6 Schutzgut Klima und Luft

Untersuchungsgegenstand

- großräumige und lokalklimatische Situation
- Kaltluftleitbahnen

Bestandsmerkmale

Aufgrund der zentrennahen Lage in einem großräumig vorwiegend gewerblich geprägten Bereich ist für das Plangebiet selbst sowie auch für die nordwestlich angrenzenden Grundstücke derzeit von einer mäßigen, in Einzelfällen hohen bioklimatischen Belastung des Siedlungsraumes auszugehen (Digitaler Umweltatlas, Karte 04.11.2).

Für die am gegenüberliegenden Spreeufer befindlichen Grundstücke wird eine geringe, in Einzelfällen mäßige klimatische Belastung angegeben. Die südwestlich angrenzenden Siedlungsstrukturen sind gut durchlüftet bzw. lediglich gering belastet. Die weitläufigen Grünflächen der Königsheide und der Wuhlheide stellen wichtige Kaltluftentstehungsgebiete dar.

Das Planungsgebiet zeigt aufgrund der großflächigen Versiegelungen in der Bestandssituation deutliche Überwärmungserscheinungen. Es gibt in Relation zur Gesamtgröße des Planungsgebietes nur wenig Vegetation, die zur Kühlung und kleinklimatischen Verbesserung beitragen kann. Laut Karte 04.05 des Umweltatlas (Ausgabe 2001) weist das Plangebiet insgesamt mäßige Veränderungen gegenüber Freilandverhältnissen auf.

Entlang der Spree verläuft eine überwiegend thermisch induzierte Kaltluftleitbahn in Richtung Stadtzentrum (Planungshinweise Stadtklima).

Empfindlichkeit

Das Plangebiet weist aus klimatischer Sicht keine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen auf, da es durch seinen schon im Bestand geringen Freiflächenanteil bereits eine hohe Vorbelastung aufweist und keine klimatische Entlastungsfunktion übernimmt. Auch hinsichtlich der Beeinträchtigung der Kaltluftleitbahn entlang der Spree besteht keine Empfindlichkeit.

Schutzgutrelevante Planungsziele

Zur Vermeidung der negativen Auswirkungen auf das Kleinklima sollen auf dem Grundstück dauerhaft Begrünungsmaßnahmen festgesetzt werden (z.B. Baumpflanzungen auf den Stellplätzen und in der Fläche zum Anpflanzen, Ausweisung von öffentlichen Grünflächen sowie die Anlage von extensiver Dachbegrünung im Sondergebiet). Der Versiegelungsgrad soll möglichst gering gehalten werden, sofern dies unter dem Aspekt Altlasten/Altlastenverdacht möglich ist.

II.4.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Untersuchungsgegenstand

- Orts- und Landschaftsbild mit seinen landschaftsbildprägenden Elementen

Bestandsmerkmale

Das Plangebiet liegt innerhalb eines ehemals vorwiegend industriell genutzten Quartiers am Südufer der Spree im Südosten Berlins. Im zu untersuchenden Areal (Plangebiet und näheres Umfeld) befinden sich neben dem eigentlichen, teilflächig zu Gewerbebezwecken genutzten Plangebiet aktuell ein neues Einkaufszentrum (Stadtteilzentrum Schöneweide) mit Parkhaus, der S-Bahnhof Schöneweide, verschiedene Gewerbebetriebe, Tankstellen, einige Gewerbebrachflächen sowie im östlichen Bereich einige mehrgeschossige Altbau-Wohngebäude in Blockrandbebauung. Ein Teil der Blockhöfe weist lockeren Baumbestand auf. Entlang der stark frequentierten Schnellerstraße (Teilabschnitt der B 96a) stehen junge Alleebläume. Auf den Gewerbebrachflächen sind stellenweise Pioniergehölze aufgewachsen. Insgesamt bietet sich ein heterogenes, urbanes Nutzungsmosaik.

Die Bestandssituation ist im Plangebiet von teilweise provisorischen und ungeordneten Verhältnissen einer Industrie- und Gewerbebrache bestimmt, die das Ortsbild beeinträchtigen. Vor allem die verfallenden Bestandsgebäude im westlichen Bereich wirken sich störend auf das Orts- und Landschaftsbild aus. Die weitläufige Brachfläche des künftigen Sondergebietes wird allein von der Ruderalvegetation unregelmäßig strukturiert.

Empfindlichkeit

Das Plangebiet weist hinsichtlich der geplanten Veränderungen des Landschaftsbildes eine geringe Empfindlichkeit auf, da es derzeit im Gebiet keine wertvollen oder erhaltenswerten landschaftsbildwirksamen Strukturen gibt. Die Gebäuderuinen wirken störend.

Schutzgutrelevante Planungsziele

Durch das Vorhaben wird die städtebauliche Ordnung und Aufwertung des Gebietes angestrebt. Die störenden Bauruinen sollen abgerissen und durch Neubauten ersetzt werden.

Der Straßenraum der Schnellerstraße wird im Bereich des Plangebietes durch eine strukturell wirksame, parallel zur Straße verlaufende Doppel-Baumreihe klar vom neuen Baugebiet abgegrenzt.

Die geplanten Stellplatzanlagen werden durch einen neuen, gleichmäßigen und lockeren Baumbestand begrünt und gegliedert. Auch die inneren Erschließungsstraßen sollen künftig von Straßenbäumen gesäumt werden.

Eine Mindestbegrünung des Plangebietes wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sichergestellt.

Als ein übergeordnetes Planungsziel wird gemäß Berliner Landschaftsprogramm am Ufer der Spree eine Gewässer begleitende Grün- und Freifläche (öffentliche Parkanlage) angelegt und mit Landschaftselementen aufgewertet. Zudem sollen Blickbeziehungen auf das Gewässer erhalten bzw. entwickelt werden.

II.4.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Untersuchungsgegenstand

- Denkmäler

Bestandsmerkmale

Innerhalb des Plangebietes sind laut Denkmalliste/Denkmalkarte des Landes Berlin (Stand 01.09.2010) keine Denkmalbereiche, Bau-, Garten- oder Bodendenkmale vorhanden. Auf angrenzenden Grundstücken bzw. auch im nahen Umfeld sind jedoch folgende denkmalgeschützten Objekte vorhanden:

Direkt westlich grenzt das Grundstück der ehemaligen „Borussia-Brauerei“ (bekannt als Bärenquell-Brauerei, Schnellerstraße 137) an, welches als Gesamtanlage geschützt ist. Die älteste Datierung reicht bis 1882-1888 zurück. Weitere Datierungen reichen von 1901 bis 1969.

Am nördlichen Spreeufer befindet sich gegenüber des Plangebiets die ebenfalls als Gesamtanlage geschützte „Städtische Gasanstalt Oberspree“ (Wilhelminenhofstraße 88+89). Die Datierungen der einzelnen Gebäude reichen von 1898 bis 1941.

In der Michael-Brückner-Straße 1 steht das Baudenkmal „Gemeindeamt Schöneeweide“ von 1888.

Es sind weitere Denkmäler im weiteren Umfeld vorhanden.

Die auf dem Gelände vorhandenen Gebäude stellen Sachgüter dar, die durch das Vorhaben betroffen werden.

Empfindlichkeit

Das Plangebiet selbst besitzt eine geringe Empfindlichkeit gegenüber nutzungsbedingten Veränderungen. Die Gebäude der ehemaligen „Borussia“- bzw. „Bärenquell-Brauerei“ auf dem Nachbargrundstück können jedoch z. B. empfindlich gegenüber stärkerer Bodenerschütterung im Zuge von Baumaßnahmen sein.

Schutzgutrelevante Planungsziele

Durch die geplante Neubebauung soll das Grundstück selbst als Sachgut in Wert gesetzt werden.

II.5. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

II.5.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Gesundheit

Erholung

Die Anlage und Gestaltung einer öffentlichen Parkanlage entlang der Spree schafft neue Aufenthaltsräume zur Naherholung im Plangebiet. Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen steigern die Wohnumfeld-Qualität und es wird ein neues Erholungspotenzial geschaffen.

Schall

Gemäß schalltechnischer Untersuchung führt die Umsetzung der Planung zu geringfügigen Lärmpegel-Erhöhrungen im Bereich bestehender Wohnnutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebiets. Mögliche Pegelerhöhrungen um mehr als 3 dB(A) wurden nicht ermittelt. Eine geplante Riegelbebauung im Bereich des Kerngebiets an der Schnellerstraße würde die Pegelerhöhrungen noch reduzieren bzw. zu einer deutlichen Immissionsminderung der rückwärtig gelegenen schutzwürdigen Nutzungen führen. Für die neue Riegelbebauung, wie auch für die Bestandsbebauung in dem Bereich der Schnellerstraße selbst sind jedoch Beurteilungspegel gegeben und zu erwarten, die die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung maßgeblich überschreiten. Daher sind Festsetzungen erforderlich, die im Kerngebiet die Wohnnutzung generell ausschließen. Als Maßnahme zur Abschirmung des Verkehrsschalls zum Plangebiet und damit gegen die Überschreitungen der genannten Richtwerte wird eine Festsetzung von lärmrobuster Bauweise (in Form einer geschlossenen Bauweise in Kombination mit einer Mindestgeschossigkeit zu den Straßen Schnellerstraße und Brückenstraße hin sowie durch die Ausrichtung von empfindlichen Räumen zur lärmabgewandten Seite) getroffen.

Durch den Verzicht auf eine Anbindung der „Uferstraße“ an die Brückenstraße ist mit zusätzlichen Verkehrsentlastungen im Plangebiet zu rechnen.

Hinsichtlich des hinzukommenden Gewerbelärms durch die geplanten Sondergebiete SO 1 und SO 2 können die Richtwerte der DIN 18005 erreicht werden. Durch Festsetzung zur Geräuschkontingentierung können die Lärminderungsstufen I und II in der Planung aber deutlich unterschritten werden.

Lufthygiene

In den beiden Sondergebieten sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend nicht-zentrenrelevanten Sortimenten vorgesehen, von denen selbst keine erheb-

lich negativen lufthygienischen Belastungen zu erwarten sind. Mit erhöhten Luftschadstoff-Emissionen infolge des erwarteten Liefer- und Kundenverkehrs ist jedoch zu rechnen. Die Festsetzung der Baugebiete MI 1, MI 3 und MK 2 dient vorwiegend der Bestandssicherung. Von diesen Flächen gehen derzeit sowie auch künftig keine erheblichen Beeinträchtigungen aus. Für die Baugebiete MI 2 und MK 1 liegen derzeit keine aktuellen Daten bezüglich heutiger Emissionen vor.

Im Jahre 2011 wurde ein Gutachten zur Luftschadstoffbelastung¹ erstellt, um gesicherte Aussagen hinsichtlich aktueller und auch künftig zu erwartender Beeinträchtigungen treffen zu können.

Zusammenfassend wurde in dem Gutachten festgestellt, dass die zu einem überwiegenden Teil **verkehrsinduzierten Luftschadstoffkonzentrationen** im Untersuchungsgebiet hoch sind, dass jedoch die geplanten Vorhaben im Bebauungsplan XV-64bb durch die Zunahme des Verkehrsaufkommens und die bauliche Verdichtung in den SO-Gebieten geringfügig zu einer Verschlechterung der Luftschadstoffimmissions-Situation beitragen werden. Dabei liegen die zusätzlichen Luftschadstoffimmissionen durch Benzol, NO₂, PM₁₀ und PM_{2,5} im Großteil des Gebietes und insbesondere in Bereichen mit schutzbedürftigen Nutzungen unterhalb der Schwelle von 3 % des jeweiligen Jahresgrenzwertes, die in Analogie zu den Festlegungen der TA Luft als Irrelevanz-Schwelle herangezogen wird.

Da Wohnungen in den Kerngebieten ausgeschlossen werden, können diesbezügliche nachteilige Auswirkungen durch Lärm- und Luftschadstoffimmissionen vermieden werden. Insgesamt wird den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse aus der Sicht des Immissionsschutzes ausreichend Rechnung getragen.

¹ ALB Akustik-Labor Berlin: Bebauungsplan XV-64bb im Bezirk Treptow-Köpenick, Schalltechnische und Luftschadstoffuntersuchung, Bericht Nr. SCH 1110.363 P, Berlin, 14.12.2011

II.5.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Durch das Vorhaben sind keine Beeinträchtigungen von Schutzgebieten zu erwarten. Durch Abstimmung und Einhaltung einer Bauzeitenregelung wird ein Konflikt mit § 44 (1) Nr. 1 und 2 BNatSchG vermieden. Die Gebäude, in denen sowohl der Einflug von Fledermäusen als auch nischenbrütende Vögel beobachtet wurden, sind marode und baufällig. Ein Erhalt ist nicht möglich.

Die Zerstörung dauerhaft geschützter Lebensstätten ist nur nach artenschutzrechtlicher Ausnahmegenehmigung zulässig. Ein entsprechender Antrag auf naturschutzrechtliche Befreiung wurde inzwischen bei der zuständigen Behörde gestellt und mit Auflagen zu Ersatzmaßnahmen genehmigt.¹ Das Plangebiet wurde mittlerweile beraumt und der marode Gebäudebestand abgerissen.

Der Verlust von Niststätten (3 x Hausrotschwanz und 2 x Haussperling) sowie eines potenziellen Fledermausquartiers ist durch das Anbringen entsprechender Ersatzlebensstätten innerhalb des Plangebiets auszugleichen. Ein entsprechendes Konzept wird durch den Fachgutachter erarbeitet und mit der zuständigen Behörde abgestimmt. Die Umsetzung der Ersatzmaßnahmen erfolgt nach Fertigstellung der neuen Gebäude.

Im städtebaulichen Vertrag wird die Schaffung von Ersatzlebensstätten (mind. sechs Ersatzlebensstätten für Höhlen- und Nischenbrüter sowie vier Fledermausfassadenquartiere) vereinbart.

Bei notwendiger Fällung geschützter Bäume ist gemäß Baumschutzverordnung entsprechender Ersatz auf Grundlage einer Fällgenehmigung zu leisten. Der Baum- und Gehölzbestand in den Bereichen der geplanten Sondergebiete, der neuen Verkehrsflächen sowie des Uferstreifens wurde inzwischen nach behördlicher Fällgenehmigung gerodet.²

Bisher sind für die Sondergebiete, das Kerngebiet MK 1, das Mischgebiet MI 2, den Bereich der öffentlichen Grünfläche und die neuen Straßenverkehrsflächen der „Ufer-/Wasserstraße“ kurzfristige und konkrete Umnutzungsplanungen bekannt. In den Baugebieten MI 2 und MK 1 sind keine geschützten Bäume vorhanden. Die Festsetzungen für die Baugebiete MI 1 und MI 3 sowie MK 2 dienen hauptsächlich dem Bestandserhalt. Sollten in den letztgenannten Teilbereichen für bauliche Änderungen Fällungen geschützter Bäume erforderlich werden, ist deren Ersatz auf Grundlage der Berliner Baumschutzverordnung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu regeln. Die

¹ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, (IE 224): Genehmigungsbescheid für naturschutzrechtliche Befreiung (IE 224-OA-AS/B/2797, vom 20.02.2012)

² Bezirksamt Treptow-Köpenick: Fällgenehmigung vom 19.01.2012 (GeschZ.: UmNat II 1 – 298/11)

textliche Festsetzung Nr. 14 setzt für die Mischgebiete MI 1-3 je 500 m² Grundstücksfläche und im MK 1 und MK 2 je 1000 m² Grundstücksfläche einen großkronigen Laubbaum fest, so dass nach überschlägiger Einschätzung genügend Standorte für evtl. erforderliche Ersatzpflanzungen auf Ebene des B-Plans gesichert werden.

Nach derzeitigem Planungsstand ist für den Bereich des geplanten Fachmarktzentums und dessen Erschließung sowie für die Anlage der neuen öffentlichen Grünfläche die Fällung von ca. 24 geschützten Bäumen erforderlich, für die Ersatzpflanzungen zu leisten sind.

Nach Umsetzung der Planung wird das Gebiet auch künftig durch einen hohen Anteil versiegelter und überbauter Flächen geprägt sein. Die vorhandenen Biotope innerhalb der Bauflächen werden durch die Bebauung weitgehend überformt. Der Verlust dieser anthropogenen Biotope ist allerdings keine erhebliche Beeinträchtigung. Durch die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen werden neue Biotopflächen geschaffen, die Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten bieten. Die geplanten Freiraum- wie auch einige Gebäudestrukturen bieten ausreichende Möglichkeiten für die Installation von Ersatzniststätten bzw. -quartieren. Die im Bebauungsplan festgesetzten Begrünungsmaßnahmen ermöglichen den vollständigen Ausgleich bzw. Ersatz innerhalb des Plangebiets.

Unter Berücksichtigung der Begrünungs- und Strukturierungsmaßnahmen ist nicht davon auszugehen, dass erhebliche und nachhaltige Auswirkungen bezüglich des Schutzguts Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt verbleiben.

II.5.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden liegen vor, wenn das Bodengefüge und die Bodenfunktionen nachhaltig verändert werden. Dies ergibt sich vor allem durch die Überbauung und Versiegelung von Flächen. Die Versiegelung stellt einen der stärksten möglichen Eingriffe dar, weil diese Flächen dann kaum einen Bodenfunktionswert mehr aufweisen.

Die Ermittlung der zukünftigen Versiegelung erfolgt auf Grundlage der maximal möglichen Überbauung auf Grund der festgesetzten Grundfläche (GR) bzw. Grundflächenzahl (GRZ). Die möglichen Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bzw. auf Grund von Festsetzungen des Bebauungsplans werden berücksichtigt. Eine Übersicht über das künftig zulässige Maß der Nutzung gibt die nachstehende Tabelle:

Tab. 2: Flächenbilanz der Baugebiete nach Maß der Nutzung

Baugebiet	Flächen- größe ca.	GRZ	GR m ²	GRZ § 19 (4) BauNVO	GR § 19 (4) BauNVO m ²	GFZ / Z ¹	GF m ²
SO 1	35.300	0,8	28.240	0,9	31.770	² 1,02 / –	36.000
SO 2	21.600	0,4	8.640	0,8	17.280	² 0,46 / -	10.000
MK 1	7.700	0,8	6.160	0,8	6.160	2,4 / –	18.480
MK 2	1.200	0,7	840	0,8	960	³ 2,8 / IV	3.360
MI 1	5.800	0,4	2.320	0,6	3.480	³ 1,6 / IV	9.280
MI 2	5.500	0,4	2.200	0,6	3.300	³ 1,2 / III	6.600
MI 3	2.800	0,54	1.500	0,8	2.240	³ 2,16 / IV	6.050
Straßenverkehrsfläche Wasser-/ Ufer- straße	9.100	0,95	8.650	0,95	8.650		
Straßenverkehrsfläche Schneller-/ Brücken- straße	9.500		9.500		9.500		
Verkehrsfläche besonderer Zweckbe- stimmung	150	1,0	150	1,0	150		
Öffentliche Grünfläche	5.400						
Insgesamt	104.050		68.200		83.490		89.770

¹ Z = Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

² GF / Baugebietsfläche = GFZ (rechnerisch)

³ GRZ x Z = GFZ (rechnerisch)

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist im gesamten Plangebiet künftig eine maximale Versiegelung von ca. 83.490 m² durch die bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche zu berücksichtigenden Anlagen sowie die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Die Bestandsversiegelung beträgt derzeit etwa 94.000 m² (ca. 90 % des Plangebietes). In den künftig nicht zu versiegelnden Flächen werden einige Teilbereiche flachgründig - und einige tiefgründig von den noch vorhandenen Schadstoffbelastungen befreit und als Vegetationsflächen mit unterschiedlich tiefem Wurzelraum-Potenzial fachgerecht hergerichtet. Darunter liegende Bodenschichten bzw. auch direkt daran angrenzende, nicht zur Sanierung vorgesehene Teilbereiche werden mit Dichtungsschichten gegen Durchwurzelung und gegen eindringendes Sickerwasser gesichert, so dass darin verbleibende Schadstoffe nicht ausgetragen werden können. Folglich wird von Verbesserungen für das Schutzgut Boden (und gleichzeitig auch für das Schutzgut Wasser) ausgegangen.

Es ist davon auszugehen, dass die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen den künftigen Festsetzungen nicht entgegenstehen (Ergänzung vom 28.10.2014).

Es ist positiv zu bewerten, dass hier eine bereits anthropogen überformte, überwiegend versiegelte Fläche beansprucht wird und nicht bislang unbebaute, naturnahe Flächen für die Bebauung verbraucht werden.

II.5.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Das Gebiet ist schon jetzt weitgehend versiegelt und ein großer Teil des Regenwassers wird in die Kanalisation abgeführt. Im Rahmen der Planungsumsetzung ist (im SO) aufgrund der über die GRZ festgesetzten maximalen Überbauung und Nutzung für Nebenanlagen im Umfang von höchstens 90 % der Fläche mit einer geringfügigen Reduzierung des Anteils versiegelter Flächen zu rechnen. Das bedeutet, dass mindestens 10 % des Sondergebietes künftig nicht versiegelt werden dürfen und somit grundsätzlich einer dezentralen Versickerung von Niederschlagswasser zur Verfügung stünden, sofern andere natur- oder umweltschutzfachliche Gründe dem nicht entgegenstehen.

Die Böden des Plangebietes werden im digitalen Umweltatlas als äußerst durchlässig dargestellt (Karte 01.11.09). Vor einer Erhöhung der Niederschlagsversickerung auf den Grundstücksflächen durch Bodenentsiegelung ist durch geeignete technische Maßnahmen sicherzustellen, dass potenziell vorhandene Schadstoffe im Boden hierdurch nicht ausgetragen bzw. verbreitet werden können.

Zu Versickerungszwecken werden in den künftig unversiegelten Flächen zumindest Teilbereiche von den Schadstoffbelastungen befreit und saniert, so dass eine gefahrlose Versickerung ermöglicht wird. In Verbindung mit Bodenaustausch sollen geeignete Oberflächenbeläge verwendet sowie auch unterirdische Abdichtungen (z.B. Lehm-schichten oder Folien) vorgenommen werden, um den Schadstoffaustrag aus nicht sanierten Bereichen zu verhindern. In diesem Zusammenhang werden Möglichkeiten geprüft, auch andere, an die künftigen Pflanzflächen angrenzende versiegelte Flächen zur Entwässerung anzuschließen. Eine ausreichende Filterung des Wassers u.a. über belebte Bodenpassagen wird vorausgesetzt. Auch die Versickerung von anfallendem Dachflächenwasser über eine Mulde zwischen den geplanten Stellplatzflächen und der Baum-Doppelreihe entlang der Schnellerstraße ist in der aktuellen Vorhabenplanung enthalten.

Ein Entwässerungs-Konzept für die geplanten öffentlichen Verkehrsflächen, die geplante öffentliche Parkanlage und die Sondergebiete ist mit den zuständigen Behörden abgestimmt worden. Eine wasserbehördliche Erlaubnis für die Versickerung von

Niederschlagswasser von Dach- und Verkehrsflächen auf dem Grundstück Schnellerstraße 132-136 liegt vor.¹

Unabhängig vom Bebauungsplan wurde unter Berücksichtigung des Berliner Wassergesetzes und der technischen Regelwerke auf der Ebene der konkreten Erschließungsplanung ein Entwässerungskonzept für die neuen öffentlichen Straßenverkehrsflächen durch die Berliner Wasserbetriebe erarbeitet und mit der Landeswasserbehörde abgestimmt. Hiernach werden Teile des Niederschlagswassers über ein technisches Filtersystem (Schachtsandfang) unter Einhaltung der Zielgröße für den Emissionswert nach Merkblatt ATV-DVWK 153 in den Vorfluter (Spree) eingeleitet. Negative Auswirkungen auf die Spree werden durch die abgestimmten technischen Sicherungsmaßnahmen ausgeschlossen.

II.5.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima

Die im Bebauungsplan XV-64bb beabsichtigte bauliche Nutzung wird keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf **Klima und Luftaustausch** verursachen, da das Gebiet in Bezug auf Versiegelung bereits stark vorbelastet ist. Vor allem für das Lokalklima sind durch die Umsetzung der geplanten Begrünungsmaßnahmen Verbesserungen gegenüber dem Bestand zu erwarten.

II.5.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Durch die Inhalte des Bebauungsplans wird die räumlich-städtebauliche Situation grundlegend verändert und neu geordnet. Aufgrund der Vorbelastungen des Orts- und Landschaftsbildes (Bauruinen, Industrie- und Gewerbebrachen) wird sich die Umsetzung des Bebauungsplans nicht negativ auf das Gebiet auswirken. Es ist davon auszugehen, dass das Orts- und Landschaftsbild neu gestaltet und damit aufgewertet wird.

II.5.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Von der Umsetzung der beschriebenen Planungsziele gehen nach aktuellem Kenntnisstand keine erheblichen oder nachhaltigen Auswirkungen auf das Schutzgut aus. Es sollte jedoch sichergestellt werden, dass die Denkmäler auf angrenzenden Grundstücken durch die Umsetzung künftiger Baumaßnahmen keinen Schaden nehmen.

¹ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (VIII D 102): Wasserbehördliche Erlaubnis (VIIIID102 6793/17-10-Sch-45) vom 04.07.2013

Das Gebiet ist bereits teilweise bebaut und vollständig anthropogen überformt. In Anbetracht des Altlastenverdachts ist nach derzeitigem Planungsstand nicht von umfangreichen Bodenarbeiten auszugehen, so dass das Auffinden potenzieller Bodendenkmale als unwahrscheinlich angesehen wird.

II.5.8 Wechselwirkungen

Die Schutzgüter stehen untereinander in einem zusammenhängenden Wirkungsgefüge. Versiegelung führt z.B. zu einem Verlust natürlicher Bodenfunktionen wie der Fähigkeit zu Filterung, Pufferung und Abbau oder Umwandlung von Schadstoffen und gleichzeitig zu einem Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Der Verlust an Vegetation führt zu einem Lebensraumverlust für Tiere sowie zu einem Verlust Staub bindender Strukturen.

Grundsätzlich sind die in der folgenden Tabelle aufgelisteten Wechselwirkungen zu berücksichtigen.

Tab. 3: Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Schutzgut	Wechselwirkung
Mensch	alle anderen Schutzgüter bilden die Lebensgrundlage des Menschen
Tier	abhängig von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Pflanzen, Biotope, Vernetzung, Boden und Wasser) anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Tieren und ihren Lebensräumen
Pflanzen und Biotope	abhängig von den abiotischen Standorteigenschaften (Boden, Wasserhaushalt) Bestandteil des Landschaftsbildes, Vernetzung anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Pflanzen und ihren Lebensräumen, aber auch Förderung kultur- und pflegeabhängiger Arten
Boden	abhängig der Bodeneigenschaften von geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen und vegetationskundlichen Verhältnissen Lebensraum für Mensch, Tiere und Pflanzen, Einfluss auf Landschaftswasserhaushalt durch Grundwasserneubildung, Retention, (Grundwasserschutz) Vorbelastung durch anthropogene Nutzung (Versiegelung, Verdichtung, Stoffeintrag)
Wasser	Grundwasserneubildung abhängig von bodenkundlichen und nutzungsbezogenen Faktoren anthropogene Vorbelastung des Grundwassers durch Nutzung (Entnahme) und Stoffeintrag
Klima/Luft	abhängig von anthropogener Nutzung (Versiegelung), Vegetation
Landschaft	Erscheinung des Landschaftsbildes abhängig von anthropogener Nutzung, Vegetation, Boden anthropogene Vorbelastung durch Überprägung

Es ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen infolge der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch Addition oder Potenzieren der Wirkungen auftreten. Jedoch bestehen folgende Wechselbeziehungen, die im Rahmen der konkretisierenden Planungen zu berücksichtigen sind:

- Die Versickerung von Niederschlagswasser bedarf entsiegelter Teilflächen.
- Entseigelte Teilflächen stehen dann grundsätzlich als Pflanzenstandort zur Verfügung.
- Flächenentsiegelung bedeutet jedoch umfänglichen Sanierungsbedarf innerhalb der jeweiligen, mit Schadstoffen z.T. stark vorbelasteten Teilbereiche.
- Pflanzen ersetzen bzw. bieten neuen Lebensraum und übernehmen darüber hinaus z.T. wichtige (strukturierende) Funktionen für das Ortsbild sowie auch für das Mikroklima.
- Dachbegrünung wirkt sich positiv auf den Wasserhaushalt, das Mikroklima, die Lebensraumsituation für Tiere, das Ortsbild und grundsätzlich auf das Schutzgut Vegetation aus.

II.6. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Würde das Vorhaben nicht umgesetzt, sondern die Fläche weiterhin sich selbst überlassen werden, ist mit dem Einsturz einiger Gebäude, zusätzlichen Vandalismusschäden und einer weiteren Ausbreitung der Ruderal-Vegetation zu rechnen. Die Pioniergehölze (v.a. Robinie, Birke, Pappel) würden zunehmend höher aufwachsen und möglicherweise mittelfristig in größerer Anzahl dem Schutz der BaumSchVO unterliegen. Bei zunehmender Durchwurzelung und damit einhergehender Durchbrechung der Betonschichten ist die Zunahme der Oberflächenwasserversickerung anzunehmen und es besteht dann die Gefahr der Freisetzung bzw. des Austrags vorhandener Schadstoffe.

II.7. Eingriffs-Ausgleichsbewertung

Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind die „Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (...) in der Abwägung zu berücksichtigen.“ Damit wird auf die Eingriffsregelung nach § 15 BNatSchG verwiesen. Demnach ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnah-

men des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Vor der Abwägung, ob ein Eingriff ausgeglichen werden kann bzw. muss, ist eine Entscheidung darüber zu treffen, ob der Eingriff überhaupt kompensationspflichtig ist und ob er vermieden oder gemindert werden kann.

II.7.1 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen

Grundsätzlich ist es sinnvoll, den Bedarf an Bauflächen auf einer bereits vorgenutzten Fläche und in verkehrstechnisch sowie planungsrechtlich erschlossenen Bereichen zu decken. Durch Reaktivierung einer industriellen Brache kann eine Nutzung weniger beeinträchtigter Flächen vermieden werden.

Die Fläche des Plangebietes ist nahezu flächendeckend versiegelt und gut erschlossen. Gleiches gilt für das unmittelbare Umfeld.

Zur Abwendung der Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG und nach § 39 BNatSchG sollten Abriss-, Fäll- und Räumungsarbeiten außerhalb der Fortpflanzungsperiode (März bis September) erfolgen.

Gemäß DIN 18915 und RAS-LP 2 und RAS-LP 4 sind autochthone Böden im Zuge der Entnahme und Ausformung von Böschungen, Mulden und Rasenflächen schichtgerecht und sachgemäß zu behandeln, zu lagern, wieder einzubauen und zu lockern. Diese Maßnahme ist allenfalls kleinflächig und für tiefere Bodenschichten relevant, da innerhalb des Baugebietes die autochthonen Böden nahezu flächendeckend überschüttet und versiegelt wurden.

Zur Vermeidung bzw. Minderung negativer Umweltauswirkungen sind im Bebauungsplan zudem folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Festsetzung maximal zulässiger Grundflächen, unter besonderer Berücksichtigung der Altlastensituation (Effekte auf: Boden, Wasser, Vegetation);
- Festsetzung einer gleichmäßigen, lockeren Durchgrünung der Stellplatzanlagen im Sondergebiet mit Bäumen (Effekte auf: Ortsbild, Vegetation, Tiere);
- Festsetzung von Schall-Emissionskontingenten für die Sondergebiete SO 1 und SO 2 (Effekte auf: Lärmschutz, Mensch);
- Ausschluss des lärmsensiblen Wohnens im Kerngebiet (Effekte auf: Lärmschutz, Mensch);
- Festsetzung einer Grundrissregelung für die Mischgebiete MI 1, MI 3 und MI 4 (Effekte auf: Schutz vor Lärm und Luftschadstoffen, Mensch);

- Festsetzung zum Schallschutz an den Gebäudefassaden der empfindlichen Nutzungen gem. DIN 4109;
- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche (Effekte auf: Erholung, Vegetation, Tiere);
- Festsetzung von Grünflächen, Baumpflanzungen und Dachbegrünung.

Darüber hinaus kommt auch der Berücksichtigung von Straßenbaumpflanzungen in der konkreten Straßenplanung für die neuen öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Effekte auf: Tiere, Ortsbild, Klima, Mensch) eine mindernde Funktion zu.

II.7.2 Planungsrechtliche Eingriffsermittlung

Für die planungsrechtliche Eingriffsermittlung wird das vor Festsetzung des Bebauungsplans XV-64bb geltende Planungsrecht mit dem geplanten verglichen. Ein Eingriff auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplans ist in der Regel dann zu erwarten, wenn das künftig zulässige Maß der baulichen Nutzung samt zulässiger Überschreitung gemäß § 19 (4) BauNVO höher ist als derzeit zulässig bzw. wenn die Nutzungsinintensität gegenüber dem geltenden Planungsrecht steigt.

Als Grundlage dient eine planungsrechtliche Einschätzung der Situation ohne festgesetzten Bebauungsplan. Demzufolge wird für die Mischgebiete MI 1, MI 3 und MI 4 sowie das Kerngebiet MK 2 unter Beachtung des Bestands hinsichtlich des Nutzungsmaßes von einer wohnverträglichen, baulichen Gesamtnutzung von ca. 60 % ausgegangen. Für das Kerngebiet MK 1, die Sondergebiete SO 1 und SO 2 sowie das Mischgebiet MI 2 wäre bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB aufgrund der vorgefundenen Bau- und Nutzungsstruktur ein faktisches Gewerbegebiet anzusetzen. In Bezug auf das in der Beurteilung nach § 34 BauGB enthaltene Rücksichtnahmegebot ist zwischen dem im MI 1 und MI 3 sowie MK 2 zugeordneten Wohngebiet parallel zur Brückenstraße und dem westlich angrenzenden Gewerbegebiet jedoch eine „Pufferzone“ mit einer wohnverträglichen gewerblichen Nutzung zu berücksichtigen. Die weiteren westlich angrenzenden Flächen werden als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO betrachtet. Bei der Flächenausnutzung mit Haupt- und Nebenanlagen wird von ca. 70 % ausgegangen.¹

Dies trifft in diesem Fall für die Sondergebiete SO 1 und SO 2, das Kerngebiet MK 1 sowie das Mischgebiet MI 2 zu, wobei für SO 1 und SO 2 sowie MK 1 ein planungsrechtlicher Eingriff ableitbar ist. Bezüglich der Straßenverkehrsflächen und der öffentlichen Grünfläche gibt es kein Baurecht nach § 34 BauGB. Planungsrechtliche Eingriffe auf diesen Teilflächen sind grundsätzlich möglich.

¹ Stadtplanungsamt Treptow-Köpenick, 04.01.2012: „Planungsrechtliche Einschätzung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens“

Für die Baugebiete MK 2 sowie MI 1 und MI 3 zielen die Festsetzungen des Bebauungsplans vornehmlich auf eine Bestandssicherung ab. Im MI 1 ist kein planungsrechtlicher Eingriff festzustellen, für das MK 2 sowie das MI 3 ergeben sich planungsrechtlich geringfügige Eingriffe infolge der künftig höheren zulässigen Überschreitung der Grundfläche gemäß § 19 (4) BauNVO.

Durch die Festsetzungen für das MI 2 ist im Gegensatz zu den anderen Teilgebieten hier künftig eine deutlich geringere Überbauung durch Haupt- und Nebenanlagen zulässig. Hier werden faktisch Entsiegelungen erwartet, es besteht planungsrechtlich kein Eingriff.

Bei Aufrechnung aller Baugebiete hätte die planungsrechtliche Eingriffsbilanz theoretisch einen planungsrechtlichen Eingriff in Form von Neuversiegelungen im Umfang von ca. 9.300 m² zu verbuchen.

Zusätzliche Beeinträchtigungen durch Lärmemissionen (v.a. vom zusätzlichen Kfz-Verkehr) wären ohne weitere Maßnahmen ebenfalls zu erwarten.

Aufgrund der hohen Bestandsbeeinträchtigungen, die u.a. weitaus mehr Versiegelung aufweisen als planungsrechtlich derzeit zulässig wären und aufgrund der bestehenden hohen Lärmbeeinträchtigungen, bietet sich bei der naturschutzfachlichen Eingriffsermittlung ein anderes Bild.

II.7.3 Naturschutzfachliche Eingriffsbewertung

Die Bestandssituation innerhalb des Plangebiets stellt sich als vollständig anthropogen überprägt und zum größten Teil versiegelt dar. Das Plangebiet ist derzeit stärker versiegelt als es gemäß der planungsrechtlichen Einschätzung nach § 34 BauGB zulässig wäre. Demzufolge werden für eine **naturschutzfachliche** Eingriffsermittlung die Planung und der derzeitige Bestand miteinander verglichen.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass für die künftigen Baugebiete MI 1, MI 3 und MK 2 entlang der Brückenstraße auf eine Bestandssicherung abgezielt wird, d.h. für diese drei Baugebiete wird im Rahmen der Bebauungsplanung grundsätzlich kein erheblicher Eingriff erwartet. Gleiches gilt für die Straßenverkehrsflächen der Schneller- und der Brückenstraße.

II.7.3.1 Schutzgut Boden

Aufgrund des derzeitig bereits hohen Bestandsversiegelungsgrads ist bei der **Gesamtbetrachtung** des Plangebiets keine kompensationspflichtige Neuversiegelung festzustellen.

Vor allem im flächenmäßig größten Baugebiet, dem Sondergebiet SO 1, für das eine GRZ-Überschreitung durch Stellplätze und Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig wird, wird es keine Neuversiegelung geben. Eine ähnliche Situation ergibt sich für das Sondergebiet SO 2.

In den Baugebieten SO 1, MK 1, MI 2 und vor allem in der öffentlichen Grünfläche am Spreeufer kommt es sogar zu teilweise deutlichen Oberflächen-Entsiegelungen, sofern andere Boden- und Grundwasserschutzbelange nicht dagegen sprechen. Im neuen Ufergrünstreifen werden wichtige Teilbereiche mit vorhandenen Altlasten saniert, so dass eine große, z.T. auch mit höheren Gehölzen bepflanzbare Grünfläche angelegt werden kann. Das tatsächliche Entsiegelungspotenzial in den anderen drei zuvor genannten Baugebieten ist abhängig vom jeweils konkreten Sanierungskonzept.

Rechnerisch kann auch für die Baugebiete MI 1, MI 3 sowie MK 2 von Entsiegelungen ausgegangen werden, sofern dort genehmigungspflichtige bauliche Änderungen vorgenommen werden sollten.

Allein für die Straßenverkehrsflächen „Ufer-/Wasserstraße“ kommt es zu einem naturschutzfachlichen Eingriff in Form von Neuversiegelung (ca. 860 m²) und in diesem Zusammenhang auch zu Vegetationsverlust. Für diese Fläche wird ein künftiger Versiegelungsgrad von bis zu 95 % angenommen. Ein adäquater Ausgleich für das Schutzgut Boden muss jedoch außerhalb der Fläche vorgenommen werden.

Bei Aufrechnung aller aufgrund ihrer Umnutzung als potenziell eingriffsrelevant eingestuften Baugebiete (SO 1, SO 2, MK 1, MI 2, Straßenverkehrsfläche „Ufer-/ Wasserstraße“, Öffentliche Grünfläche) lässt sich für die gesamte naturschutzfachliche Eingriffsbilanz des Plangebiets im Gegensatz zur planungsrechtlichen letztendlich kein Eingriff in das Schutzgut Boden durch Neuversiegelungen feststellen, sondern sogar eine (potenzielle) Netto-Entsiegelung im Umfang von ca. 8.400 m².

Eine konkret verursacherbezogene Detailbetrachtung erfolgt im Kapitel II.4.7.4. Ziel ist die Vorbereitung einer vertraglichen Sicherung der jeweils erforderlichen Kompensationsmaßnahmen mit dem künftigen Nutzer. Bei der verursacherbezogenen Detailbetrachtung ist für ein Baugebiet ein kompensationspflichtiger Eingriff festzustellen.

II.7.3.2 Schutzgut Vegetation

Die konkret geplante Umnutzung der Flächen in den Sondergebieten und den Straßenverkehrsflächen Ufer-/Wasserstraße hat den Verlust der vorhandenen Vegetation zur Folge. Betroffen sind insgesamt ca. 4.045 m² ruderaler (vornehmlich Pionier-) Gehölzflächen, ca. 4.165 m² ruderaler Gras-Kraut-Fluren sowie 24 geschützte Bäume.

Die Umstrukturierung an sich stellt jedoch (mit Ausnahme der Teilaspekte Artenschutz und Baumschutz) keinen kompensationspflichtigen Eingriff dar, sofern der künftige Anteil an Vegetationsflächen in den Teilgebieten mindestens genauso groß ist wie derzeit im Bestand und sofern die künftige Strukturqualität von gleicher oder höherer Qualität und Funktionalität ist (im Vergleich mit dem derzeitigen Bestand). Eine Umstrukturierung der nicht überbauten oder nicht versiegelten Flächen wäre auch vor der Neuplanung zulässig gewesen.

Es wird davon ausgegangen, dass alle geplanten Vegetationsflächen gärtnerisch angelegt und gepflegt werden.

Die Maßnahmen für die Neuanlage der Vegetationsflächen werden mittels textlicher Festsetzungen im Bebauungsplan sowie durch Regelungen im städtebaulichen Vertrag rechtlich gesichert.

Die Umstrukturierungen der Vegetationsflächen führt zu keinen erheblichen und nachhaltigen Eingriffen in das Schutzgut Vegetation.

II.7.3.3 Baumschutz

Die Fällung nach BaumSchVO geschützter Bestandsbäume ist genehmigungs- und kompensationspflichtig.

Für die Fällung der 24 geschützten Bäume wurde ein Fällantrag gestellt. Auf Grundlage der Berliner Baumschutzverordnung werden Ersatzpflanzungen erforderlich, für die der Bebauungsplan per Festsetzung ausreichend geeignete Baumstandorte sichern soll. In der Fällgenehmigung¹ der zuständigen Behörde werden als Ersatz für alle beantragten Fällungen insgesamt 40 hochstämmige Neupflanzungen gefordert. Die textlichen Festsetzungen Nr. 19 und 20 des Bebauungsplans sichern den geforderten Baumersatz.

¹ Fällgenehmigung vom 19.01.2012 (GeschZ.: UmNat II 1 – 298/11)

II.7.3.4 Schutzgut Tiere

Für das Schutzgut Tiere werden die Eingriffsfolgen und u.a. auch entsprechende Maßnahmen im Kapitel II.4.8 „Artenschutzrechtliche Betrachtung“ beschrieben. Es wurde im Zuge der bauvorbereitenden Abriss- und Rodungs-Maßnahmen ein Antrag auf Befreiung nach § 67 BNatSchG von dem Verbot des § 44 BNatSchG gestellt. Der Antrag wurde mit Auflagen zu Ersatzmaßnahmen genehmigt.¹

II.7.3.5 Schutz Wasser

Weder für das Grundwasser noch für die Spree sind Eingriffe infolge der künftig zulässigen Vorhaben auf Grundlage der Bebauungsplanung zu erwarten.

Es wird von einer Erhöhung der Grundwasserneubildung ausgegangen. Der Versickerungsanteil des anfallenden Niederschlagswassers soll innerhalb des Plangebiets unter besonderer Berücksichtigung der Altlastensituation und der geplanten Sanierungsmaßnahmen soweit wie möglich erhöht werden. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers durch die Gefahr von Schadstoffeinträgen durch Sickerwasser wird durch geeignete bau- und bodentechnische Maßnahmen auf Ebene der konkreten Vorhabenplanung ausgeschlossen.

Den fachgerechten Umgang mit Niederschlagswasser auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen stellt ein mit der obersten Wasserbehörde abgestimmtes Entwässerungskonzept der Berliner Wasserbetriebe sicher. Das Niederschlagswasser der Straßenverkehrsflächen (Ufer-/ Wasserstraße) und eines Teils der Baugrundstücke (Lieferbereich) soll über ein technisches Ableitbauwerk in die Spree abgeleitet werden. Die Zielgröße für den Emissionswert nach Merkblatt ATV-DWK 153 wird mit der berechneten maximalen Einleitmenge eingehalten.

Für die übrigen Bauflächen des Fachmarktzentrums wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet und mit der zuständigen Behörde abgestimmt. Eine wasserbehördliche Erlaubnis für die Versickerung von Niederschlagswasser von Dach- und Verkehrsflächen auf dem Grundstück Schnellerstraße 132-136 liegt vor.²

¹ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (IE 224): Genehmigungsbescheid für naturschutzrechtliche Befreiung (IE 224-OA-AS/B/2797, vom 20.02.2012)

² Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (VIII D 102): Wasserbehördliche Erlaubnis (VIIIID102 6793/17-10-Sch-45) vom 04.07.2013

II.7.3.6 Schutzgut Klima/Lufthygiene

Für das Schutzgut Klima und Lufthygiene wird kein Eingriff festgestellt, weil die im Kapitel II.4.5.5 beschriebenen Auswirkungen der Planung lediglich als geringfügig eingestuft werden.

Maßnahmen zur Reduzierung lufthygienischer Beeinträchtigungen sind nicht erforderlich. Es werden jedoch Vegetationsmaßnahmen festgesetzt, die sich positiv auf das Mikroklima auswirken. Hierzu gehören die gleichmäßige Durchgrünung von Stellplatzflächen mit Bäumen sowie die Festsetzung großflächiger extensiver Dachbegrünung. Auch die Einfassung des Plangebiets mit einer doppelten Baumreihe entlang der Schnellerstraße wird positive Auswirkungen auf die örtliche Lufthygiene haben.

II.7.3.7 Schutz Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans neu gestaltet. Ein Eingriff in dieses Schutzgut wird nicht festgestellt. Positiv hingegen wirken sich auf das Orts- und Landschaftsbild vor allem die festgesetzten Baumpflanzungen sowie die Festsetzung der öffentlichen Parkanlage am Spree-Ufer aus. Einen weiteren wichtigen Beitrag zu einem geordneten Stadtbild liefert die an die Bebauung im unmittelbaren Umfeld angepasste Strukturierung des Grundstücks in Form der Gebäudehöhenfestsetzung und der „grünen Stadtkante“ (Fläche für Anpflanzungen entlang der Schnellerstraße).

Die festgestellten Beeinträchtigungen und Eingriffe in Natur und Landschaft werden mittels geeigneter Maßnahmen soweit ausgeglichen und ersetzt, dass keine erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen verbleiben. Das Landschaftsbild wird neu gestaltet.

II.7.4 Geplante Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz der nachteiligen Auswirkungen

Zur Herstellung der Bebaubarkeit wird ein Großteil des Plangebiets (die Sondergebiete, die Verkehrsflächen „Ufer-/Wasserstraße“ sowie die Grünfläche am Spreeufer) abgeräumt und größtenteils saniert. Die zu erwartenden kompensationspflichtigen Neuversiegelungen der Verkehrsflächen (ca. 860 m²) werden zu Kompensationszwecken mit einem gleich großen Flächenanteil der geplanten Entsiegelungen in der Ufergrünfläche (insgesamt ca. 3.870 m²) verrechnet, dieser Eingriff in das Schutzgut Boden wird hierdurch ausgeglichen.

Zum Ausgleich bzw. Ersatz erheblicher Beeinträchtigungen in das Schutzgut Pflanzen (v.a. Bäume) werden verschiedene Maßnahmen in Form textlicher Festsetzungen im Bebauungsplan rechtsverbindlich verankert. Hierzu zählen vor allem Baumpflanzungen innerhalb der Fläche für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 und auf ebenerdigen Stellplatzflächen. Dort ist je sechs Stellplätze ein Baum zu pflanzen.

Des Weiteren wird die Pflanzung von Straßenbäumen Berücksichtigung im Rahmen der Straßenplanung der öffentlichen Straßen finden. Straßenbäume werden jedoch nicht im Bebauungsplan festgesetzt, dienen jedoch dem Ersatz für die Fällung von Bäumen in diesem Bereich.

Der adäquate Ersatz für den Verlust dauerhaft geschützter Lebensstätten wird abschließend im städtebaulichen Vertrag geregelt. Es sind Ersatzniststätten und – quartiere an den geplanten Gebäudefassaden anzubringen und fachgerecht zu erhalten. Ein konkret auf das aktuell geplante Bauvorhaben bezogene Konzept hierfür ist durch den beauftragten Fachgutachter erstellt worden.

Darüber hinaus wird als ein Ergebnis der Umweltprüfung für 50 % der Dachflächen im Sondergebiet eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Dachbegrünung dient sowohl als zusätzlicher Lebensraum für Pflanzen und Tiere, wirkt gleichzeitig als naturhaushaltswirksame Fläche (klimatisch und hydrologisch) und trägt zur Sicherung der Lufthygiene bei, da auf den begrünten Dachflächen Stäube und Schadstoffe nach Ablagerung zurückgehalten werden. Insgesamt leistet Dachbegrünung einen wesentlichen Beitrag zur Sicherung umweltverträglicher und menschenwürdiger Siedlungsstrukturen.

II.7.5 Verursacherbezogene Eingriffs- / Ausgleichsbilanz unter Berücksichtigung aktueller Baurechte nach § 34 BauGB

II.7.5.1 Sondergebiet SO 1

Eingriff

Im Sondergebiet SO 1 kommt es aus naturschutzfachlicher Sicht trotz planungsrechtlicher Veränderung nicht zu kompensationspflichtigen Eingriffen in das Schutzgut Boden. Der Versiegelungsanteil im Bestand ist aktuell sogar etwas höher als es nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig ist. Die vorgesehenen Bodensanierungsarbeiten betreffen vor allem anthropogen geprägte Aufschütt-Bodenschichten und dienen vorrangig dem Boden- und Grundwasserschutz. Für sie besteht folglich keine Kompensationspflicht.

Der Verlust der derzeit vorhandenen flächigen Vegetation (ruderaler Gehölzflächen sowie ruderaler Gras-Kraut-Vegetation) jedoch wird wie in Kap. II.7.3.2 beschrieben nicht als kompensationspflichtig eingestuft. Lediglich der Verlust von 15 geschützten Bäumen ist gemäß Berliner Baumschutzverordnung zu ersetzen.

Der Verlust dauerhaft geschützter Lebensstätten ist ebenfalls zu ersetzen. Für die geplanten Baumaßnahmen im SO 1 werden zwei Haussperling-Brutplätze sowie die Lebensstätte eines Hausrotschwanz-Familienverbandes zerstört. Zudem kommt es zum Verlust mindestens eines potenziellen Fledermausquartiers.¹

Ausgleich

Die Fläche für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern parallel zur Schnellerstraße erstreckt sich über die Sondergebiete SO 1 und SO 2. Der Flächenanteil im SO 1 umfasst ca. 2.440 m², in denen gemäß TF Nr. 19 etwa 26 großkronige Laubbäume stehen sollen. Maximal zwei Durchwegungen werden gemäß der textlichen Festsetzung zulässig sein. Für den Verlust von 15 geschützten Bäumen wurde ein Ersatzbedarf von insgesamt 29 Bäumen ermittelt.

Auf Grundlage des Bebauungsplans allein ist keine fundierte Annahme möglich, in welchem konkreten Umfang im SO 1 Stellplätze geschaffen werden. Das derzeitige Bebauungskonzept für das Fachmarktzentrum sieht für das SO 1 allerdings deutlich mehr als 240 ebenerdige Stellplätze vor, so dass nach der textlichen Festsetzung Nr. 20 die Pflanzung von mindestens 40 Bäumen im Stellplatzbereich erforderlich wäre. Der Ersatzbedarf für die geplanten Baumfällungen kann folglich durch die nach den Textfestsetzungen erforderlichen Baumpflanzungen abgedeckt werden.

¹ Das abzureißende Gebäude konnte wegen Einsturzgefahr nicht genauer untersucht werden. Es wurde lediglich ein Fledermausanflug beobachtet.

Es wird außerdem angenommen, dass in der Pflanzfläche flächendeckend Sträucher gepflanzt und dass die Baumpflanzungen im Stellplatzbereich (wie im aktuellen Bebauungskonzept vorgesehen) in ausreichend breiten Pflanzstreifen vorgenommen werden. In diesen Pflanzstreifen sind zusätzlich flächig Bodendecker vorgesehen.

Die extensive Dachbegrünung, die im Ergebnis der Umweltprüfung zur Sicherung eines nachhaltigen Klimaschutzes gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 21 für 50 % der Dachflächen im SO 1 vorzunehmen ist, wird auf Grundlage des aktuellen Bebauungskonzept künftig ca. 9.100 m² umfassen.

Insgesamt bewirken die beschriebenen Grünfestsetzungen eine qualitative und strukturelle Verbesserung der Vegetationsflächen im Vergleich zum derzeitigen Bestand.

Für die Verluste dauerhaft geschützter Lebensstätten werden in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde an den Gebäudefassaden der Fachmärkte die erforderlichen Ersatzniststätten und –quartiere fachgerecht aufgehängt. Ein entsprechendes Konzept wird vom Fachgutachter erarbeitet.

Die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sondergebiet SO 1 werden innerhalb des Teilgebiets soweit kompensiert, dass keine erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen verbleiben. Das Landschaftsbild wird neu gestaltet.

II.7.5.2 Sondergebiet SO 2

Eingriff

Im Sondergebiet SO 2 kommt es trotz planungsrechtlicher Neuversiegelung faktisch im Vergleich zum aktuellen Bestand durch die Umnutzung zu umfangreicher Entsiegelung. Zu kompensationspflichtigen Eingriffen in das Schutzgut Boden kommt es nicht. Für die vorgesehenen Bodensanierungsarbeiten gilt dasselbe wie unter SO 1 bereits beschrieben.

Der Verlust der derzeit vorhandenen *flächigen* Vegetation (ruderaler Gehölzflächen sowie ruderaler Gras-Kraut-Vegetation) jedoch wird wie in Kap. II.7.3.2 beschrieben nicht als kompensationspflichtig eingestuft. Insgesamt sechs geschützte Bäume müssen jedoch ersetzt werden.

Im Sondergebiet SO 2 ist die Lebensstätte eines Hausrotschwanz-Familienverbandes fachgerecht zu ersetzen.

Ausgleich

Der Flächenanteil der Fläche für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern umfasst im SO 2 ca. 1.560 m², in denen gemäß TF Nr. 19 etwa 16 großkronige Laubbäume Platz finden sollen. Maximal eine Durchwegung wird gemäß der textlichen Festsetzung zulässig sein. Für den Verlust von sechs geschützten Bäumen wurde ein Ersatzbedarf von insgesamt acht Bäumen ermittelt.

Der Ersatzbedarf für die geplanten Baumfällungen kann folglich mithilfe dieser Textfestsetzungen abgedeckt werden.

Es wird außerdem angenommen, dass in der Pflanzfläche flächendeckend Sträucher gepflanzt und dass die Baumpflanzungen im Stellplatzbereich (wie im aktuellen Baukonzept vorgesehen) in ausreichend breiten Pflanzstreifen vorgesehen werden. In diesen Pflanzstreifen sind zusätzlich flächig Bodendecker vorgesehen. Das aktuelle Baukonzept sieht mindestens 120 Stellplätze für das SO 2 vor (auf Grundlage der TF Nr. 20 bedeutet dies mindestens 20 Bäume im Stellplatzbereich).

Außerdem werden nach dem aktuellen Baukonzept etwa 2.000 m² auf Grund der textlichen Festsetzung Nr. 21 begrünt.

Insgesamt bewirken die beschriebenen Grünfestsetzungen eine qualitative und strukturelle Verbesserung der Vegetationsflächen im Vergleich zum derzeitigen Bestand.

Für die Verluste dauerhaft geschützter Lebensstätten werden in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde an der Gebäudefassade des Fachmarktes die erforderlichen Ersatzniststätten und –quartiere fachgerecht aufgehängt. Ein entsprechendes Konzept wird vom Fachgutachter erarbeitet.

Die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sondergebiet SO 2 werden innerhalb des Teilgebiets soweit kompensiert, dass keine erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen verbleiben. Das Landschaftsbild wird auch hier neu gestaltet.

II.7.5.3 Straßenverkehrsfläche „Ufer-/Wasserstraße“

Eingriff

Auf den geplanten Straßenverkehrsflächen kommt es planungsrechtlich wie auch naturschutzfachlich zu kompensationspflichtiger Neuversiegelung. Der naturschutzfachliche Eingriff betrifft eine Flächengröße von ca. 860 m².

Der Verlust der derzeit vorhandenen Vegetation wird hier als kompensationspflichtig eingestuft. Demzufolge sind ca. 200 m² ruderaler Gehölzflächen sowie ca. 1.140 m² ruderaler Gras-Kraut-Vegetation¹ zu kompensieren. Ein geschützter Baum muss ersetzt werden.

Ausgleich

Innerhalb der geplanten Straßenverkehrsflächen ist kein adäquater Ausgleich für die Neuversiegelung möglich. Daher wird der Eingriff innerhalb der geplanten öffentlichen Grünfläche (Parkanlage) durch Entsiegelung im Verhältnis 1:1 ausgeglichen. Nach aktuellem Grünflächenkonzept auf der Ebene der konkreten Vorhabenplanung werden

¹ Teile der ruderalen Gras-Krautvegetation sind auf dünnen humosen Auflagen auf den Beton-Bodenplatten gewachsen. Daher ist der Vegetationsverlust hier größer als die Neuversiegelung.

innerhalb der öffentlichen Grünfläche ca. 840 m² saniert, d.h. von Altlasten tiefgründig befreit. Es verbleibt ein geringfügiges Restdefizit in Höhe von ca. 20 m².

Für den Verlust des geschützten Baumes wurde ein Ersatzbedarf von einem Baum ermittelt.

Es werden innerhalb der Straßenverkehrsflächen keine Straßenbäume durch den Bebauungsplan festgesetzt. Jedoch sollen bei der Straßenplanung auch Straßenbaumpflanzungen berücksichtigt werden. Die Ausführungsplanungen für die Wasser- und der Uferstraße weisen aktuell 31 Straßenbaumpflanzungen auf, so dass von einem gesicherten Baumersatz ausgegangen wird.

Der Verlust von ruderalen Gehölzflächen (ca. 200 m²) kann ebenfalls nicht innerhalb der Straßenverkehrsflächen über festgesetzte Maßnahmen ausgeglichen werden. Jedoch wird hier zum einen auf die in der Straßenplanung berücksichtigen Baumscheiben hingewiesen, die mit Bodendeckern bepflanzt werden sollen (insgesamt ca. 210 m²) und auf die Anzahl der Straßenbäume, die mit ihren Kronen teilweise ähnliche Habitatstrukturen bieten und Lebensraumfunktionen übernehmen, wie es die flächigen Gehölze vor ihrem Verlust boten.

Der oben genannte Verlust ruderaler Gras-Krautfluren im Umfang von ca. 1.140 m² kann ebenfalls nicht innerhalb der geplanten Straßenverkehrsflächen selbst ausgeglichen oder ersetzt werden. Es wird hier jedoch auf die bereits zur dauerhaften Entsiegelung vorgesehenen Teilflächen innerhalb der öffentlichen Grünfläche (ca. 840 m²) hingewiesen, die zumindest mit Landschaftsrasen angesät werden und dadurch einen Teil des Eingriffs ausgleichen können. Darüber hinaus umfasst die öffentliche Grünfläche künftig noch weitere unversiegelte und begrünte Flächen, die aufgrund ihrer Qualität und Struktur den Verlust von ruderaler Gras-Kraut-Vegetation adäquat ausgleichen.

Die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft innerhalb der Straßenverkehrsflächen „Ufer-/ Wasserstraße“ werden innerhalb dieser Flächen durch die Pflanzung von Straßenbäumen bzw. auch z.T. innerhalb der öffentlichen Grünfläche durch Entsiegelung und Ansaat soweit kompensiert, dass keine erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen verbleiben. Das Landschaftsbild wird auch hier neu gestaltet.

II.7.5.4 Öffentliche Grünfläche (Parkanlage)

Eingriff

In der geplanten öffentlichen Grünfläche kommt es zu keinem ausgleichspflichtigen Eingriff. Es wird keine zusätzliche Neuversiegelung sondern lediglich Entsiegelungen geben. Im Zuge der vollständigen Beräumung der Fläche kommt es allerdings zum Verlust geschützter Bäume. Für einen Teil dieser Bäume (zwei von insgesamt etwa zehn geschützten Bäumen) wurde bereits ein Fällantrag gestellt sowie vorläufig der

erforderliche Baum-Ersatz ermittelt (zwei neue Bäume). Dieser Ersatz ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche zu leisten.

Der Verlust der derzeit vorhandenen *flächigen* Vegetation (ruderaler Gehölzflächen sowie ruderaler Gras-Kraut-Vegetation) jedoch wird wie in Kap. II.7.3.2 beschrieben nicht als kompensationspflichtig eingestuft.

Ausgleich

Die öffentliche Grünfläche wird oberflächlich weitgehend entsiegelt und in Teilbereichen saniert. Die Fläche (ca. 5.380 m²) wird mindestens als Rasenfläche mit Landschaftsrasen angelegt.

Auf Grundlage der aktuellen konkreten Vorhabenplanung wird davon ausgegangen, dass bei der Anlage der Grünfläche nicht nur Landschaftsrasen angesät wird, sondern dass in den etwas tiefer sanierten Teilbereichen (die für eine vollständige Versickerung des auf der Grünfläche anfallenden Niederschlagswassers ohne Gefährdung durch Schadstoffaustrag dienen sollen) auch Strauch- und etwa zehn Baumpflanzungen vorgenommen werden.

Der ermittelte Ersatzbedarf von zwei Bäumen kann folglich innerhalb der Grünfläche gedeckt werden. Sollten im östlichen Bereich im Zuge der weiteren Vorhabenplanung zusätzliche Fällungen geschützter Bäume erforderlich werden, muss hierfür ein weiterer Fällantrag gestellt und der entsprechende Ersatz gesichert werden.

Im direkt angrenzenden Straßenraum der Uferstraße werden nach aktuellem Planungsstand auf der Ebene der konkreten Vorhabenplanung Straßenbäume gepflanzt, die noch keine Baumerersatzfunktion für andere Fällungen übernehmen, so dass auch hierdurch bei Bedarf von einem funktionalen und räumlich nahen Ersatz für die Fällungen in der Grünfläche ausgegangen werden kann.

Durch die Anlage einer öffentlichen Parkanlage werden wichtige neue Flächen für die Naherholung sowie eine wichtige Grünverbindung entlang der Spree hergestellt, die bereits auf übergeordneter Planungsebene (FNP) gefordert wird.

Eine Bepflanzung der Grünfläche mit Bäumen schafft wichtige Strukturelemente für das Landschafts- und Stadtbild (Kulissenwirkung). Die großformatigen Gebäude des Sondergebiets werden zumindest teilweise aus Blickrichtung vom nördlichen Spreeufer bzw. von der Treskowbrücke aus durch diese Grünstrukturen kaschiert.

Die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft innerhalb der öffentlichen Grünfläche werden innerhalb dieser Fläche durch die Gestaltung einer Parkanlage (mit Baumpflanzungen und großen zusammenhängenden Rasen-/Wiesenflächen) soweit kompensiert, dass keine erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen verbleiben. Das Landschaftsbild wird neu gestaltet und es kommt zur Anlage einer vor allem für die Naherholung wichtigen Grünfläche, die auch von übergeordneter Bedeutung ist (FNP-Ebene). Die künftige öffentliche Parkanlage wird durch die Uferbegrünung im nordwestlich anschließenden Bebauungsplan fortgesetzt.

II.7.5.5 Mischgebiete MI 1, MI 3 und MI 4 / Kerngebiet MK 2

Für die Bauflächenflächen im östlichen Teil des Plangebiets an der Brückenstraße wird von keiner erheblichen Veränderung der Situation (Biotopzusammensetzung) ausgegangen. Sie weisen im Bestand z.T. Hofbegrünungen, aber auch z.T. erhebliche Versiegelungen auf, deren Erhalt erwartet wird. Auf den Einzelgrundstücken ist die Nutzungsintensität der Freiflächen sehr unterschiedlich ausgeprägt. Auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplans sind im Vergleich zum konkreten Biotopbestand allenfalls geringfügige Neuversiegelungen denkbar, die jedoch theoretisch auch schon jetzt in begrenztem Maße zulässig wären.

Folglich wird für diese Teilgebiete kein kompensationspflichtiger Eingriff angenommen.

II.7.5.6 Teilgebiet Straßenverkehrsfläche Schneller-/Brückenstraße

Für den Straßenraum der Schneller- und der Brückenstraße wird von keiner erheblichen Veränderung der Situation (Biotopzusammensetzung) ausgegangen. Somit sind keine kompensationspflichtigen Eingriffe ableitbar.

II.7.5.7 Kerngebiet MK 1 / Mischgebiet MI 2

Für die Baugebiete MK 1 und MI 2 werden Umnutzungen auf Grundlage des Bebauungsplans angenommen. Nach aktuellem Kenntnisstand ist hier ein Lebensmittelmarkt mit Parkhaus geplant. Derzeit wird im Gegensatz z.B. zu den künftigen Sondergebieten ein Großteil der Flächen genutzt.

Planungsrechtlich wäre im Kerngebiet MK 1 ein Eingriff zu erwarten, naturschutzfachlich jedoch auf Grund der hohen Bestandsversiegelung nicht.

Für das Mischgebiet MI 2 wird künftig ein geringeres Maß der baulichen Nutzung festgesetzt, als derzeit zulässig ist. Auch naturschutzfachlich ist von einer deutlichen Entsiegelung auszugehen, sofern keine anderen Boden- oder Grundwasserschutzbelange dagegen sprechen.

Gemäß § 8 Abs. 1 Nr. 2 BauO Bln sind die nicht überbauten Flächen eines Grundstücks zu begrünen oder zu bepflanzen. Diese Regelung lässt einen adäquaten Ausgleich / Ersatz des als unerheblich einzustufenden, geringfügigen Verlusts vom derzeitigen kargen Vegetationsbestand (ruderales Gehölzflächen, ruderales Gras-Kraut-Vegetation) annehmen.

Ergebnis

Die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft innerhalb des Plangebiets werden durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen soweit kompensiert, dass keine erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen verbleiben. Zudem wird das Landschaftsbild neu gestaltet und eine wichtige öffentliche Grünfläche am Spree-Ufer geschaffen.

II.8. Artenschutzrechtliche Betrachtung

Unabhängig von der Eingriffsbetrachtung nach § 15 BNatSchG ist das Artenschutzrecht gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 4 BNatSchG für besonders geschützte Pflanzen, Tiere und ihre Lebensstätten zu beachten. Im Rahmen der artenschutzfachlichen Untersuchung wurde festgestellt, dass das Untersuchungsgebiet Lebensraum von europäischen Brutvögeln und Fledermäusen ist. Die ruinösen Gebäude wiesen 2 Haussperlingsbrutplätze (zusammenhängend) und 3 Hausrotschwanzbrutplätze (im Gelände verteilt) in Gebäudenischen auf. Außerdem wurde ein Einflug von Fledermäusen in eine Gebäuderuine (dieselbe, die auch den Haussperlingen als Lebensstätte dient) beobachtet, woraus sich eine Funktion als Sommerquartier ableiten lässt. Alle europäischen Brutvögel und Fledermäuse sind nach § 44 (1) BNatSchG geschützt. Die nachgewiesenen Nischen und Unterschlüpfen sind dauerhaft geschützte Lebensstätten gemäß § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG. Geeignete Baumhöhlen gibt es auf dem Gelände nicht.

Die Gebäude, die als Lebensstätte dienen, sind marode und können nicht erhalten oder in die Planung integriert werden. Für die betroffenen Lebensstätten sollen Ersatzlebensstätten (mind. 5 Nistkästen für Höhlen- bzw. Nischenbrüter und mind. 4 Fledermauskästen) in bzw. an den neuen Gebäuden integriert werden, so dass der mögliche Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG abgewendet werden kann.

Eine Beräumung des Geländes (insbesondere Abriss der Gebäude und Fällung der Bäume) sollte außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit für Vögel vorgenommen werden. Ein Verstoß gegen das Tötungs- bzw. das Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG konnte und kann durch eine solche Bauzeitenregelung abgewendet werden.

Die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätten bleibt auch bei einer Neubebauung des Grundstücks im räumlichen Zusammenhang erhalten (§ 44 Abs. 5 BNatSchG).

Die zuständige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Abt. I E 2) hat im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 10.05.2012 mitgeteilt, dass der Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans keine artenschutzrechtlichen Hinderungsgründe aufgrund der Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1

Nr.1 bis Nr.3 BNatSchG entgegen stehen. Die auf der ordnungsrechtlichen Zulassungsebene – auf Antrag – erforderlich werdende Ausnahmezulassung respektive Befreiung von dem Zugriffsverbot des § 44 Abs. 1 Nr.3 BNatSchG wurde in Aussicht gestellt.

Der Antrag auf naturschutzrechtliche Befreiung wurde von der zuständigen Behörde unter Auflagen genehmigt.¹ Ein Konzept für die artenschutzrechtlichen Ersatzmaßnahmen (das Anbringen von 6 Nistkästen für Vögel sowie 4 Quartierskästen für Feldermäuse) wird von einem Fachgutachter in Abstimmung mit der zuständigen Behörde erarbeitet. Die erforderlichen Ersatzmaßnahmen werden ebenfalls im städtebaulichen Vertrag gesichert.

II.9. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Nach aktueller planungsrechtlicher Einschätzung wäre ohne Aufstellung eines Bebauungsplans der westliche Teil des Plangebiets gemäß § 34 BauGB zu gewerblichen Nutzungszwecken überbaubar bis zu einer maximalen GRZ von 0,7. Gleiches gilt für die geplanten Baugebiete MI 2 sowie MK 1 und MK 2, wobei jedoch das Wohnen wesentlich störende Nutzungen ausgeschlossen würden.

Grundsätzliche Nutzungsalternativen kommen im Hinblick auf das bezirkliche Planungsziel der Ergänzung und Arrondierung des Stadtteilzentrums „Zentrum Schöne-weide“ nicht in Betracht. Dieses Ziel ist bereits in den übergeordneten Planungsvorgaben des Flächennutzungsplans mit der Ausweisung einer Einzelhandelskonzentration sowie des StEP Zentren 3 mit der Darstellung einer Fachmarktagglomeration verankert.

Sensible Nutzungsformen wie das Wohnen oder Erholungsfunktionen kämen entlang der Schnellerstraße auf Grund der erheblichen Belastung durch verkehrsbedingte Lärmimmissionen nicht in Betracht.

¹ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (IE 224): Genehmigungsbescheid für naturschutzrechtliche Befreiung (IE 224-OA-AS/B/2797, vom 20.02.2012)

II.10. Zusätzliche Angaben

II.10.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf aufgetretene Schwierigkeiten bei der Erarbeitung der Unterlagen

Das Vorgehen im Rahmen der Umweltprüfung umfasst folgende Bearbeitungsstufen:

- Bestandsaufnahme (Biotop- und Nutzungskartierung durch Geländebegehung),
- Recherche in den öffentlich zugänglichen Online-Datenbanken der Senatsverwaltung von Berlin,
- Abgleich mit fachgesetzlichen Vorgaben und übergeordneten Planungen,
- Artenschutzfachliche Beurteilung des Plangebiets,
- Baugrundgutachten und Altlastenerkundung,
- Verkehrliche Untersuchung,
- Schalltechnische und Luftschadstoffuntersuchung

Weiterer Untersuchungsbedarf besteht nicht.

Bei der Erarbeitung der Unterlagen traten verschiedene Schwierigkeiten auf:

Zum einen sind einige Gebäude einsturzgefährdet, so dass eine genauere Untersuchung auf potenzielle Lebensstätten geschützter Tierarten nicht möglich war.

Die Biotopkartierung erfolgte mangels anderer Grundlagen für den Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB auf Grundlage der Allgemeinen Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1.000. Zur Orientierung auf dem großflächigen Gelände wurde zusätzlich ein nicht entzerrtes Luftbild mit der ALK überlagert. Die Kartierungsergebnisse liegen folglich nur im Maßstab 1:1.000 vor. Der später zur Verfügung stehende amtliche Lageplan enthielt allerdings genauso wenig wie die Liegenschaftskarte Abgrenzungen von Vegetationsbeständen, so dass diese lediglich aus den Luftbildinformationen skizzenhaft abgeleitet werden konnten. Der amtliche Lageplan beinhaltet zudem nur die Abgrenzungen und topografischen Daten für den Bereich des geplanten Fachmarktzentrums. Das östliche B-Plangebiet bis zur Brückenstraße ist nicht abgedeckt.

II.10.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Ziel und Gegenstand des so genannten Monitoring nach § 4c BauGB ist, die Prognosen des Umweltberichtes durch Überwachung einer Kontrolle zu unterziehen. Überwachung setzt eindeutige Kriterien und klare Ziele voraus. Wichtigstes Ziel der Kontrolle ist eine Überwachung der Umsetzung der umweltrelevanten Festsetzungen.

Dazu gehört insbesondere die Überwachung der Umsetzung von Grünfestsetzungen sowie die Einhaltung der Lärm-Emissionskontingente.

Im Baugrundgutachten wird empfohlen, die umwelttechnischen Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Umgang mit Altlasten durch einen umweltsachverständigen Baugrundgutachter fachtechnisch begleiten zu lassen. Dieser soll ggf. bisher unbekannte Schadstoffherde auf dem Grundstück feststellen sowie für die Beprobung und Analyse der Aushubmassen sorgen. Auch die Entscheidung über die Wiederverwendbarkeit des Materials auf dem Grundstück (in Abstimmung mit dem Umweltamt), die Zuordnung und Lenkung der Abfallströme sowie das Aufstellen der Abfallbilanz zählen zu seinen Aufgaben.

Die Materialzusammensetzung (v.a. Korngrößenverteilung) und die ausreichende Belastbarkeit der geplanten Lehmschichten zur Verhinderung des Schadstoffaustrags im Bereich der Vegetationsflächen wird ebenfalls durch einen Sachverständigen geprüft.

Im Zusammenhang mit den Belangen des Artenschutzes sind die Anbringung und Instandhaltung der erforderlichen Ersatzniststätten und –quartiere zu prüfen.

II.11. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für das ehemals überwiegend als Industrie- und Gewerbegebiet genutzte und seit längerem brach liegende Areal an der Schnellerstraße im Bezirk Treptow-Köpenick sollen ergänzend zu der im östlichen Teilgebiet vorhandenen Wohnbebauung bzw. Mischnutzung durch den Bebauungsplan XV-64bb die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine großflächige Sondergebietsnutzung mit Fachmärkten sowie für Kern- und Mischgebietsausweisungen geschaffen werden. Der Erhalt und Schutz der sensiblen Wohnnutzung hat wesentlichen Einfluss auf die Festsetzungen von Art und Maß der Nutzungen in den neuen Baugebieten.

Das insgesamt etwa 10,4 ha große Plangebiet ist vor allem durch eine sehr weitläufige und hochgradig versiegelte Brachfläche sowie einige zunehmend verfallende Gebäude geprägt. Entlang der Brückenstraße besteht eine annähernd geschlossene Blockrandbebauung mit überwiegender Wohnnutzung und wohnverträglichem Gewerbe. Zwischen der Blockrandbebauung und der weitläufigen Gewerbebrache ist ein Streifen mit einigen weiteren gewerblich genutzten Grundstücken gelegen. Die langjährige Nicht-

nutzung eines Großteils des Plangebiets ermöglichte die Ausbreitung ruderaler Vegetationsgesellschaften auf den wenigen nicht vollversiegelten Teilflächen, entlang der Fugen zwischen – bzw. in den dünnen Humusauflagen auf den großen Beton-Bodenplatten. Die vorhandenen Gehölze setzen sich in erster Linie aus zu Nutzungszeiten gepflanzten Laubbäumen und einigen wild aufgewachsenen Pioniergehölzen zusammen. Etwa 24 Bäume im westlichen Plangebiet stehen gemäß Berliner Baumschutzverordnung unter Schutz.

Das Plangebiet weist nur wenig Lebensraumpotenzial für Tiere auf. Es wurden entsprechend nur einige weit verbreitete und wenig anspruchsvolle Brutvogelarten festgestellt. Vereinzelt wurden jedoch dauerhaft geschützte Lebensstätten (v.a. von Nischenbrütern) gefunden.

Als Grundlage für den Umweltbericht diente neben den übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen auch der digitale Umweltatlas von Berlin. Zudem wurden verschiedene Fachgutachten zu den Themenbereichen Altlasten, Verkehr, Lärm und Lufthygiene sowie Artenschutz speziell für den vorliegenden Bebauungsplan sowie auch für die in naher Zukunft geplante konkrete Bebauung des Plangebiets erarbeitet.

Die Festsetzung neuer Nutzungsarten und –maße hat im Vergleich zum geltenden Planungsrecht (Einschätzung nach § 34 BauGB) planungsrechtliche Eingriffe im Sinne des § 1a BauGB zur Folge.

Für die Ermittlung naturschutzfachlicher Eingriffe wird der vorhandene Bestand mit dem neuen Planungsrecht verglichen. Die Auswirkungen unter diesem Aspekt sind aufgrund der hohen Vorbeeinträchtigungen im Plangebiet wesentlich geringer als die planungsrechtliche Betrachtung vermuten ließe. Ausschlaggebend sind neben dem vorhandenen hohen Versiegelungsgrad (ca. 90 % des gesamten Plangebiets) insbesondere auch die zum Teil großflächig und / oder tiefgründig festgestellten Altlasten aus Zeiten der Nutzung für Textilindustrie, Buntmetallverarbeitung, Kabeltrommelwerk, Tankstellen- und Wäschereibetrieb etc. Den Boden beeinträchtigen nach Aussagen des Baugrundgutachters u.a. Arsen, Blei, Cadmium, Chrom, Kupfer, Nickel, Quecksilber, Zink, PAK, MKW, LHKW und Cyanide.

Aus der Eingriffsermittlung geht hervor, dass im Bereich der Blockbebauung entlang der Brückenstraße (Mischgebiete MI 1, MI 3 und MI 4 sowie Kerngebiet MK 2), für die in erster Linie Bestandsschutz angestrebt wird, keine erheblichen naturschutzfachlichen Eingriffe erfolgen.

Für das Kerngebiet MK 1 und das Mischgebiet MI 2, die eine gewisse „Pufferfunktion“ zwischen der sensiblen Wohnnutzung und der neuen großflächigen Sondergebietsnutzung übernehmen sollen, sind nach aktuellem Kenntnisstand Nutzungsänderungen in Form des Neubaus eines Lebensmittelmarktes zu erwarten. Die konkrete Umnutzung und die damit verbundene bauliche Umstrukturierung führt auf Grundlage der neuen Bebauungsplanung voraussichtlich zu einer teilweisen Entsiegelung in den betreffen-

den Teilgebieten, sofern andere Gründe des Wasser- und Bodenschutzes (z.B. vorhandene Schadstoffbelastungen im Boden) dem nicht entgegenstehen. Mit der Umsetzung bzw. Umstrukturierung sind keine erheblichen naturschutzfachlichen Eingriffe verbunden.

Die Umsetzung der Planung in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 mitsamt der dazugehörigen Erschließung in Form neuer öffentlicher Straßenverkehrsflächen führt hingegen zu einigen erheblichen Beeinträchtigungen verschiedener Schutzgüter. Betroffen sind durch eine großflächige vollständige Gelände-Beräumung (Gebäude-Abriss, Erdarbeiten, Baumfällungen, Gehölzrodung) vor allem die Schutzgüter Pflanzen und Tiere. Die zum teil sehr umfänglichen Erdarbeiten dienen allerdings überwiegend der Bodensanierung und Baugrundsicherung.

Es kommt nur im Bereich der geplanten Straßenverkehrsflächen „Ufer- und Wasserstraße“ zu einer (vergleichsweise geringen) kompensationspflichtigen Neuversiegelung (Eingriff in die Schutzgüter Boden und Vegetation). Diese kompensationspflichtigen Eingriffe werden adäquat ausgeglichen bzw. ersetzt.

Die übrigen, mit der grundlegenden Umstrukturierung des Grundstücks verbundenen Beeinträchtigungen von Vegetationsbeständen in den anderen Baugebieten stellen (mit Ausnahme der Teilaspekte Artenschutz und Baumschutz) keinen kompensationspflichtigen Eingriff dar, weil der künftige Anteil an Vegetationsflächen in den Baugebieten mindestens genauso groß ist wie derzeit im Bestand und die künftige Strukturgüte von gleicher oder höherer Qualität und Funktionalität ist (im Vergleich mit dem derzeitigen Bestand). Eine solche Umstrukturierung der nicht überbauten oder nicht versiegelten Flächen wäre auch vor der Neuplanung bereits zulässig gewesen.

Innerhalb des Plangebiets werden verschiedene Vegetationsflächen in Form textlicher und zeichnerischer Festsetzungen gesichert. Die Begrünungsmaßnahmen setzen sich aus einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der Schnellerstraße, der Festsetzung von extensiver Dachbegrünung auf mindestens 50 % der Dachflächen im Sondergebiet und weiteren gliedernden Baumpflanzungen in den ebenerdigen Stellplatzbereichen des Sondergebiets (je sechs Stellplätze ein Baum) zusammen. Konkret festgesetzt wird die Pflanzung von 42 großkronigen Bäumen in der Fläche zum Anpflanzen. Die genaue Anzahl an gliedernden Bäumen im Stellplatzbereich ist auf der Ebene des Bebauungsplans nicht mit Sicherheit vorherzusagen. Die Entwürfe auf der Ebene der konkreten Vorhabenplanung zeigen jedoch mindestens 60 Baumpflanzungen innerhalb der großen ebenerdigen Stellplatzflächen. Außerdem wird auch von der Berücksichtigung von Straßenbaumpflanzungen im Zuge der konkreten Straßenplanung (Ufer- / Wasserstraße) ausgegangen.

Unvermeidbare Eingriffe im Bereich Artenschutz entstehen durch die Zerstörung dauerhaft geschützter Lebensstätten (Nester von Nischenbrütern und möglicherweise einem Fledermausquartier in abzureißenden Gebäuden). Diese sind streng genehmigungs- und ersatzpflichtig. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

wurde diesbezüglich ein artenschutzrechtlicher Antrag auf Befreiung bearbeitet, welcher zwischenzeitlich genehmigt wurde. In Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde werden Ersatzquartiere an den neuen Gebäudefassaden angebracht. Die entsprechende Sicherung erfolgt auch im Rahmen des städtebaulichen Vertrags. Anderweitige Eingriffe im Bereich Artenschutz sollen u.a. durch eine gezielte Bauzeitenregelung vermieden werden.

Das Schutzgut Mensch ist von einigen Auswirkungen im Zusammenhang mit den künftig zulässigen Nutzungen betroffen. Nach Aussagen des Lärm- und Lufthygienegutachtens wird in Folge der neuen gewerblichen Nutzungen im Sondergebiet deutlich mehr Ziel- und Quellverkehr im Bereich der Schneller- und der neuen Straßenverkehrsflächen „Ufer-/Wasserstraße“ erwartet (Zunahme um etwa 2.040 Kfz/Tag). In Verbindung mit dem zunehmenden Kfz-Verkehr wird nicht nur von einer geringfügigen Erhöhung des Lärmpegels sondern auch von einer geringfügig erhöhten Immission von Luftschadstoffen (v.a. Benzol, PM₁₀, PM_{2,5} und NO₂) überwiegend aus Kfz-Abgasen ausgegangen. Beide Immissionserhöhungen werden jedoch unter Berufung auf die Irrelevanz-Schwelle der TA Luft und der TA Lärm nicht zu Ausschlussgründen für die Genehmigung von Vorhaben führen. Zur Einhaltung der relevanten Immissionsricht- und -grenzwerte für Lärm werden Lärm-Emissionskontingente für die beiden Sondergebiete festgesetzt, so dass ein ausreichender Schutz für die vorhandene Wohnnutzung im östlichen Plangebiet geschaffen werden kann. Der Verkehrslärm an der Schnellerstraße und der Brückenstraße wird durch die Festsetzung der lärmrobusten Bauweise im Straßenrandbereich (geschlossene Bauweise, Mindestgeschossigkeit, Ausrichtung von lärmempfindlichen Räumen zur lärmabgewandten Seite, Beachtung des Fassadenschallschutzes gem. DIN 4109) effektiv abgeschirmt.

Insgesamt ist festzustellen, dass die Festsetzungen des Bebauungsplan XV-64bb zu einigen Beeinträchtigungen und kompensationspflichtigen Eingriffen in Natur und Landschaft und teilweise auch zu geringfügigen Beeinträchtigungen des Schutzguts Mensch führen.

Die im Rahmen der Umweltprüfung festgestellten Beeinträchtigungen und Eingriffe in Natur und Landschaft werden jedoch durch die Festsetzung und Umsetzung geeigneter Maßnahmen im Plangebiet soweit ausgeglichen und ersetzt, dass keine erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen verbleiben. Das Landschaftsbild wird neu gestaltet, neue Erholungsflächen werden geschaffen und die Umweltverträglichkeit der künftig zulässigen Vorhaben wird sichergestellt.

II.12. Verwendete Fachgutachten und Unterlagen

- Situationsplan
Büro Stefan Wallmann – Landschaftsarchitekten: „Situation“ (Biotopbestand vom 30.08.2010). Gegenüber der Fassung für die frühzeitige Beteiligung wurde der hier vorliegende Stand redaktionell auf den amtlichen Lageplan vom 29.09.2010 (Vermessungsbüro Biermann) angepasst.
- 1. Artenschutzrechtliche Beurteilung
Jens Scharon: „Beurteilung des B-Plangebietes Schnellerstraße in Berlin Treptow-Köpenick bzgl. des Vorkommens geschützter Arten und ganzjährig geschützter Lebensstätten“ (September 2010)
- 2. Artenschutzrechtliche Beurteilung
Dipl.-Biol. Tobias Teige: „Ergebnisbericht Schnellerstraße 2012“ (06.02.2012)
- Fachgutachterliches Konzept für Ersatzlebensstätten
Dipl.-Biol. Tobias Teige: „Vorschläge zur Anbringung der Ersatzlebensstätten zum Projekt ‚Schnellerstraße, Berlin‘“ (18.11.2013)
- Baugrundgutachten / Bausubstanzgutachten
Baugrundinstitut Franke-Meißner Berlin-Brandenburg GmbH: „Baugrundgutachten Schnellerstraße 131 – 134 in Berlin-Niederschönweide“ (21.07.2011) und Baugrundinstitut Franke-Meißner Berlin-Brandenburg GmbH: „Umwelttechnisches Gutachten Bausubstanz“ (13.09.2011)
- Verkehrsgutachten
Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH: „Verkehrliche Untersuchung zur Umgestaltung der Schnellerstraße zwischen Karlshorster Straße und Sterndamm sowie zur Erschließung der Bebauungsplangebiete XV-64ba-VE und XV-64bb in Berlin Treptow-Köpenick“ (August 2011) sowie Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH: „Zusatzuntersuchung – Verkehrliche Untersuchung Schnellerstraße“ (05. Dezember 2011)
- Lärm-/ Lufthygienegutachten
ALB Akustik-Labor Berlin GbR: „Schalltechnische und Luftschadstoffuntersuchung (zum Bebauungsplan XV-64bb im Bezirk Treptow-Köpenick)“ (14. Dezember 2011)
- Baumersatz-Ermittlung:
Büro Stefan Wallmann – Landschaftsarchitekten: „Baumersatzermittlung auf Grundlage der Berliner Baumschutzverordnung“ (Januar 2012), Fällantrag vom 15.12.2011, behördliche Fällgenehmigung vom 19.01.2012.
- Seveso II Gutachten, TÜV Nord vom März 2011

TÜV NORD Systems GmbH & Co. KG „Bebauungspläne XV 64 ba und XV 64 bb (Fachmärkte Schnellerstraße) im Bezirk Treptow-Köpenick von Berlin – Ermittlung von Schutzabständen * (§50 BImSchG/ Art. 12 Seveso-II-Richtlinie) für die Firma PRAXAIR Deutschland GmbH, 12439 Berlin (Abstandsgutachten)

- Luftreinhalteplan 2011 bis 2017 für Berlin
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Berlin, August 2013
- Lärminderungsplanung für Berlin – Lärmaktionsplan
Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz, Berlin, November 2008
- Lärminderungsplanung für Berlin – Materialien zum Aktionsplan, Bericht zum Konzeptgebiet Ober- und Niederschöneweide, Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz, Berlin, Mai 2008
- Lärminderungsplanung Berlin – Fortschreibung des Lärmaktionsplanes, Handreichung zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der räumlichen Planung – Aspekt Lärminderung, LK Argus im Auftr. der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz Berlin vom Dezember 2012

III. Planinhalt und Abwägung

III.1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

III.1.1 Generelle Zielvorstellungen

Städtebauliches Ziel des Bebauungsplans XV-64bb (und des angrenzenden Bebauungsplans XV-64ba VE) ist die Fortführung der Entwicklung eines Stadtteilzentrums mit der Einordnung von Geschäfts-, Versorgungs- Dienstleistungs- und Büronutzungen am Bahnhof Schöneweide sowie Ergänzung von Einzelhandelsflächen für überwiegend nicht zentrenrelevante Sortimente entlang der Schnellerstraße.

Im Einzelnen werden im Blockentwicklungskonzept die folgenden städtebaulichen Prämissen benannt:

- Neufassung des Straßenraums der Schnellerstraße im Kontext mit dem baulichen Bestand
- Berücksichtigung einer städtebaulich-architektonischen Fassung entlang der Spree im Kontext mit dem Landschaftsraum Ufergrünzug / Spree
- Stadtraumreparatur im baulichen Bestand entlang der Brückenstraße (Lückenschließung)
- Berücksichtigung des Immissionsschutzes für die Wohnbebauung an der Brückenstraße
- Wiederherstellung und Fortführung der "Wasserstraße" von der Schnellerstraße zur Brückenstraße (entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze und der Spree) als neue öffentliche Erschließungsstraße
- Einordnung einer übergeordneten öffentlichen Grünverbindung entlang der Spree (nördlich der Uferstraße)
- Gewährleistung der eigenständigen städtebaulichen Entwicklung der einzelnen Grundstücksareale:
 - die Grundstücke Schnellerstraße 132 – 136 sollen für Fachmärkte (z.B. Möbel) mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten entwickelt werden,
 - die Grundstücke Schnellerstraße 130 sollen in Ergänzung zum Stadtteilzentrum Schöneweide für zentrenrelevante Nutzungen entwickelt werden,
 - auf dem Grundstücksareal Schnellerstraße 131 / Brückenstraße 16-18 soll eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung, die nicht im Widerspruch zur östlich an-

grenzenden Wohnbebauung steht, entwickelt werden

- Gliederung und Strukturierung der Bauflächen durch Baumpflanzungen - insbesondere Festsetzung von Baumreihen entlang der Schnellerstraße und von Bäumen zur Gliederung der großflächigen Stellplatzanlage.

Der Bebauungsplan XV-64bb nimmt eine Angebotsplanung ohne Vorhabenbindung vor. Planungsrechtliche Regelungen sollen daher nur insoweit erfolgen, als Sie für die Sicherung der städtebaulichen Ziele – basierend auf den übergeordneten Planungsvorgaben und dem Blockentwicklungskonzept für den Block 3 – erforderlich sind.

III.1.2 Städtebauliches Konzept

Das dem Bebauungsplanentwurf XV-64bb zu Grunde liegende städtebauliche Gesamtkonzept für die Neuordnung des Bereichs vom Bahnhof Schöneweide bis zum Verkehrsknoten Rixdorfer Straße / 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 räumlichen Fassung der Schnellerstraße als Grundprinzipien aus.

Darauf basierend wurde das Blockentwicklungskonzept für den Block 3 in Abstimmung mit dem „Berliner Baukollegium“ der Senatsbaudirektion fortgeschrieben (Stand 21.05.2010). Darin werden die generellen städtebaulichen Vorgaben noch einmal wie folgt konkretisiert:

- Die Schnellerstraße soll durch zwei Baumreihen als „grüne Stadtkante“, räumlich und gestalterisch gefasst werden. Diese verläuft innerhalb einer 20 m tiefen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen unmittelbar entlang der südlichen Grenze des geplanten Sondergebietes „Fachmärkte“, parallel zum öffentlichen Straßenland. Erst in einem Abstand von mindestens 30 m nördlich der Schnellerstraße sollen Baukörper und Stellplätze angeordnet werden.
- Östlich des geplanten Sondergebietes, im geplanten Kerngebiet, soll durch einen mehrgeschossigen Baukörper eine klare städtebauliche Kante sowohl zum Sondergebiet, als auch zum öffentlichen Straßenraum geschaffen werden. Die Bebauung soll hier bis unmittelbar an die geplante Straßenbegrenzungslinie herantreten.
- Zwischen der Brückenstraße und dem geplanten Sondergebiet soll eine öffentlich zugängliche Durchwegung geschaffen werden. Diese verläuft zwischen den geplanten Mischgebieten MI 1 und MI 2 (nördlich) und dem geplanten Kerngebiet MK 1

(südlich) mit Anbindung über eine platzähnliche Situation im Sondergebiet SO 2 an die Schnellerstraße.

III.1.3 Wesentlicher Planinhalt

III.1.3.1 Baugebiete

Den dargestellten städtebaulichen Entwicklungs- und Sanierungszielen für das Plangebiet entsprechend wird dieses im Bebauungsplan XV-64bb durch die Ausweisung unterschiedlicher Baugebietstypen differenziert gegliedert:

Sondergebiete

Die Flächen für die geplanten Fachmarktansiedlungen werden als sonstige Sondergebiete (SO) gemäß § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen, da sich die beabsichtigten Nutzungen von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Für sonstige Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Entsprechend der Zweckbestimmungen erfolgt eine Gliederung der Sondergebietsausweisung in zwei Teilgebiete. Die Zweckbestimmung des Sondergebietes SO 1 lautet „Möbelfachmärkte“. Für das Sondergebiet SO 2 lautet die Zweckbestimmung „Sport- und Freizeitmärkte“. Die nähere Konkretisierung der Art der zulässigen Nutzung in den Sondergebieten erfolgt durch die Festsetzung der jeweils zulässigen Sortimente in den textlichen Festsetzungen Nr. 1 und Nr. 2. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen werden durch die textliche Festsetzung Nr. 3 bestimmt (vgl. III.3.1.1).

Das Sondergebiet SO 1 hat eine Größe von ca. 35.300 m², das Sondergebiet SO 2 umfasst eine Fläche von ca. 21.600 m².

Das Maß der baulichen Nutzung wird in beiden Sondergebieten jeweils durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossfläche (GF) bestimmt. Im Sondergebiet SO 1 beträgt die GRZ 0,8 und die GF 36.000 m². Für das Sondergebiet SO 2 wird eine GRZ von 0,4 und eine GF von 10.000 m² festgesetzt.

Durch die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten kann die festgesetzte GRZ im Sondergebiet SO 1 bis 0,9, im Sondergebiet SO 2 bis 0,8 überschritten werden (textl. Fests. Nr. 8). Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen beider Sondergebiete sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen unzulässig (textl. Fests. Nr. 9).

Außerdem wird die Höhe der baulichen Anlagen in beiden Sondergebieten durch die Festsetzung der Oberkante (OK) als Mindest- und Höchstmaß bestimmt. Diese liegt jeweils bei 47,0 m – 53,0 m über NHN (entspricht einer Höhe von ca. 12,0 – 18,0 m über Geländeoberkante).

Die überbaubare Grundstücksfläche wird für beide Sondergebiete „flächenmäßig“ mit Baugrenzen festgesetzt.

Kerngebiete

Die Grundstücke Schnellerstr. 130 (MK 1) und Schnellerstr. 129 / Brückenstr. 31 (MK 2) werden als Kerngebiete gemäß § 7 BauNVO ausgewiesen. Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentraler Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Kerngebiet MK 1 wird durch die textliche Festsetzung Nr. 4 näher bestimmt (vgl. III.3.2.1).

Das Kerngebiet MK 1 hat eine Größe von ca. 7.700 m², das Kerngebiet MK 2 hat eine Größe von ca. 1.200 m².

Im Kerngebiet MK 1 wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,8 und der Geschossflächenzahl (GFZ) auf 2,4 bestimmt. Für einen Teilbereich entlang der Schnellerstraße und angrenzend an das Sondergebiet wird die Höhe der baulichen Anlagen durch die Festsetzung der Traufhöhe (TH) als Mindest- und Höchstmaß bestimmt. Diese liegt bei 50,0 m – 55,0 m über NHN (entspricht ca. 15,0 m – 20,0 m über Gehweg der Schnellerstraße). Außerdem wird für diesen Bereich eine Baulinie festgesetzt. Ansonsten erfolgt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche „flächenmäßig“ durch Baugrenzen.

Für das Kerngebiet MK 2 erfolgt die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche in Form einer Baukörperausweisung mit Baugrenzen. Aus der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ergibt sich eine GRZ von ca. 0,7 (textl. Fests. Nr. 7). Das Maß der baulichen Nutzung wird abschließend durch die Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf vier (zwingend) bestimmt. Rechnerisch ergibt sich daraus eine GFZ von 2,8. Außerdem wird für das Kerngebiet MK 2 die geschlossene Bauweise festgesetzt.

In beiden Kerngebieten sind Wohnungen nicht zulässig (textl. Fests. Nr. 5).

Mischgebiete

Entlang der Brückenstraße erfolgt die Ausweisung von drei Mischgebietsflächen (MI 1–MI 3) gemäß § 6 BauNVO. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Größen der Mischgebiete betragen ca. 5.800 m² (MI 1), ca. 5.500 m² (MI 2) und ca. 2.800 m² (MI 3).

In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 wird das Maß der baulichen Nutzung jeweils durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die GRZ beträgt jeweils 0,4. Für das Mischgebiet MI 1 werden vier Vollgeschosse (zwingend) festgesetzt, für das Mischgebiet MI 2 drei Vollgeschosse (als Höchstmaß). Daraus ergeben sich rechnerische Geschossflächenzahlen (GFZ)

von 1,6 für das Mischgebiet MI 1 und 1,2 für das Mischgebiet MI 2. Die überbaubare Grundstücksfläche wird für diese beiden Mischgebiete „flächenmäßig“ durch Baugrenzen bestimmt. Außerdem wird für das Mischgebiet MI 1 die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Im Mischgebiet MI 3 wird die überbaubare Grundstücksfläche in Form einer Baukörperausweisung mit Baugrenzen ausgewiesen. Aus der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ergibt sich eine durchschnittliche GRZ von 0,56 (textl. Fests. Nr. 7). Das Maß der baulichen Nutzung wird abschließend durch die Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf vier (zwingend) bestimmt. Rechnerisch ergibt sich daraus eine durchschnittliche GFZ von 2,2 (vgl. III.3.3.2). Außerdem wird für das Mischgebiet MI 3 die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 6 werden Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten in allen Mischgebieten ausgeschlossen (vgl. III.3.3.1).

III.1.3.2 Öffentliche Verkehrsflächen

Die innerhalb des Plangeltungsbereichs befindlichen Teilflächen der Brückenstraße und der Schnellerstraße werden als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Gleiches gilt auch für die neu zu errichtenden Straßen mit den derzeitigen Bezeichnungen „Wasserstraße“ (entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze) und „Uferstraße“ (entlang der geplanten öffentlichen Parkanlage).

Außerdem wird in Verlängerung der „Uferstraße“ bis an die Brückenstraße, südlich der geplanten öffentlichen Parkanlage, eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Radweg“ ausgewiesen.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung (textl. Fests. Nr. 24).

III.1.3.3 Öffentliche Grünfläche

Entlang der Spree wird in einer Breite von ca. 20 – 23 m eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ ausgewiesen.

III.1.3.4 Immissionsschutz

Zum Schutz angrenzender sensibler Nutzungen, insbesondere des Wohnens an der Brückenstraße, wird für beide Sondergebiete eine Geräuschkontingentierung vorgenommen (textl. Fests. Nr. 17). Außerdem erfolgt für die Mischgebiete MI 1, MI 3 und MI 4 eine Grundrissbindung (textl. Fests. Nr. 18). Weiterhin wird eine Festsetzung zur Beachtung der Anforderungen an die Fassadenschalldämmung gem. DIN 4109 aufgenommen.

III.1.3.5 Grünfestsetzungen

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 19 wird eine alleeartige Bepflanzung mit großkronigen Laubbäumen entlang der Schnellerstraße (grüne Stadtkante) gesichert. Ebenerdige Stellplätze sind ebenfalls durch Laubbäume zu gliedern (textl. Fests. Nr. 20). In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind außerdem 50 % der Dachflächen zu begrünen (textl. Fests. Nr. 21). Schließlich ist je 500 m² Grundstücksfläche in den Mischgebieten MI 1, MI 2, MI 3 und MI 4 und je 1000 m² Grundstücksfläche in den Kerngebieten MK 1 und MK 2 ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen (textl. Fests. Nr. 22).

III.1.3.6 Gehrecht

Zwischen der Brücken- und der Schnellerstraße ist eine Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten (textl. Fests. Nr. 23).

III.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Auf Grundlage des Entwicklungsgebots gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Konkret wird die Entwicklungsfähigkeit der einzelnen beabsichtigten Festsetzungen anhand der Ausführungen zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin AV-FNP¹ beurteilt.

Aus den Bauflächen des FNP können die ihnen zugeordneten Baugebiete der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entwickelt werden. Danach ist die geplante Mischgebietsausweisung entlang der Brückenstraße als Regelfall aus der Darstellung gemischte Baufläche M2 entwickelt.

Andere Baugebiete kleiner als drei Hektar (ha) können entwickelt werden, wenn Funktion und Wertigkeit der Baufläche sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt werden.

Die geplanten Kerngebiete weisen insgesamt eine Größe von ca. 0,9 ha auf. Gemäß Pkt. 3.2.1 AV-FNP sind M2-Flächen dargestellt, wenn eine Mischung unterschiedlicher Funktionen (Gewerbe, Handel, Dienstleistungen, Wohnen etc.) mit einer mittleren Nutzungsintensität und –dichte vorgesehen ist. Sie tragen den Charakter eines Mischgebietes oder der Mischung verschiedener Baugebiete ohne prägende Hauptnutzung. Diese Charakterisierung ist für das geplante Kerngebiet – im Zusammenwirken mit der geplanten Mischgebietsausweisung – zutreffend, so dass Funktion und Wertigkeit der gemischten Baufläche M2 insgesamt gewahrt werden. Die Wahrung der Anforderun-

¹ Ausführungen zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV-FNP) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 8. September 2006 (ABl. S. 3673)

gen des Immissionsschutzes wird durch geeignete Festsetzungen gesichert (vgl. II.3.4).

Hinsichtlich des Kerngebietes sowie der geplanten Sondergebietsausweisungen für großflächige Einzelhandelsnutzungen sind außerdem die Punkte 3.2.2, 4. und 6.5 AV-FNP zu berücksichtigen. Danach können Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO bzw. entsprechende Kerngebiete grundsätzlich nur in den mit dem Symbol „Einzelhandelskonzentration“ dargestellten Zentrenbereichen (oder aus gemischten Bauflächen M1) entsprechend der generalisierten Darstellungssystematik des FNP entwickelt werden.

Die gemischte Baufläche M2 ist mit dem Symbol „Einzelhandelskonzentration“ gekennzeichnet und entspricht damit der Darstellungssystematik bei der Kennzeichnung eines Stadtteilzentrums. Da das Plangebiet sich innerhalb des städtischen Kernbereichs „Gebiet/Umfeld Schöneweide/Schnellerstraße“ gemäß LEP B-B (vgl. I.2.3.1) bzw. des Stadtteilzentrums (mit Fachmarktagglomeration „Schnellerstraße“) „Zentrum Schöneweide“ gemäß StEP Zentren 3 (vgl. I.2.3.4) und bezirklichem Zentren- und Einzelhandelskonzept 2009 (vgl. I.2.3.6) befindet, ist die Entwickelbarkeit der geplanten Kern- und Sondergebietsnutzungen aus dem FNP somit gegeben.

Aus der im FNP dargestellten übergeordneten Grünverbindung entlang der Spree wird im Bebauungsplan XV-64bb eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ entwickelt.

Die geplanten Straßenverkehrsflächen am Spreeufer und entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze sind als Straßen von örtlicher Bedeutung grundsätzlich aus allen Flächendarstellungen des FNP entwickelbar.

Der Bebauungsplan XV-64bb ist wie dargelegt aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

III.3. Begründung der Festsetzungen

III.3.1 Sondergebiete

III.3.1.1 Art der Nutzung

Die Flächen für die geplanten Fachmarktansiedlungen werden als sonstige Sondergebiete (SO) gemäß § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen, da sich die beabsichtigten Nutzungen von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Für sonstige Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Entsprechend der Zweckbestimmungen erfolgt eine Gliederung der Sondergebietsausweisung in zwei Teilgebiete. Die Zweckbestimmung des Sondergebietes SO 1 lautet „Möbelfachmärkte“. Für das Sondergebiet SO 2 lautet die Zweckbestimmung „Sport- und Freizeitmärkte“.

Die Art der zulässigen Nutzung für das Sondergebiet SO 1 wird durch die textliche Festsetzung Nr. 1 konkretisiert:

TF 1: Das Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung "Möbelfachmärkte" dient der Errichtung großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Im SO 1 beträgt das Verhältnis der maximal zulässigen Verkaufsfläche zur Grundstücksfläche 0,7. Zulässig sind folgende Sortimente:

1.1 nicht-zentrenrelevante Kernsortimente:

- Wohnmöbel
- Aus der Unterklasse sonstiger Facheinzelhandel: Büromöbel

1.2 weitere nicht-zentrenrelevante Sortimente:

- Sanitärkeramik
- Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren
- Anstrichmittel
- Tapeten und Bodenbeläge

1.3 zentrenrelevante Randsortimente:

- Beleuchtungsartikel
- Haushaltsgegenstände
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
- Holz-, Kork, Flecht- und Korbwaren

- *Heimtextilien*
- *Elektrische Haushaltsgeräte*
- *kunstgewerbliche Erzeugnisse und Geschenkartikel*

Der Anteil der Verkaufsfläche für die zentrenrelevanten Randsortimente darf jeweils 20% der zulässigen Gesamtverkaufsfläche eines Grundstückes nicht überschreiten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

Die städtebaulichen Entwicklungsziele für das Sondergebiet SO 1 „Möbelfachmärkte“ beruhen wesentlich auf der Darstellung „Fachmarktagglomeration“ des StEP Zentren 3 sowie den Zielen des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes 2009 und des vom Bezirksamt Treptow-Köpenick beschlossenen Blockentwicklungskonzeptes für den Block 3. Im Zusammenwirken mit dem im nord-westlich angrenzenden Plangebiet XV-64ba VE geplanten Bau- und Gartenfachmarkt wird die Entwicklung der Fachmarktagglomeration „Schnellerstraße“ durch Möbelfachmärkte komplettiert und abgeschlossen.

Die mit dem Bebauungsplan XV-64bb verfolgte Lenkung von großflächigem, vorrangig nicht zentrenrelevantem Einzelhandel in ein städtisches Zentrum bzw. in die räumlich damit verflochtene Fachmarktagglomeration entspricht u.a. den Steuerungsgrundsätzen 1 und 4 des StEP Zentren 3 bzw. den Zielen und Leitlinien gemäß AV Einzelhandel.

Größenordnung und Sortimentstruktur entsprechen der Bedeutung des Plangebietes als Bestandteil sowohl des Stadtteilzentrums „Zentrum Schöneeweide“ als auch der Fachmarktagglomeration „Schnellerstraße“ und der damit verbundenen Zielsetzung. Die in der AV Einzelhandel benannten Zielkorridore der Verkaufsflächenentwicklung finden hierbei entsprechend Beachtung.

Die Liste der zulässigen Sortimente basiert auf den Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin (AV Einzelhandel) vom 29. September 2007 (ABl. 2007, S. 2957), Pkt. 3.2. (3) sowie Anhang I: Liste der zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente. Durch diese Auflistung wird der Betriebstyp „Möbelfachmarkt“ im Sinne der näheren Zweckbestimmung der Art der Nutzung für das Sondergebiet definiert.

Als Kernsortiment von Möbelfachmärkten sind zwangsläufig Wohn- und Büromöbel anzusehen. Dieses Kernsortiment ist konstituierend für diese Form des Fachmarktes. Durch die weiteren, unter Pkt. 1.2 genannten, nicht-zentrenrelevanten Sortimente wird das Kernsortiment von Möbelfachmärkten üblicherweise ergänzt, ohne dass diese Sortimente zwangsläufig erforderlich sind. Das Wegfallen einzelner unter Pkt. 1.2 genannten Sortimente würde die Funktion eines Möbelfachmarktes nicht grundlegend in Frage stellen, so lange das Kernsortiment angeboten wird.

Außerdem weisen Möbelfachmärkte in aller Regel ein zentrenrelevantes Randsortiment auf. Unter Pkt. 1.3 werden alle Sortimente aufgeführt, die landläufig angeboten werden. Ebenso wie die unter Pkt. 1.2 aufgeführten Sortimente, können auch einzelne der zentrenrelevanten Randsortimente in der Praxis entfallen, ohne dass dies die Existenz eines Möbelfachmarktes grundsätzlich gefährdet. Nach allen Erfahrungen sind die hier aufgeführten Randsortimente jedoch für den Betriebstyp „Möbelfachmarkt“ inzwischen weitestgehend – auch aus wirtschaftlichen Gründen – obligat.

Die Festsetzung einer Verhältniszahl zwischen maximal zulässiger Verkaufsfläche und Grundstücksfläche dient ebenfalls der näheren betriebsbezogenen Definition des hier städtebaulich gewollten Einzelhandelstyps und seiner Größe. Es handelt sich jedoch nicht um eine Festsetzung zum Maß der Nutzung. Dieses wird durch die Festsetzung von Grund- und Geschossflächenzahl bestimmt (vgl. II.3.1.2).

Auf Grundlage des § 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO ermöglicht die Verhältniszahl eine betriebsbezogene Begrenzung der Verkaufsflächengröße jedes zulässigen Betriebes.

Ausgangspunkt sind hierbei zunächst die Größe der zur Verfügung stehenden Ansiedlungsfläche und der spezifische Raumbedarf von Möbelfachmärkten. Das Sondergebiet SO 1 weist eine Größe von ca. 35.300 m² auf. Eine Eignung für besonders große Möbelfachmärkten mit Verkaufsflächen von deutlich über 30.000 m² und dementsprechend sehr hohem Flächenbedarf für offene Stellplatzanlagen, Anlieferungszone, Nebenanlagen usw. ist nicht gegeben. Einen weiteren wesentlichen Anhaltspunkt liefert der konkrete Ansiedlungswunsch zweier Möbelmärkte mittlerer Größenordnung mit einer Verkaufsfläche von jeweils bis zu 12.000 m², für welche bereits Entwurfsplanungen vorliegen. Diese zeigen deutlich, dass eine Verkaufsflächengröße von insgesamt ca. 24.000 m² für diesen Standort als tragfähig angesehen werden kann, nicht jedoch eine deutlich höhere Größenordnung mit entsprechend größerem Gesamtflächenbedarf.

Das festgesetzte Verhältnis zwischen Grundstücksgröße und Verkaufsflächengröße ermöglicht – gerechnet auf die Gesamtfläche des Sondergebietes SO 1 – eine Verkaufsfläche von höchstens rd. 24.700 m².

Zu berücksichtigen ist hier, dass der Bebauungsplan XV-64bb eine Angebotsplanung vornimmt. Anstelle zweier Möbelfachmärkte auf den zwei das Sondergebiet SO 1 bildenden Grundstücken wäre – etwa im Falle weiterer Grundstücksteilungen – auch eine größere Zahl von Betrieben möglich. Hier erweist sich die Festsetzung einer Verhältniszahl als wesentlich zweckdienlicher, als die Ausweisung einer numerischen Obergrenze in Form einer konkreten Flächenangabe. Durch die Verhältniszahl wird das sogenannte „Windhundrennen“ ausgeschlossen und sichergestellt, dass prinzipiell jeder Grundstückseigentümer die zulässige Nutzung – jeweils in Relation zur Größe seines Grundstücks – auch tatsächlich ausüben kann. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass die insgesamt für das Sondergebiet vorgesehene Verkaufsfläche von höchstens

rd. 24.700 m² nicht überschritten wird, denn aus der Addition der jeweils auf die Grundstücke entfallenden zulässigen Anteile kann sich nie ein höherer Wert ergeben.

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

Unter Pkt. 1.3 der textlichen Festsetzung Nr. 1 wird der Anteil der Verkaufsfläche für die zentrenrelevanten Randsortimente auf 20% der zulässigen Gesamtverkaufsfläche eines Grundstückes begrenzt. Nach der Begriffsbestimmung der AV Einzelhandel (Anhang III, Pkt. 9) sollen Randsortimente dem Haupt-/ Kernsortiment von Umfang und Bedeutung deutlich untergeordnet sein. Dies trifft hier eindeutig zu.

Einen allgemeinen Orientierungswert für den Anteil zentrenrelevanter Randsortimente bei nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment enthält die AV Einzelhandel nicht. Der unter Pkt. 3.5.5. (Nr. 2) AV Einzelhandel genannte Anteil von 10 % der Verkaufsfläche für das Angebot zentrenrelevanter Randsortimente (höchstens 800 m² Verkaufsfläche) bezieht sich auf im Einzelfall zulässige großflächige Einzelhandelseinrichtungen an „nicht integrierten Standorten“. Auch im StEP Zentren 3 wird im Rahmen der Prüfschritte für Ansiedlungsbegehren (Pkt. 3.7) auf eine entsprechende Begrenzung verwiesen, jedoch nur in Bezug auf Ansiedlungen außerhalb von Fachmarkttagglomeration zur Vermeidung von Kumulationswirkung mit anderen Einzelhandelsangeboten in Streulage.

Die Fachmarkttagglomeration „Schnellerstraße“ ist jedoch ein integrierter Standort nach FNP und StEP Zentren, der zudem in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang mit dem Stadtteilzentrum „Zentrum Schöneeweide“ gelegen ist, so dass hier Synergieeffekte wirksam werden können. Die für das Stadtteilzentrum bestehenden Entwicklungsoptionen – immerhin rd. 16.000 bis 19.000 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente – werden allein durch den Zuwachs an zentrenwirksamen Hauptsortimente von rd. 7.000 m² Verkaufsfläche in den geplanten Baugebieten SO 2 und MK 1 nicht ausgeschöpft. Diese Größenordnung liegt auch innerhalb des eher restriktiven Ansatzes der bezirklichen Einzelhandelskonzeption.

Im Hinblick auf die Wertigkeit des Stadtteilzentrums im Berliner Zentrengefüge, die sehr verkehrsgünstige Lage an einem S- und Regionalbahnhof und einer übergeordneten Hauptverkehrsstraße sowie das Zusammenwirken mit der Fachmarkttagglomeration bestehen hier noch Spielräume bei der Verkaufsflächenentwicklung. Diese sollen für die zentrenrelevanten Randsortimente der Möbelfachmärkte genutzt werden, zumal ansonsten keine weitere Flächenverfügbarkeit innerhalb der Zentrenabgrenzung besteht. Ein Anteil von 20 % an der insgesamt zulässigen Verkaufsfläche von rd.

24.700 m² im Sondergebiet SO 1 entsprechen max. 4.940 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente.

Um eine nachhaltige Nutzbarkeit zu ermöglichen sind dabei auch die marktüblichen bzw. betriebstypischen Sortimentsstrukturen im Möbelhandel zu beachten. Eine Zentrenschädigung ist hierbei nicht zu erwarten, da entsprechende Zielkorridore bestehen, eine räumlich funktionale Konzentration hier auch städtebaulich angestrebt ist sowie die in der Regel vorzufinden Randsortimente der Möbelmärkte bisher im Stadtteilzentrum bzw. den nächstgelegenen Ortsteilzentren weder vorhanden noch geplant sind.

Sondergebiet SO 2

Die Zweckbestimmung des Sondergebietes SO 2 lautet „Sport- und Freizeitmärkte“.

Die Art der zulässigen Nutzung für das Sondergebiet SO 2 wird durch die textliche Festsetzung Nr. 2 konkretisiert:

TF 2: Das Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung "Sport- und Freizeitmärkte" dient der Errichtung großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Im SO 2 beträgt das Verhältnis der maximal zulässigen Verkaufsfläche zur Grundstücksfläche 0,2. Zulässig sind folgende Sortimente:

2.1 zentrenrelevanten Sortimente:

- *Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör*
- *Sport- und Campingartikel*
- *Aus der Unterklasse Haushaltsgegenstände: Möbel und Grillgeräte für Camping*
- *Aus sonstigem Facheinzelhandel: Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte*

Der Anteil der Verkaufsfläche für die zentrenrelevanten Sortimente darf jeweils 70% der zulässigen Gesamtverkaufsfläche eines Grundstückes nicht überschreiten.

2.2 nicht-zentrenrelevanten Sortimente:

- *Sport- und Freizeitboote und Zubehör*

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

Der Festsetzung liegt der konkrete Ansiedlungswunsch eines Marktes mit dem in der textlichen Festsetzung aufgelisteten Sortiment an Sport- und Freizeitartikeln zugrunde. Es handelt sich um ein im Wesentlichen zentrenrelevantes Sortiment, welches in dieser Form jedoch im Stadtteilzentrum „Zentrum Schöneweide“ bislang nicht bzw. nur teilweise angeboten wird.

Diese Nutzung ist eine städtebaulich-funktionale Ergänzung des Stadtteilzentrums. Das SO 2 grenzt unmittelbar an das geplante, ebenfalls das Zentrum ergänzende

Kerngebiet an. Mit diesen beiden Gebietsausweisungen wird der bislang ganz überwiegend auf die südliche Seite der Schnellerstraße (mit dem „Zentrum Schöneweide“) und den Bahnhofsbereich konzentrierten Zentrumsfunktion ein Gegengewicht auf der nördlichen Straßenseite verliehen und diese somit räumlich-funktional und qualitativ gestärkt. Das Ausgangsziel der Entwicklung eines bipolaren Stadtteilzentrums (vgl. II.1.) kann schließlich erreicht werden.

Auch im bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept (vgl. I.2.3.6) ist das Ziel eines möglichst engen Zusammenwirkens zwischen dem Zentrumsschwerpunkt und den geplanten Fachmärkten im Umfeld bzw. in der angrenzenden Fachmarkttagglomeration formuliert. Die Erweiterungsflächen für die Stabilisierung des Stadtteilzentrums sollen so genutzt werden, dass sie mit den bereits bestehenden Zentrumsbereichen räumlich zusammenwirken und sie funktional ergänzen. Dies kann nach Aussage des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepts jedoch durch eine reine oder vorwiegende Fachmarktnutzung mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten im engeren Zentrumsbereich nicht gewährleistet werden.

Durch die Verortung von „Sport- und Freizeitmärkten“ mit zentrenrelevantem Angebot am östlichen Rand der Sondergebietsausweisung, also in größtmöglicher Nähe zum Zentrums-kern am Bahnhof Schöneweide, wird diese Zielstellung hingegen unterstützt.

Eine zusätzliche funktionale Verknüpfung soll durch eine beabsichtigte Querungshilfe über die Schnellerstraße geschaffen werden, welcher innerhalb des Plangebietes in der geplanten Durchwegung von der Schneller- zur Brückenstraße (vgl. II.5.2.8) seine Fortführung findet.

Insgesamt ist zu erwarten, dass von der durch die Ansiedlung der zusätzlichen Einzelhandelsfunktionen ausgelösten Erhöhung der Kundenfrequenz auch die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe profitieren werden. Das „Herüberziehen“ von Kundenströmen auf die nördliche Seite der Schnellerstraße wird auch dem kleinteiligen Einzelhandel an der Brückenstraße zugute kommen. Eine Konkurrenzsituation zwischen bestehendem und neuem Einzelhandel ist hingegen aufgrund der unterschiedlichen Sortiments- und Angebotsstruktur innerhalb des Zentrumsbereichs nicht zu erwarten.

Gleichwohl soll von der geplanten Nutzung keine Schwächung von anderen Zentren ausgehen. Deshalb ist es erforderlich, auch im Sondergebiet SO 2 die zentrenrelevanten Verkaufsflächen auf ein zentrenverträgliches Maß zu einzuschränken. Dieses wird – in Abstimmung mit der für den StEP Zentren 3 zuständigen Senatsverwaltung – auf eine Größenordnung von 3.000 m² begrenzt. Insgesamt, also einschließlich des nicht-zentrenrelevanten Sortiments, soll die Verkaufsfläche auf gut 4.000 m² limitiert werden.

Das Sondergebiet SO 2 weist eine Fläche von ca. 21.600 m² auf. Bei einem Verhältnis von Grundstücksgröße zu Verkaufsflächengröße von 1:0,2 ergibt sich eine Gesamtverkaufsfläche von maximal ca. 4.320 m². Da der Anteil der Verkaufsfläche für die zentrenrelevanten Sortimente gemäß Pkt. 2.1 auf 70% der zulässigen Gesamtverkaufsflä-

che eines Grundstücks beschränkt wird, sind für diese Sortimente insgesamt höchstens ca. 3.024 m² Verkaufsfläche zulässig.

Die Eignung des Plangebietes zur Ansiedlung von sowohl großflächigen nicht zentrenrelevanten als auch zentrenrelevanten Sortimenten ergibt sich aus den landesplanerischen Zielvorgaben sowohl des FNP (gemischte Baufläche M2 mit dem Symbol "Einzelhandelskonzentration") als auch aus dem StEP Zentren 3 (Stadtteilzentrum und Fachmarktagglomeration).

Gemäß der in der AV Einzelhandel benannten Zielkorridore der Verkaufsflächenentwicklung auf Grundlage des StEP Zentren 2020 besteht für das Stadtteilzentrum am Bahnhof Schöneeweide – ohne Berücksichtigung der Fachmarktagglomeration Schnellerstraße – eine Entwicklungsoption für zentrenrelevante Sortimente von rd. 16.000 bis 19.000 m² Verkaufsfläche.

Relativiert wird diese Option durch die Zielsetzungen des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes 2009, welche hier noch einen Expansionsrahmen von rd. 10.000 m² zentrenrelevanter Verkaufsfläche eröffnen. Insofern besteht sowohl für einen großflächigen Fachmarktstandort mit ca. 3.000 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Hauptsortimente (Sport- und Freizeitartikel), als auch weitere zentrenrelevante Verkaufsflächen in einer Größenordnung von 4.000 m² im benachbarten Kerngebiet MK 1 (vgl. II.5.2.2.1) ein entsprechender Spielraum. Dieser ist der Funktion des Stadtteilzentrums angemessen und entspricht damit dem Steuerungsgrundsatz 1 Satz 2 des StEP Zentren 3.

Hierbei wird auch auf die in der AV Zentrenkonzepte¹ (Pkt. 3.2.1) benannte „Verträglichkeit“ Bezug genommen. Dabei sind für Vorhaben mit zentrenrelevanten großflächigen Sortimenten von bis zu 3.000 m² Verkaufsfläche in einem Stadtteilzentrum keine schädlichen Auswirkungen zu erwarten, wenn der Entwicklungskorridor eingehalten bzw. um nicht mehr als 10 % überschritten wird. Eine Vereinbarkeit der geplanten Sortimentsstruktur und -größe – und damit auch eines großflächigen Fachmarktstandortes mit Sport- und Freizeitartikeln – mit den landesplanerischen Zielsetzungen ist daher gegeben.

Auch hier ist darauf zu verweisen, dass durch die Angebotsplanung nicht ein Sport- und Freizeitmarkt vorhabenkonkret festgesetzt wird, so dass im Rahmen der weiteren städtebaulichen Regelungen (Maß der Nutzung, zulässige Verkaufsfläche) auch mehrere kleinere Märkte dieser Art zulässig wären. Insofern ist auch für das Sondergebiet SO 2 die Festsetzung der zulässigen Verkaufsfläche in Form einer Verhältniszahl mit Bezug auf die Grundstücksgröße aus den o. g. Gründen sinnvoll.

¹ Ausführungsvorschriften zum Aufbau und Inhalt bezirklicher Einzelhandels- und Zentrenkonzepte vom 22. Juli 2009 (ABl. Nr. 40 / 28.08.2009, S. 2135)

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Um im Sinne der Angebotsplanung und im Hinblick eine möglichst langfristige Geltungsdauer des Bebauungsplans eine gewisse Flexibilität einzuräumen, wurde die textliche Festsetzung Nr. 3 aufgenommen:

TF 3 In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind ausnahmsweise zulässig:

- *Schank- und Speisewirtschaften*
- *Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe*

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, die Einzelhandelsbetriebe durch adäquate Komplementärnutzungen zu ergänzen. Insbesondere Schank- und Speisewirtschaften könnten zu einer Belebung des Gebietes und zu einer Stärkung der Zentrenfunktion beitragen. Aber auch kleinere, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe könnten im Einzelfall eine sinnvolle Ergänzung darstellen.

Durch die nur ausnahmsweise Zulässigkeit wird sichergestellt, dass diese Nutzungen allenfalls eine untergeordnete Funktion haben können. Wenn sie hingegen allgemein und damit in unbegrenztem Umfang zulässig wären, bestünde hingegen die Gefahr, dass die Zweckbestimmung der Sondergebiete zu stark überformt werden könnte.

III.3.1.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Höhe baulicher Anlagen, Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und die Festsetzung der zulässigen Geschossfläche (GF) bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ beträgt 0,8 im Sondergebiet SO 1 und 0,4 im Sondergebiet SO 2.

Im Sondergebiet SO 1 entspricht dies der Obergrenze für sonstige Sondergebiete nach § 17 Abs. 1 BauNVO. Ein niedrigerer Wert kommt nicht in Betracht, da die geplanten großflächigen Einzelhandelsbetriebe üblicherweise einen sehr hohen Grundflächenbedarf für Gebäude, Stellplatzanlagen und Anlieferungszone haben. Der Betriebstyp des Fachmarktes zeichnet sich in der Regel dadurch aus, dass das gesamte Sortiment auf einer oder allenfalls zwei Ebenen angeboten wird. Die Verkaufsflächen werden also nicht „gestapelt“ und sind deshalb relativ stark flächenwirksam. Ein zweites, bei nahezu allen Fachmärkten anzutreffendes Element sind offene, ebenerdige Stellplatzanlagen, welche den Kunden möglichst kurze, unkomplizierte Wege zu den Verkaufsflächen ermöglichen sollen.

Im konkreten Fall tritt hinzu, dass die Beibehaltung des im Bestand vorzufindenden hohen Versiegelungsgrades im Hinblick auf die erheblichen Kontaminationen im Bo-

den und zum Teil auch im Grundwasser sinnvoll ist. Sie stellt einen Schutz vor den dadurch bedingten möglichen Gefährdungen, etwa für die menschliche Gesundheit, aber auch für das Grundwasser (durch Niederschlagseinträge bei offenen, versickerungsfähigen Böden) dar.

Im Sondergebiet SO 2 beträgt die zulässige Geschossfläche (GF) 10.000 m² (s. u.); dies entspricht rechnerisch einer Geschossflächenzahl (GFZ) von ca. 0,46 (s. u.). Der Wert der Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 Abs. 2 BauNVO darf höchstens dem GFZ-Wert entsprechen, jedoch niemals größer sein, da anderenfalls die Gefahr bestünde, dass die festgesetzte GRZ aufgrund der Beschränkungen durch eine niedrigere GFZ nicht voll ausgeschöpft werden könnte. Deshalb wird die GRZ für das Sondergebiet SO 2 auf 0,4 festgesetzt.

Die Entwurfsplanungen zweier ansiedlungswilliger Betreiber von Möbelfachmärkten haben gezeigt, dass die Unterbringung dieser Betriebe einschließlich aller erforderlichen baulichen Anlagen, insbesondere der Stellplatzanlagen mit ihren Zufahrten, selbst bei einer GRZ von 0,8 im Sondergebiet SO 1 problematisch ist. Dies ist zum einen auf den dargestellten hohen Flächenbedarf zurückzuführen. Zum anderen weist das innerstädtisch gelegene Areal trotz seiner Größe zwangsläufig flächenmäßige Restriktionen auf, die bei einer Randlage häufig nicht gegeben sind.

Eine generelle Überschreitung der GRZ von 0,8 kommt aufgrund der entgegenstehenden Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO (s.o.) nicht in Betracht. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche u.a. durch die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch wiederum nur bis zu einer GRZ von 0,8.

Für das Sondergebiet SO 2 könnte die GRZ von 0,4 nach der vorgenannten Regelung bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden. Auch hier haben jedoch die vorliegenden Entwurfsplanungen des ansiedlungswilligen Betreibers gezeigt, dass dieser Wert nicht ausreicht, um insbesondere die geplanten Stellplatzanlagen mit ihren Zufahrten unterbringen zu können.

Ein ausreichendes Stellplatzangebot ist aus städtebaulicher Sicht zum einen erforderlich, um die Existenz der geplanten Fachmarktansiedlungen, auch aus wirtschaftlichen Erwägungen, nachhaltig zu sichern. Dabei ist bei den hier vorliegenden Fachmarkttypen zu berücksichtigen, dass diese in vielen Fällen als „Abholmärkte“ genutzt werden. Dies bedeutet, dass die Kunden häufig schwere, sperrige Waren oder größere Warenmengen mit dem eigenen Pkw abtransportieren, was einen Stellplatz in möglichst geringer Entfernung zu den Verkaufsräumen voraussetzt. Die Nutzung etwa eines Stellplatzangebotes im „Zentrum Schöneweide“ südlich der Schnellerstraße kommt hier regelmäßig nicht in Betracht.

Zum anderen ist ein ausreichendes Stellplatzangebot auch erforderlich, um Parkplat suchverkehre im näheren Umfeld und die damit einhergehenden verkehrlichen und

emissionstechnischen Störungen zu vermeiden. Da im öffentlichen Straßenland der Schnellerstraße keine Parkplätze zur Verfügung stehen, könnte davon u. a. die Brückenstraße betroffen sein.

Nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO können von der oben dargestellten Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO abweichende Bestimmungen getroffen werden. Davon wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 8 Gebrauch gemacht:

TF 8: Im Sondergebiet SO 1 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden. Im Sondergebiet SO 2 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

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

Hinsichtlich des Sondergebietes SO 1 handelt es sich nicht um eine Überschreitung der GRZ-Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO, denn diese bezieht sich nur auf die GRZ im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO.

Geschossfläche

Die zulässige Geschossfläche (GF) wird für das Sondergebiet SO 1 „Möbelfachmärkte“ auf 36.000 m² festgesetzt. Somit beträgt das Verhältnis zwischen Verkaufsfläche und Geschossfläche in etwa 2:3. Die nicht der Unterbringung von Verkaufsflächen dienenden Geschossflächen können u. a. für Verwaltungsbüros, Personalräume, Lagerflächen, eingehaute Anlieferbereiche, Technikräume und ggf. für die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen genutzt werden.

Bei einer Größe des Sondergebietes SO 1 von ca. 35.300 m² ergibt sich aus der Festsetzung der GF rechnerisch eine Geschossflächenzahl (GFZ) von gut 1,0. Dieser Wert liegt deutlich unterhalb der GFZ- Obergrenze von 2,4 nach § 17 Abs. 1 BauNVO für sonstige Sondergebiete.

Für das Sondergebiet SO 2 „Sport- und Freizeitmärkte“ beträgt die zulässige GF 10.000 m². Dies entspricht einem Verhältnis von Verkaufsfläche zu Geschossfläche von etwa 1: 2,3. Die in Relation zur Verkaufsfläche hohe GF ist darin begründet, dass die Entwurfsplanungen des ansiedlungswilligen Betriebes eine in das Gebäude integrierte, erdgeschossige Stellplatznutzung vorsehen. Garagengeschosse sind, sofern es sich um Vollgeschosse nach § 2 Abs. 11 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) handelt, auf die zulässige Geschossfläche anzurechnen.

Die Verkaufsflächen würden sich demnach erst im 2. Vollgeschoss befinden. Da außerdem auch hier die Büro-, Lager- und Personalräume usw. erforderlich sind, ist eine zulässige GF von 10.000 m² angemessen. Eine Nutzung der Geschossfläche für nicht unmittelbar der Zweckbestimmung „Sport- und Freizeitmärkte“ dienende Nutzungen ist nur ausnahmsweise im Rahmen der Regelungen der textlichen Festsetzung Nr. 3 mög-

lich (d.h. wenn die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen untergeordnet sind).

Bei einer Größe des Sondergebietes SO 2 von ca. 21.600 m² ergibt sich aus der Festsetzung der GF rechnerisch eine Geschossflächenzahl (GFZ) von ca. 0,46.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird für beide Sondergebiete „flächenmäßig“ mit Baugrenzen festgesetzt. Damit wird ein verhältnismäßig weiter Spielraum für die Anordnung von Baukörpern – unter Beachtung des Maßes der baulichen Nutzung und der bauordnungsrechtlichen Vorschriften – eröffnet. Dies ist erforderlich, da der Bebauungsplan XV-64bb eine Angebotsplanung vornimmt und eine hinreichende Flexibilität für konkrete konzeptionelle, gestalterische und architektonische Einzellösungen bestehen soll.

Entlang der künftigen Wasser- und Uferstraße fallen die Baugrenzen mit der jeweiligen Straßenbegrenzungslinie zusammen. Dadurch wird ein Herantreten von baulichen Anlagen unmittelbar an Straßenbegrenzungslinie möglich, sofern die erforderlichen Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin eingehalten werden. Gemäß § 6 Abs. 2 Satz 2 BauO Bln dürfen die Abstandsflächen auch bis zur Mitte öffentlicher Verkehrsflächen liegen.

Entlang der Grenze zum Mischgebiet MI 2 beträgt der Abstand der Baugrenze zum benachbarten Grundstück 5,0 m. Dieses Maß orientiert sich daran, dass sich aus einer vorgeschriebenen Mindestgebäudehöhe von 12,0 m (s.u.) und einer Abstandsflächentiefe von 0,4 H nach § 6 Abs. 5 Satz 1 BauO Bln ein Mindestabstand von 4,8 m ergibt. Bei höheren Gebäuden sind entsprechend größere Abstandsflächentiefen erforderlich.

Baugrenzen entlang der Nutzungsgrenze zwischen den beiden Sondergebieten werden nicht festgesetzt. Die Nutzungsgrenze ist nicht zwangsläufig gleichzusetzen mit einer Grundstücks bzw. Eigentumsgrenze.

Ein zwingendes städtebauliches Ziel ist die räumliche Fassung des Schnellerstraße. Diese soll durch eine doppelte Baumreihe in einer 20 m tiefen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, also als grüne Stadtkante, umgesetzt werden. In dem anschließenden 10,0 m tiefen Streifen sollen aus städtebaulich-gestalterischen Gründen keine Nebenanlagen und Stellplätze angelegt werden (Fläche A B C D A). Deshalb tritt die Baugrenze entlang der Schnellerstraße um insgesamt 30,0 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurück.

Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen sollen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen aller Baugebiete, mit Ausnahme des Kerngebietes MK 2 und des Mischgebietes MI 3, nicht zulässig sein. Für alle, außer für die beiden letztgenannten Baugebiete wird die überbaubare Grundstücksfläche „flächenmäßig“ festgesetzt, so dass jeweils in ausreichendem Maße Flächen für die Unterbringung von Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen zur Verfügung stehen. Nicht überbaubare

Grundstücksflächen werden vorwiegend entlang der Grenzen zwischen den Baugebieten sowie an der Schnellerstraße (SO 1 und SO 2) ausgewiesen. Prinzipiell dient der o.g. Ausschluss der Vermeidung von wechselseitigen Störungen, wie sie durch ein unmittelbares Heranrücken von Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen an die jeweiligen Gebietsgrenzen verursacht werden könnten. Hier ist insbesondere der Schutz des vorhandenen bzw. zulässigen Wohnens in den Mischgebieten MI 3 und MI 2 vor nachteiligen Auswirkungen zu nennen, wie sie durch ein unmittelbares Herantreten von Stellplatzanlagen an die jeweilige südöstliche Baugebietsgrenze des Kerngebietes MK 1 bzw. des Sondergebietes SO 2 hervorgerufen werden könnten.

Entlang der Schnellerstraße soll in einer Tiefe von 20 m die so genannte grüne Stadtkante entstehen (s.o.), die von jeglicher Bebauung freizuhalten ist, so dass Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen hier grundsätzlich ausgeschlossen sind. Auf der anschließenden Fläche A B C D A soll lediglich eine Stellplatzzufahrt für die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche geplanten ebenerdigen Stellplatzflächen zulässig sein, da sich eine Zufahrt, im Gegensatz zu einer mit parkenden Fahrzeugen bestanden Fläche, nicht gestalterisch nachteilig auswirkt.

Die dargestellten Planungsziele werden mit der textlichen Festsetzung Nr. 9 gesichert:

TF 9: In den Sondergebieten SO 1 und SO 2, im Kerngebiet MK 1 und den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung unzulässig. Abweichend davon sind auf der Fläche A B C D A eine Stellplatzzufahrt in einer Breite von höchstens 6,0 m und auf der Fläche A1 B1 C1 D1 A1 eine Anlieferungszufahrt zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Im Bereich der Fläche A1 B1 C1 D1 A1 ist es beabsichtigt, die hier vorgesehene Feuerwehrumfahrung für das Sondergebiet SO 2 auch als Anlieferungszufahrt für die geplante Einzelhandelsnutzung im Kerngebiet MK 2 / Mischgebiet MI 2 zu nutzen. Dies ist im Sinne des flächensparenden Bauens und der Vermeidung unnötiger Versiegelung sinnvoll. Feuerwehrwege können grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden und sind nicht auf die zulässige Grundfläche anzurechnen. Anlieferungswege und –rampen auf gewerblich genutzten Grundstücken sind hingegen den Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO zuzurechnen. Deshalb ist die in Satz 2 der textlichen Festsetzung genannte Abweichungsmöglichkeit erforderlich.

Das Kerngebiet MK 2 und das Mischgebiet MI 3 sind von dieser Textfestsetzung ausgenommen, da die überbaubare Grundstücksfläche hier in Form einer am Gebäudebestand orientierten Baukörperausweisung erfolgt, innerhalb derer aus räumlichen Gründen kaum Stellplätze, Zufahrten oder Nebenanlagen untergebracht werden können.

Die Fläche H J K L M N H im Sondergebiet SO 2 soll platzartig angelegt und gestaltet werden, so dass ein Aufenthaltsbereich entsteht, der über ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit erschlossen wird (vgl. II.5.2.8). Stellplätze und Zufahrten wären mit der beabsichtigten Nutzung dieser nicht überbaubaren Grundstücksfläche nicht vereinbar.

Die beabsichtigte stadtplatzartige Gestaltung der Fläche H J K L M N H wird planungsrechtlich mit der textlichen Festsetzung Nr. 10 gesichert:

TF 10: Im Sondergebiet SO 2 ist die Fläche mit der Bezeichnung H J K L M N H platzartig anzulegen und zu gestalten. Einfriedungen sind unzulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Im Zusammenhang mit der geplanten, öffentlich zugänglichen Blockdurchwegung zwischen der Brücken- und der Schnellerstraße soll ein Bereich mit Aufenthaltsqualität entstehen, der zugleich eine funktionale Verknüpfung zwischen den Sondergebieten und dem angrenzenden Kerngebiet schafft. Die Details der stadtplatzartigen Gestaltung wie eine Möblierung mit Pflanzkübeln und Sitzgelegenheiten werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Land Berlin und dem Grundstückseigentümer geregelt.

Oberkante

Aus städtebaulichen Gründen soll außerdem die Höhe der baulichen Anlagen durch die Festsetzung der Oberkante (OK) auf mindestens 47,0 m und höchstens 53,0 m über NHN (Normalhöhennull) bestimmt werden. Dies entspricht einer Höhe von ca. 12,0 – 18,0 m über Geländeoberkante. Damit soll eine dem baulichen Umfeld angepasste Höhenentwicklung gewährleistet und eine sehr niedrige „hallenartige“ Bebauung vermieden werden.

Die Festsetzung trägt dem im Blockentwicklungskonzept (vgl. II.2.1) formulierten städtebaulichen Prämissen einer Neufassung des Straßenraums der Schnellerstraße im Kontext mit dem baulichen Bestand Rechnung, in dem die Höhen sowohl der Wohnbebauung entlang der Brückenstraße als auch des „Zentrums Schöneweide“ als Bezugsmaßstäbe für den höhenmäßigen Entwicklungsspielraum zugrunde gelegt werden. Außerdem wird auch – im Zusammenwirken mit der grünen Stadtkante (s.o.) – dem Grundprinzip einer qualifizierten räumlichen Fassung der Schnellerstraße entsprochen.

Schließlich wirkt sich die Höhenfestsetzung auch positiv auf den Lärmschutz aus. Je höher die künftige Bebauung entlang der Schnellerstraße, desto besser werden dahinter liegende Bereiche von Verkehrslärmemissionen abgeschirmt (vgl. II.5.2.5).

Bauweise

Nach den vorliegenden Planungen der in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 ansiedlungswilligen Betriebe sollen die geplanten Einzelhandelseinrichtungen – zwei Möbelfachmärkte und ein Sport- und Freizeitmarkt – in Form eines baulich zusammenhängenden Gebäudekomplexes errichtet werden. Dabei handelt es sich nicht um ein einziges Gebäude, sondern um drei eigenständige Gebäude, welche unabhängig voneinander betrieben und erschlossen werden und jeweils durch Brandwände voneinander getrennt sind. Das mittlere Gebäude (auf dem FlSt. 260 im SO 1) soll demnach mit seinen beiden seitlichen Brandwänden ohne seitlichen Grenzabstand bis an die jeweilige seitliche Grundstücksgrenze herangebaut werden. Die beiden benachbarten Gebäude sollen ebenfalls ohne seitlichen Grenzabstand an die Brandwände des mittleren Gebäudes herangebaut werden.

Die Grundstücke in den Sondergebieten sind im Verhältnis zu ihrer Tiefe (von der Schnellerstraße aus betrachtet) relativ schmal, das Verhältnis zwischen Breite und Tiefe beträgt in etwa 1:4. Nur wenn in der dargestellten Form an die seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden kann, ist eine optimale Grundstücksausnutzung möglich. Wenn jeweils seitliche Grenzabstände eingehalten werden müssten, entstünden schmalere, zeilenartige Baukörper mit städtebaulich unzuträglichen, engen und zugleich langen Lücken zwischen den Gebäuden. Eine zusammenhängende Einheit wirkt hingegen gestalterisch wesentlich homogener und schafft die Voraussetzungen für ein einheitliches Erscheinungsbild.

Entlang der Planstraße „Wasserstraße“ ist ein Herantreten von Baukörpern an die Grundstücksgrenze (zugleich Straßenbegrenzungslinie) bei Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen zwar möglich, aber nicht aus städtebaulichen Gründen notwendig. An die südöstliche Grundstücksgrenze des Sondergebietes SO 2 soll nicht herangebaut werden, da mit den angrenzenden Baugebieten MI 2 und MK 1 kein unmittelbarer struktureller Zusammenhang besteht. Zudem ist im Sondergebiet SO 2 eine nicht überbaubare Grundstücksfläche vorgesehen, die platzartig gestaltet werden soll.

Somit ist für die Sondergebiete SO 1 und SO 2 keine „reine“ geschlossene Bauweise i.S.d. § 22 Abs. 3 BauNVO geplant, denn diese erfordert es, dass die Gebäude grundsätzlich ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Stattdessen wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 12 von der Regelung des § 22 Abs. 4 BauNVO Gebrauch gemacht, nach welcher im Bebauungsplan eine abweichende Bauweise festgesetzt werden kann, welche definiert, inwieweit an die seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden muss.

TF 12: Für die Sondergebiete SO 1 und SO 2 wird als Bauweise festgesetzt:

Die Gebäude sind ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten. Dies gilt nicht für die seitlichen Grenzen zur Planstraße Wasserstraße, zum Kerngebiet MK 1 und zum Mischgebiet MI 2.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

III.3.2 Kerngebiete

III.3.2.1 Art der baulichen Nutzung

Südöstlich angrenzend an die Sondergebietsausweisung, erschlossen von der Schnellerstraße und Brückenstraße, erfolgt die Festsetzung von zwei Kerngebieten (MK 1 und MK 2) gemäß § 7 BauNVO. Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentraler Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

Die Kerngebiete MK 1 und MK 2 sind aus der Darstellung gemischte Baufläche M2 mit dem Symbol für Einzelhandelskonzentration des Flächennutzungsplans (vgl. I.2.3.2) entwickelt. Sie sollen insbesondere der funktionalen Ergänzung des Stadtteilzentrums „Bahnhof Schöneweide“ dienen. Dabei soll der Kerngebietsausweisung auch die Funktion eines „Bindegliedes“ zwischen dem Zentrumskern und der angrenzenden Fachmarktagglomeration „Schnellerstraße“ zukommen.

Das Eckgrundstück Schnellerstr. 129 / Brückenstr. 31 wird als MK 2 in die Kerngebietsausweisung einbezogen. Obwohl die Erdgeschosszone durchgängig von Ladengeschäften eingenommen wird und sich in den Obergeschossen teilweise Büros und Praxen angesiedelt haben, überwiegt gegenwärtig noch die Wohnnutzung. Für die Festsetzung eines Kerngebietes spricht jedoch zum einen die hohe Verkehrsbelastung, welche eine längerfristige planungsrechtliche Festschreibung des Wohnens an dieser Stelle nicht als geboten erscheinen lässt (s.u.).

Weil die Grenzen der Gesundheitsgefährdung nach den Aussagen eines für den Bebauungsplan XV-64bb erstellten schalltechnischen Gutachtens aufgrund der hohen Verkehrslärmbelastung am Kreuzungsbereich Brückenstraße / Schnellerstraße bereits überschritten sind, ist sogar der Ausschluss von Wohnungen in den Kerngebieten MK 1 und MK 2 aus Gründen des Schutzes vor schädlichen Umwelteinwirkungen erforderlich (s.u.).

Zum anderen liegt dieser Bereich unmittelbar gegenüber des Zentrumskerns am Bahnhof Schöneweide. Mit der Kerngebietsausweisung soll insgesamt eine maßvolle Ergänzung und Stärkung der Zentrenfunktion erreicht werden. Aufgrund der insbesondere auch von Fußgängern hoch frequentierten Lage ist das Eckgrundstück in besonderer Weise für die Aufnahme kleinteiliger Zentrenfunktionen wie kleinen Ladengeschäften, Gastronomie, Dienstleistungen, Büro- und Praxisräumen geeignet. Damit könnte auch eine Art „Gelenkfunktion“ zwischen der Schneller- und der Brückenstraße entstehen.

Im vom Bezirksamt Treptow-Köpenick beschlossenen Blockentwicklungskonzept von 2005 ist für das Kerngebiet eine Verkaufsfläche von maximal 4.000 m² für überwiegend zentrenrelevante Sortimente vorgesehen. Aus diesem Grund erfolgt die textliche Festsetzung Nr. 4:

TF 4: Im Kerngebiet MK 1 sind Einzelhandelsbetriebe nur im ersten Vollgeschoss allgemein zulässig. Im zweiten Vollgeschoss sind Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

Aufgrund der ausgewiesenen GRZ von 0,8 ist im Kerngebiet MK 1 eine Grundfläche (GR) von ca. 6.160 m² möglich. Damit könnte die angestrebte Verkaufsfläche von 4.000 m² – unter der Annahme eines Verhältnisses von Geschossfläche zu Verkaufsfläche von etwa 3:2 – bereits vollständig im ersten Vollgeschoss realisiert werden. Nur wenn dieser Wert im ersten Vollgeschoss nicht erreicht wird, sollen ausnahmsweise auch im zweiten Vollgeschoss Einzelhandelsbetriebe zulässig sein und zwar insoweit, bis eine Verkaufsfläche von insgesamt 4.000 m² im Kerngebiet MK 1 erreicht ist.

Die mit dieser Festsetzung vorgenommene Beschränkung der Verkaufsfläche dient auch der Berücksichtigung der Zielsetzungen des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes 2009. Im Hinblick darauf, dass neben der funktionalen Ergänzung des Stadtteilzentrums auch eine stadträumliche Anknüpfung und Entwicklung auf den Gewerbebranchen notwendig ist, muss eine differenzierte Nutzungsverteilung und damit Einzelhandelsentwicklung für das Plangebiet insgesamt erfolgen. Die verfügbaren Entwicklungsoptionen bei der Ergänzung zentrenrelevanter Nutzungen müssen daher unter Berücksichtigung bestehender Nutzungsanforderungen und -konzeptionen innerhalb der räumlichen Abgrenzung des Stadtteilzentrums bzw. damit des Plangebietes selbst entsprechend zugeordnet werden.

Eine Einbeziehung des Kerngebietes MK 2 in die Regelung der textlichen Festsetzung Nr. 4 ist nicht erforderlich. Aufgrund der sehr geringen Grundstücksgröße und der am Bestandsgebäude orientierten Baukörperausweisung ist hier ohnehin nur eine sehr kleinteilige Einzelhandelsnutzung möglich, welche keiner weiteren Reglementierung bedarf.

An der straßenseitigen Fassade des Gebäudes Schnellerstr. 129 im Kerngebiet MK 2 werden am Tage Beurteilungspegel von bis 74 dB(A) am Tage und 68 dB(A) in der Nacht erreicht. Die Grenzen der Gesundheitsgefährdung von über 70 dB(A) tags und über 60 dB(A) nachts werden überschritten. Die straßenseitigen Beurteilungspegel für das Gebäude Brückenstr. 31 liegen im Tagesmittel noch bei ca. 70 dB (A) und in der Nacht bei ca. 65 dB (A) ¹.

¹ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung: Strategische Lärmkarten – Fassadenpegel Gesamtlärm L_DEN (Tag-Abend-Nacht-Lärminde) und Fassadenpegel Gesamtlärm L_N (Nacht), Summe Verkehr 2012

Ursache ist vor allem das bereits vorhandene hohe Verkehrsaufkommen auf der Schnellerstraße und der Michael-Brückner-Straße. In der zum Bebauungsplan XV-64bb erstellten schalltechnischen Untersuchung wird daher empfohlen, in den Kerngebieten generell Nutzungen, die ein Wohnen oder ein Übernachten einschließen, nicht zuzulassen (vgl. III.3.5.2).

Dieser Empfehlung wird im Hinblick auf das Wohnen mit der textlichen Festsetzung Nr. 5 gefolgt:

TF 5: In den Kerngebieten MK 1 und MK 2 sind Wohnungen nicht zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)

Wohnungen sind im Kerngebiet nur für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter allgemein (§ 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO) sowie ansonsten nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans (§ 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO) – also aufgrund ausdrücklichen städtebaulicher Regelung – zulässig. Somit ist das Wohnen kein unverzichtbares Element für die Charakteristik des Kerngebietes. Durch dessen grundsätzlichen Ausschluss wird die Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung der Kerngebietes nicht in Frage gestellt.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden hingegen nicht ausgeschlossen. Hierbei handelt es sich um eine Nutzung, welche im Kerngebiet gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 allgemein zulässig und in Berlin häufig an stark frequentierten Straßen vorzufinden ist. Wegen der sehr gut durch den öffentlichen Nahverkehr erschlossenen Lage in unmittelbarer Nähe zum S- und Regionalbahnhof Schöneweide ist der Standort grundsätzlich gut für ein Hotel geeignet.

In städtebaulicher Hinsicht sind Beherbergungsbetriebe als weniger lärmsensibel einzustufen, als dauerhafte Wohnnutzung, da der Aufenthalt der Gäste in der Regel auf einige Tage beschränkt ist. Zudem verbringen diese meistens nur einen begrenzten Zeitraum des Tages (vorwiegend nachts) im Hotel.

Für Nachtzeitraum werden in der strategischen Lärmkarte (s.o.) für die rückwärtigen Fassaden des Gebäudes Schnellerstr. 129 / Brückenstr. 31 Fassadenpegel von > 45 – 50 bzw. > 50 – 55 dB (A) angegeben. Der nächtliche Orientierungswert für Verkehrslärm in Kerngebieten gemäß DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) beträgt 55 dB (A) und wird hier nicht überschritten.

Für Schlafräume, die der Straße zugewandt sind, müssen die Anforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) berücksichtigt werden (z.B. Schallschutzfenster, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen). Aus den genannten Gründen ist der Ausschluss von Beherbergungsbetrieben in den Kerngebieten MK 1 und MK 2 nicht erforderlich.

III.3.2.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Kerngebiet MK 1

Das Maß der baulichen Nutzung soll im Kerngebiet MK 1 durch die Festsetzung der GRZ auf 0,8 und der GFZ auf 2,4 bestimmt werden. Beide Werte liegen unterhalb der entsprechenden Obergrenzen für Kerngebiete nach § 17 Abs. 1 BauNVO. Testentwürfe haben gezeigt, dass eine noch höhere bauliche Verdichtung an dieser Stelle aufgrund der relativ beengten Flächenverhältnisse und der städtebaulich gewollten Einfügung in den Bestand nicht sinnvoll ist.

Aus der Festsetzung der GFZ ergibt sich rechnerisch eine mögliche Geschossfläche von ca. 18.480 m² (vgl. III.1.).

Die überbaubare Grundstücksfläche soll für das MK 1 flächenmäßig mit Baulinien und Baugrenzen festgesetzt werden, um in der städtebaulichen Angebotsplanung einen ausreichenden Spielraum für die spätere Projektrealisierung zu eröffnen. Da das daraus resultierende „Baufenster“ nicht die gesamte Kerngebietsfläche umfasst, kann die o.g. GRZ nicht der Obergrenze von 1,0 nach § 17 Abs. 1 BauNVO entsprechen, sondern nur auf den Wert von 0,8 festgesetzt werden.

Entlang der Schnellerstraße und gegenüber dem Sondergebiet soll nach dem fortgeschriebenen, im „Berliner Baukollegium“ abgestimmten Blockentwicklungskonzept der städtebauliche Raum durch eine klare Bebauungskante definiert und gefasst werden. Deshalb erfolgt an der Schnellerstraße und in einer Länge von 30,0 m entlang der Grenze zum Sondergebiet SO 2 die Festsetzung einer Baulinie gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO, auf welcher gebaut werden muss.

Ergänzt wird diese Regelung durch die Ausweisung einer Traufhöhe von mindestens 50,0 m und höchstens 55,0 m über NHN (entspricht ca. 15,0 m – 20,0 m über Gehweg der Schnellerstraße) für einen Streifen in einer Tiefe von 10,0 m (abgegrenzt durch „Knotenlinie“) entlang der vorgenannten Bebauungskanten. Damit soll eine der prägenden Bestandsbebauung entlang der Brückenstraße angepasste Höhenentwicklung gewährleistet werden. Außerdem soll durch die Mindesthöhe sichergestellt werden, dass die o.g. Bebauungskante auch städtebaulich wirksam wird. Diese wäre bei einer niedrigen Bebauung ohne wesentliche räumliche Wirkung nicht der Fall.

Schließlich wird für den durch „Knotenlinie“ abgegrenzten Bereich die geschlossene Bauweise (g) ausgewiesen. Da diese Bauweise auch für das angrenzende Kerngebiet MK 2 festgesetzt wird (s.u.), werden somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine lückenlose straßenseitige Bebauung zwischen diesen beiden Baugebieten geschaffen. Neben der Aufnahme der gebietsprägenden geschlossenen Blockrandbebauung, wird sich dies insbesondere in lärmtechnischer Hinsicht positiv auswirken. Die inneren Bereiche der Baublöcke einschließlich des vorhandenen Wohnens in den nördlich anschließenden Mischgebieten können in erheblichem Maße gegenüber dem Verkehrslärm im Kreuzungsbereich Schneller- / Brückenstraße abgeschirmt werden.

Abschließend ist zu berücksichtigen, dass die verkehrliche Erschließung des Kerngebietes MK 1 nur über eine Grundstückszufahrt an der Schnellerstraße erfolgen kann. Zu diesem Zweck ist es erforderlich, die Möglichkeit einer Durchfahrt durch das entlang der Schnellerstraße zu errichtende Gebäude zu schaffen, um beispielsweise auf der überbaubaren Grundstücksfläche im Inneren des Baugebiets zulässige Stellplatzanlagen erreichen zu können. Deshalb ist die textliche Festsetzung Nr. 11 erforderlich:

TF 11: Im Kerngebiet MK 1 ist an der festgesetzten Baulinie zwischen den Punkten K E im ersten Vollgeschoss eine Durchfahrt in einer Breite von höchstens 6,0 m zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 Abs. 2 BauNVO)

Im Bereich zwischen den Punkten K E muss im ersten Vollgeschoss in einer Breite von höchstens 6,0 m nicht an die festgesetzte Baulinie herangebaut werden, so dass hier eine Gebäudedurchfahrt möglich ist.

Die Punkte K E sind so verortet, dass die Grundstückszufahrt so weit wie möglich vom Knotenpunkt Schnellerstraße / Brückenstraße / Michael-Brückner-Straße entfernt liegt, um Störungen des Verkehrsflusses zu vermeiden.

Kerngebiet MK 2

Für das Kerngebiet MK 2 erfolgt die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche in Form einer vom (als erhaltenswert einzustufenden) Bestandsgebäude abgeleiteten Baukörperausweisung mit Baugrenzen.

Falls längerfristig eine Neubebauung oder bauliche Ergänzung erfolgen sollte, soll jedoch die derzeit vorhandene Lücke zum benachbarten Grundstück Schnellerstr. 130 geschlossen werden können. Deshalb liegt die westliche Baugrenze auf der Grundstücksgrenze (während das Bestandsgebäude einen Abstand von ca. 6 m hält). Entsprechend ergänzt wird die Baukörperausweisung durch die Festsetzung der geschlossenen Bauweise (g) ohne seitliche Grenzabstände. Städtebauliche Gründe sind, wie im Kerngebiet MK 1, die Orientierung an der gebietsprägenden Blockrandbebauung sowie die bauliche Lärmabschirmung für den Innenhofbereich.

Die numerische Festsetzung einer Grundfläche (GR) oder einer Grundflächenzahl (GRZ) ist entbehrlich, da diese Werte durch die Baukörperausweisung bereits zeichnerisch bestimmt werden. Die durch die Baugrenzen eingefasste Fläche kann vollständig überbaut werden. Dies gilt auch für das Mischgebiet MI 3 (vgl. II.5.2.3.2). Die durch die Planzeichnung ganz konkret festgelegte Fläche des Baukörpers ist eine Festsetzung mit Doppelcharakter. Sie bestimmt zum einen die zulässige Grundfläche i.S.d. § 16 BauNVO und ist Berechnungsgrundlage für § 19 BauNVO, zum anderen legt sie die überbaubare Grundstücksfläche i.S.v. § 23 BauNVO fest. Rechnerisch ergibt sich aus der Baukörperausweisung für das Kerngebiet MK 2 eine GRZ von 0,7.

Aus Gründen der Eindeutigkeit und Rechtssicherheit wird auf die zeichnerische Festsetzung der zulässigen Grundfläche mit der nachfolgenden textlichen Festsetzung Nr. 7 ausdrücklich verwiesen:

TF 7: Für das Kerngebiet MK 2 und das Mischgebiet MI 3 wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 u. Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf zwingend vier (IV) abschließend definiert. Aus der Multiplikation mit der GRZ ergibt sich daraus rechnerisch eine GFZ von 2,8. Die numerische Festsetzung einer Geschossflächenzahl im zeichnerischen Teil ist entbehrlich.

Die Festsetzung einer zwingenden Vollgeschosszahl ist aus zwei Gründen städtebaulich erforderlich. Zum einen sind vier Vollgeschosse auf beiden Seiten der Brückenstraße vorherrschend. Lediglich das Grundstück Brückenstr. 20 weist ein eingeschossiges, hallenartige Gebäude auf, das Grundstück Brückenstr. 4 (außerhalb des Plangebiets) ein Wohnhaus mit fünf Vollgeschossen. Wie am erstgenannten Grundstück erkennbar, würde sich eine Neubebauung mit einer geringeren Vollgeschosszahl nicht harmonisch in den gebauten Bestand einfügen und stattdessen eine Störung der weitestgehend einheitlichen Höhenentwicklung und damit des Stadtbildes entlang der Brückenstraße verursachen.

Zum anderen hat die Blockrandbebauung in hohem Maße schallabschirmende Wirkung für die straßenabgewandten Teile der Fassade und die Innenhöfe. Diese Wirkung kommt jedoch bei viergeschossigen Gebäuden weitaus stärker zum Tragen, als bei einer niedrigen Bebauung. Deshalb ist die zwingende Festsetzung von vier Vollgeschossen auch aus Gründen des Schutzes vor schädlichen Umwelteinwirkungen in Form von Verkehrslärm erforderlich (vgl. hierzu auch II.5.2.3.3 / gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse).

Das Bestandsgebäude Brückenstr. 31 / Schnellerstr. 129 weist vier Vollgeschosse und ein zurückgestaffeltes, zu Wohnzwecken ausgebauten Dachgeschoss auf. Eine Festsetzung von fünf Vollgeschossen kommt nicht in Betracht, weil sich daraus eine GFZ von 3,5 ergäbe. Dieser Wert läge oberhalb der GFZ-Obergrenze von 3,0 für Kerngebiete (nach § 17 Abs. 1 BauNVO).

Zu berücksichtigen ist auch, dass der vorhandene Baukörper bestandsgeschützt ist, was auch alle ggf. notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen einschließt.

III.3.3 Mischgebiete

III.3.3.1 Art der baulichen Nutzung

Entlang der Brückenstraße erfolgt die Ausweisung von vier Mischgebietsflächen (MI 1–MI 4) gemäß § 6 BauNVO. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Diese Festsetzung beruht maßgeblich auf der Darstellung gemischte Baufläche M2 des Flächennutzungsplans (vgl. I.2.3.2). Dieser stellt zudem entlang des südlichen Abschnitts der Brückenstraße „Einzelhandelskonzentration“ dar und verdeutlicht somit, dass dieser Bereich bereits Funktionen innerhalb des Stadtteilzentrums „Bahnhof Schöneeweide“ wahrnimmt.

Die Erdgeschosszonen der Gebäude sind zu beiden Seiten der Brückenstraße nahezu durchweg durch kleinteilige Ladennutzungen (Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie) geprägt. Vereinzelt besteht Leerstand. In den Obergeschossen sind neben dem Wohnen insbesondere im Kreuzungsbereich zur Schnellerstraße bereits Büronutzungen präsent.

Gleichwohl überwiegt an der Brückenstraße das Wohnen. Aufgrund dessen und wegen der Kleinteiligkeit von Bebauungs- und Nutzungsstruktur kommt die Festsetzung eines Kerngebietes hier nicht in Betracht.

Die Ausweisung von allgemeinem Wohngebiet – zunächst vorgesehen für den nördlichen Abschnitt der Brückenstraße (vgl. II.5.1.3) – wäre hier jedoch ebenfalls nicht adäquat. Dies widerspräche den Vorgaben des Flächennutzungsplanes, welcher der Brückenstraße ergänzende Aufgaben für das Stadtteilzentrum „Bahnhof Schöneeweide“ zuweist. Die damit verbundenen Zentrenfunktionen stünden im Konflikt mit der Zweckbestimmung dieses Gebietstypus, welcher überwiegend dem Wohnen dienen soll aber darüber hinaus Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften nur zulässt, wenn sie ausschließlich gebietsversorgende Bedeutung haben.

Schließlich steht auch der prinzipiell höhere Schutzanspruch allgemeiner Wohngebiete vor störenden Einwirkungen einer derartigen Festsetzung an dieser Stelle prinzipiell entgegen.

Auch von der zunächst beabsichtigten Festsetzung eines Gewerbegebietes (GE) wird zugunsten des nun ausgewiesenen Mischgebietes MI 2 abgesehen. Aufgrund der begrenzten räumlichen Situation können sich Gewerbebetriebe nur unmittelbar und ohne Schutzabstände im Rücken der vorhandenen Wohngebäude ansiedeln. Dies kann allenfalls im Falle des im Mischgebiet zulässigen, nicht wesentlich störenden Gewerbes weitestgehend konfliktfrei erfolgen. Nicht jedoch bei „nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben“ nach § 8 Abs. 1 BauNVO.

Auf Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 6 festgesetzt, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die ansonsten im Mischgebiet allgemein zulässig sind, in den Mischgebieten MI 1 – MI 4 nicht zulässig sind:

TF 6: In den Mischgebieten MI 1, MI 2, MI 3 und MI 4 sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nicht zulässig. Die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO)

Der Ausschluss betrifft Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten. Für letztere ist auch die ausnahmsweise Zulässigkeit nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen. Grundsätzlich dient diese Regelung dem Schutz des Wohnens im Mischgebiet, welches aufgrund verkehrlicher Lärmimmissionen (vgl. II.3.6.1) sowie allgemein wegen der Nähe zu Zentrumsfunktionen nicht unwesentlichen Belastungen ausgesetzt ist.

Von Tankstellen, Gartenbaubetrieben und Vergnügungsstätten könnten zusätzliche Störwirkungen auf das Wohnen ausgehen, welche die Wahrung gesunder Wohnverhältnisse gefährden könnten. Tankstellen produzieren neben den Emissionen durch Motorenlärm vor allem Geruchs- und Schadstoffausstöße. Ebenso wie Gartenbaubetriebe ließen sie sich zudem kaum in die bestehende, durch geschlossene Blockrandbebauung geprägte städtebauliche Struktur integrieren. Nicht zuletzt spricht auch die bestehende Einbahnstraßenregelung für die Brückenstraße gegen eine Nutzung, die auf gute Erreichbarkeit durch den motorisierten Individualverkehr zwingend angewiesen ist. Schließlich sind im näheren Umfeld des Plangebietes entlang des Straßenzuges Schnellerstraße / Michael-Brückner-Straße mehrere Tankstellen vorhanden.

Insbesondere Gartenbaubetriebe benötigen in der Regel großflächigere, flächenextensivere Bebauungsstrukturen, welche nicht mit der vorzufindenden innerstädtischen Situation mit begrenzten Flächenressourcen vereinbar sind. Auch der häufig vorkommende Einsatz schwerer Nutzfahrzeuge würde wegen der zwangsläufigen Nähe zum Wohnen konfliktträchtig sein.

Vergnügungsstätten sind wirtschafts- und gewerberechtlich als eine besondere Art von Gewerbebetrieben einzuordnen, welche in unterschiedlicher Weise vor allem der kommerziellen Unterhaltung der Besucher dienen. Aufgrund ihres Benutzerkreises und der Nutzungszeiten gehen sie häufig mit erheblichen Lärmbelastungen einher, welche sowohl durch die eigentliche Nutzung wie auch durch den von ihr ausgelösten Zu- und Abfahrtverkehr verursacht werden. Den Vergnügungsstätten zuzurechnen sind u.a. Spielhallen, Diskotheken und Nachtlokale, wie z.B. Nacht- und Tanzbars, Strip-tease-Lokale, Sex-Kinos und Peep-Shows.

Nicht den Vergnügungsstätten zuzuordnen sind Schank- und Speisewirtschaften, sofern der Ausschank von Speisen und Getränken eindeutig im Vordergrund steht und andere Angebote, z.B. Musikdarbietungen, allenfalls gelegentlichen auftreten.

Ein besonderes Charakteristikum von Vergnügungsstätten ist hierbei, dass mehrere Betriebe in ihrer Existenz voneinander profitieren können. Sind erst einmal verschiedene Einrichtungen in räumlicher Nähe zueinander vorhanden, so führt dies ggf. zu einer Vervielfachung des Publikumsverkehrs, da das so entstandene „Vergnügungsviertel“ vielfältige Formen der Unterhaltung verspricht. Dadurch wird die Ansiedelung von weiteren Vergnügungsstätten begünstigt, bis diese Nutzungsformen möglicherweise den Charakter des Gebietes dominieren.

Hinsichtlich der Vergnügungsstätten ist zudem zu berücksichtigen, dass diese gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO im Kerngebiet allgemein zulässig sind, so dass im Plangelungsbereich durchaus Ansiedlungsmöglichkeiten für diese Nutzungsform bestehen.

Der Ausschluss von Tankstellen, Gartenbaubetrieben und Vergnügungsstätten in den Mischgebieten MI 1 – 4 ist aus städtebaulichen Gründen geboten. Keine dieser Nutzungen ist maßgeblich für das Wesen dieser Baugebietskategorie. Im Rahmen des Nutzungsspektrums aus Wohnen und wohnverträglichem Gewerbe haben sie eine allenfalls ergänzende, aber nicht konstitutive Funktion. Ihre Unzulässigkeit gefährdet den typischen Mischgebietscharakter nicht und verstößt daher auch nicht gegen dessen allgemeine Zweckbestimmung.

III.3.3.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Mischgebiete MI 1 und MI 2

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 jeweils durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß bestimmt. Dabei beträgt die GRZ jeweils 0,4.

Im Bestand wird bei allen bebauten Grundstücken im MI 1 eine GRZ von 0,5 erreicht, mit Ausnahme des Grundstückes Brückenstr. 21 (GRZ 0,3). Diese GRZ-Werte sind auf die historische, bestandsgeschützte Bebauungsstruktur mit Haupt- und Seitenflügeln zurückzuführen. Im Falle einer Neubebauung, welche absehbar vor allem für die Grundstücke Brückenstr. 20 und 17-18 in Betracht kommt, ist hingegen üblicherweise von einem einfachen Bebauungsriegel auszugehen. Für einen solchen ist, die herkömmliche Tiefe von Wohnbauten vorausgesetzt, eine GRZ von 0,4 als ausreichend anzusehen.

Die Zahl der Vollgeschosse wird für das Mischgebiet MI 1 auf zwingend vier (IV) festgesetzt. Die städtebaulichen Gründe für diese Festsetzung wurden bereits unter Pkt. II.3.2.2 für das Kerngebiet MK 2 dargelegt: Zum einen die Orientierung an der entlang der Brückenstraße im Bestand dominierenden Vollgeschosshöhe im Sinne des Einfügens in ein einheitliches Stadtbild. Zum anderen eine möglichst große Schallabschir-

mung durch eine möglichst hohe (jedoch den Bestandsmaßstab nicht sprengende) Bebauung.

Aus der Multiplikation der beiden Maßbestimmungsfaktoren ergibt sich eine Geschossflächenzahl von 1,8 und damit zwangsläufig eine – auf den meisten Grundstücken bereits bestehende – Überschreitung der GRZ -Obergrenze von 1,2 für Mischgebiete (gem. § 17 Abs. 1 BauNVO). Die städtebaulichen Gründe werden unter Pkt. III.3.3.3 näher erläutert.

Im Vergleich dazu soll für das Mischgebiet MI 2, welches keine erhaltenswerte städtebauliche Bestandsprägung aufweist, eine „Herabzonung“ der städtebaulichen Dichte bzw. der Gebäudehöhen erfolgen. Deshalb wird die Zahl der Vollgeschosse hier auf höchstens drei (III) festgesetzt. Die sich daraus ergebende GFZ entspricht der o. g. Obergrenze von 1,2.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird für MI 1 und MI 2 übergreifend flächenmäßig mit Baugrenzen definiert. Auf eine „engere“ Festsetzung, etwa in Form einer Baukörperausweisung, wird aus den folgenden Gründen verzichtet:

Für das MI 2, welches derzeit noch mit gewerblichen Hallen bestanden ist, soll im Rahmen der Mischgebietsausweisung eine grundlegende, auch bauliche Neuordnung erfolgen. Im Sinne der Angebotsplanung soll ein ausreichender Spielraum für künftige städtebauliche Lösungen eingeräumt werden. Auch im nördlichen Teil des MI 1, auf den Grundstücken Brückenstr. 20 und 17-18, besteht Neubebauungspotenzial, welches ebenfalls nicht durch zu dezidierte Vorgaben von vornherein beschränkt werden soll.

Die Bebauung der Grundstücke Brückenstr. 21-25 weist eine besondere städtebauliche Qualität auf. Die Konfiguration ist durch zurückgesetzte Hauptflügel und vorgelagerte, Vorhöfe bildende Seitenflügel gekennzeichnet und somit eher atypisch für das bauliche Umfeld. Eine Sicherung dieser städtebaulichen Figur durch Baugrenzen hätte erst dann konkrete Auswirkungen, wenn es zu einer Neubebauung kommen sollte. Für diesen Fall erneut eine derartige Form zwingend vorzuschreiben, ohne einen Spielraum für andere Lösungen zu gewähren, ist jedoch nicht gewollt.

Die für die Brückenstraße charakteristische geschlossene Bauweise ohne seitliche Grenzabstände soll für die Mischgebiete MI 1, MI 3 und MI 4 grundsätzlich auch planungsrechtlich gesichert werden. Ohne eine entsprechende Regelung könnten Neubauten nicht an die Brandwände der Bestandsbebauung angebaut werden, was zu einer uneinheitlichen, lückenhaften Struktur und somit zu nachteiligen Auswirkungen auf das Ortsbild führen würde. Außerdem wirkt sich eine geschlossene Bebauung, wie unter Pkt. III.3.3.3 erläutert, positiv in Bezug auf die Abschirmung gegenüber verkehrlichen Lärmbelastungen aus, welche im nördlichen Abschnitt der Brückenstraße insbesondere durch den relativ hochfrequenten Straßenbahnverkehr verursacht wird.

Zu berücksichtigen sind jedoch einige Abweichungen. So soll eine Neubebauung auf dem Grundstück Brückenstr. 17-18 nicht unmittelbar bis an den geplanten Radweg (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, vgl. II.5.2.4) zwischen der Brückenstraße und der Planstraße „Uferstraße“ herantreten werden. Dies würde zu einer starken räumlichen Einengung des 4,0 m breiten Radweges sowie möglicherweise zu Nutzungskonflikten zwischen öffentlicher Verkehrsfunktion und privater baulicher Nutzung führen. Dementsprechend tritt die nördliche Baugrenze des Grundstücks Brückenstr. 17-18 um 3,0 m gegenüber dem Radweg zurück.

Einen weiteren Sonderfall stellt die geplante Bebauung des Grundstücks Brückenstr. 26 (MI 4) dar, weil die Brandwände der benachbarten Grundstücke Brückenstr. 25 und Brückenstr. 27 nicht in einer Flucht liegen, sondern zueinander versetzt sind. Ein künftiges Gebäude auf dem Grundstück Brückenstr. 26 soll baulichen zwischen den beiden Nachbargrundstücken vermitteln und an die jeweiligen Brandwände angebaut werden. Zu den nicht mit einer Brandwand versehenen Abschnitten der seitlichen Grundstücksgrenzen sollen hingegen Abstände eingehalten werden. Letzteres gilt auch für das benachbarte Grundstück Brückenstr. 25.

Wegen dieser Planungsziele ist auch für die Mischgebiete MI 1, MI 3 und MI 4 die Festsetzung einer „abweichenden“ Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO mit der textlichen Festsetzung Nr. 13 erforderlich:

TF 13: Für die Mischgebiete MI 1, MI 3 und MI 4 wird als Bauweise festgesetzt:

Die Gebäude sind ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten. Dies gilt nicht für die festgesetzten Baugrenzen zwischen den Punkten O P, Q R, S T, U V und W X.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Mischgebiet MI 3

Im Mischgebiet MI 3 wird die überbaubare Grundstücksfläche – wie im angrenzenden Kerngebiet MK 2 – in Form einer Baukörperausweisung mit Baugrenzen festgesetzt. Im Gegensatz zu den Mischgebieten MI 1 und MI 2 besteht angesichts der engen Grundstückszuschnitte praktisch keine städtebauliche Alternative zur Wahrung der auf allen bebauten Grundstücken vorhandenen, zeilenartigen Blockrandbebauung.

Die zulässige Grundfläche und die sich daraus rechnerisch ergebende Grundflächenzahl werden auch für das Mischgebiet MI 3 zeichnerisch durch die Baukörperausweisung, entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 7 (vgl. II.5.2.2.2) bestimmt.

Aus den oben bereits erläuterten städtebaulichen Gründen wird auch hier die Zahl der Vollgeschosse mit vier (IV) zwingend ausgewiesen sowie die geschlossene Bauweise (g) festgesetzt. Die Zahl der zwingend festgesetzten Vollgeschosse entspricht der vorhandenen Vollgeschosshöhe bei allen drei Bestandsbauten. Mit deren Festsetzung wird das Maß der Nutzung abschließend definiert.

Für die einzelnen Grundstücke ergeben sich daraus folgende GRZ- und GFZ-Werte:

- Brückenstr. 27: GRZ 0,5 GFZ 2,0
- Brückenstr. 28-29: GRZ 0,55 GFZ 2,2
- Brückenstr. 30: GRZ 0,5 GFZ 2,0

Die durchschnittliche GRZ für das gesamte Mischgebiet MI 3 liegt bei 0,52, die durchschnittliche GFZ beträgt 2,1. Bezüglich der Regelungen des § 17 Abs. 1 BauNVO ergeben sich keine Überschreitungen der GRZ-Obergrenze von 0,6 für Mischgebiete. Die GFZ-Obergrenze von 1,2 wird auf allen Grundstücken überschritten.

Mischgebiet MI 4

Für das noch unbebaute Grundstück Brückenstr. 26 ist aus mehreren Gründen eine besondere städtebauliche Situation festzustellen. Zunächst ist es mit einer nur knapp 17 m breiten Straßenfront relativ schmal. Außerdem sind die Brandwände der Gebäude auf den nördlich und südlich angrenzenden Grundstücken um etwa eine Gebäudetiefe gegeneinander versetzt. Und schließlich wird zwischen der Brückenstraße und der westlichen Grundstücksgrenze eine 3 m breite Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt (vgl. III.3.8).

Städtebauliches Ziel ist ein Gebäude, welches mit seinem Grundriss und seiner Höhe zwischen den beiden benachbarten Wohnbauten vermittelt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird deshalb in Form eines Baufensters mit Baugrenzen ausgewiesen, dessen vordere Baugrenze mit der Straßenbegrenzungslinie zusammenfällt und dessen hintere Baugrenze die rückwärtige Flucht des Gebäudes Brückenstr. 25 aufnimmt. Ergänzend dazu wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 13 geregelt, dass an die beiden benachbarten Brandwände anzubauen ist. Ansonsten sind die Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin einzuhalten.

Auf eine Baukörperausweisung wird bewusst verzichtet, um den ohnehin durch die o.g. Restriktionen eingeschränkten Gestaltungsspielraum nicht noch weiter zu reduzieren.

Diesem Prinzip folgen auch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Dabei wird die zulässige Grundfläche nicht bereits durch die ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche zeichnerisch, sondern durch die Festsetzung der GRZ auf 0,6 numerisch bestimmt. Dieses Maß entspricht der zulässigen Obergrenze für Mischgebiete gem. § 17 Abs. 1 BauNVO. Das Baufenster kann nicht vollständig überbaut werden.

Auf eine Regelung zur Zahl der Vollgeschosse bzw. zur Höhe der baulichen Anlagen wird zugunsten der Festsetzung der GFZ verzichtet.

Diese wird so gewählt, dass die gewünschte bauliche Vermittlung durch einen Baukörper mit an die Nachbarbebauung angepasster Form und Höhe möglich ist. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Altbebauung deutlich höhere Geschosse aufweist, als sie im modernen Wohnungsbau üblich sind. Mit einer strikten Begrenzung auf vier Vollge-

schosse wäre darum eine angepasste Traufhöhe kaum erreichbar, weswegen hier prinzipiell auch ein fünftes Vollgeschoss möglich sein soll. Deshalb wird der sich aus der Multiplikation der GRZ von 0,6 mit vier Vollgeschossen rechnerisch ergebende Wert von 2,4 um 0,2 erhöht, so dass eine GFZ von 2,6 festgesetzt wird.

Somit erhält der künftige Bauherr die Möglichkeit, bei Verzicht auf die vollständige Ausnutzung der zulässigen Grundfläche ein Gebäude mit fünf Vollgeschossen zu errichten. Alternativ könnte beispielsweise auch von der Möglichkeit Gebrauch gemacht werden, die GRZ von 0,6 vollständig auszunutzen und lediglich vier Vollgeschosse sowie ein weiteres Geschoss zu errichten, welches kein Vollgeschoss ist.

Im Hinblick auf die dargelegten, eine auch wirtschaftlich vertretbare Bebauung etwas erschwerenden Rahmenbedingungen ist die Gewährung der dargestellten Flexibilität für das Grundstück Brückenstr. 26 gerechtfertigt.

III.3.3.3 Überschreitung der Obergrenzen gem. § 17 Abs. 1 BauNVO

Die Obergrenze für die GFZ in Mischgebieten liegt nach § 17 Abs. 1 BauNVO bei 1,2. Dieser Wert wird im Mischgebiet MI 1 (GFZ 1,6), im Mischgebiet MI 3 (GFZ 2,0 – 2,2, s.o.) und im Mischgebiet MI 4 (GFZ 2,6) überschritten. Die GRZ-Obergrenze für Mischgebiete von 0,6 wird nicht überschritten.

Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen des Absatzes 1 jedoch aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn dies durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Städtebauliche Gründe

Die Überschreitung der Obergrenzen erfolgt aus den nachfolgend genannten städtebaulichen Gründen:

- Das Plangebiet befindet sich in innerstädtischer, sowohl für den Individualverkehr, als auch durch den öffentlichen Verkehr gut erschlossener Lage. Hier sollen wesentliche ergänzende Funktionen des Stadtteilzentrums „Zentrum Schöneeweide“ angesiedelt werden. Entlang der Brückenstraße (und der Schnellerstraße, vgl. I.2.3.2) stellt der Flächennutzungsplan eine Einzelhandelskonzentration dar. Die aus den übergeordneten Planungsvorgaben abzuleitende urbane Funktionsmischung und –konzentration verlangt notwendigerweise auch nach einer adäquaten baulichen Verdichtung. In vororttypischen, aufgelockerten baulichen Strukturen lassen sich Zentrenfunktionen in aller Regel nicht abbilden.

- Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-64bb befindet sich vollständig innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Treptow – Niederschöneweide (vgl. I.2.3.7). In dem vom Bezirksamt Treptow-Köpenick beschlossenen Blockentwicklungskonzept (vgl. II.2.1) wurden die Sanierungsziele konkretisiert und fortgeschrieben. Danach soll entlang der Brückenstraße (Lückenschließung) eine Stadtraumreparatur im baulichen Bestand erfolgen.

Dieser zeichnet sich durch ein hohes Maß an Homogenität aus und ist auf beiden Straßenseiten durch eine berlin-typische, geschlossene Blockrandbebauung mit vier Vollgeschossen gekennzeichnet. Alle Wohngebäude stammen zudem aus der Zeit des frühen 20. Jahrhunderts. Von den bebauten Parzellen im Plangebiet weist lediglich das Grundstück Brückenstr. 20 ein eingeschossiges, hallenartige Gebäude auf.

Da alle Wohngebäude an der Brückenstraße im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen modernisiert wurden, ist davon auszugehen, dass der Gebäudebestand und somit seine gebietsprägende Wirkung auch längerfristig erhalten bleibt.

Eine bestandsorientierte Wiederherstellung des Stadtgrundrisses durch Schließung vorhandener Baulücken setzt ein Einfügen in diese prägende städtebauliche Struktur mit einer an der vorhandenen Situation ausgerichteten Höhenentwicklung voraus. Deshalb weist der Bebauungsplan entlang der Brückenstraße vorwiegend eine Bauweise ohne seitlichen Grenzabstand und mit zwingend vier Vollgeschossen aus.

Andere Bebauungsformen, etwa offene Bauweisen, eine Zeilen- oder Solitärbebauung würden nicht zu einer harmonischen Eingliederung von Neubauvorhaben führen, sondern stattdessen das Stadtbild in diesem Bereich stören. Letzteres wäre insbesondere auch bei einer nicht am einheitlichen Bestandsmaßstab ausgerichteten Höhenentwicklung der Fall.

- In den Mischgebieten MI 1 und MI 3 liegt die GRZ nach § 19 Abs. 2 BauNVO im Bestand bei fast allen bebauten Grundstücken bei ca. 0,5. Lediglich das Grundstück Brückenstr. 21 weist eine GRZ von ca. 0,3 auf. Dementsprechend liegt die GFZ bei den viergeschossig bebauten Grundstücken jeweils bei ca. 2,0 (Die angegebenen Werte beziehen sich jeweils nur auf die bauliche Hauptanlage / Wohngebäude und lassen etwaige Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten u.ä. außer Betracht).

Um auf den im Mischgebiet MI 1 vorrangig für eine Neubebauung in Betracht kommenden Grundstücken Brückenstr. 20 und 17-18 eine geschlossene Blockrandbebauung mit einer angemessenen Bebauungstiefe für Wohnbauten (ca. 12-14 m) – jedoch ohne die altbau-typischen Seitenflügel – realisieren zu können, ist eine GRZ von 0,4 erforderlich. Bei zwingend vier Vollgeschossen folgt daraus zwangsläufig eine GFZ von 1,6. Dieser Wert liegt bereits um etwa 20 % unterhalb der vorhande-

nen städtebaulichen Dichte, ermöglicht jedoch noch eine bestandsorientierte bauliche Ergänzung im Mischgebiet MI 1.

Die Einhaltung der GFZ-Obergrenze von 1,2 hätte für Neubauvorhaben eine Reduzierung der Dichte gegenüber dem gebauten Bestand um etwa 40 % zur Folge. Damit wäre das Sanierungsziel einer an der vorhandenen städtebaulichen Situation ausgerichteten Stadtraumreparatur nicht mehr möglich. Entweder könnten bei einer GRZ von 0,4 nur drei Vollgeschosse errichtet werden. Dies hätte dem Stadtbild unzuträgliche Sprünge in der Höhenlandschaft zur Folge.

Alternativ könnten vier Vollgeschosse bei einer GRZ von 0,3 realisiert werden. Mit dieser GRZ wäre jedoch eine geschlossene Blockrandbebauung nicht umsetzbar, was wiederum einem städtebaulich verträglichen Einfügen in den Bestand widerspräche.

- Die Grundstücke Brückenstr. 27-30 im Mischgebiet MI 3 sind bebaut, von einer langfristigen Erhaltung der modernisierten Gebäude ist auszugehen. Der Bebauungsplan nimmt hinsichtlich der Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen, der zwingenden Vollgeschosshöhe und der sich daraus rechnerisch ergebenden GFZ (2,0 – 2,2, s.o.) eine Bestandsfestschreibung vor, die erst im Falle einer Neubebauung konkrete Auswirkungen haben wird. Ein solcher Fall ist gegenwärtig nicht absehbar.

Die Festsetzung einer GFZ unterhalb der Bestandsdichte, wie im Mischgebiet MI 1, kommt wegen der Grundstückszuschnitte hier nicht in Betracht. So wäre bei einer GFZ von 1,6 eine viergeschossige Blockrandbebauung mit angemessener Bebauungstiefe nicht möglich.

- Das unbebaute Grundstück Brückenstr. 26 im Mischgebiet MI 4 stellt, wie bereits zuvor erläutert, in mehrfacher Hinsicht einen Sonderfall dar: Zunächst ist es mit einer Breite von knapp 17 m schmaler als alle anderen Parzellen beidseitig der Brückenstraße.

Ein künftiges Gebäude soll zwischen der Blockrandbebauung des Grundstückes Brückenstr. 27 und dem zurücktretenden hinteren Flügel des Gebäudes Brückenstr. 25 vermitteln können, in dem an die jeweiligen Brandwände angebaut werden kann. Dies erfordert eine entsprechende Bebauungstiefe.

Schließlich ist im ersten Vollgeschoss in einer Breite von 3,0 m ein Luftgeschoss für eine öffentlich zugängliche Durchwegung (Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, vgl. II.5.2.8) vorgesehen. Wenngleich diese Durchwegung aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses erforderlich ist, stellt sie eine nicht unerhebliche Belastung des privaten Eigentums dar.

Diese Erwägungen treten in diesem speziellen Einzelfall noch zu den bereits dargelegten städtebaulichen Gründen hinzu und machen es insgesamt erforderlich für dieses Grundstück ein noch etwas höheres Maß der baulichen Nutzung zuzulas-

sen, als für die anderen Grundstücke in den Mischgebieten MI 1 und MI 3. Dies gilt auch im Hinblick auf die Verbesserung der Wirtschaftlichkeit durch eine etwas höhere Grundstücksausnutzung als Ausgleich für die dargestellten Restriktionen.

- Die Typologie der mehrgeschossigen, geschlossenen Blockrandbebauung ist für die Berliner Innenstadt keine städtebauliche Besonderheit, sondern eher der Regelfall. Dabei ist jedoch auch zu bedenken, dass die Regelungen der Baunutzungsverordnung bundeseinheitlich gelten, also in Metropolen genauso wie in Klein- oder Mittelstädten, sogar in ländlichen Gebieten. Daraus folgt, dass die Frage, ob aus einer ortstypischen Bebauungsstruktur städtebauliche Gründe für eine Überschreitung der Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO abgeleitet werden können, nicht nur anhand des durch den Ort selbst vorgegebenen Maßstabes beantwortet werden kann. Denn was für diesen charakteristisch ist, kann an anderer Stelle völlig untypisch sein. Insofern ist die hochgradig urbane Dichte der Berliner Innenstadt, gemessen am bundesdeutschen Durchschnitt der baulichen Verdichtung, durchaus außergewöhnlich.

Im vorliegenden Fall kommt hinzu, dass die Brückenstraße aufgrund der übergeordneten Funktionszuweisung „Einzelhandelskonzentration / Ergänzung des Stadtteilzentrums Schöneweide“ eine herausgehobene Stellung innerhalb seines Stadtquartiers einnimmt, welche auch in der baulichen Ausprägung ihren Niederschlag dahingehend finden soll, dass künftige Bebauungen keinesfalls als untergeordnet gegenüber der vorzufindenden städtebaulichen Struktur erscheinen sollen.

- Nach dem vor Aufstellung des Bebauungsplans geltenden Planungsrecht (§ 34 BauGB) würde sich ein viergeschossiges Wohngebäude mit Blockrand begleitender Bauflucht an der Brückenstraße in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und wäre somit planungsrechtlich genehmigungsfähig. Nutzungsmaßfestsetzungen im Bebauungsplan, welche ein derartiges Vorhaben praktisch nicht mehr zuließen, hätten zunächst eine Benachteiligung der betroffenen Grundstückseigentümer gegenüber ihren Nachbarn zur Folge. Dies könnte prinzipiell aus gewichtigen städtebaulichen Gründen gerechtfertigt sein. Im konkreten Planungsfall liegt hierfür, wie dargelegt, jedoch gerade keine Veranlassung vor. Vielmehr bestehen wesentliche Gründe dafür, das Nutzungsmaß nicht (Mischgebiet MI 3) bzw. nicht zu erheblich (Mischgebiet MI 1) gegenüber dem Bestand zu reduzieren, sondern es vielmehr daran auszurichten.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt

- Mit einer geschlossenen, viergeschossigen Blockrandbebauung kann ein wesentlicher Beitrag zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärmimmissionen geleistet werden. Es handelt sich um eine „lärmrobuste“ städtebauliche Struktur im Sinne der Lärminderungsplanung Berlin. Dies wird anhand der schallgutachterlich ermittelten Beurteilungspegel deutlich (vgl. III.3.5.2, Verkehrslärm). Die von der Straße abgewandten Fassaden der Bebauung an der Brückenstraße weisen aufgrund der gebäudeeigenen Schallabschirmung meistens deutlich geringere Lärmpegel auf, als die der Straße zugewandten Fassaden.

Der Lärm mindernde Effekt für die rückwärtigen Bereiche ist umso stärker, je höher und geschlossener die straßenbegleitende Bebauung ist. Da eine Einhaltung der GFZ-Obergrenze, wie oben gezeigt, zwangsläufig eine niedrigere oder offenere Bebauung zur Folge hätte, ist ein höheres Nutzungsmaß aus Gründen des Schallschutzes und damit zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse hier sinnvoll und geboten.

Der Schutz vor verkehrsbedingten Lärm- und Luftschadstoffimmissionen bei Neubauten wird außerdem in den Mischgebieten MI 1, MI 3 und MI 4 durch die textliche Festsetzung Nr. 18 zur Ausrichtung einer Mindestanzahl von Aufenthaltsräumen in Wohnungen zur straßenabgewandten Seite verbessert. Schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen entlang der Brückenstraße sind zudem mit schalldämmten Dauerlüftungseinrichtungen auszustatten.

- Mit der Festsetzung von Schallemissionskontingenten auf Grundlage eines Gutachtens (vgl. III.3.5.2) wird sichergestellt, dass von den künftigen gewerblichen Nutzungen in den Sondergebieten keine erheblichen, gesetzliche Richt- und Grenzwerte übersteigenden Lärmbelastungen für die Wohnbebauung an der Brückenstraße ausgehen werden.

Nach bis zur Rechtskraft des Bebauungsplans geltendem Planungsrecht (§ 34 BauGB) wären diese Flächen als gewerbliche Bauflächen einzuordnen gewesen. Demnach wären hier prinzipiell nicht erheblich belastigende Gewerbebetriebe ohne grundsätzliche Begrenzung der gewerblichen Lärmemissionen zulässig gewesen. Gleiches gilt auch für die Flächen des geplanten Mischgebietes MI 2 und des geplanten Kerngebietes MK 1.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden die Anforderungen an den Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in Form von Lärm erhöht. Eine ausführliche Darstellung und Abwägung des Aspekts Lärmschutz / gesunde Wohnverhältnisse erfolgt in Kap. III.3.5.

- Mit der Ausweisung einer öffentlichen Parkanlage am Spreeufer wird das Grün- und Naherholungsflächenangebot im unmittelbaren Umfeld der Wohnbebauung an der

Brückenstraße verbessert. Die Fortführung eines öffentlich zugänglich Uferbereichs in westlicher und östlicher Richtung – wie in FNP und LaPro dargestellt – ist geplant und auch weiterhin Sanierungsziel.

Durch weitere Festsetzungen zur Dachbegrünung und Stellplatzbepflanzung im Sondergebiet, zur Schaffung einer doppelreihigen Baumallee entlang der Schnellerstraße und zur Pflanzung großkroniger Laubbäume in den Mischgebieten (textl. Fests. 19 – 22) wird der Grünanteil im Plangebiet erhöht. Diese Maßnahmen dienen dem Ausgleich für die relativ hohe bauliche Verdichtung und hat auch positive mikroklimatische Auswirkungen (vgl. II.5.2.7).

- Mit dem neu angelegten Hasselwerder Park an der Spree östlich des Plangebietes wurde im Zuge der Stadtsanierung eine Naherholungsfläche mit Kinderspielplätzen geschaffen, die auch den Anwohnern in der Brückenstraße in einer Entfernung von ca. 500 m zur Verfügung steht. Mit Realisierung der geplanten öffentlichen Uferwege entlang der Spree kann die Erreichbarkeit noch deutlich verbessert werden.
- Grundsätzlich wird durch die Bebauung gut erschlossener innerstädtischer Brachflächen bzw. Baulücken ein Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB und zur Schonung von Ressourcen geleistet. Auch zur Vermeidung weiterer Zersiedelung an der Peripherie einschließlich der negativen Folgen für die Umwelt, den Verkehr und die Funktionalität der Stadt wird beigetragen.

Das Umfeld des Plangebiets zeichnet sich durch eine sehr gute Ausstattung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und der Nahversorgung sowie eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr aus. Dies führt zu kurzen Wegen und trägt damit zur Vermeidung von Verkehr und damit verbundenen Belastungen bei.

Kompakte, städtische Bebauungsstrukturen sind darüber hinaus auch in energetischer Hinsicht positiver zu bewerten, als weiträumig über die Fläche verteilte Einzelbebauungen.

- Insgesamt kann festgehalten werden, dass nicht im mindesten Gründe dafür erkennbar sind, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse aufgrund der Nutzungsmaße in den Mischgebieten MI 1, MI 3 und MI 4 in irgendeiner Weise gefährdet sein könnten oder dass dadurch etwa ein städtebaulicher Missstand oder nachteilige Umweltauswirkungen ausgelöst werden könnten.

Wie anhand der Bestandbebauung erkennbar, führt die mögliche bauliche Verdichtung nicht zu Einschränkungen bezüglich der Belichtungs-, Besonnungs- und Belüftungsverhältnisse, auch ausreichende Sozialabstände können eingehalten werden.

Eine Einhaltung der GFZ-Obergrenzen durch Verzicht auf eine geschlossene Blockrandbebauung oder eine Reduzierung auf drei Vollgeschosse hätte keinerlei positive Auswirkung auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Im Gegenteil wäre

der Schutz vor Verkehrslärm geringer bei gleichzeitigem Verzicht auf eine bestandsorientierte Stadtraumreparatur.

Bedürfnisse des Verkehrs

- Das Plangebiet ist sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Der S- und Regionalbahnhof Schöneweide befindet sich für alle Anwohner der Brückenstraße in fußläufiger Entfernung. Am Bahnhof sowie in der Brückenstraße verkehren Straßenbahn- und Buslinien und auch in der Schnellerstraße besteht Busverkehr.
- Die auch nach geltendem Planungsrecht mögliche viergeschossige Neubebauung von drei Grundstücken (Brückenstr. 17-18, 20, 26) wird nicht zu einer erheblichen Zunahme des motorisierten Individualverkehrs führen. Aufgrund der guten Anbindung und der Schaffung neuer Wegeverbindungen (öffentliche Parkanlage, allgemeines Geh- und Radfahrrecht, vgl. II.5.2.8) ist davon auszugehen, dass ein verhältnismäßig hoher Anteil der Wege mit öffentlichen Verkehrsmitteln, zu Fuß oder mit dem Fahrrad zurückgelegt wird.

Zusätzliche Pkw-Stellplätze könnten, unter Berücksichtigung der Möglichkeiten zur Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. 4 BauGB, auf den privaten Grundstücksflächen entstehen.

III.3.4 Verkehrsflächen

Die innerhalb des Plangeltungsbereichs befindlichen Teilflächen der dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Straßenzüge Brückenstraße und Schnellerstraße werden als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Zur künftigen Erschließung der geplanten Sondergebiete, des geplanten Mischgebietes MI 2 sowie auch der im nordwestlich angrenzenden Bebauungsplangebiet XV-64ba VE geplanten Fachmarktnutzung ist im Blockentwicklungskonzept die Errichtung weiterer öffentlicher Verkehrsflächen vorgesehen. Die geplante „Wasserstraße“ bindet an die Schnellerstraße an und verläuft entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze. Weitergeführt wird der künftige Straßenzug mit der geplanten „Uferstraße“, welche parallel zur Spree bis an das geplante Mischgebiet MI 2 geführt wird.

Die „Wasserstraße“ wird über einen lichtsignalisierten Vollknoten an die Schnellerstraße angebunden, so dass hier sämtliche Verkehrsbeziehungen möglich sind. An der „Wasserstraße“ sollen künftig sowohl die Zufahrten für Anliefer- und Kundenverkehr der Sondergebiete als auch der geplanten Einzelhandelsnutzungen (Bau- und Gartenmarkt) im vorhabenbezogenen Bebauungsplangebiet XV-64ba VE liegen. Somit wird der Ziel- und Quellverkehr für diese verkehrsintensiven Nutzungen gebündelt und

eine zu starke Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs auf der Schnellerstraße, etwa durch mehrere direkte Grundstückszufahrten, vermieden.

Wie im Rahmen einer verkehrlichen Untersuchung¹ zu den Bebauungsplanverfahren XV-64bb und XV-64ba VE nachgewiesen, können alle zu erwartenden zusätzlichen Verkehre mit einer guten Leistungsfähigkeit abgewickelt werden (vgl. III.2.).

Auf die zunächst vorgesehene, im Blockentwicklungskonzept dargestellte Anbindung der Uferstraße an die Brückenstraße wird verzichtet. Der ursprünglich angedachte Entlastungseffekt für die Brücken- und die Spreestraße ist wegen veränderte Randbedingungen sowie bereits umgesetzter bzw. geplanter Maßnahmen (insbesondere der Süd-Ost-Verbindung, vgl. III.2) aus verkehrlicher Sicht nicht mehr erforderlich. Im Gegenteil hätte die neue Anbindung nach verkehrsgutachterlicher Erkenntnis zusätzliche Durchgangsverkehre produziert.

Im Bereich des Anschlusses an die Schnellerstraße wird die Wasserstraße mit einer Gesamtbreite von 21,00 m angelegt. Auf einer Länge von etwa 80 m vom Knotenpunkt aus in Richtung Uferstraße teilt sich der Querschnitt auf in beidseitige Gehwege, in beidseitige Radfahrstreifen sowie in vier Kfz-Fahrstreifen für den durchgehenden und abbiegenden Verkehr.

Im weiteren Verlauf Richtung Uferstraße ändert sich die Aufteilung des weiterhin 21,00 m breiten Straßenraumes. Der Kfz-Verkehr wird auf zwei Richtungsfahrstreifen abgewickelt. Radfahrer werden auf der Straße neben dem Kfz-Verkehr auf beidseitigen Schutzstreifen geführt. Beidseitig werden Parkbuchten sowie Gehwege angelegt.

Die Uferstraße weist einen Gesamtquerschnitt für das öffentliche Straßenland von 14,00 m auf. Dieser teilt sich auf in einen nördlichen Radweg und in einen Unterstreifen für die Baumscheiben, zwei Richtungsfahrstreifen und einen Radweg und einen Gehweg auf der südlichen Seite. Da kein Anschluss an die Brückenstraße geplant ist, endet die Uferstraße in einem Wendehammer, der für Wendefahrten von Sattel- und Lastzügen dimensioniert ist. Im Bereich des Wendehammers ist die Auffahrt für die Radfahrer in Richtung Brückenstraße vorgesehen.

Von der Uferstraße aus ist darüber hinaus auch die verkehrliche Erschließung des geplanten Mischgebietes MI 2 möglich.

Die Mischgebiete MI 1, MI 3 und MI 4 werden von der Brückenstraße erschlossen.

Die direkte Anbindung der Kerngebietes MK 1 an die Schnellerstraße ist ebenfalls verkehrstechnisch möglich (vgl. III.2.).

¹ Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft: Verkehrliche Untersuchung zur Umgestaltung der Schnellerstraße zwischen Karlshorster Straße und Sterndamm sowie zur Erschließung der Bebauungsplangebiete XV-64ba VE und XV-64bb in Berlin Treptow-Köpenick im Auftrag des Bezirksamtes Treptow-Köpenick, Berlin, August 2011

Das Grundstück Schnellerstr. 129 / Brückenstr. 31 (Kerngebiet MK 2) verfügt bereits über eine Zufahrt an der Schnellerstraße.

Mit der Ausweisung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen wird die öffentlich-rechtliche Erschließung aller geplanten Baugebiete planungsrechtlich gesichert.

Im Gegensatz zur nicht erforderlichen Anbindung der Uferstraße an die Brückenstraße für den motorisierten Verkehr ist eine Anbindung an die Brückenstraße für Radfahrer aus übergeordneter verkehrlicher Sicht notwendig. Da weder die Brückenstraße noch die Spreestraße über separate Radwege verfügen, kann somit eine neue, deutlich attraktivere und gefahrlosere Anbindung zu Schnellerstraße bzw. zu den neu entstehenden Einzelhandelsstandorten geschaffen werden. Deshalb wird in Verlängerung der vorgesehenen Radwege in der geplanten Uferstraße eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Anschluss an die Brückenstraße ausgewiesen. Die Zweckbestimmung lautet „Radweg“.

Die Führung der Fußgänger zur Brückenstraße erfolgt über den Weg in der öffentlichen Parkanlage.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Herstellung der Planstraßen „Wasserstraße“ und „Uferstraße“, der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Radweg“ sowie der öffentlichen Grünfläche / öffentlichen Parkanlage noch vor Festsetzung des Bebauungsplans XV-64bb wurde ein Zustimmungsverfahren gemäß § 125 Abs. 2 BauGB durchgeführt und mit Zustimmung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt vom 18.01.2013 abgeschlossen (vgl. IV.7.).

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 24 wird klargestellt, dass die in der Planunterlage für die vorhandenen öffentlichen Straßen teilweise dargestellten Einteilungen der Straßenverkehrsfläche sowie auch die o.g. Einteilungen der Wasser- und Uferstraße nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans sind:

TF 24: Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

III.3.5 Immissionsschutz

III.3.5.1 Schalltechnische Untersuchung

Für die in den beiden Sondergebieten planungsrechtlich zulässigen Fachmärkte wurde exemplarisch eine schalltechnische Untersuchung¹ durchgeführt. Die durch die Vorhaben im Prognoseplanfall zu erwartenden gewerblichen Schallimmissionen wurden nach der Technischen Anleitung Lärm (TA Lärm) ermittelt und beurteilt. Die Ergebnisse der Berechnungen zum Gewerbelärm wurden mit den Ergebnissen einer gemäß DIN 45691 durchgeführten Geräuschkontingentierung verglichen.

Darüber hinaus wurden Berechnungen zur Verkehrslärmbelastung im Vorher-Zustand (Analysefall) und im Nachher-Zustand (Prognoseplanfall) durchgeführt, deren Ergebnisse auch relevant in Bezug auf eine Beurteilung des anlagenbezogenen Verkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen gemäß Nummer 7.4 der TA Lärm sind. Grundlage für die Verkehrslärberechnungen sind das in einer verkehrlichen Untersuchung ermittelte Verkehrsaufkommen im Ist-Zustand sowie das zusätzlich durch die geplanten Nutzungen verursachte (prognostizierte) Verkehrsaufkommen² (vgl. III.2.).

Im Einzelnen ergeben sich folgende Aussagen:

Gewerbelärm

Aus den Untersuchungsergebnissen der exemplarisch durchgeführten Gewerbelärberechnungen für die Vorhabenplanung lassen sich folgende Schlussfolgerungen ableiten:

1. Die gemäß TA Lärm entsprechend der (geplanten oder tatsächlich vorhandenen) baulichen Nutzung anzusetzenden Immissionsrichtwerte (IRW) tags für die Beurteilungspegel werden im Prognoseplanfall an fast allen maßgeblichen Immissionsorten (IO) eingehalten. Die Berechnungen ergaben nur für planungsrechtlich zulässige schutzwürdige Nutzungen im Bereich der nordwestlichen Baugrenze im geplanten Mischgebiet MI 2 geringfügige Richtwert-Überschreitungen in Höhe von 0,2 dB(A). Durch geeignete Planungen bzw. Maßnahmen erscheint eine IRW-Einhaltung ohne Weiteres möglich. Für diejenigen Immissionsorte, für die höhere gewerbliche Geräuschemissionen durch die im Plangebiet vorgesehenen Vorhaben ermittelt wurden, kann davon ausgegangen werden, dass die Vorbelastung

¹ ALB Akustik-Labor Berlin: Bebauungsplan XV-64bb im Bezirk Treptow-Köpenick, Schalltechnische und Luftschadstoffuntersuchung, Bericht Nr. SCH 1110.363 P, Berlin, 14.12.2011

² Hoffmann-Leichter Ingenieurbüro: Zusatzuntersuchung, Verkehrliche Untersuchung Schnellerstraße, Berlin, 05.12.2011

durch bereits bestehende und durch geplante Anlagen vernachlässigbar gering ist, so dass die Vorhaben den IRW Tag gemäß TA Lärm ausschöpfen können.

2. Die Immissionsrichtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen gemäß TA Lärm werden an den maßgeblichen Immissionsorten (IO) tags eingehalten.
3. Anlieferungen sind wegen der geringen Abstände zwischen den mutmaßlichen Verladeorten und planungsrechtlich zulässigen schutzwürdigen Nutzungen voraussichtlich nur tagsüber zulässig. Da das Mischgebiet MI 2 und das Kerngebiet MK 1 unmittelbar an das Sondergebiet SO 2 angrenzen, ist eine nächtliche Nutzung der Kunden-Stellplätze ebenfalls nicht möglich, sofern diese bis an die südöstliche Baugrenze des SO 2 heranreichen. Daraus folgt zwangsläufig eine Öffnungszeit der Märkte von frühestens 6.30 Uhr bis spätestens 21.30 Uhr (30 Minuten nach bzw. vor der Nachtzeit). Falls eine Öffnungszeit bis nach 22.00 Uhr zugelassen werden sollte, müssten definierte Mindestabstände zwischen dem Rand der Stellplatzanlagen und den Baugrenzen im MI 3 und im MK 1 eingehalten werden.
4. Mangels Rechtsgrundlage für eine Festsetzung von Betriebszeiten wird gutachterlicherseits empfohlen, durch Festsetzung entsprechend niedriger Emissionskontingente für die Nacht eine das Wohnen störende Nutzung der Sondergebiete in dieser Zeit faktisch auszuschließen.

Unbestritten gelten auch für planungsrechtlich mögliche schutzwürdige Nutzungen (Büros) innerhalb der Sondergebiete die Bestimmungen gemäß TA Lärm (hier angesetzt: Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts). Die Aufnahme entsprechender weiterer Festsetzungen ist jedoch nach gutachterlicher Auffassung weder aus dem Konfliktbewältigungsgebot in rechtlicher Hinsicht erforderlich noch in schalltechnischer Hinsicht möglich. Im Bebauungsplanverfahren wird dieser ggf. vorhandene Konflikt als grundsätzlich lösbar erkannt. Die für die Bewältigung dieses Konfliktes erforderliche Feinsteuerung kann in den dem Bebauungsplanverfahren nachgeordneten Einzelgenehmigungsverfahren stattfinden. Ein solcher Konflikttransfer ist grundsätzlich zulässig.

Im Ergebnis einer Geräuschkontingentierung wurden Emissionskontingente tags/nachts von 63/48 dB(A) für das Sondergebiet SO 1 und von 60/45 dB(A) für das Sondergebiet SO 2 sowie Zusatzkontingente von 4 dB(A) tags und nachts in einem Richtungssektor RS ermittelt, der die Misch- und Kerngebiete sowie die Wohnbebauung entlang der Brückenstraße ausschließt.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die geplanten Fachmärkte bezüglich der mit ihnen verbundenen gewerblichen Schallimmissionen unter immissionsschutzrechtlichen Aspekten realisierbar sind. Empfohlen wird die Festsetzung von Emissionskontingenten gemäß DIN 45691.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchungen werden folgende Empfehlungen und Hinweise gegeben:

1. Liefervorgänge der im Plangebiet vorgesehenen Vorhaben (insbesondere solche, die mit der An- und Abfahrt sowie der Entladung von Lkw) sollten ausschließlich auf die Wochentage montags bis freitags und hier ausschließlich auf das Zeitfenster zwischen 07.00 und 20.00 Uhr beschränkt werden.
2. In der Fortschreibung der schalltechnischen Untersuchung bzw. im Baugenehmigungsverfahren sind bei Vorliegen einer hinreichend verfestigten Planung auch die Schallquellen der Haustechnik und ggf. weitere zu Schallquellen berücksichtigen. Bei Erfordernis sind Maßnahmen zur Lärminderung zu ermitteln.

Verkehrslärm

Die Ergebnisse der Berechnungen zum Verkehrslärm lassen folgende Schlussfolgerungen zu:

1. Für den mit dem Bebauungsplan XV-64bb planungsrechtlich ermöglichten Neubau zweier öffentlicher Straßen (Wasser- und Uferstraße), der in den Anwendungsbereich der 16. BImSchV fällt, ergaben sich im Ergebnis der Berechnungen keine Ansprüche auf Lärmschutz dem Grunde nach für bestehende schutzwürdige bauliche Anlagen und Außenwohnbereiche.
2. Die in der 16. BImSchV definierten und von der baulichen Nutzung abhängigen Immissionsgrenzwerte (IGW) werden durch den Verkehrslärm auf den vorhandenen Straßen bereits im Analysefall vor den innerhalb und außerhalb des Plangebietes gelegenen schutzwürdigen Nutzungen erheblich (tags um bis zu 15 dB(A) und nachts um bis zu 19 dB(A)) überschritten. Im Analysefall wie im Prognoseplanfall werden die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18 005-1 vor den innerhalb des Plangebietes gelegenen schutzwürdigen Nutzungen weit überschritten.
3. Insbesondere werden im geplanten Kerngebiet MK 2 vor dort im Bestand vorhandenen Wohnnutzungen Beurteilungspegel erreicht, die tags mit maximal 74,1 dB(A) über 70 dB(A) und nachts mit 68,0 dB(A) über 60 dB(A) liegen und damit die Grenzen der Gesundheitsgefährdung überschreiten. Ursache für die vergleichsweise hohen Beurteilungspegel tags und nachts ist primär das auch ohne Planvorhaben im Analysefall vorhandene hohe Verkehrsaufkommen auf der Schnellerstraße und der Michael-Brückner-Straße.
4. Für die bestehenden Wohnnutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes ergeben sich für den Prognoseplanfall im Vergleich zum Analysefall maximale Erhöhungen der Beurteilungspegel tags um 1,0 dB(A) und nachts um 0,7 dB(A). Diese maximalen Pegelerhöhungen wurden allerdings nur an einem Immissionsort und nur in einem Geschoss ermittelt (Brückenstr. 23, straßenabgewandte Fassade), wobei die absoluten Pegel an diesem Immissionsort im Prognoseplanfall vergleichsweise gering sind.

Mit Ausnahme der straßenabgewandten Fassaden der Gebäude Brückenstr. 21 bis 25 und der straßenabgewandten Fassade des Gebäudes Schnellerstr. 129 sind an allen anderen Immissionsorten tags nur Pegelerhöhungen von weniger als 0,5 dB(A) und nachts noch geringere Pegelerhöhungen von 0,2 dB(A) zu erwarten.

Ursachen für die Pegelerhöhungen sind:

- die vor allem tags mit den in den Sondergebieten geplanten Vorhaben verbundenen Erhöhungen der Verkehrsstärken der Schnellerstraße und der Michael-Brückner-Straße und die damit verbundenen Erhöhungen der Emissionspegel tags um maximal 0,4 dB(A) sowie
 - die Erhöhung der Reflexionsanteile insbesondere durch die im Sondergebiet SO 2 vorgesehene Bebauung.
5. Pegelerhöhungen im Prognoseplanfall im Vergleich zum Analysefall um mehr als 3 dB(A) wurden rechnerisch nicht ermittelt. Damit ist bereits eines der (kumulativ geltenden) Kriterien gemäß Nr. 7.4 der TA Lärm zur Beurteilung des anlagenbezogenen Verkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen nicht erfüllt. Maßnahmen zur Verminderung der Geräusche durch den An- und Abfahrtsverkehr auf öffentlichen Straßenflächen sind somit nicht erforderlich.
 6. Die Geräuschimmissionen der Straßenbahn sind erst für die Gebäude Brückenstr. 2 bzw. 30 und für die weiter nördlich gelegenen Gebäude pegeldominierend (zumindest für die der Brückenstraße zugewandten Fassaden). Für die unmittelbar im Einmündungsbereich der Brücken- in die Schnellerstraße gelegenen Gebäude sind die Geräuschimmissionen des Kfz-Verkehrs auf der Schnellerstraße maßgeblich.
 7. Wenn die im geplanten Kerngebiet MK 1 entlang der Schnellerstraße durch Baulinien festgesetzte Riegelbebauung errichtet wird (Prognoseplanfall), sind im Vergleich zur Bebauungssituation ohne Riegelbebauung bei gleichen Verkehrswerten mehrfachreflexionsbedingt nur Pegelerhöhungen in Höhe von maximal 0,2 dB(A) für die benachbarten vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen zu erwarten. Für die straßenabgewandten Fassaden der vorhandenen Wohnnutzungen innerhalb des Plangebietes sind infolge der abschirmenden Wirkung der Riegelbebauung Pegelverringerungen von z. T. mehr 10 dB(A) zu erwarten. Für die der Schnellerstraße zugewandten und die seitlichen Fassaden der Riegelbebauung sind allerdings Beurteilungspegel zu erwarten, die die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) am Tage und 60 dB(A) in der Nacht tagsüber um mehr als 4 dB(A) und nachts um bis zu 8 dB(A) überschreiten. Die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfordert u.a. für diesen Bereich nach gutachterlicher Aussage gesonderte Festsetzungen zum Lärmschutz. Empfohlen wird daher,

im Kerngebiet generell Nutzungen, die ein Wohnen oder ein Übernachten einschließen, nicht zuzulassen.

8. Planinduziert sind für diejenigen Immissionsorte mit Beurteilungspegeln im Analysefall von ≥ 70 dB(A) tags und/oder von ≥ 60 dB(A) nachts Pegelerhöhungen von maximal 0,4 dB(A) tags und von maximal 0,1 dB(A) nachts im Prognoseplanfall zu erwarten. Ergänzend wird auch auf die Rechtsprechung zur Thematik des anlagenbezogenen Verkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung verwiesen.
9. Aktive Lärmschutzmaßnahmen (wie beispielsweise Lärmschutzwände z. B. an der Schnellerstraße oder Brückenstraße) kommen aus städtebaulichen und schalltechnischen Gründen (bis zu fünfgeschossige zu schützende Wohnbebauung) nicht in Frage.
10. Die ermittelten hohen Verkehrslärmpegel für die der Schnellerstraße und der Brückenstraße zugewandten Fassaden der vorhandenen und planungsrechtlich möglichen Bebauung erfordern entsprechend der bauaufsichtlich in Berlin eingeführten DIN 4109 eine vergleichsweise hohe Schalldämmung der Außenbauteile für die gemäß DIN 4109 schutzwürdigen Räume.

Für die der Schnellerstraße zugewandten Fassaden Schnellerstraße 129 und 130 im Kerngebiet ergibt sich der Lärmpegelbereich VI (mit maßgeblichen Außenlärmpegeln 76 bis 80 dB(A)). Für die seitlichen Fassaden ergibt sich der Lärmpegelbereich V. Für diese Lärmpegelbereiche sind folgende resultierende bewertete Schalldämm-Maße erf. $R'_{w,res}$ für die Außenbauteile der aufgeführten Raumarten gemäß DIN 4109 einzuhalten:

- für den Lärmpegelbereich V erf. $R'_{w,res} = 45/40$ dB für Wohnräume/Büros
- für den Lärmpegelbereich VI erf. $R'_{w,res} = 50/45$ dB für Wohnräume/Büros

Für die der Brückenstraße zugewandten Fassaden Brückenstraße 30 und 31 im Mischgebiet und Kerngebiet ergibt sich der Lärmpegelbereich IV (mit maßgeblichen Außenlärmpegeln 66 bis 70 dB(A)). Für diese Lärmpegelbereiche sind folgende resultierende bewertete Schalldämm-Maße erf. $R'_{w,res}$ für die Außenbauteile der aufgeführten Raumarten gemäß DIN 4109 einzuhalten:

- für den Lärmpegelbereich IV erf. $R'_{w,res} = 40/35$ dB für Wohnräume/Büros

III.3.5.2 Festsetzungen zum Schallschutz

Gewerbelärm

Auf Grundlage der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung und der darin gutachterlicherseits vorgeschlagenen Regelungen wird die folgende Festsetzung zum

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionsschutz) in den Bebauungsplan aufgenommen:

TF 17: Im Sondergebiet sind auf den Teilflächen SO 1 und SO 2 nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen so weit begrenzt sind, dass die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (6:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 6:00 Uhr) überschritten werden:

<i>Teilflächen</i>	<i>$L_{EK, tags}$</i>	<i>$L_{EK, nachts}$</i>
<i>SO 1</i>	<i>63 dB</i>	<i>48 dB</i>
<i>SO 2</i>	<i>60 dB</i>	<i>45 dB</i>

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Für den im Bebauungsplan dargestellten Richtungssektor RS erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

<i>Richtungssektor und mögliche Zusatzkontingente in dB</i> <i>(Bezugspunkt P im System SOLDNER Berlin Netz 88 (32100; 14630))</i>				
<i>Richtungssektor</i>	<i>von</i>	<i>bis</i>	<i>$L_{EK, Tag, zus}$</i>	<i>$L_{EK, Nacht, zus}$</i>
<i>RS</i>	<i>185°</i>	<i>69°</i>	<i>4</i>	<i>4</i>

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, Anhang A, Abschnitt A.2.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Nach dem „Trennungsgrundsatz“ i.S.d. § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind die Nutzungen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen für das Wohnen und andere sensible Nutzungen soweit wie möglich vermieden werden. Dieses Prinzip kann im gewachsenen Siedlungsbereich nicht immer strikt befolgt werden. Zum einen ist häufig bereits eine Mischung verschiedener Funktionen wie Wohnen, Gewerbe und Verkehrsinfrastruktur vorzufinden (Gemengelage). Dies trifft auch auf das Plangebiet zu. Zum anderen steht das Trennungsprinzip nicht selten im Konflikt mit anderen übergeordneten planerischen Grundsätzen, wie etwa dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden oder dem Vorrang der Innenentwicklung vor der Inanspruchnahme noch unbesiedelter Flächen im Außenbereich. Auch die Ziele der effizienten Nutzung schon vorhandener Infrastrukturen und Ressourcen sowie der Vermeidung unnötiger Verkehrsströme sind zumeist nicht mit einer weitgehenden räumlichen Trennung unterschiedlicher Funktionen in Einklang zu bringen.

Im konkreten Planungsfall dient die Aufstellung des Bebauungsplans unter anderem der Wiedernutzbarmachung einer schon einmal baulich genutzten Brachfläche im Rahmen der Innenentwicklung.

Die Festsetzung von Sondergebieten mit den Zweckbestimmungen „Möbelfachmärkte“ bzw. „Sport- und Freizeitmärkte“ dient der Arrondierung, Ergänzung und vor allem der Qualifizierung des Stadtteilzentrums „Zentrum Schöne Weide“ im Sinne der übergeordneten Planungsvorgaben des Flächennutzungsplans (Einzelhandelskonzentration), des StEP Zentren 3 (Stadtteilzentrum, Fachmarkttagglomeration) und des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes. Bei einer stärkeren räumlichen Trennung der geplanten Sondergebiete von der schutzwürdigen Wohnnutzung in den geplanten Mischgebieten wäre dieses Ziel nicht erreichbar, da der erforderliche räumliche und funktionale Bezug zum „Zentrum Schöne Weide“ verloren ginge.

Sofern eine Konfliktvermeidung nicht auf dem Wege der Nutzungszuordnung möglich ist, sind Maßnahmen des Immissionsschutzes zu ergreifen bzw. im Bebauungsplan verbindlich festzulegen.

Mit der Geräuschemissionskontingentierung nach der textlichen Festsetzung Nr. 17 kann sichergestellt werden, dass an den maßgeblichen Immissionsorten der schutzwürdigen in den geplanten Mischgebieten die Richtwerte der TA Lärm für gewerbliche Geräuschemissionen nicht überschritten werden.

Damit sich die Betroffenen Kenntnis vom Inhalt der technischen Regel zur textlichen Festsetzung Nr. 17 verschaffen können, wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

Hinweis 1:

Die DIN 45691 wird im Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, Abteilung Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Vermessung zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Für die gutachterlich empfohlene zeitliche Beschränkung von Liefervorgängen besteht keine planungsrechtliche Festsetzungsmöglichkeit im Bebauungsplan, da es hierbei nicht um eine bodenrechtliche Regelung handelt.

Verkehrslärm

Wie zuvor bereits erläutert, weisen die von der Straße abgewandten Fassaden der Bebauung an der Brückenstraße aufgrund der gebäudeeigenen Schallabschirmung meistens deutlich geringere Lärmpegel auf, als die der Straße zugewandten Fassaden (vgl. hierzu auch III.3.3.3 / Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse).

In der o.g. schalltechnischen Untersuchung wurden die maßgeblichen Außenlärmpegelbereiche (La, res) und die Lärmpegelbereiche (LBP) für die Außenfassaden der Bestandsgebäude an der Brückenstraße (einschließlich Gebäude Schnellerstr. 129 /

Brückenstr. 31) für den Prognoseplanfall ermittelt. Dabei wurden die der Brückenstraße zugewandten südöstlichen sowie die von der Straße abgewandten nordwestlichen Fassaden einbezogen. Die geplante Riegelbebauung im Kerngebiet MK 1 an der Schnellerstraße wurde im Sinne einer „worst-case“-Betrachtung hier nicht berücksichtigt.

Für die straßenseitigen Fassaden der Gebäude in den geplanten Mischgebieten MI 1, MI 3 und MI 4 wurden Tageswerte (6.00 – 22.00 Uhr) zwischen 59,7 – 63,2 dB (A) und Nachtwerte von 55,2 – 58,0 dB (A) ermittelt. Mit zunehmender Entfernung zur Schnellerstraße werden die Werte grundsätzlich geringer. Die höchsten Lärmpegel in den Mischgebieten weist das Grundstück Brückenstr. 30 auf.

Ein deutlicher Unterschied im Hinblick auf die straßenabgewandten Fassaden ist ab dem Grundstück Brückenstr. 27 und dann für alle nördlich folgenden Grundstücke festzustellen. Die Werte für den Tag liegen hier bei 50,0 – 58,9 dB (A) und für die Nacht bei von 44,2 – 52,7 dB (A).

Bei den Grundstücken Brückenstr. 28/29 und 30 wird bislang noch kein so signifikanter Unterschied deutlich, da der Verkehrslärm der Schnellerstraße offensichtlich erheblich auf die Nordwestfassaden einwirkt. Bei Realisierung der geplanten Riegelbebauung im Kerngebiet MK 1 wird sich die Belastung der nordwestlichen Gebäudeseiten jedoch wegen der dann vorhandenen baulichen Abschirmung deutlich verringern.

Der Orientierungswert für Verkehrslärmbelastungen in Mischgebieten nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) liegt am Tage bei 60 dB (A) und in der Nacht bei 50 dB (A). An den straßenseitigen Fassaden werden diese Werte tagsüber zumeist geringfügig bis mäßig überschritten, in der Nacht deutlich. Bei den straßenabgewandten Fassaden wird der Orientierungswert für den Tag ab dem Grundstück Brückenstr. 27, der Orientierungswert für den Tag ab dem Grundstück Brückenstr. 23 (und jeweils alle nördlich folgenden Grundstücke) nicht mehr überschritten.

Durch Baulückenschließungen könnte die Schallabschirmung für die von der Straße abgewandten Hofseiten noch deutlich erhöht werden. Mit der Festsetzung der Bauweise in den Mischgebieten MI 1, MI 3 und MI 4 gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 13 sowie der Festsetzung von Baulinien und einer geschlossenen Bauweise für den Bereich des Kerngebietes MK 1 an der Schnellerstraße wird sichergestellt, dass im Falle einer Neubebauung eine weitgehende Schließung der noch offenen Blockränder erfolgt.

Damit wird auch den Anforderungen der Lärminderungsplanung (vgl. I.3.5.1) entsprochen, denn eine entlang der Straße geschlossene Bebauung ist in hohem Maße „lärmrobust“, da sie ruhige, schallabgeschirmte Bereiche schafft.

Im Sinne einer Auseinandersetzung mit der Belastungssituation an der schallzugewandten Seite soll außerdem sichergestellt werden, dass zumindest bei Neubauten

eine Mindestanzahl von Aufenthaltsräumen zur vom Verkehrslärm abgewandten Seite ausgerichtet ist. Deshalb wird für die Mischgebiete MI 1, MI 3 und MI 4 die textliche Festsetzung Nr. 18 aufgenommen:

TF 18: Zum Schutz vor Lärm und Luftschadstoffen muss entlang der Brückenstraße in den Mischgebieten MI 1, MI 3 und MI 4 in Gebäuden mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den Fenstern von der Straße abgewandt sein. Schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen entlang der Brückenstraße sind mit schallgedämmten Dauerlüftungseinrichtungen auszustatten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Durch eine schalltechnisch günstige Gestaltung der Wohnungsgrundrisse können positive Auswirkungen für den Schallschutz erreicht werden. Die Festsetzung kommt zur Anwendung, weil die nach der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, s.u.) erforderlichen Maßnahmen nicht ausreichen, die Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

In der DIN 4109 werden die Mindestanforderungen an den baulichen Schallschutz definiert. Dazu gehören die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen in Wohnungen. Zur vorübergehenden Lüftung vorgesehene Einrichtungen (z.B. Lüftungsflügel von Fenstern, Lüftungsklappen) sind dabei in geschlossenem Zustand anzunehmen.

Zur Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gehört jedoch auch die Möglichkeit, Aufenthaltsräume u.a. von Wohnungen ausreichend zu belüften. Insbesondere bei Räumen, die dem Schlafen dienen, besteht im Nachtzeitraum in der Regel nur die Möglichkeit, die zur Lüftung vorgesehene Einrichtungen entweder dauerhaft geöffnet zu halten oder auf eine Lüftung gänzlich zu verzichten.

Für die der Brückenstraße zugewandten Fassaden ist die schallgutachterlich ermittelte Lärmbelastung auch während der Nacht so hoch, dass eine dauerhafte, nicht schallgedämmte Lüftung von Aufenthaltsräumen zumeist nicht in Betracht kommen wird. Im Sinne der Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist es deshalb erforderlich, dafür Sorge zu tragen, dass zumindest im Falle der Neuerrichtung von Wohnungen ein angemessener Mindestanteil von Aufenthaltsräumen von der Straße abgewandt ist, so dass hier ein dauerhaftes Lüften möglich ist.

Ferner ist davon auszugehen, dass es bei einer straßenbegleitenden Blockrandbebauung grundrisstechnisch in aller Regel nicht möglich sein wird, alle Aufenthaltsräume mit ihren Fenstern von der Straße abgewandt zu errichten. Deshalb erfolgt ergänzend eine Regelung, welche dazu verpflichtet, dass alle schutzbedürftigen Aufenthaltsräu-

me¹, die der Brückenstraße zugewandt sind, zum Schutz vor Lärm mit schallgedämmten Dauerlüftungseinrichtungen auszustatten sind. Mit schallgedämmten Dauerlüftungseinrichtungen können die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch für die der Straße zugewandten schutzbedürftigen Aufenthaltsräume gewahrt werden.

Neben dem Lärmschutz dient diese Festsetzung zum Schutz vor bzw. zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB auch dem Schutz vor Luftschadstoffimmissionen, die durch den Straßenverkehr ausgelöst werden.

Auch wenn für die Grundstücke Brückenstr. 128/129 und 130 bislang kein signifikanter Unterschied bei der Belastung der straßenzu- und -abgewandten Fassaden besteht, ist deren Einbeziehung in die „Grundrissregelung“ sinnvoll. Es ist nämlich als sehr wahrscheinlich anzunehmen, dass bevor auf diesen beiden Grundstücken eine Neubebauung oder wesentliche Änderung erfolgt, die geplante Riegelbebauung im Kerngebiet MK 1 tatsächlich realisiert sein wird.

Hinsichtlich der Schwellenwerte für die Dringlichkeit von Maßnahmenprüfungen im Lärmaktionsplan Berlin ist festzustellen, dass der Tageswert der 2. Stufe von 65 dB (A) an keiner Stelle in den geplanten Mischgebieten erreicht wird. Der Nachtwert von 55 dB (A) wird hingegen an allen straßenzugewandten Fassaden an der Brückenstraße und derzeit auch an den nordwestlichen Fassaden der Grundstücke Brückenstr. 128/129 und 130 überschritten.

Eine kurzfristige Verbesserung kann, wie bereits erläutert, durch eine Baulückenschließung, insbesondere im Kerngebiet MK 1 erreicht werden. Im Hinblick auf die Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan ist im Übrigen auf die textliche Festsetzung Nr. 18 zu verweisen. Zusätzliche Verbesserungen können nur durch die Umsetzung weiterer Maßnahmen für das Konzeptgebiet Ober- und Niederschöneweide erreicht werden, welche jedoch nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens sind.

Im Hinblick auf die lärmbelastete Wohnnutzung an der Brückenstraße ist zunächst zu berücksichtigen, dass durch den Bebauungsplan kein zusätzlicher Konflikt verursacht wird. Sowohl das Wohnen, als auch die verkehrliche Lärmbelastung sind bereits vorhanden. Ersteres wäre auch ohne die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 34

¹ Die DIN 4109 stellt auf Aufenthaltsräume ab und sieht u.a. vor, dass zu den schutzbedürftigen Räumen Schlafräume und Wohnräume einschließlich Wohndielen zählen. Küchen, in denen ausschließlich die Mahlzeiten zubereitet werden, zählen nach der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe November 1989, nicht zu den schutzbedürftigen Räumen. Sie werden vielmehr ähnlich wie Bäder und Aborte als laute Räume eingeordnet, da sie selbst Geräusche durch Wasser- und Abwasserleitungen und andere Geräte verursachen. Dagegen sind Küchen, in denen zugleich die Mahlzeiten eingenommen werden oder die im Übrigen dem Wohnen und damit einer Mischnutzung dienen, für den in der TA Lärm geregelten Schutz vor Außenlärm den Wohnräumen gleichzustellen." (BVerwG Urt. vom 29.08.2007 4 C 2/07)

BauGB (Einfügung in die Eigenart der näheren Umgebung) zulässig. Letztere wird durch die geplanten Nutzungen nicht wesentlich erhöht.

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden oder –wällen kommen entlang eines innerstädtischen Straßenzuges wie der Brückenstraße aus räumlichen wie stadtgestalterischen Gründen prinzipiell nicht in Betracht. Zudem würde selbst eine 6 m hohe Wand nur die unteren beiden Geschosse wirksam abschirmen und außerdem Belichtung und Belüftung erheblich beeinträchtigen.

Einer gesonderten Betrachtung bedürfen die Kerngebiete MK 1 und MK 2. Für die vorhandenen, gewerblich genutzten Hallen im MK 1 wurden keine Außenlärmpegel ermittelt, da nicht von einer längerfristigen Erhaltung auszugehen ist. Für die straßenseitige Fassade des Gebäudes Schnellerstr. 129 wurden gutachterlicherseits Beurteilungspegel von bis zu 74,0 dB (A) am Tag und 68,0 dB (A) in der Nacht festgestellt. Dies entspricht dem Lärmpegelbereich VI gemäß DIN 4109 (s.u.). Für die Straßenfassade des Gebäudes Brückenstr. 31 wurden Beurteilungspegel von bis zu 70,5 dB (A) am Tag und 64,7 dB (A) in der Nacht und eine Einordnung in den Lärmpegelbereich V ermittelt.

Die Grenzen der Gesundheitsgefährdung sind damit auch nach gutachterlicher Feststellung aufgrund der hohen Verkehrslärmbelastung überschritten. Der Ausschluss von Wohnungen in den Kerngebieten MK 1 und MK 2 durch die textliche Festsetzung Nr. 5 ist deshalb aus Gründen des Schutzes dieser lärmsensiblen Nutzung vor hohen Verkehrslärmimmissionen erforderlich. Da es sich hier vorrangig um eine Festsetzung zur zulässigen Art der baulichen Nutzung handelt, wird diese auch unter Pkt. III.3.2.1 begründet. Zwar ist das vorhandene Wohnen im Kerngebiet MK 2 bestandsgeschützt, eine langfristige planungsrechtliche Sicherung dieser Nutzung ist jedoch nicht geboten.

In § 15 Abs. 2 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) ist bestimmt, dass die Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben müssen. Diese Vorschrift enthält die bauordnungsrechtlichen Grundanforderungen an den Schallschutz bei Gebäuden. Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen müssen jeweils in Abhängigkeit von der Nutzung getroffen werden, um die auf den jeweiligen Nutzungszweck abgestimmten Maßnahmen gegen unzumutbare Schallübertragungen durchführen zu können. Die Einhaltung der Anforderungen an den Schallschutz ist gemäß § 67 Abs. 1 BauO Bln nach Maßgabe der Bauverfahrensverordnung (BauVerfVO) nachzuweisen und gehört zu den bautechnischen Nachweisen. Grundlage für die Erstellung dieses Schallschutznachweises bildet die als technische Baubestimmung eingeführte und daher gemäß § 3 Abs. 3 BauO Bln zu beachtende DIN 4109. Diese hat den Zweck, Anforderungen an den Schallschutz mit dem Ziel festzulegen, „Menschen in Aufenthaltsräumen vor unzumutbaren Belästigungen durch Schallübertragung zu schützen“ (Nr. 1 „Anwendungsbereich und Zweck“ der DIN 4109). Sie formuliert damit die bau-

ordnungsrechtlich geschuldeten Mindestanforderungen an den Schallschutz zur Vermeidung von Gesundheitsgefahren, um sicherzustellen, dass Menschen, die sich in üblichen Wohn- und Arbeitsräumen innerhalb von Gebäuden aufhalten, vor unzumutbaren Belästigungen durch Schallübertragung geschützt werden.

Die DIN 4109 ist dabei nicht nur bei Neubauvorhaben, sondern auch bei Sanierungsmaßnahmen im Bestand anzuwenden, sofern diese prinzipiell baugenehmigungspflichtig sind. Dies gilt auch für von einer Genehmigung freigestellte Vorhaben i.S.d. § 63 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln).

Für die Bemessung des passiven Schallschutzes nach DIN 4109 werden, unabhängig von der planungsrechtlichen Einstufung des Baugebietes, die maßgeblichen Außenlärmpegel herangezogen, welche für die Bestandsbebauung mit Wohnnutzung an der Brücken- und Schnellerstraße gutachterlich ermittelt wurden. Aus diesen Außenlärmpegeln, welche sich aus den berechneten Beurteilungspegeln durch einen pauschalen Zuschlag von 3 dB (A) ergeben, werden die Lärmpegelbereiche ermittelt.

Seit Einführung der DIN 4109 als technische Baubestimmung ist diese technische Regel – in Verbindung mit der Berliner Lärmkarte oder einer Schallschutzuntersuchung wie der hier vorliegenden – gemäß § 3 Abs. 3 BauO Bln grundsätzlich zu beachten. Zu berücksichtigen ist aber, dass der Schallschutznachweis zwar zu den erforderlichen, vom Bauherrn / Entwurfsverfasser zu erstellenden bautechnischen Nachweisen gehört (§ 67 Abs. 1 i.V.m. § 15 Abs. 2 Satz 1 BauO Bln), aber - anders als der Standsicherheits- oder Brandschutznachweis - keiner bauaufsichtlichen Prüfung unterliegt.

Um die Anforderungen der DIN 4109 zum Schallschutz im Baugenehmigungsverfahren (oder Bauanzeigeverfahren) sicher zu stellen, ist es deshalb erforderlich, diese bereits im Bebauungsplan festzusetzen.¹ Dabei ist aber zu berücksichtigen, dass die Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen u.ä. bis zum Lärmpegelbereich III sowie bei Büroräumen u.ä. bis zum Lärmpegelbereich IV bereits durch andere Vorschriften, wie z.B. die Energieeinsparverordnung (Wärmedämmung), deren Anwendung gesetzlich vorgeschrieben ist, gegeben ist.

Die zu erwartenden Lärmimmissionen ergeben für die Bebauung in den geplanten Mischgebieten MI 1, MI 3 und MI 4, je nach konkreter Belastung, Einstufungen in die Lärmpegelbereiche II bis III. Einzige Ausnahme ist das Grundstück Brückenstr. 30, welches dem Lärmpegelbereich IV zuzuordnen ist. Deshalb ist nur für die zur Brückenstraße gerichtete Fassade dieses Grundstücks im Mischgebiet eine Regelung zur Anwendung der DIN 4109 im Bebauungsplan erforderlich.

In den geplanten Kerngebieten MK 1 und MK 2 sind zwar gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5 Wohnungen ausgeschlossen, zulässig sind jedoch beispielsweise Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Unterrichtsräumen sowie Büroräume

¹ vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Urteil v. 15.11.2012 – 10 A 10.09

und ähnliches. Da hier eine Einstufung in die Lärmpegelbereiche IV, V und VI vorliegt (vgl. III.3.5.1) ist für die straßenseitigen Fassaden der Häuser Schnellerstr. 129 und 130 sowie Brückenstr. 31 ebenfalls eine Regelung zur Anwendung der DIN 4109 im Bebauungsplan erforderlich:

TF 25: Zum Schutz vor Lärm müssen

- 25.1 auf den Grundstücken Brückenstraße 31/Schnellerstraße 129 und Schnellerstraße 130, an den Fassaden entlang der Schnellerstraße, die Außenbauteile einschließlich der Fenster von*
 - a.) Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen u.ä. ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 50 dB und schallgedämmte Lüftungseinrichtungen aufweisen,*
 - b.) Büroräumen u.ä. ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 45 dB und schallgedämmte Lüftungseinrichtungen aufweisen,*
- 25.2 auf dem Grundstück Schnellerstraße 130, an den Fassaden rechtwinklig zur Schnellerstraße, die Außenbauteile einschließlich der Fenster von*
 - a.) Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen u.ä. ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 45 dB und schallgedämmte Lüftungseinrichtungen aufweisen,*
 - b.) Büroräumen u.ä. ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 40 dB und schallgedämmte Lüftungseinrichtungen aufweisen,*
- 25.3 auf dem Grundstück Brückenstraße 31/Schnellerstraße 129, an den Fassaden entlang der Brückenstraße, die Außenbauteile einschließlich der Fenster von*
 - a.) Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen u.ä. ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 40 dB und schallgedämmte Lüftungseinrichtungen aufweisen.*
- 25.4 auf dem Grundstück Brückenstraße 30, an den Fassaden entlang der Brückenstraße, die Außenbauteile einschließlich der Fenster von*
 - a.) Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen u.ä. ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 40 dB aufweisen.*

Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die textliche Festsetzung dient der Wahrung der allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Die Verwendung von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ist erforderlich, um den erforderlichen Schallschutz auch bei Lüftung der Räume sicher zu stellen. Es können aber auch Maßnahmen gleicher Wirkung ergriffen werden.

Für das Grundstück Brückenstr. 30 ist die Festsetzung schallgedämmter Lüftungseinrichtungen in der textlichen Festsetzung Nr. 25 nicht erforderlich, da diese bereits mit der textlichen Festsetzung Nr. 18 gesichert werden.

Aus den dargestellten Gründen war es von vornherein beabsichtigt, eine zusätzliche textliche Festsetzung zur Einhaltung der Mindestanforderungen an den baulichen Schallschutz nach der DIN 4109 für die Gebäude bzw. Fassaden aufzunehmen, sofern noch vor Festsetzung des Bebauungsplans eine entsprechende Musterfestsetzung seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz erlassen würde. Dies wurde auch in der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans für die Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erläutert.

Die Aufnahme der textlichen Festsetzung Nr. 25 sowie des Hinweises, dass die DIN 4109 zur Einsichtnahme bereitgehalten wird, erfolgten erst nach der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan XV-64bb, da eine entsprechende Mustertextfestsetzung erst mit dem Rundschreiben-Nr. 01/2014 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt vom 26.03.2014 vorlag. Ein erneutes Beteiligungsverfahren ist dennoch nicht erforderlich, da die Pflicht zur Beachtung der DIN 4109 seitens des Bauherrn / Entwurfsverfassers auch ohne diese zusätzliche planungsrechtliche Regelung – auf Grund bauordnungsrechtlicher Vorschriften (s.o.) – bereits bestand. Insofern handelt es sich bei der textlichen Festsetzung Nr. 25 um eine klarstellende Regelung zur Absicherung der Anwendung bestehenden Rechts im Sinne einer redaktionellen Ergänzung. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt. Für die betroffenen Grundstückseigentümer sind wegen der ohnehin bestehenden bauordnungsrechtlichen Beachtungspflichten keine zusätzlichen materiellen Auswirkungen zu erwarten.

In der Gesamtabwägung wird der Belang der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse aus der Sicht des Immissionsschutzes im Bebauungsplanverfahren hinreichend berücksichtigt. Mit der Emissionskontingentierung nach der textlichen Festsetzung Nr. 17 wird sichergestellt, dass die Realisierung der geplanten Nutzungen in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 zu keinen erheblichen nachteiligen Schallimmissionsauswirkungen auf das vorhandene bzw. künftig planungsrechtlich mögliche Wohnen führen wird. Mit der Möglichkeit zur Schließung von Baulücken, der „Grundrissregelung“ nach der textlichen Festsetzung Nr. 18 und der textlichen Festsetzung zur Berücksichtigung der

Anforderungen nach der DIN 4109 wird für alle künftigen baulichen Nutzungen in den Mischgebieten und Kerngebieten die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Hinblick auf verkehrliche Lärmbelastungen sichergestellt.

III.3.5.3 Klimaschutz

Nutzungen mit einem besonders hohen Energiebedarf oder wesentlichen nachteiligen klimatischen Auswirkungen sind im allgemeinen Wohngebiet nicht zu erwarten. Grundsätzlich sind alle zulässigen Nutzungen im Plangebiet für mittel- und unmittelbare Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Photovoltaik, Geothermie, Heizung mit nachwachsenden Rohstoffen) geeignet.

Da der Bebauungsplan XV-64bb eine Angebotsplanung ohne konkreten Projektbezug vornimmt, sind explizite Festsetzungen, etwa zur Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien, nicht sinnvoll. Relevante gesetzliche Regelungen sind u.a.:

- das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG),
- das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG),
- die Verordnung zur Änderung der Energieeinsparverordnung (EnEV).

Die genannten Gesetze und Verordnungen sind grundsätzlich und unabhängig von der Aufstellung eines Bebauungsplans zu berücksichtigen. Außerdem ist zu bedenken, dass diese Regelungen gegenwärtig einem fortlaufenden Anpassungs- und Erneuerungsprozess unterliegen. So tritt beispielsweise eine erneute Novelle der Energieeinsparverordnung für Gebäude am 01.05.2014 in Kraft (EnEV 2014) und ersetzt damit die bisherige Verordnung (EnEV 2009). Der Bebauungsplan soll die städtebauliche Entwicklung für einen längerfristigen Zeitraum lenken. Bei detaillierten planungsrechtlichen Regelungen besteht daher die Gefahr, dass diese bereits in wenigen Jahren hinter die dann geltenden neuen gesetzlichen Regelungen zurückfallen könnten. Deshalb soll es dem Bauherrn überlassen bleiben, wie er im Einzelfall die jeweils geltenden gesetzlichen Anforderungen an die Nutzung erneuerbarer Energien bzw. die Energieeinsparung erfüllt.

Grundsätzlich ist eine kompakte, innerstädtische bauliche Nutzung im Hinblick auf den effizienten Energieeinsatz einer stark aufgelockerten, dispers in der Fläche verteilten Bebauung vorzuziehen. Der Bebauungsplan XV-64bb trägt dem Prinzip des Vorrangs der Innenentwicklung Rechnung. Der Wieder- bzw. Umnutzung bereits baulich genutzter Flächen ist dabei der Vorzug gegenüber der Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen in Randlagen zu geben. Der damit verbundene sparsame Umgang mit Grund und Boden wirkt ebenso unnötigen Klimabeeinträchtigungen entgegen, wie die Ver-

meidung von motorisiertem Individualverkehr durch eine innerstädtische Lage mit sehr guter öffentlicher Verkehrsanbindung.

Positive Beiträge zum Lokalklima werden durch die Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen großkroniger Laubbäume in den Sondergebieten (TF 19), zur Pflanzung großkroniger Laubbäume in den Misch- und Kerngebieten (TF 22) zur Gliederung ebenerdiger Stellplätze durch Laubbäume (TF 20) und zur Begründung von 50 % der Dachflächen in den Sondergebieten (TF 21) geleistet (vgl. II.3.7).

III.3.6 Öffentliche Grünflächen

Entwickelt aus der Darstellung einer übergeordneten Grünverbindung im FNP sowie unter Berücksichtigung der entsprechenden Darstellungen des LaPro (Anlage von gewässerbegleitenden Grün- und Freiflächen, Neuanlage eines Grünzuges etc.) soll entlang der Spree eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ ausgewiesen werden. Diese weist eine Breite von durchschnittlich ca. 20 – 23 m auf und ist als Teilelement des in FNP und LaPro vorgesehenen Grünzuges am südlichen Spreeufer zu verstehen.

Mit der Ausweisung der öffentlichen Grünflächen soll auch ein Beitrag zur Verbesserung des Grün- und Erholungsflächenangebots innerhalb eines hoch verdichteten innerstädtischen Quartiers geleistet werden.

Die öffentliche Grünfläche war zum überwiegenden Teil (bis auf den östlichen Abschnitt, nördlich des Radweges zur Brückenstraße) Bestandteil des Zustimmungsverfahren zur Herstellung von Erschließungsanlagen gemäß § 125 Abs. 2 BauGB, welches mit Zustimmung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt vom 18.01.2013 abgeschlossen wurde (vgl. IV.7.).

Innerhalb der öffentlichen Parkanlage ist ein Fußweg in Form einer Uferpromenade entlang der Ufermauer vorgesehen. Dieser Fußweg bindet (mit Hilfe eine Rampe zur Überwindung des Höhenunterschiedes) an den westlichen Gehweg der Brückenstraße an. Westlich ist eine Anbindung an den Gehweg der Planstraße „Wasserstraße“ vorgesehen.

Die öffentliche Grünfläche soll als parkartiger Grünzug mit Bankstandorten und Baumpflanzungen gestaltet werden, welche eine grüne Kulisse zwischen der Spree und den gewerblichen Nutzungen in den Sondergebieten schaffen.

Neben der Funktion der Wohnumfeldverbesserung durch eine öffentlich nutzbare und ansprechend gestaltete Grünfläche mit Aufenthaltsqualität wird im neuen Ufergrünzug auch der Funktion der Niederschlagsversickerung Rechnung getragen. Aufgrund vorhandener Altlasten wird der Baugrund vor allem im Bereich der Baumpflanzstandorte saniert. Die angrenzenden Grünflächen werden mit schadstofffreiem Oberboden auf einer etwa 30 cm dicken Lehmschicht hergestellt. Die Lehmschicht dichtet das anfal-

lende Oberflächenwasser der öffentlichen Parkanlage gegenüber dem kontaminierten Boden ab und durch die Schrägneigung der Lehmschicht zu den Infiltrationsflächen hin, wird das anfallende Regenwasser in die Infiltrationsflächen zum Versickern abgeleitet.

Die Gestaltung der öffentlichen Grünfläche ist im Sinne der Vermeidung einer nicht erforderlichen Selbstbindung nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans. Sie obliegt dem bezirklichen Tiefbau- und Landschaftsplanungsamt.

III.3.7 Grünfestsetzungen

Wie im fortgeschriebenen Blockentwicklungskonzept vorgesehen, soll die Schnellerstraße durch eine „grüne Stadtkante“ räumlich gefasst werden. Dies soll durch die Ausweisung einer 20,0 m tiefen Fläche zum Anpflanzen parallel zur Straße sowie die präzisierende textliche Festsetzung Nr. 19 planungsrechtlich gesichert werden:

TF 19 Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind parallel zur Schnellerstraße mindestens 42 großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm alleeartig in zwei Baumreihen zu pflanzen und zu erhalten. Es sind bis zu drei Zuwegungen zulässig. Zufahrten und Werbeanlagen sind nicht zulässig.

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

Die ursprüngliche planerische Vorstellung einer baulichen Fassung unmittelbar an der Schnellerstraße beruhte auf der Annahme, dass die bestehende straßenseitige Bebauung im jetzigen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans XV-64ba VE weitestgehend erhalten bleibt. Nach aktuellem Planungsstand soll diese jedoch zurückbaut werden und nur das dominierende, denkmalgeschützte Sudhaus der ehemaligen „Bärenquell-Brauerei“ sowie angrenzende Lagegebäude erhalten werden.

Somit tritt auch hier die Bebauungskante um etwa 30 m von der Straßenbegrenzungslinie zurück. Da die zwei Baumreihen auch im Plangebiet XV-64ba VE fortgeführt werden sollen, kann insgesamt eine einheitliche und durchgehende Fassung des Straßenraums an der Schnellerstraße in Form einer „grünen Stadtkante“ erreicht werden. Wenn die Bebauung in den Sondergebieten hingegen bis unmittelbar an die Straße heranträte, würde die Sicht auf das Baudenkmal des ehemaligen Sudhauses aus südlicher Richtung verdeckt und dieses erheblich in seiner städtebaulichen Wirkung gemindert werden.

Zur Sicherung eines einheitlichen Gestaltungsbildes der Baumreihen innerhalb der Bebauungspläne XV-64bb und XV-64ba VE sowie zur Erzielung einer sofortigen optischen Initialwirkung nach der Pflanzung werden großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm festgesetzt. Um eine alleeartige optische Wir-

kung zu erreichen, ist ein Pflanzabstand von etwa 10 m zwischen den Bäumen sinnvoll. Die Festsetzung eines exakten Pflanzabstandes könnte jedoch Probleme bei der Ausführung verursachen, etwa wenn Zuwegungen geschaffen werden sollen (s.u.). Deshalb wurde stattdessen auf Grundlage eines Pflanzabstandes von etwa 10 m die Zahl von mindestens 42 zu pflanzenden Bäumen ermittelt.

Neben ihrer gestalterischen Wirkung kommt den Baumpflanzungen auch eine wesentliche ökologische Funktion zu. Bäume dienen als Lebens- und Nahrungsbereich für Mikroorganismen, Insekten, Vögel und Kleintiere. Durch die Wasserverdunstung der Blätter verbessern die Bäume das Mikroklima und spenden Sauerstoff. Gleichzeitig dienen sie auch als Wasserspeicher und Schadstofffilter sowie dem Ausgleich des Eingriffs in den geschützten Baumbestand.

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen sollen bis zu drei Zuwegungen zulässig sein, um Fußgängern einen unmittelbaren Zugang von der Schnellerstraße zu den geplanten Fachmärkten zu ermöglichen. Dies dient auch einer besseren funktionalen Verknüpfung mit dem Kern des Stadtteilzentrums südlich der Schnellerstraße.

Zufahrten sollen hier jedoch nicht zulässig sein, da die verkehrliche Anbindung der Sondergebiete ausschließlich über die Planstraßen „Wasserstraße“ und „Uferstraße“ erfolgen soll (vgl. II.3.5). Außerdem würde das optische Erscheinungsbild der „grünen Stadtkante“ durch Zufahrten erheblich beeinträchtigt.

Letzteres würde auch für Werbeanlagen innerhalb der Fläche zum Anpflanzen gelten, weshalb diese hier ausdrücklich ausgeschlossen sind. Insbesondere die bei großflächigen Einzelhandelsnutzungen der hier geplanten Art üblicherweise installierten hohen Werbeflyer würden durch ihre dominierende Wirkung die „grüne Stadtkante“ in gestalterischer Hinsicht wesentlich stören. Im Übrigen sind Werbeanlagen prinzipiell innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen der Sondergebiete nach den unter Pkt. II.5.2.9 genannten Maßgaben zulässig.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 20 sollen insbesondere die nachteiligen Auswirkungen großflächiger Stellplatzanlagen (wie sie in den Sondergebieten „Möbelfachmärkte“ und „Sport- und Freizeitmärkte“ zu erwarten sind) auf das Stadtbild durch eine grüngestalterische Gliederung gemindert werden:

TF 20 Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je sechs Stellplätze ist ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu pflanzen und zu erhalten.

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

Die textliche Festsetzung dient der Gliederung und Strukturierung der geplanten Stellplatzanlagen.

Zur Erzielung eines im Vergleich zur Baumpflanzung innerhalb der Fläche zum An-

pflanzen in den Sondergebieten veränderten, herabzonierten Gestaltungsbildes wird die Pflanzung eines Baumes je sechs Stellplätze mit einem reduzierten Stammumfang von 16 cm festgesetzt. Die Stellplatzanlagen werden demzufolge durch lockere Baumpflanzungen begrünt, welche nicht mit der doppelten Baumreihe entlang der Schnellerstraße konkurrieren.

Ob im Stellplatzbereich unter den Bedingungen eines aus Kontaminationsgründen (wegen der erforderlichen Folienabdichtung zu den Stellplätzen hin) nur in geringer Breite zur Verfügung stehenden Wurzelraumes die Pflanzung großkroniger Bäume möglich sein wird, kann im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht abschließend geklärt werden. Auf die Festsetzung „großkroniger“ Laubbäume wird deshalb hier verzichtet.

Neben ihrer gestalterischen Wirkung kommt den Baumpflanzungen auch eine wesentliche ökologische Funktion zu. Bäume dienen als Lebens- und Nahrungsbereich für Mikroorganismen, Insekten, Vögel und Kleintiere. Durch die Wasserverdunstung der Blätter verbessern die Bäume das Mikroklima, vermögen CO₂ zu binden und spenden Sauerstoff. Gleichzeitig dienen sie auch als Wasserspeicher und Schadstofffilter sowie dem Ausgleich des Eingriffs in den geschützten Baumbestand.

Ebenfalls deutlich positive Auswirkungen auf das Kleinklima kann durch die mit der textlichen Festsetzung Nr. 21 geregelte Dachbegrünung erreicht werden:

TF 21: In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 ist auf jeweils mindestens 50 % der Dachflächen eine extensive Dachbegrünung des Typs "Sedum/Gras/Kraut" anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

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

Die Maßnahme dient entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt sowie dem Schutz und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen. Sie ist zum Schutz des Lokalklimas im Interesse einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung erforderlich sowie angesichts des städtebaulich beabsichtigten hohen baulichen Nutzungsgrades gerechtfertigt und zumutbar. Außerdem wird die extensive Dachbegrünung im Rahmen der Umweltprüfung als eine für die Genehmigung des Vorhabens erforderliche Maßnahme begründet.

Dachbegrünungen schaffen zusätzlichen Lebensraum, insbesondere für Insekten und Mikroorganismen. Die Vegetationsschicht bindet in erheblichem Umfang Staub und Schadstoffe aus der Luft. Die Aufheizung der Dachfläche wird verhindert und Rückstrahlungshitze damit vermieden. Etwa 50-70 % der Niederschläge werden von der Dachbegrünung zurückgehalten. Das führt zu einer deutlichen Entlastung der Kanalisation und sorgt für kühlere und feuchtere Luft im besiedelten Raum und somit zu einer Verbesserung des Mikroklimas.

Darüber hinaus dient die Festsetzung der stadtgestalterischen Qualität, insbesondere

in Hinblick auf die Aufsicht auf die Dachflächen von den oberen Geschossen der angrenzenden Wohnbebauung.

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 geeignet. Zur Vermeidung unverhältnismäßiger Restriktionen für den baulichen Entwurf wird ein Mindestanteil von 50 % der zu begrünenden Dachflächen festgesetzt. Bei der Realisierung der extensiven Dachbegrünung in diesem Umfang wird ein ökologischer Mindeststandard bei geringem Pflegeaufwand gesichert. Dennoch verbleiben ausreichende Spielräume für die Realisierung von Dachflächen, die sich für eine Begrünung nicht oder nur mit sehr hohem Aufwand eignen (Belichtungs- und Beleuchtungsflächen, Klimaaggregate und sonstige technischer Aufbauten).

Durch Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen kann auch ein Ausgleich für die hohe städtebauliche Verdichtung im Plangebiet (vgl. III.3.3.3) geleistet werden. Dies ist insbesondere im Zusammenhang mit der in den geplanten Mischgebieten vorhandenen bzw. planungsrechtlich zulässigen Wohnnutzung von Bedeutung. Um auch hier ein Mindestmaß an Durchgrünung und die daraus folgenden positiven kleinklimatischen und gestalterischen Auswirkungen planungsrechtlich zu sichern, erfolgt die Aufnahme der textlichen Festsetzung Nr. 22:

TF 22: In den Mischgebieten MI 1, MI 2, MI 3 und MI 4 ist je 500 m² Grundstücksfläche sowie in den Kerngebieten MK 1 und MK 2 ist je 1000 m² Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Laubbäume einzurechnen.

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

Das Pflanzgebot wird auf die Pflanzung von Laubbäumen beschränkt, da diese für den Ortsteil Schöneweide typische Elemente sind, die das Landschafts- und Ortsbild aufwerten und gliedern. Zur Gliederung und Strukturierung vorhandener Freiflächen mit einem Mindestgrünanteil ist die Festsetzung eines Pflanzgebotes erforderlich.

Die Anzahl der Laubbaumpflanzungen, die sich unter Beachtung der möglichen GRZ ergibt, ist zumutbar und stellt keine besondere Einschränkung der Nutzbarkeit des Grundstücks dar. Laubbäume weisen eine hohe ökologische Wertigkeit auf.

Durch die Möglichkeit zur Anrechnung vorhandener großkroniger Laubbäume auf die Zahl der zu pflanzenden Bäume soll ein Anreiz zur Erhaltung des Baumbestandes geschaffen werden, welcher in ökologischer und gestalterischer Funktion gegenüber Neupflanzungen zunächst Vorteile aufweist.

Die in Bezug auf die Grundstücksfläche geringere Anzahl zu pflanzender Bäume in den Kerngebieten im Vergleich zu den Mischgebieten ist durch die dort zu erwartende

größere Nutzungsintensität sowie die höhere bauliche Verdichtungsmöglichkeiten (GRZ, GFZ) begründet.

Außerdem wird eine Pflanzliste als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Hinweis 2:

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 19, 20, 21 und 22 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 13.02.2012 empfohlen.

Die Pflanzliste hat nur empfehlenden Charakter, ist also nicht verbindlich anzuwenden. Der Schwerpunkt liegt auf heimischen Arten. Die Pflanzliste wurde unter Beachtung der Standortbedingungen und der vorhandenen bzw. geplanten Nutzungsstruktur erarbeitet. So wurden beispielsweise Gehölzarten mit Eignung als Nahrungshabitat für Vögel und Insekten gelistet, die eine aus gestalterischen Gründen notwendige, regelmäßige gärtnerische Pflege vertragen. Die Pflanzliste enthält auch einige Empfehlungen zur speziellen Verwendung der darin aufgeführten Bäume. Für Stellplätze wird insbesondere die Verwendung des Feld-Ahorns (*Acer campestre* „Elsrik“) und der Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*) empfohlen. Die Verwendung dieser Arten hat sich in der Praxis an derartig schwierigen Standorten bewährt.

III.3.8 Gehrecht

Zwischen der Brückenstraße und der Schnellerstraße soll, wie auch im fortgeschriebenen Blockentwicklungskonzept vorgesehen, eine für Fußgänger allgemein nutzbare Wegeverbindung hergestellt werden. Diese soll mit durch die Ausweisung eines Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 23 planungsrechtlich gesichert werden:

TF 23: Die Flächen F und G sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Im Kerngebiet MK 1 ist eine Fläche in einer Breite von mindestens 3,0 m zwischen der Fläche F und der Fläche G mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Damit wird eine zusätzliche, vom Straßenverkehr getrennte funktionale Anbindung der Sondergebiete und des Kerngebietes MK 1 von der Brückenstraße aus geschaffen. Ergänzt werden soll diese Funktion durch eine beabsichtigte neue Fußgängerquerung über die Schnellerstraße, welche auf der Südseite der Straße auf Höhe des zweiten Einganges des Einkaufszentrums „Zentrum Schöne Weide“ eingeordnet wird. Somit kann insgesamt eine durchgehende, effiziente zusätzliche Verbindung zwischen der

Brückenstraße, dem Plangebiet und dem bereits bestehenden Zentrumsbereich Schöneeweide geschaffen werden.

Im Sondergebiet SO 2 und auf dem Grundstück Brückenstr. 16 im Mischgebiet MI 2 wird die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche räumlich verortet. Der Ausgangspunkt der Wegeführung im Sondergebiet SO 2 ergibt sich zwangsläufig durch die Lage des gegenüberliegenden Einganges zum „Zentrum Schöneeweide“, der weitere Verlauf erfolgt westlich entlang der Fläche H J K L M N H, welche platzartig gestaltet und durch den Weg erschlossen wird. Auf dem Grundstück Brückenstr. 26 (MI 4) ist ebenfalls eine räumliche Verortung der Gehrechtsfläche erforderlich, da hier ein Luftgeschoss in Form einer Gebäudedurchfahrt erforderlich ist, welches zeichnerisch entsprechend darzustellen ist (mit Nebenzeichnung für das zweite bis vierte Vollgeschoss). Außerdem ist eine adäquate bauliche Nutzung des Grundstücks nur möglich, wenn der Weg möglichst eng entlang der nördlichen Grundstücksgrenze geführt wird.

Innerhalb des Kerngebietes MK 1 ist eine exakte räumliche Verortung der Wegeführung hingegen nicht erforderlich. Ausschlaggebend ist lediglich, dass der Abschnitt des Weges hier jeweils an die Teilabschnitte im Sondergebiet SO 2 und im Mischgebiet MI 3 anbindet. Dies wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 23 gesichert. Für den weiteren Verlauf der mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Fläche gibt es hingegen keine Zwangspunkte, so dass die exakte Wegeführung dem Grundstückseigentümer überlassen bleiben kann.

Die dargestellte Blockdurchwegung ist eine wesentliche Voraussetzung für das im bezirklichen Einzelhandelskonzept geforderte funktionale Zusammenwirken zwischen dem bestehenden Stadtteilzentrum und den ergänzenden Fachmarkt- und sonstigen Zentrenfunktionen nördlich der Schnellerstraße. Deshalb besteht an der planungsrechtlichen Sicherung durch die Ausweisung eines allgemeinen Gehrechtes ein überwiegendes öffentliches Interesse.

Die Festsetzung im Bebauungsplan allein begründet jedoch das allgemeine Gehrecht noch nicht. Vielmehr bedarf es nachfolgend der Grundbuch- und Baulasteintragung. Mit Rechtskraft des Bebauungsplans wird zunächst lediglich verhindert, dass die Flächen bebaut oder sonst dauerhaft so genutzt werden, dass die Wegerechte später nicht mehr umgesetzt werden können.

III.3.9 Werbeanlagen

In allen geplanten Baugebieten sind Einzelhandelsbetriebe zulässig. In den Misch- und Kerngebieten darüber hinaus u.a. auch Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speiswirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe. Deshalb ist prinzipiell davon auszugehen, dass innerhalb des Plangebietes eine Reihe von Werbeanlagen im Zusammenhang mit den künftigen baulichen errichtet wird.

Wie viele Beispiele in Berlin zeigen, können sich Werbeanlagen in erheblichen Maße störend auf das Orts- und Straßenbild auswirken, wenn diese gehäuft auftreten, im Vergleich zu den sonstigen baulichen Anlagen überdimensioniert erscheinen oder besonders auffällig sind. Um städtebaulich nachteilige Auswirkungen störender oder verunstaltender Werbeanlagen zu vermeiden, sind die nachfolgenden textlichen Festsetzungen Nr. 14 bis 16 erforderlich:

TF 14: In den Sondergebieten SO 1 und SO 2, in den Kerngebieten MK 1 und MK 2 sowie in den Mischgebieten MI 1, MI 2, MI 3 und MI 4 sind Werbeanlagen nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und an der Stätte der Leistung zulässig. Wechselndes und bewegtes Licht ist unzulässig. Ein geringfügiges Überschreiten der festgesetzten Baulinien und Baugrenzen durch Werbeanlagen als Teil eines Gebäudes kann nur bis zu einer Tiefe von höchstens 0,3 m zugelassen werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 u. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Diese sowie die nachfolgenden textlichen Festsetzungen Nr. 15 und Nr. 16 gelten grundsätzlich nur für Anlagen der Außenwerbung i.S.d. § 10 Abs. 1 BauO Bln.

Mit dem ersten Satz der o.g. textlichen Festsetzung sollen so genannte „Fremdwerbeanlagen“ ausgeschlossen werden. Eine solche liegt vor, wenn die Stätte, an der sich die Werbeanlage befindet, nicht identisch ist mit der Stätte, an der die beworbene Leistung erbracht wird. Derartige Werbeanlagen entstehen zumeist auf überbaubaren, aber nicht baulich genutzten Flächen von Grundstücken und sind oft groß dimensioniert, um die gewünschte Aufmerksamkeit und Fernwirkung zu erreichen. Deshalb wirken sie sich auch häufig störend auf das Ortsbild aus. Zudem sind sie mitunter dazu geeignet, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gefährden, wenn sie in der Nähe einer Straße errichtet werden.

Mit der Beschränkung von Werbeanlagen auf die überbaubaren Grundstücksflächen sollen insbesondere nachteilige Auswirkungen auf die Gestaltung der Freiflächen der Baugrundstücke vermieden werden.

Wechselndes oder blinkendes Licht ist im besonderen Maße geeignet, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gefährden, weil es ablenkend wirkt und beispielsweise

die Aufmerksamkeit für verkehrsregulierende Lichtsignalanlagen beeinträchtigen kann. Insbesondere in der Nähe zu Wohnnutzungen kann sich wechselndes oder blinkendes Licht zudem störend etwa auf die Nachtruhe der Bewohner auswirken.

Der letzte Satz der textlichen Festsetzung dient der Begrenzung von dreidimensionalen Werbeanlagen an Gebäuden. Insbesondere an straßenseitigen Gebäudefassaden können sich zu weit auskragende Werbeanlagen störend respektive verunstaltend auf das Straßenbild auswirken. Gleichzeitig sollen derartige Werbeanlagen jedoch nicht gänzlich unzulässig sein, weshalb ein geringfügiges Überschreiten von Baulinien und Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 0,3 m zulässig ist. Anderenfalls wären dreidimensionale Werbeanlagen dort, wo die Bauflucht (Baulinie oder Baugrenze) mit der Straßenbegrenzungslinie zusammenfällt, nicht möglich.

TF 15: In den Mischgebieten MI 1, MI 3 und MI 4 sind Werbeanlagen an Fassaden nur im ersten Vollgeschoss bis höchstens zur Fensterbrüstung des zweiten Vollgeschosses zulässig. Die Höhe von Werbeanlagen an Fassaden darf jeweils 0,6 m nicht überschreiten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 u. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Die Mischgebiete MI 1, MI 3 und MI 4 an der Brückenstraße sind durch straßenbegleitende Wohnbebauung, überwiegend mit kleinteiligen Ladennutzungen in der Erdgeschosszone geprägt. Deshalb erfolgt eine Beschränkung der Zulässigkeit von Werbeanlagen an Fassaden auf das erste Vollgeschoss bis höchstens zur Fensterbrüstung des zweiten Vollgeschosses. Da die Betreiber der Läden die Möglichkeit haben müssen, an der Stätte ihrer Leistung für diese werben zu können, ist selbstverständlich. Weitere Werbeanlagen sind jedoch zum einen nicht erforderlich. Zum anderen hätten weitere Werbeanlagen an den Fassaden der oberen Geschosse hier in besonderem Maße einen nachteiligen Effekt für das Ortsbild, da sich ihre Wirkung unmittelbar auf den öffentlichen Straßenraum der Brückenstraße entfalten würde.

Die Begrenzung der Höhe von dient der Vermeidung gestalterisch nachteiliger Auswirkungen, die auf Grund überdimensionierte Werbeanlagen entstehen können. Dabei ist auch das Verhältnis von der Größe von Werbeanlagen zur kleinteiligen Baustruktur an der Brückenstraße – im Gegensatz etwa zu den in den Sondergebieten zu erwartenden großförmigen Baukörpern – zu berücksichtigen. Die Beschränkung auf eine Höhe von jeweils höchstens 0,6 m ist deshalb hier angemessen.

TF 16: In den Kerngebieten MK 1 und MK 2 sowie in den Mischgebieten MI 1, MI 3 und MI 3 sind Werbeanlagen auf Dächern nur als Einzelbuchstaben und Einzelsymbole zulässig. Die Höhe der Einzelbuchstaben und Einzelsymbole darf jeweils 1,0 m nicht überschreiten. Sonstige Werbeanlage, können nur ausnahmsweise zugelassen werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 u. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Auch diese textliche Festsetzung dient der Vermeidung nachteiliger städtebaulich-gestalterischer Auswirkungen von Werbeanlagen, wie sie auf Grund überhöhter Dimension und Massivität in der Anmutung entstehen können. Letzteres kann vermieden werden, wenn Werbeanlagen auf Dächern nur als Einzelbuchstaben und Einzelsymbole zulässig sind.

Die Sondergebiete SO 1 und SO 2 sind von dieser textlichen Festsetzung ausgenommen, da die Gebäude um mindestens 30,0 m vom öffentlichen Straßenraum der Schnellerstraße zurückgesetzt sind, wodurch nachteilige Auswirkungen, die große bzw. großflächige Werbeanlagen auf Dächern auf das Straßenbild haben können, bereits gemindert wird. Zudem erscheinen bei den zu erwartenden groß dimensionierten Gebäuden auch umfangreichere Werbeanlagen auf Dächern als gestalterisch verträglich. Das Mischgebiet MI 2 ist ebenfalls ausgenommen, da es überhaupt nur in geringem Maße an öffentliches Straßenland angrenzt.

III.3.10 Kennzeichnungen

Die im Bodenbelastungskataster Berlin (BBK) unter den Nummern 7513 (Schnellerstr. 135-136), 7514 (Schnellerstr. 131-134) und 13802 (Schnellerstr. 130) registrierten Flächen sind auf Grund entsprechender Stellungnahmen der damaligen Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz und des bezirklichen Umwelt und Naturschutzamtes (vgl. V.5., lfd. Nrn. 13 u. 16) im Bebauungsplan als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet (gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB).

Künftige Straßenverkehrsflächen und öffentliche Grünflächen werden regelmäßig nicht gekennzeichnet. Die Kennzeichnung hat vor allem eine Hinweiskfunktion für den Grundstückseigentümer. Den für die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen zuständigen Behörden des Landes Berlin ist die Bodenbelastungssituation bekannt. Es ist davon auszugehen, dass die erforderlichen Maßnahmen im Zuge der Herstellung dieser Flächen erfolgen werden.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. VIII C, hat mit Schreiben vom 21.05.2012 mitgeteilt, dass im Hinblick auf die Belange des nachsorgenden und vorsorgenden Bodenschutzes keine Einwände bestehen (vgl. V.6., lfd. Nr. 22). Weitergehende Auflagen von SenStadtUm, Abt. VIII C zur Sanierung bzw. Sicherung von

Bodenverunreinigungen werden im Rahmen der konkreten Bauanfrage bzw. im Zuge der Neubebauung getroffen und umgesetzt.

III.3.11 Hinweise

Die Planzeichnung enthält folgende Hinweise:

1. Die DIN 45691 wird im Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, Abteilung Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Vermessung zur Einsichtnahme bereitgehalten. (vgl. III.3.5.2)
2. Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 19, 20, 21 und 22 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 13.02.2012 empfohlen.
3. Die DIN 4109 wird im Bezirksamt Treptow- Köpenick von Berlin, Abteilung Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Vermessung zur Einsichtnahme bereitgehalten. (vgl. III.3.5.2)

Die Pflanzliste befindet sich im Anhang zu dieser Begründung.

III.3.12 Nachrichtliche Übernahmen

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Treptow-Niederschöneweide (vgl. I.3.8) und der Wasserschutzzone III B für das Wasserwerk Johannisthal. Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sollen nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Regelungen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden. Dies erfolgt auf der Planzeichnung des Bebauungsplans XV-64bb wie folgt:

1. Der Geltungsbereich befindet sich vollständig innerhalb des mit der Zehnten Verordnung vom 18. November 1994 förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Treptow-Niederschöneweide.
2. Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone III B für das Wasserschutzgebiet des Wasserwerks Johannisthal.

III.3.13 Entwässerungskonzept

Für die Flächen der geplanten Sondergebiete sowie der geplanten öffentlichen Erschließungsstraßen (Wasser- und Uferstraße) und der geplanten öffentlichen Parkanlage (Ufergrünzug) liegt ein Entwässerungskonzept¹ vor. Darin wurden sechs Bereiche gebildet, die entwässerungstechnisch unterschiedlich behandelt und wie folgt entwässert werden:

1. Erschließungsstraßen einschließlich Geh- und Radwege

Das Oberflächenwasser der Erschließungsstraßen wird über Quer- und Längsgefälle Straßenabläufen zugeführt und über neu herzustellende Regenwasserkanäle in Richtung Spree geleitet. Am Ufer der Spree wird das gesammelte Wasser über ein Einleitbauwerk in die Spree entlassen. Um zu vermeiden, dass Oberflächenwasser durch die Pflasterbefestigung der Gehwege im Boden versickert, wird der gesamte Pflasteraufbau wasserundurchlässig in Beton hergestellt. In den Bereichen der Baumscheiben findet punktueller Bodenaustausch statt. Die seitlichen Wände der Baumscheiden werden dabei abgedichtet, um zu vermeiden, dass Schadstoffe aus den belasteten Bodenschichten gespült werden.

2. Ufergrünzug

¹ Hoffman-Leichter Ingenieurgesellschaft: Fachmarktzentrum Schnellerstraße - Oberflächenentwässerung – Ergänzte Fassung, Berlin, 14. / 27. August 2012 sowie 2. Ergänzung, Berlin, 20. November 2013

Der Ufergrünzug soll als Grünfläche mit Baumbewuchs hergestellt werden. In den Bereichen, in denen Baumgruppen angeordnet sind, findet ein Bodenaustausch statt. Hier soll das Oberflächenwasser der gesamten Grünfläche versickern. Dazu wird das Planum der übrigen Grünfläche abgedichtet und so profiliert, dass das anfallende Oberflächenwasser zu den Versickerungszonen geleitet wird. Die Grenzflächen zwischen belastetem und unbelastetem Boden werden ebenfalls abgedichtet, so dass kein Niederschlagswasser seitlich in die belasteten Bereiche eindringen kann. Oberirdisch sichtbare Mulden sollen nicht angelegt werden, weshalb das anfallende Wasser in den Hohlräumen des Bodens zwischengespeichert wird, bevor es versickert.

Die Uferwand ist zu sanieren bzw. in Teilbereichen bis auf eine Höhe von etwa 0,5 m über dem Wasserspiegel abzutragen. Die nun herzustellende Böschungsfläche wird mit einer wasserdurchlässigen Steinschüttung befestigt. Der darauf fallende Niederschlag versickert direkt in das darunter liegende Erdreich. Deshalb ist es erforderlich, dass unterhalb der Steinschüttung kein kontaminierter Boden mehr ansteht, aus dem Schadstoffe in das Grundwasser gespült werden können. Aufgrund des Abtragens der Uferwand um etwa 2,0 m wird an dieser Stelle sowieso der unbelastete Boden erreicht, so dass keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind.

3. Dachflächen der Gebäude

Das auf den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser wird über ein Rohrsystem zu der Grünfläche an der Schnellerstraße geleitet, wo es gemeinsam mit dem auf dem Parkplatz anfallenden Regenwasser in einer Versickerungsmulde versickert wird (siehe auch Pkt. 4.).

4. Parkplatz vor dem Fachmarktzentrum

Die Fahrgassen und Stellplätze werden wasserundurchlässig befestigt. Die Stellplatzreihen werden durch Grünstreifen mit Baumbewuchs strukturiert. Die gesamte Fläche ist in Richtung Schnellerstraße geneigt. So kann das anfallende Oberflächenwasser in Richtung Schnellerstraße geleitet werden und gemeinsam mit dem auf den Dachflächen anfallenden Regenwasser in einer 10,0 m breiten und etwa 215 m langen Versickerungsmulde, die parallel zur Schnellerstraße entlang des Grünstreifens mit der Doppelbaumreihe (siehe auch Pkt. 5) verläuft, versickert werden. Im Bereich der Versickerungsmulde findet ein vollständiger Bodenaustausch bis auf die Tiefe, in der unbelasteter Boden angetroffen wird, statt. Die Seitenbereiche werden dabei abgedichtet, so dass kein Niederschlagswasser seitlich in die belasteten Bereiche eindringen kann. Die Mulde wird mit 0,3 m Oberboden bedeckt und bepflanzt.

5. Grünfläche mit Doppelbaumreihe

An der Grundstücksgrenze zur Schnellerstraße wird eine Fläche zum Anpflanzen einer doppelten Baumreihe festgesetzt. Für die Bepflanzung ist ein Bodenaus-

tausch erforderlich. Das auf der zu bepflanzenden Fläche anfallende Niederschlagswasser kann somit versickern, ohne Schadstoffe in die unteren Schichten zu transportieren.

6. Lieferhöfe einschließlich Feuerwehrumfahrung

Die Befestigung der Lieferhöfe und der Feuerwehrumfahrung ist wasserundurchlässig. Das anfallende Oberflächenwasser wird über entsprechende Quer- und Längsgefälle Straßenabläufen zugeführt und über Hebeanlagen in die Schmutzwasserkanäle der Gebäude geleitet. Die Schmutzwasserkanäle binden in der Schnellerstraße in das öffentliche Kanalnetz ein.

Für die dargestellte Versickerung von Niederschlagswasser von Dach- und Verkehrsflächen (in der weiteren Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Johannisthal) liegt eine wasserbehördliche Erlaubnis mit Auflagen für das Grundstück Schnellerstr. 132-136 vor.

Die Sicherung des dargestellten Entwässerungskonzepts für die privaten Bauflächen erfolgt im städtebaulichen Vertrag mit den Grundstückseigentümern (vgl. III.3.14).

Für die Flächen des Kerngebiets MK 1 und des Mischgebiets MI 2 liegt noch kein konkretes Entwässerungskonzept vor. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Oberflächenentwässerung derzeit funktioniert und dass sich die Voraussetzungen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans grundsätzlich verbessern, da durch diesen keine zusätzliche Versiegelung ermöglicht wird, sondern eher eine Entsiegelung vorbereitet wird. Dies gilt insbesondere für das MI 2, da hier nur einer GRZ von 0,4 festgesetzt wird. Deshalb ist außerdem davon auszugehen, dass auf dem Grundstück Schnellerstr. 130 (nach Sanierung von Bodenkontaminationen im Zusammenhang mit geplanten Baumaßnahmen) in ausreichendem Maße Flächen für die Niederschlagsversickerung zur Verfügung stehen werden.

Die Mischgebiete MI 1 und MI 3 sowie das Kerngebiet MK 2 sind bereits vollständig bzw. ganz überwiegend bebaut. Die Festsetzungen des Bebauungsplans haben deshalb hier keine wesentlichen Auswirkungen auf die Oberflächenentwässerung und das Schutzgut Wasser im Allgemeinen.

Ein weiterer wichtiger Aspekt ist der Wasserrückhalt auf den Dachflächen in den Sondergebieten mithilfe extensiver Dachbegrünung, welche mit der textlichen Festsetzung Nr. 21 gesichert wird.

Ein Erfordernis zur Festsetzung von Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) oder sonstiger planungsrechtlicher Regelungen zur Niederschlagsentwässerung besteht nicht.

III.3.14 Städtebauliche Verträge

Am 22.12.2009 hat das Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, mit den Grundstückseigentümern eine Vereinbarung über die Ablösung des Ausgleichsbetrages, die Durchführung von Erschließungsmaßnahmen und die Genehmigung eines Kaufvertrages sowie über die Übertragung von Grundstücksflächen für das Grundstück Schnellerstraße 131 – 136 im Sanierungsgebiet Niederschöneweide des Bezirks Treptow Köpenick geschlossen, die auch städtebauliche Regelungen enthält. In diesem Vertrag haben sich die Grundstückseigentümer unter anderem dazu verpflichtet, die Erschließungsanlagen auf eigene Kosten herzustellen und an Berlin zu übergeben. Berlin hat sich verpflichtet, diese nach den vereinbarten Übergabekriterien in seine Baulast zu übernehmen. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zügige Herstellung der Erschließungsanlagen nach § 125 Abs. 2 BauGB liegen vor (vgl. V.7.).

Aufgrund der fortgeschrittenen Konkretisierung der Planungen, die u.a. zu Veränderungen bei den Querschnitten der Erschließungsanlagen, zur Erforderlichkeit weiterer Abtretung von Flächen der Grundstückseigentümer an das Land Berlin und zur Neu-konzeption der Bebauung des Vertragsgebiets mit einer "grünen Stadtkante" entlang der Schnellerstraße geführt haben, ergab sich die Notwendigkeit, den oben genannten Vertrag grundlegend über den Abschluss eines Nachtrages anzupassen und aufgrund der Bebauungsabsichten auf dem Grundstück Schnellerstraße 130/131 durch einen Vertrag über die Ablösung des Ausgleichsbetrages nach § 154 BauGB mit ergänzenden Regelungen für die Grundstücke Schnellerstraße 130 – 131 und Brückenstraße 16-18 im Sanierungsgebiet Niederschöneweide (kostenlose Übertragung öffentlicher Grün- und Verkehrsflächen im Uferbereich sowie Gehwegsflächen an der Schnellerstraße an Land Berlin) zu ergänzen.

Nachfolgend werden die wesentlichen Regelungsgegenstände des Nachtrages zum städtebaulichen Vertrag zusammenfassend dargestellt, welche für die planerische Abwägung relevant sind. Regelungen auf die dies nicht zutrifft, beispielsweise die detaillierten Vereinbarungen zur Grundstücksübertragungen, finanziellen Sicherheitsleistungen, Gewährleistungspflichten etc. sowie die allgemeinen Vertragsbedingungen werden hier nicht dargestellt.

Der Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag enthält insbesondere die folgenden Verpflichtungen des Grundstückseigentümers:

- Herstellung und kostenfreie Übergabe der öffentlichen Wasser- und Uferstraße sowie des Uferbereichs / der Parkanlage an Berlin nebst den dafür notwendigen Grundstücksflächen durch den Grundstückseigentümer,

- Art, Umfang und Ausführung der Herstellungsverpflichtung für die Wasser- und Uferstraße einschließlich Uferbereich / Parkanlage nach den dem Nachtragsvertrag anliegenden Plänen: Gestaltung, Querschnitte, Sanierung, Entwässerung, Umbau der Uferwand, Abstimmung aller Ausführungsplanungen mit Berlin,
- Fristenregelung für die Herstellung der Wasser- und Uferstraße sowie des Uferbereichs / der Parkanlage,
- Verpflichtung zur Einhaltung aller bestehenden öffentlichen-rechtlichen Vorschriften zum Umweltrecht (Boden, Wasser, Immission, Abfall), einschließlich der einschlägigen Vorschriften zum Umwelt-, Boden- und Naturschutz,
- Durchführung der Bodensanierungsanordnungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, einschließlich des angeordneten Grundwassermonitorings für die öffentlichen Flächen,
- Anbringung von Nistkästen an den Fassaden der Gebäude und Beachtung der Ausgleichs- und Begrünungsmaßnahmen bei der Bebauung des Grundstücks Schnellerstraße 132-136,
- Anzeige der Pflanzdurchführung (Straßenbegleitgrün und Parkanlage) gegenüber Berlin, Verpflichtung zur Vorbereitung und Herstellung der Flächen für die Erstanlage (Pflanzung) und zur Sicherstellung der Fertigstellungs- und der anschließenden Entwicklungspflege,
- Herstellung eines Gehweges auf der Fläche „F“ spätestens zur Eröffnung des geplanten Sport- und Freizeitmarktes und dauerhafte Bereithaltung zu Gunsten der Allgemeinheit, Tragung der Kosten für Herstellung, Unterhaltung, Instandhaltung und Instandsetzung, dingliche Sicherung durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten Berlins,
- Rückbau von Gehwegüberfahrten an der Schnellerstraße, Herstellung des Rad- und Gehwegs nebst Straßenbegleitgrün entlang der Schnellerstraße spätestens zur Eröffnung der geplanten Fachmärkte auf eigene Kosten,
- Verpflichtung zur Herstellung eines Stadtplatzes auf der Fläche H-J-K-L-M-N-H gemäß des dem Nachtrag anliegenden Konzepts, dauerhafte Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit, Sicherung durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten von Berlin,
- Verpflichtung zur Anlage eines mit Bäumen bepflanzten Grünstreifens entlang der Schnellerstraße („grüne Stadtkante“), zur Bepflanzung der Stellplatzflächen und zur Dachbegrünung innerhalb von 18 Monaten nach Eröffnung der geplanten Fachmärkte auf eigene Kosten, dauerhafte Erhaltung.

Der Bezirk verpflichtet sich dazu, im Anschluss an die vollständige Abnahme der mängelfreien Erschließungsstraßen diese in seine Baulast und Verkehrssicherungspflicht

zu übernehmen. Die Parkanlage, das Straßenbegleitgrün und die Straßenbäume werden nach der Abnahme der vom Grundstückseigentümer zu erbringenden Fertigstellungspflege (und der Übergabe von Ausführungsplänen, Bestandsplänen etc.) übernommen.

III.4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Als wesentliche öffentliche Belange, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berührt und berücksichtigt werden, sind insbesondere zu nennen:

- Stärkung der vorrangigen Innenentwicklung im Sinne des LEPro 2007 durch Revitalisierung, Umnutzung und funktionale Aufwertung brach liegender, gut erschlossener innerstädtischer Fläche, dadurch Leistung eines Beitrages zur Verhinderung der Inanspruchnahme bislang nicht baulich genutzter Flächen im Außenbereich,
- Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sowie der Umsetzung der Sanierungsziele für das Plangebiet,
- Fortführung und dadurch Stärkung des Stadtteilzentrums „Zentrum SchöneWeide“,
- Aufwertung des Ortsbildes und insbesondere der Schnellerstraße als Hauptverkehrsachse,
- Verbesserung der verkehrlichen Erschließung und funktionalen Anbindung sowie Schaffung eines öffentlich nutzbaren Ufergrünzuges,
- Vermeidung schädlicher Immissionseinwirkungen durch lärmrobuste städtebauliche Strukturen sowie Regelungen zum Schutz vor Gewerbe- und Verkehrslärm, Schaffung der Voraussetzungen für die Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

An der Aufstellung des Bebauungsplans XV-64bb besteht ein großes öffentliches Interesse. Große Teile des Plangebiets waren gekennzeichnet durch die langjährige, inzwischen vollständig aufgegebene gewerblich-industrielle Nutzung mit verfallender Gebäudesubstanz, weitgehend versiegelten Flächen und geringem Vegetationsanteil. Wegen seiner Größe und Unzugänglichkeit stellte das Areal eine erhebliche stadt-räumliche Barriere zwischen der Schnellerstraße und der Spree dar.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans XV-64bb werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine nachhaltige, geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen. Die bisherigen gewerblichen Brachflächen werden nach langer Zeit wieder funktional und nutzungsstrukturell in ihr Umfeld integriert. Das Stadtteilzentrum erfährt durch die ergänzenden Nutzungen eine Komplettierung und Aufwertung.

Durch die Herstellung von Wasser- und Uferstraße, des öffentlichen Ufergrünzuges entlang der Spree und einer allgemein zugänglichen Blockdurchwegung von der Brü-

cken- zur Schnellerstraße wird nicht nur die verkehrliche Erschließung des Gebietes verbessert, auch die Einbindung in die Umgebung wird gestärkt und die stadträumliche Barrierefunktion wird überwunden. In diesem Zusammenhang ist insbesondere die Schaffung einer bislang nicht bestehenden durchgängigen Zugangsmöglichkeit zur Spree in Verbindung mit einer öffentlichen Erholungsfunktion hervorzuheben. Auch die stadtplatzartig zu gestaltende, öffentlich zugängliche Freifläche im Sondergebiet SO 2 wird zur Belebung und Integration beitragen.

Das Ortsbild erfährt außerdem eine Aufwertung durch die Beseitigung maroder Bau- substanz und die anschließende Neubebauung. Wesentliche gestalterische Faktoren sind dabei auch die „grüne Stadtkante“ entlang der Schnellerstraße in Form einer dop- pelten Baumreihe, weitere Laubbaumpflanzungen in den Baugebieten und zur Gliede- rung von Stellplätzen sowie selbstverständlich der Ufergrünzug.

Nachteilige Auswirkungen der Planung sind durch eine Zunahme des Verkehrs mög- lich. Diese ist jedoch zum einen bei einer Stärkung der Zentrenfunktion durch zusätzli- chen Einzelhandel unvermeidlich, zum anderen in Relation zur bestehenden Belastung der Schnellerstraße nicht von ausschlaggebender Bedeutung. Die Leistungsfähigkeit der vorhandenen und geplanten Verkehrserschließung konnte gutachterlich nachge- wiesen werden (vgl. IV.2.).

Gewerbliche Lärmauswirkungen können durch Emissionskontingentierung, Verkehrs- lärmfolgen durch geeigneten Festsetzungen und Regelungen zum städtebaulichen und baulichen Schallschutz so begrenzt werden, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse prinzipiell gewahrt werden.

Öffentliche Belange, die der Planung entgegenstehen, sind nicht zu erkennen. Eine unmittelbare nachteilige Betroffenheit öffentlicher Belange liegt ebenfalls nicht vor. Durch die Festsetzung von Mischgebieten entlang der Brückenstraße wird zwar die dortige Wohnfunktion gesichert und eine Ergänzung ermöglicht, die eher mittelfristig zu erwartende Zunahme an Wohnungen und Bewohnern wird jedoch nicht so hoch sein, dass wesentliche Auswirkungen auf den Bedarf an Einrichtungen der sozialen Infra- struktur oder öffentlicher Erholungsflächen zu erwarten wären.

Private Belange sind häufig nicht eindeutig von öffentlichen Belangen zu trennen bzw. stehen nicht grundsätzlich im Widerspruch zu diesen. So kommt etwa eine städtebau- liche Aufwertung des Plangebietes auch Grundstückseigentümern und Bewohnern im näheren Umfeld zugute, da sie die allgemeine Wohnsituation verbessert und ggf. so- gar zu Wertsteigerungen führen kann.

Innerhalb des Plangebietes ist mit der Festsetzung von Sondergebieten für den groß- flächigen Einzelhandel sowie Kern- und Mischgebieten auf Flächen, die bislang aus- schließlich gewerblich zu nutzen waren, in jedem Fall eine deutliche Wertsteigerung für die privaten Eigentümer verbunden. Die Voraussetzungen für eine wirtschaftlich trag-

fähige Nutz- und Verwertbarkeit der betroffenen Grundstücke werden erheblich verbessert. Dies wird nicht zuletzt durch die Bereitschaft der Eigentümer der grundsätzlichen neu zu ordnenden Flächen, mit dem Land Berlin städtebauliche Verträge abzuschließen, untermauert.

Für die Eigentümer der Grundstücke entlang der Brückenstraße (MI 1, MI 3 und MI 4) sind in dieser Hinsicht keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, denn das bislang zulässige Nutzungsspektrum wird durch die Festsetzung von Mischgebieten nicht wesentlich verändert. Insbesondere im Hinblick auf den wieder deutlich gestiegenen Wohnraumbedarf im Land Berlin ergeben sich für Eigentümer jedoch gute Perspektiven für eine ökonomisch tragfähige Grundstücksentwicklung Wohnen und wohnverträglichem Gewerbe. Grundsätzlich sind durch eine Ingangsetzung baulicher Entwicklungen durch die Bauleitplanung häufig positive privatwirtschaftliche Impulse zu erwarten.

Wesentliche nachteilige Auswirkungen der Planung auf private Belange sind ebenfalls nicht erkennbar. Mit den Festsetzungen zum Lärmimmissionsschutz und den Grünfestsetzungen sind keine beträchtlichen Einschränkungen der künftigen privaten baulichen Nutzung verbunden. Diese sind aus städtebaulichen Gründen erforderlich, um die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse wahren zu können und eine angemessene grüngestalterische Qualität und Einbindung des Plangebietes in sein Umfeld zu gewährleisten. In Folge der Festsetzungen zur Anpflanzung von Laubbäumen sowie zur Dachbegrünung sind keine besonderen Aufwendungen notwendig, die über das bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erforderliche Maß hinausgehen und es ist auch keine wesentliche Wertminderung der Grundstücke zu erwarten (i.S.d. § 41 Abs. 2 BauGB), da diese Festsetzung im unmittelbaren Zusammenhang mit der Umnutzung von überwiegend brach gefallenen gewerblichen Bauflächen stehen, wodurch eine erhebliche Grundstückswertsteigerung zu erwarten ist. Gleiches gilt auch im Hinblick auf die festgesetzten Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Immissionseinwirkungen.

Der Ausschluss der Wohnnutzung für den überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Altbau im Kerngebiet MK 2 ist aus Gründen des Schutzes vor gesundheitsgefährdenden Lärmeinwirkungen im Sinne einer gerechten Abwägung unbedingt geboten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Ausschlussregelung erst bei einer – gegenwärtig nicht absehbaren – Neubebauung oder grundsätzlichen Nutzungsänderung greift. Das bestehende Wohnen genießt Bestandsschutz. Zudem werden mit der Kerngebietsfestsetzung neue wirtschaftliche Nutzungsperspektiven (Einzelhandel, Dienstleistungen, Büros etc.) eröffnet.

Die Ausweisung eines Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit ist aus dem überwiegenden öffentlichen Interesse an einer von hochfrequentierten Straßen unabhängigen Blockdurchwegung für Fußgänger erforderlich. Das private Interesse an einer mög-

lichst uneingeschränkten Grundstücksnutzung muss hinter diesen Belang zurücktreten, zumal die private Nutzbarkeit nicht in unangemessener Weise eingeschränkt wird.

IV. Auswirkungen der Planung

IV.1. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Die Bevölkerungsprognose 2011 – 2030 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt weist für das Jahr 2030 eine Bevölkerungszunahme von gut 7 Prozent oder knapp 254.000 Personen gegenüber dem Jahr 2011 für die gesamte Stadt Berlin aus. Für den Bezirk Lichtenberg wird für diesen Zeitraum ein überdurchschnittlicher Einwohnerzuwachs um 8,4 % prognostiziert.

Um drohendem Wohnungsmangel entgegen zu wirken, hat sich die Landesregierung für die Legislaturperiode 2011-2016 den Neubau von 30.000 Wohnungen zum Ziel gesetzt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-64bb besteht ein Potenzial an zusätzlichen Wohnungen durch Baulückenschließungen in den Mischgebieten MI 1, MI 3 und MI 4 sowie durch Neubebauung im Mischgebiet MI 2. Ein konkretes Wohnungsbauvorhaben ist bislang erst für das Grundstück Brückenstr. 26 bekannt. Für das Mischgebiet MI 2 ist nach gegenwärtigem Stand noch keine Wohnbebauung beabsichtigt.

Da der Bebauungsplan eine Angebotsplanung ohne Bindung an konkrete Vorhaben vornimmt, können Art und Anzahl künftiger Wohnungen im Plangeltungsbereich nur grob anhand des zulässigen Maßes der Nutzung eingeschätzt werden:

Grundstück / Gebiet	Fläche ca.	GFZ	Geschossfläche ca.	Anteil Wohnen	Wohneinheiten ca.*
Brückenstr. 17/18	1.165 m ²	1,6	1.864 m ²	75 %	14
Brückenstr. 20	825 m ²	1,6	1.320 m ²	75 %	10
Brückenstr. 26	545 m ²	2,6	1.417 m ²	75 %	11
Mischgebiet MI 2	5.500 m ²	1,2	6.600 m ²	30 %	20
Insgesamt					55

* 100 m² GF / WE

Für die Grundstücke unmittelbar an der Brückenstraße wird davon ausgegangen, dass sich gewerbliche Nutzungen auf das unterste Vollgeschoss beschränken, während die

drei weiteren zulässigen Vollgeschosse für das Wohnen genutzt werden. Das Mischgebiet MI 2 wird nach gegenwärtigem Erkenntnisstand voraussichtlich überwiegend durch wohnverträgliches Gewerbe genutzt.

Die Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Arbeitsstätten können nicht konkret quantitativ benannt werden, es ist jedoch insgesamt von einem deutlichen Zuwachs auszugehen. Die Flächen der geplanten Sondergebiete liegen brach, Arbeitsstätten sind seit längerer Zeit nicht mehr vorhanden. Mit der Neunutzung durch Möbelfachmärkte sowie Sport- und Freizeitmärkte werden in erheblichem Umfang neue Arbeitsstätten im Plangebiet geschaffen. Auf den Flächen des geplanten Kerngebietes MK 1 und des geplanten Mischgebietes MI 2 sind derzeit noch in begrenztem Umfang gewerbliche Arbeitsstätten vorhanden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die planungsbedingte Nutzungsintensivierung dazu führen wird, dass die Zahl der neu entstehenden Arbeitsstätten und –plätze die bisherige Anzahl deutlich übersteigen wird.

Bezüglich der übrigen Baugebiete sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Arbeitsstätten zu erwarten. Temporäre Arbeitsstätten sind jedoch prinzipiell insbesondere im Baugewerbe im Rahmen künftiger Bauvorhaben zu erwarten.

IV.2. Verkehrliche Auswirkungen

Begleitend zu den Bebauungsplanverfahren XV-64bb und XV-64ba VE wurde eine umfängliche verkehrliche Untersuchung¹ erstellt, in welcher die verkehrlichen Auswirkungen der Planungen ermittelt wurden.

Die Grundlage der vorliegenden Untersuchung war eine umfangreiche Analyse der Ist-Situation. In Ergänzung vorliegender Verkehrszählungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wurden stichprobenartig Kurzeitzählungen durchgeführt und darauf aufbauend der durchschnittliche werktägliche Verkehr (DTV_w) für die Straßen des Untersuchungsgebietes ermittelt. Im Vergleich zwischen den Verkehrsmengenkarten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung aus den Jahren 2005 und 2009 ist eine Abnahme des Verkehrs auf dem Straßenzug Schnellerstraße – Michael-Brückner-Straße von bis zu 20 % zu verzeichnen.

Im Rahmen der Analyse der verkehrlichen Ist-Situation erfolgte auch die Überprüfung bestehender Knotenpunkte hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit nach dem Handbuch

¹ Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft: Verkehrliche Untersuchung zur Umgestaltung der Schnellerstraße zwischen Karlshorster Straße und Sterndamm sowie zur Erschließung der Bebauungsplangebiete XV-64ba VE und XV-64bb in Berlin Treptow-Köpenick im Auftrag des Bezirksamtes Treptow-Köpenick, Berlin, August 2011 sowie Zusatzuntersuchung vom 05. Dezember 2011

für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS)¹ mit dem Ergebnis, dass die signalisierten Knotenpunkte des Straßenzugs Schnellerstraße – Michael-Brückner-Straße für den geradeaus fahrenden Kfz-Verkehr durchgehend eine gute Leistungsfähigkeit aufweisen. Die Koordinierung der Lichtsignalanlagen trägt darüber hinaus zur Reduzierung der Wartezeiten und Aufstelllängen in der tageszeitlichen Lastrichtung bei. Abstriche in der Leistungsfähigkeit sind jedoch für abbiegende Verkehre an den Knotenpunkten, insbesondere am Knotenpunkt Schnellerstraße / Karlshorster Straße – Rixdorfer Straße, der bereits im Bestand eine deutliche Überlastung aufweist, zu verzeichnen.

Des Weiteren wurde die Ist-Situation für den ÖPNV, den ruhenden Verkehr und den Lieferverkehr betrachtet. Hierbei ist festzustellen, dass das Untersuchungsgebiet für Verkehre im Umweltverbund insgesamt gut erschlossen ist. Besonders durch den S- und Regionalbahnhof Schöneweide bestehen gute Anbindungen sowohl ins Zentrum als auch ins Berliner Umland. Anlagen für Radfahrer und Fußgänger sind teilweise vorhanden, entsprechen aber nicht durchgehend den heutigen Anforderungen und sind optimierungsbedürftig. Das Angebot für den ruhenden Verkehr ist der Nachfrage im Untersuchungsgebiet weitestgehend angepasst. Der Auslastungsgrad im Parkhaus des Einkaufszentrums Schöneweide beträgt ca. 25 % und im öffentlichen Straßenland der Brückenstraße ca. 100 %. Liefer- und Ladezonen sind dem derzeitigen Bedarf entsprechend vorhanden.

Nach der Bestandserfassung erfolgte die Berechnung des zukünftigen Verkehrsaufkommens für die geplanten Nutzungen der B-Plangebiete XV-64ba VE und XV-64bb unter Berücksichtigung so genannter Verbund-, Konkurrenz- und / oder Mitnahmeeffekte sowie die Abschätzung der daraus resultierenden Verkehrsverteilung auf der Schnellerstraße und innerhalb der B-Plangebiete. Für das B-Plangebiet XV-64ba VE mit der geplanten Nutzung eines Baumarktes mit Drive-In ergibt sich in der werktäglichen Spitzenstunde von 16:00 - 17:00 Uhr ein Zielverkehrsaufkommen von rund 170 Kfz/h und ein Quellverkehrsaufkommen von rund 150 Kfz/h. Für das B-Plangebiet XV-64bb wurde in der Verkehrlichen Untersuchung von einer Verkaufsfläche von 48.600 m² für die Sondergebiete und einer Geschossfläche von 22.000 m² für das Kerngebiet MK 1 ausgegangen. Es ergeben sich in der werktäglichen Spitzenstunde von 16:00 - 17:00 Uhr für die geplante Nutzung Fachmärkte (Sondergebiete SO 1 und SO 2) ein Zielverkehrsaufkommen von rund 300 Kfz/h und ein Quellverkehrsaufkommen von rund 270 Kfz/h und für die geplante Nutzung Büro und Einzelhandel (Kerngebiet) ein Zielverkehrsaufkommen von rund 70 Kfz/h und ein Quellverkehrsaufkommen von rund

¹ Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen" (HBS), Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2001, Fassung 2005, Köln 2005

80 Kfz/h. Die räumliche Verteilung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens aller Nutzungen beider Bebauungsplangebiete wird im Quell- und Zielverkehr mit jeweils 50 % aus südlicher und nördlicher Richtung der Schnellerstraße angenommen. Das so ermittelte Quell- und Zielverkehrsaufkommen war Grundlage für die Leistungsfähigkeitsnachweise gemäß HBS.

Für die Erschließung der B-Plangebiete wurden im Rahmen der verkehrlichen Untersuchung verschiedene Szenarien erarbeitet und auf ihre Leistungsfähigkeit im Verkehrsablauf überprüft.

Szenario 1 befasst sich ausschließlich mit der Erschließung für die Nutzung im Plangebiet XV-64ba VE und wird deshalb hier nicht näher ausgeführt.

Szenario 2 untersucht in 3 Untervarianten das Erschließungskonzept für den B-Plan XV-64ba VE und den B-Plan XV-64bb. Es beinhaltet die Erschließung der in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 geplanten Fachmärkte über einen vollsignalisierten Knotenpunkt Schnellerstraße/ Zufahrt Einkaufszentrum Schöneweide / "Wasserstraße".

Die Untervarianten unterscheiden sich in der Erschließung des B-Plan-Gebietes XV-64ba VE (Baumarkt):

- Szenario 2a: Zusätzliche unsignalisierte Anbindung des Baumarktes an die Schnellerstraße
- Szenario 2b: Zusätzliche signalisierte Anbindung des Baumarktes an die Schnellerstraße
- Szenario 2c: Keine zusätzliche Anbindung des Baumarktes an die Schnellerstraße, vollständige Erschließung des Baumarktes über die „Wasserstraße“

Die Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsbetrachtungen machen deutlich, dass sowohl in Szenario 2b als auch in Szenario 2c alle Verkehre mit einer guten Leistungsfähigkeit abgewickelt werden können.

In Szenario 3 wird von einer gemeinsamen Erschließung des Baumarktes und der Fachmärkte über den Knotenpunkt Schnellerstraße / Zufahrt Einkaufszentrum Schöneweide – Wasserstraße (analog Szenario 2c) ausgegangen. Die Spreestraße wird zwischen Michael-Brückner-Straße und Schnellerstraße geschlossen und zu einem Stadtplatz umgebaut. Im weiteren Verlauf der Spreestraße besteht, wie bereits in Szenario 2 dargestellt, ein Zweirichtungsverkehr. Zusätzlich wird hier eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h eingeführt.

Durch das Bezirksamt Treptow-Köpenick wird dem Szenario 2c der Vorzug gegeben, da hierdurch die Verkehre aus dem geplanten Baumarkt (Plangebiet XV-64ba VE) sowie aus den Fachmärkten der Sondergebiete (Plangebiet XV-64bb) auf einen leistungsfähigen Knoten mit der Schnellerstraße konzentriert werden.

Für die Leistungsfähigkeitsberechnungen wurden in Absprache mit der zuständigen Abteilung VII der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung die gegenwärtigen Verkehrs-

belastungen mit dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen überlagert. Auf die Betrachtung des Prognosehorizontes 2025 wurde in der vorliegenden Untersuchung verzichtet, da die Realisierung der Planungen seitens der Vorhabenträger schnellstmöglich erfolgen soll. Da davon auszugehen ist, dass das Verkehrsaufkommen im Untersuchungsgebiet aufgrund mittel- bis langfristig geplanter Verkehrsinfrastrukturmaßnahmen im Umfeld rückläufig sein wird, wurde mit der verkehrlichen Untersuchung die Leistungsfähigkeit für den ungünstigsten Fall nachgewiesen.

Da die Ausweisungen des B-Planes XV-64bb für die Sondergebiete SO 1 und SO 2 eine geringere Verkaufsfläche zulassen als ursprünglich betrachtet, wurde die Verkehrliche Untersuchung vom August 2011 durch eine Zusatzuntersuchung ergänzt (Zusatzuntersuchung vom 5. Dezember 2012).

Auf Grundlage der aktuell zulässigen Verkaufsflächen in den Sondergebieten SO 1 (ca. 24.000 m²) und SO 2 (ca. 4.000 m²) wurde für die beiden Gebiete ein werktägliches Quell- und Zielverkehrsaufkommen von je 1.552 Kfz pro Tag ermittelt (mit Verbund und Konkurrenzeffekten – insgesamt 3.104 Fahrten) Bei zusätzlicher Berücksichtigung des Mitnahmeeffektes ergeben sich 2.038 zusätzliche Fahrten pro Tag auf der Schnellerstraße. Da das ermittelte zusätzliche Verkehrsaufkommen geringer ist als das den Leistungsfähigkeitsberechnungen zu Grunde liegende, ist auch hier von einer Reserve auszugehen.

Die Erschließung des MK 1 (Schnellerstraße 130) soll über eine eingeschränkte und unsignalisierte Anbindung an die Schnellerstraße erfolgen. Geplant ist neben der Rechts-Rein- / Rechts-Raus-Erschließung die Herstellung einer Öffnung des Mittelstreifens für aus dem Stadtinneren kommende Fahrzeuge sowie die Schaffung einer Wendestelle in der Schnellerstraße für Fahrzeuge, die aus dem MK kommend in Richtung stadtauswärts fahren wollen.

Die Erschließung des Mischgebietes MI 2 soll vorrangig über die Wendeanlage der "Uferstraße" erfolgen, um zusätzliche Verkehre in der Brückenstraße sowie in Oberschöneweide zu vermeiden.

Im Rahmen der verkehrlichen Untersuchung wurde auch eine Anbindung der "Uferstraße" an die Brückenstraße untersucht. Für die Erschließung der geplanten Sonder-, Kern- und Mischgebiete ist eine solche Anbindung nicht erforderlich. Die Anbindung würde zu zusätzlichen belastenden Durchgangsverkehren führen. Bei einem Verzicht auf diese Anbindung ist hingegen aus gutachterlicher Sicht mit Verkehrsentslastungen im Untersuchungsgebiet und auch in den sensiblen Bereichen von Oberschöneweide zu rechnen. Damit wird den Zielen der Lärminderungsplanung für Berlin entsprochen.

Die Herstellung einer Verbindung zwischen "Uferstraße" und Brückenstraße für Radfahrer und Fußgänger wird jedoch aus übergeordneter und örtlicher Sicht für notwendig gehalten.

IV.3. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung

Mit dem privaten Eigentümer der Sondergebietsfläche (Schnellerstraße 133 bis 136) hat der Bezirk zur Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen einen öffentlich-rechtlichen Vertrag (Vereinbarung über die Ablösung des Ausgleichsbetrages, die Durchführung von Erschließungsmaßnahmen und die Genehmigung eines Kaufvertrages sowie über die Übertragung von Grundstücksflächen für das Grundstück Schnellerstraße 131-136 im Sanierungsgebiet Niederschöneweide des Bezirks Treptow-Köpenick vom 22.12.2009, UR-Nr. 237/2009 Notar Maletz, Berlin) geschlossen. Dieser städtebauliche Vertrag wird durch einen Nachtrag ergänzt (vgl. III.3.14).

In diesen städtebaulichen Verträgen verpflichten sich die Grundstückseigentümer unter anderem dazu, die öffentlichen (Wasser- und Uferstraße, Uferbereichs / Parkanlage) auf eigene Kosten herzustellen und an Berlin zu übergeben. Kosten werden dem Land Berlin nach der Übernahme der Erschließungsanlagen in seine Baulast und Verkehrssicherungspflicht entstehen. Diese künftigen Auswirkungen auf den Haushalt können gegenwärtig noch nicht quantifiziert werden.

IV.4. Weitere Auswirkungen / Flächenbilanz

Tab. 1: Flächenbilanz insgesamt

Flächenkategorie	Fläche insges. ca. m²	Anteil %
Sondergebiet SO 1 „Möbelfachmärkte“	35.300	34,0
Sondergebiet SO 2 „Sport- und Freizeitmärkte“	21.600	20,7
Kerngebiet MK 1	7.700	7,4
Kerngebiet MK 2	1.200	1,2
Mischgebiet MI 1	5.800	5,6
Mischgebiet MI 2	5.500	5,3
Mischgebiet MI 3	2.300	2,2
Mischgebiet MI 4	550	0,5
Straßenverkehrsfläche Wasser-/Uferstraße	9.100	8,7
Straßenverkehrsfläche Schneller-/Brückenstr.	9.500	9,1
Verkehrsfläche Besonderer Zweckbestimmung	150	0,1
Öffentliche Grünfläche	5.400	5,2
Plangebiet insgesamt	104.100	100,0

Tab. 2: Flächenbilanz Baugebiete nach Maß der Nutzung

Bau- gebiet	GRZ	GR m²	GRZ § 19 (4) BauNVO	GR m² § 19 (4) BauNVO	GFZ / Z¹	GF m²
SO 1	0,8	28.240	0,9	31.770	² 1,02 / –	36.000
SO 2	0,4	8.640	0,8	17.280	² 0,46 / -	10.000
MK 1	0,8	6.160	0,8	6.160	2,4 / –	18.480
MK 2	0,7	850	0,8	960	³ 2,8 / IV	3.400
MI 1	0,4	2.320	0,6	3.480	³ 1,6 / IV	9.280
MI 2	0,4	2.200	0,6	3.300	³ 1,2 / III	6.600
MI 3	0,52	1.200	0,8	1.840	³ 2,1 / IV	4.830
MI 4	0,6	330	0,8	440	2,6	1.430
Insge- samt		49.940		65.230		90.020

¹ Z = Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

² GF / Baugebietsfläche = GFZ (rechnerisch)

³ GRZ x Z = GFZ (rechnerisch)

V. Verfahren

V.1. Aufstellungsbeschluss

Das Bezirksamt Treptow von Berlin hat in seiner Sitzung am 30. November 1999 beschlossen, für das Gelände zwischen der südöstlichen Straßenbegrenzungslinie der künftigen Rixdorfer Straße, Schnellerstraße, Nordwestgrenze des Grundstückes Schnellerstraße 137, Bezirksgrenze zu Köpenick, Brückenstraße und Anschlussgleis der Deutschen Bahn AG im Bezirk Treptow, Ortsteil Niederschöneweide einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung **XV-64** aufzustellen. Mit der Durchführung des Beschlusses wurde das Stadtplanungsamt beauftragt (ABl. Nr. 66 / 22.12.1999).

V.2. Frühzeitige Beteiligungsverfahren für den Bebauungsplan XV-64

V.2.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung XV-64

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 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 Bekanntmachung in der Tagespresse erfolgte am 18.02.2000. 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-64bb unterschieden. Gemeinsam war beiden Varianten die Darstellung einer Entlastungsstraße zwischen Schnellerstraße und Brückenstraße (in etwa entlang der Grenze des Grundstückes Schnellerstraße 130) und einer öffentlicher Grünfläche an der Spree.

- Variante A:
- Stadtteilzentrum (MK) entlang Schnellerstraße, beidseitig der Entlastungsstraße bis zur Brückenstraße in einer Tiefe von ca. 110 m
 - allgemeine Wohngebiete (WA) beidseitig der Entlastungsstraße zwischen öffentlicher Grünfläche an der Spree und MK bis Brückenstraße
 - Mischgebiet zwischen WA, dem Brauereigelände (jetzt XV-64ba VE) und öffentlicher Grünfläche

- Variante B:
- Sondergebiet zwischen Brauereigelände (jetzt XV-64ba VE) und Entlastungsstraße
 - daran anschließend Richtung Spree Gewerbegebiet mit Einschränkungen
 - daran anschließend allgemeines Wohngebiet bis zur öffentlichen Grünfläche
 - Stadtteilzentrum zwischen Entlastungsstraße und Brückenstraße

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

V.2.2 Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange 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 UVPG § 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. 7 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 bestanden zu diesem Zeitpunkt nicht.

Die eingegangenen Stellungnahmen bezogen sich teilweise auf Planinhalte, die nicht mehr Gegenstand des Bebauungsplans XV-64bb sind bzw. auf Flächen, die sich nach mehrfacher Teilung des Bebauungsplans XV-64 (vgl. I.1) nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-64bb befinden.

Die Flächen der zum Zeitpunkt des Beteiligungsverfahrens geplanten Baugebiete MK 1, SO 1 und GE 1 sind jetzt Bestandteil des Bebauungsplans XV-64a, die Flächen der ursprünglich geplanten Baugebiete GE 2 und GE 3 befinden sich jetzt innerhalb

des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans XV-64ba VE und die Flächen der seinerzeit geplanten Baugebiete WA 1, WA 2, MI 1, MI 2, MI 3, MK 2 und SO 2 sind jetzt Bestandteil des hier betrachteten Bebauungsplans XV-64bb.

Alle eingegangenen Stellungnahmen sind innerhalb des Bebauungsplanverfahrens XV-64a in die Abwägung eingeflossen und mit dessen Festsetzung Bestandteil der Planung geworden.

Es erfolgt deshalb eine zusammengefasste Darstellung der Stellungnahmen sowie der diesbezüglichen seinerzeitigen Abwägung, welche noch einen Bezug zu den mit dem Bebauungsplan XV-64bb verfolgten Planungszielen aufweisen:

- Seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Abt. IV) wurden Bedenken dahingehend geäußert, dass die Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet Treptow-Niederschöneweide nicht in ausreichendem Maße Berücksichtigung gefunden haben, da der Entwicklungsschwerpunkt eindeutig und ungleichgewichtig auf der Südseite der Schnellerstraße (Bahnseite) läge. Die beabsichtigten Festsetzungen gefährdeten das angestrebte Sanierungsziel der Entwicklung eines Stadtteilzentrums.

Abwägung:

Der Bebauungsplanentwurf wurde geändert. Entsprechend der Bereichsentwicklungsplanung sollten mit den Festsetzungen die Entwicklungsmöglichkeiten des geplanten Stadtteilzentrums beiderseits der Schnellerstraße gesichert werden. Damit erfolgte 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. Nördlich der Schnellerstraße wurde ein Kerngebiet eingeordnet, somit wurde eine Entwicklung zum Stadtzentrum beiderseits der Schnellerstraße möglich.

- Des Weiteren wurden seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Abt. IV) Bedenken gegen die geplanten Festsetzungen im damaligen Sondergebiet SO 2 geäußert. Die Festsetzungen einer maximalen Bauhöhe von 12,50 m erlaube keine Entwicklung, die eine städtebaulich adäquate Gestaltung in Nachbarschaft zu der als Ensemble unter Denkmalschutz stehenden Bärenquell-Brauerei. Ohne Festsetzung einer Baulinie sei das Ziel einer baulichen Fassung entlang der Schnellerstraße nicht zu realisieren.

Abwägung:

Für das SO 2 und das MK 3 wurde 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 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 ehemaligen Bärenquell-Brauerei zu vermitteln.

Aktuelle Anmerkung: Die Fassung der Schnellerstraße soll durch eine zweireihige Baumallee („grüne Stadtkante“) erfolgen. Für die um mindestens 30 m zurücktretende Bebauung in den geplanten Sondergebieten soll eine Oberkante von 47,0 – 53,0 m über NHN (entspricht ca. 12,0 – 18,0 m über Gelände) festgesetzt werden.

- Außerdem wurde seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Abt. IV) darauf verwiesen, dass die geplante Festsetzung eines Mischgebietes (MI 1) an der Brückenstraße dem bisherigen Sanierungsziel der Stabilisierung und Entwicklung der Wohnfunktion widerspreche. Durch die geplante Festsetzung von Mischgebiet würde der Umnutzungsdruck auf weitere, zur Sicherung der Wohnfunktion erforderliche Flächen erhöht.

Abwägung:

Die Parzellen Brückenstraße 27 - 30 wurden ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Das Grundstück Schnellerstraße 129 / Brückenstraße 31 wurde hingegen als Kerngebiet geplant. Der Wohnanteil auf diesem Grundstück sollte durch eine entsprechende textliche Festsetzung gesichert werden.

Aktuelle Anmerkung: Die angesprochenen Grundstücke sollen (u.a. aus Lärmschutzgründen) wieder als Mischgebiete festgesetzt werden (vgl. II.5.2.3). Im MK 2 (Schnellerstr. 129 / Brückenstr. 31) wird Wohnen aus Lärmschutzgründen ausgeschlossen.

- Durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Abt. I) wurde darauf verwiesen, dass sich das Stadtteilzentrum am Bahnhof Schöneweide sowohl zur Schnellerstraße orientieren soll, als auch die Hinwendung des Stadtteils Schöneweide zur Spree unterstützen soll. Um ausreichende und ausgewogene Einzelhandelspotenziale für die nördliche Seite der Schnellerstraße zu sichern, wurde angeregt, den Umfang der zentrenrelevanten Sortimente im SO 1 auf 6.000 m² VKF (SB-Warenhaus) zu beschränken und die restlichen 3.000 m² VKF für Fachmärkte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten festzusetzen. Die Gesamtverkaufsfläche des Blockes von 18.000 m² VKF (mit MK 1) bliebe damit erhalten.

Abwägung:

Der Anregung wurde gefolgt. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes wurden entsprechend angepasst.

Aktuelle Anmerkung: Die Festsetzungen zu den zulässigen Verkaufsflächen wurden im weiteren Verfahren auf Grundlage der aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplans und des StEP Zentren 3 sowie in Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung modifiziert.

- Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Abt. VII) wies auf Klärungsbedarf hinsichtlich des Erschließungskonzeptes für die geplanten Baugebiete hin. Verkehrsorganisatorische Maßnahmen sowie die Querschnitte der Wasserstraße, Erschließungsstraße und Entlastungsstraße seien zu überprüfen.

Abwägung:

Die Entlastungsstraße sollte mit Rechts-Ein- und -Ausbiegen nur eingeschränkt angebunden werden. Die Breite der Straßenverkehrsflächen Wasserstraße, Entlastungsstraße und Erschließungsstraße 1 wurde im weiteren Verfahren innerhalb überprüft.

Aktuelle Anmerkung: Im weiteren Verfahren wurde eine umfassende verkehrliche Untersuchung in Abstimmung mit SenStadt VII erstellt, deren Ergebnisse in die weitere Planung eingeflossen sind (vgl. III.2.). Eine Entlastungsstraße ist nicht mehr Gegenstand der Planung.

- Durch die Senatsverwaltung für Wirtschaft und Technologie wurden Bedenken in Bezug auf die Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans innerhalb der Flächenkulisse des Entwicklungskonzeptes für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) geäußert. Zugestimmt wurde nur der Festsetzung von Gewerbegebieten sowie anderer Baugebiete außerhalb der EpB-Flächenkulisse.

Abwägung:

Das EpB -ist kein Stadtentwicklungsplan, sondern ein durch Senatsbeschluss konkretisierter abwägungserheblicher öffentlicher Belang, der aufgrund seines Charakters als städtebaupolitischer Beschluss in die bauleitplanerische Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen ist. Trotz der Einbeziehung des Bereichs in das Industrieflächen-Sicherungskonzept (ISK) seit 1992/1993 ist es bislang nicht zu der angestrebten Re-Industrialisierung bzw. gewerblichen Neunutzung gekommen. Entsprechende realisierbare Konzepte liegen nicht vor. Zudem entspricht eine ausschließlich gewerbliche Nutzung auch nicht den Sanierungszielen.

Aktuelle Anmerkung: Im aktuellen Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe ist das Plangebiet nicht mehr Bestandteil der Gebietskulisse des Entwicklungskonzeptes für den produktionsgeprägten Bereich (EpB).

- Seitens der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes, Wasser und Schifffahrtsamt Berlin bestanden gegen den Inhalt des Bebauungsplans bei Einhaltung der WSV-eigenen Grundstücksgrenze keine Einwände.
- Durch die TLG Niederlassung Berlin / Brandenburg, Zweigstelle Berlin wurden Bedenken gelten gemacht, da das Ziel des Bebauungsplans, den Stadtraum zu reaktivieren, seine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu einem lebendigen und zukunftsfähigen Stadtteil einzuleiten und die Wohnfunktion des Ortsteils Niederschöneweide zu entwickeln, mit der Planung nicht bzw. nur sehr eingeschränkt umge-

setzt werde. Die für die nachhaltige Entwicklung des Stadtteils erforderliche Attraktivität, Konkurrenz- und Tragfähigkeit des Stadtteilzentrums werde durch die Planung nicht im nötigen Umfang geschaffen.

Abwägung:

Um den Belangen der TLG entgegen zukommen, wurde im Bereich des Blocks 3 zusätzlich ein Kerngebiet (MK 3) mit einer Geschossfläche von 15.000 m² festgesetzt. Zu der städtebaulichen Konfiguration, in der das bisherige SO 2 mit den dort weiterhin gültigen Verkaufsflächenfestsetzungen und das zusätzliche MK 3 zusammengefasst werden sollten, wurden weitere städtebauliche Überlegungen als notwendig erachtet. Daher wurde der bisherige Bebauungsplan-Entwurf XV-64 in einen Nord- und einen Südbereich geteilt und beide Bereiche verfahrensmäßig und zeitlich getrennt weitergeführt. Die von der TLG geforderten Nutzungen konnten entsprechend der Überarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes nach der TÖB-Beteiligung umgesetzt werden.

Aktuelle Anmerkung: Die Erweiterung der Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Wohnfunktionen zur Ergänzung des Stadtteilzentrums Schöneweide nördlich der Schnellerstraße wird nach der jetzigen Planung durch die Ausweisung von Sonder-, Kern- und Mischgebieten gewährleistet.

- Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung teilte mit, dass dem Bebauungsplan-Entwurf das 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 steht, da am Spreeufer ein öffentlicher, begrünter Fuß- und Radweg vorgesehen ist.

Jedoch entspräche der Bebauungsplan-Entwurf 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 Schöneweide“ vorgeschlagenen Verkaufsfläche von 25 000 m² für das Jahr 2010 liegt.

Abwägung:

Der genannte 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 und ist nicht Bestandteil des STEP Zentren und Einzelhandel Teil I. Er wurde vom Senat lediglich zustimmend zur Kenntnis genommen. Die Orientierungswerte aus diesem Bericht unterliegen in vollem Umfang der bauleitplaneri-

schen Abwägung durch das Bezirksamt. Entsprechend der Stellungnahme der für die gesamtstädtische Planung und den STEP Zentren und Einzelhandel zuständigen Abteilung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wird die Größenordnung der Verkaufsflächen im Ergebnis der TÖB-Beteiligung für das Stadtteilzentrum um den Bahnhof Schöneweide erhöht.

Begründet wird dies damit, dass die geringfügige Überschreitung der Orientierungswerte der STEP Zentren / EH (Stadtteilzentrum Bhf. Schöneweide : 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.

Aktuelle Anmerkung: Die in der Stellungnahme zitierten Planungsgrundlagen LEP eV und Stadtentwicklungsplan Zentren und Einzelhandel (damaliger Stand) sind nicht mehr aktuell. An ihre Stelle sind der Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B) und das StEP Zentren 3 getreten. Letzteres enthält keine Zielkorridore für die quantitative Verkaufsflächenentwicklung in den einzelnen Zentren mehr. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat mit Schreiben vom 15.12.2010 bestätigt, dass die jetzigen Planungsziele mit den Zielen der Raumordnung vereinbar sind.

V.3. Teilung des Bebauungsplans XV-64

In seiner Sitzung am 17. Juli 2001 hat das Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XV-64 zu teilen.

Der Bebauungsplan **XV-64a** umfasst jetzt das Gelände zwischen südöstlicher Straßenbegrenzungslinie der Karlshorster Straße, Schnellerstraße, Bahnhof Berlin-Schöneweide und Anschlussgleis der Deutschen Bahn AG, der Bebauungsplan **XV-64b** umfasst das Gelände zwischen Nordwestgrenze des Grundstücks Schnellerstraße 137, südlichem Spreeufer, Brückenstraße und Schnellerstraße, beide im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Niederschöneweide. Mit der Durchführung des Beschlusses wurde das Amt für Stadtplanung und Vermessung, Fachbereich Stadtplanung beauftragt (ABl. Nr. 42 / 17.08.2001)

V.4. Teilung des Bebauungsplans XV-64b

Das Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin hat in seiner Sitzung am 7. Dezember 2004 beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-64b zu teilen,

Der aufzustellende Bebauungsplan **XV-64ba** umfasst jetzt das Grundstück Schnellerstraße 137 und eine Teilfläche des Grundstücks Schnellerstraße 135, 136 im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Niederschöneweide.

Der aufzustellende Bebauungsplan **XV-64bb** umfasst jetzt das Gelände zwischen Nordostgrenze des Grundstücks Schnellerstraße 137, Spree, Brückenstraße und Schnellerstraße mit Ausnahme einer Teilfläche des Grundstücks Schnellerstraße 135, 136 im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Niederschöneweide.

Mit der Durchführung des Beschlusses ist das Stadtplanungsamt beauftragt (ABl. Nr. 1 / 07.01.2005).

V.4. Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XV-64bb

Das Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin hat in seiner Sitzung am 19. Oktober 2010 beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-64bb um eine Teilfläche des Grundstücks Schnellerstraße 135, 136 zu erweitern. Der neue Geltungsbereich umfasst jetzt das Gelände zwischen Schnellerstraße 137, Spree, Brückenstraße und Schnellerstraße im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Niederschöneweide.

Mit der Durchführung des Beschlusses ist das Stadtplanungsamt beauftragt (ABl. Nr. 45 / 05.11.2010).

V.5. Frühzeitige Behördenbeteiligung Bebauungsplan XV-64bb

Seit Durchführung der ersten Beteiligungsverfahren im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens XV-64 ist ein Zeitraum von mehr als zehn Jahren vergangen. Seither wurde der ursprüngliche räumliche Geltungsbereich drei Mal geteilt bzw. geändert. Außerdem haben sich die Planinhalte für den jetzigen Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-64bb wesentlich verändert. Schließlich wurde für diesen Bebauungsplan erstmals ein Umweltbericht nach gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erarbeitet.

Aus diesen Gründen wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 29. November 2010 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 22.12.2010 aufgefordert. Dabei wurden sie auch um Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB gebeten.

Auf Grund der eingegangenen Stellungnahmen sowie der Weiterentwicklung der Planungsüberlegungen im weiteren Verfahren ergaben sich Änderungs- bzw. Prüfungserfordernisse, die nachfolgend erläutert werden.

Von 16 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange liegen schriftliche Stellungnahmen vor, deren Aussagen nachfolgend (teilweise in zusammengefasster Form) dargestellt und abgewogen werden.

1. NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG mit Schreiben vom 03.01.2011

Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

Im angefragten räumlichen Bereich befinden sich Anlagen mit einem Betriebsdruck > 4 bar. Gemäß den Technischen Regeln des DVGW-Regelwerkes sind die Bauausführenden bei Bauarbeiten in der Nähe dieser Hochdruck-Erdgasleitung vor Ort einzuweisen.

Bezirksamt:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Soweit aus der anliegenden Planunterlage erkennbar, befinden sich die Gasversorgungsleitungen im öffentlichen Straßenland der Brücken- und der Schnellerstraße. Insofern besteht kein Regelungserfordernis im Bebauungsplan.

Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

2. Berliner Wasserbetriebe – GI-G/Pa – mit Schreiben vom 04.01.2011

- 2.1 Gemäß den der Stellungnahme beiliegenden Anlagen befinden sich im Bereich des Bebauungsplanentwurfes Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe, die im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung stehen. Zur Schmutzwasserableitung ist gegebenenfalls der Einbau von Schmutzwasserkanälen in den geplanten Erschließungsstraßen erforderlich.

Bezirksamt:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Soweit aus der anliegenden Planunterlage erkennbar, befinden sich die Anlagen der BWB im öffentlichen Straßenland der Brücken- und der Schnellerstraße. Insofern besteht kein Regelungserfordernis im Bebauungsplan.

Der Einbau von Schmutzwasserkanälen in die geplanten Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.

Der Bau eines neuen Regenwasserauslaufbauwerkes ist in Verlängerung des

„Wasserstraße“ an der Spree geplant. Die dafür vorgesehene Fläche wird (zusammen mit der geplanten öffentlichen Grünfläche) in die geplante Straßenverkehrsfläche einbezogen, da es sich um eine für die Erschließung des Plangebietes erforderliche Nutzung handelt. Ein darüber hinausgehendes planungsrechtliches Regelungserfordernis besteht nicht. Eine Festsetzung separater Flächen für die Abwasserbeseitigung oder die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagsflächen i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 14 ist nicht erforderlich.

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass das Plangebiet im Bestand zu ca. 90 % überbaut bzw. versiegelt ist, so dass eine Versickerung von Niederschlag über die belebte Bodenzone gegenwärtig nur in geringfügigem Umfang erfolgt.

Der Bebauungsplan wird im weiteren Verfahren geändert:

Für den Bereich des geplanten Auslaufbauwerkes an der Spree wird anstelle öffentlicher Grünfläche öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

- 2.2 Die innere Erschließung des Planungsgebietes mit Trinkwasserversorgungsleitungen erfolgt entsprechend den jeweiligen Erfordernissen und nur nach Vorlage entsprechender Bedarfswerte. Die Dimensionierung der Leitungen erfolgt nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf.

Bezirksamt:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die innere Trinkwassererschließung ist in allen Baugebieten grundsätzlich zulässig und ebenfalls nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

- 2.3 In der Spreestraße befinden sich zwei Abwasserdruckrohrleitungen DN 1200 im Tunnel DN 3000. Diese Leitungen sind in Betrieb und müssen erhalten bleiben.

Bezirksamt:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Spreestraße befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XV-64bb.

Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

- 2.4 Das Gelände liegt teilweise in der Schutzzone III B des Wasserwerkes Johannisthal. Die Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal vom 31. August 1999 müssen eingehalten werden.

Insbesondere ist darauf zu achten, dass:

- das Errichten, wesentliche Erweitern und Ändern von wassergefährdenden Anlagen verboten ist,

- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie mit Stoffen die wassergefährdende Stoffe enthalten (z. B. Heizöl) verboten ist, sofern nicht ein Versickern durch ausreichend große Auffangbehälter sicher verhindert wird,
- die Abwasseranlagen dicht sind, und nach Errichtung, Erweiterung oder wesentlicher Änderung und danach wiederkehrend alle 20 Jahre eine Dichtheitsprüfung durch Sachverständige durchgeführt wird,
- nur schwach belastetes Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone versickert werden darf,
- die Nutzung von Erdwärme (z. B. für eine Erdwärmeheizung) nicht erlaubt ist,
- Stellflächen für Kraftfahrzeuge müssen wasserundurchlässig hergestellt werden.

Baumaßnahmen der BWB sind derzeit im Bebauungsplangebiet nicht vorgesehen.

Bezirksamt:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Lage des überwiegenden Teils des Plangebietes in der WSZ III B ist bereits in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt. Die Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung gelten grundsätzlich und sind auch unabhängig von der Aufstellung eines Bebauungsplans – insbesondere im nachgelagerten bauaufsichtlichen Verfahren – zu beachten.

Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

3a. Vattenfall Europe Wärme AG, Vertrieb/Bau, Berlin Ost, mit Schreiben vom 14.12.2010

Im Plangebiet ist kein Anlagenbestand der Vattenfall Europe Wärme AG vorhanden.

Bezirksamt:

Wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.

Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

3b. Vattenfall Europe Business Service GmbH, Immobilien, Liegenschaftswesen Berlin, mit Schreiben vom 22.07.10

In dem betrachteten Gebiet befinden sich Kabelanlagen der Vattenfall Europe Distribution GmbH (Lageplan anbei). Die Leitungsrechte für die gekennzeichneten Anlagen müssen gesichert werden.

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

Bei Bauarbeiten ist zu beachten, dass möglicherweise noch zu sanierende Kontaminationen vorhanden sind.

Bezirksamt:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Wie aus der anliegenden Planunterlage ersichtlich, befinden sich die Vattenfall-Kabelanlagen ganz überwiegend im öffentlichen Straßenland der Brücken- und der Schnellerstraße. Eine planungsrechtliche Sicherung von Leitungsrechten ist hier nicht erforderlich.

Die noch vorhandene, nicht genutzte 30kV-Leitung innerhalb der geplanten Sondergebiete wird voraussichtlich im Rahmen künftiger Baumaßnahmen auf Kosten des Grundstückseigentümers / Investors zurückzubauen sein. Da eine längerfristige Erhaltung voraussichtlich nicht erforderlich ist, besteht kein planungsrechtliches Sicherungserfordernis.

Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

4. Gemeinsame Landesplanungsabteilung – GL 5.21 – mit Schreiben vom 15.12.2010

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind angemessen berücksichtigt worden.

Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gibt es keine Hinweise. Aktuelle umweltrelevante Informationen liegen bei der Gemeinsamen Landesplanung nicht vor.

Bezirksamt:

Wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.

Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

5. Wasser- und Schifffahrtsamt Berlin mit Schreiben vom 20.12.2010

Bei der Spree-Oder-Wasserstraße (SOW) handelt es sich um eine Bundeswasserstraße, für welche die Verwaltungszuständigkeit der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung (WSV) des Bundes gemäß Art. 87 Abs. 1 Satz 1 und Art. 89 Grundgesetz gegeben ist.

Die Belange der WSV des Bundes werden durch den Bebauungsplan nicht berührt. Bei Einhaltung der Planungsgrenze wird dem Bebauungsplan zugestimmt.

Bei der Bepflanzung des Uferstreifens im Zuge eines geplanten, für die Öffentlichkeit zugänglichen durchgängigen Spreeuferbereich ist zu beachten, dass die

Unterhaltung der Bundeswasserstraße SOW nach § 7 Abs. 1 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) Hoheitsaufgabe des Bundes ist, die von der WSV des Bundes, hier vertreten durch das WSA Berlin, wahrgenommen wird. Zu den Unterhaltungsaufgaben gehört auch das Freischneiden, - holzen der Ufer in Bereichen von sogenannten festen Schifffahrtszeichen, an den für die Schifffahrt unübersichtlichen Stellen und aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht.

Bezirksamt:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Bepflanzung des geplanten öffentlichen Ufergrünzugs ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Sie obliegt dem bezirklichen Grünflächenamt, welches die Hinweise des WSA im Rahmen der Ausführung beachten wird. Die Herstellung des Uferbereichs erfolgt im Bereich des Grundstücks Schnellerstraße 132-136 im Rahmen des städtebaulichen Vertrags von 2009 durch die CG Projektentwicklungs GmbH in Abstimmung mit dem Grünflächenamt.

Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

6. Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit – LAGetSi – mit Schreiben vom 08.12.2010

Die Prüfung der Planungsunterlagen hat keine Einwände, konkreten Hinderungsgründe oder sonstige umweltrelevante Aspekte ergeben.

Aus dem Zuständigkeitsbereich der LAGetSi sind keine immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bekannt, die von dem Bebauungsplanverfahren betroffen wären.

Bezirksamt:

Wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.

Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

7. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung – I B 14 – mit Schreiben vom 22.12.2010

7.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen:

Der Geltungsbereich liegt im Stadtteilzentrum Schöneweide. Er ist im FNP als gemischte Baufläche M2 sowie mit dem Symbol "Einzelhandelskonzentration" dargestellt und im StEP Zentren 2020 mit dem Symbol "Fachmarkttagglomeration" gekennzeichnet. Die vorgesehenen Nutzungen sind mit den gesamtstädtischen Zielsetzungen vereinbar.

Bezirksamt:

Wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.

Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

- 7.2 Die Breite des geplanten Ufergrünzugs von ca. 20 m wird nicht für ausreichend gehalten, um an dieser Stelle die übergeordnete Bedeutung und Funktion der im FNP und LaPro dargestellten Grünverbindung zur Erholung, zum Aufenthalt und als Biotopverbund zu erfüllen. Angesichts der kompletten Neuordnung des Gebiets wird die Möglichkeit gesehen, einen Grünzug von ca. 30 m Breite vorzusehen, wodurch den vielseitigen Anforderungen an diese übergeordnete Grünverbindung besser Rechnung getragen werden könnte.

Bezirksamt:

Der Hinweise wird zur Kenntnis genommen; der Anregung wird teilweise gefolgt.

Lage und Breite des geplanten öffentlichen Ufergrünzuges sowie der anschließenden so genannten „Uferstraße“ beruhen auf dem vom Bezirksamt Treptow-Köpenick am 29.12.2005 beschlossenen Blockentwicklungskonzept¹.

Dieses ist auch Anlage der am 22.12.2009 zwischen dem Land Berlin und den Grundstückseigentümern abgeschlossenen vertraglichen Vereinbarungen², welche u.a. die Übertragung der für die geplanten öffentlichen Straßenverkehrs- und Grünflächen benötigten Flächen an Berlin beinhalten.

Im Zuge der Konkretisierung der Straßenausbauplanung in Abstimmung mit dem bezirklichen Tiefbauamt wird jedoch der Querschnitt der „Uferstraße“ von zunächst 19,0 m auf jetzt 14,0 m reduziert. Ausschlaggebend dafür ist, dass auf die ursprünglich vorgesehene Anbindung der „Uferstraße“ an die Brückenstraße verzichtet wird, so dass erstere nunmehr keine Durchgangsstraßenfunktion mehr aufweist. Die Vernetzung der Wegebeziehungen für die langsamen Verkehrsarten erfolgt über die Sicherung einer Rad- und Fußwegeverbindung zur Brückenstraße entlang bzw. innerhalb des Ufergrünzuges. Innerhalb der Straßenverkehrsfläche ist nur noch einseitig (südlich) ein Gehweg geplant, Radwege verlaufen beidseitig der Fahrbahn, jedoch außerhalb der Grünfläche. Die Fahrbahnbreite wurde von 6,5 m auf 6,0 m reduziert.

Somit kann die öffentliche Grünfläche entlang der Spree um 5,0 m verbreitert werden. Eine weitere Verbreiterung kommt jedoch nicht in Betracht. Diese könnte nur zu Lasten der geplanten Baufläche in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 erfolgen und hätte somit einen erheblichen Eingriff in privates Grundeigentum

¹ urbanistica berlin Pieper + Partner: Blockentwicklungskonzept Block 3 – Ortsteil Niederschöneweide, Berlin, November 2005

² Vereinbarung über die Ablösung des Ausgleichsbetrages, die Durchführung von Erschließungsmaßnahmen und die Genehmigung eines Kaufvertrages sowie über die Übertragung von Grundstücksflächen für das Grundstück Schnellerstraße 131-136 im Sanierungsgebiet Niederschöneweide des Bezirks Treptow-Köpenick

zur Folge, welcher nicht in der o.g. vertraglichen Vereinbarung vorgesehen ist.

Außerdem ist zu berücksichtigen, dass die Gestaltungsmöglichkeiten für die öffentliche Grünfläche aufgrund der vorhandenen Bodenbelastungen eingeschränkt sind. Dies würde auch bei einer weiteren Vergrößerung der Fläche gelten.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass die geplante öffentliche Grünfläche der im FNP und LaPro dargestellten Funktion in der nunmehr geplanten Breite gerecht werden kann.

Der Bebauungsplan wird im weiteren Verfahren geändert:

Die geplante öffentliche Grünfläche entlang der Spree wird um 5,0 m verbreitert, der Querschnitt der „Uferstraße“ wird um 5,0 m reduziert.

7.3 Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilräumlichen Entwicklungsplanungen:

Im Planwerk Südostraum sind eine bauliche Fassung zur Schnellerstraße und die Anordnung eines Platzes vorgesehen. Das jetzt vorgesehene Konzept mit einer doppelten Baumreihe und der Anordnung eines Großteils der Stellplätze im vorderen Bereich wird dieser Intention zur stadträumlichen Fassung nur bedingt gerecht, wurde jedoch vom „Berliner Baukollegium“ akzeptiert.

Bezirksamt:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das mit dem „Berliner Baukollegium“ der Senatsbaudirektion abgestimmte städtebauliche Konzept sieht vor, die Schnellerstraße durch zwei Baumreihen als „grüne Stadtkante“ räumlich und gestalterisch zu fassen.

Wie in der Begründung dargelegt, beruhte die ursprüngliche planerische Vorstellung einer baulichen Fassung unmittelbar an der Schnellerstraße auf der Annahme, dass die bestehende straßenseitige Bebauung im jetzigen Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-64ba VE weitestgehend erhalten bleibt. Die Neubebauung sollte auf diese Bezug nehmen und deren straßenseitige Bauflucht aufnehmen. Nach aktuellem Planungsstand sollen die Bestandsgebäude jedoch weitgehend zurückgebaut werden und nur das dominierende, denkmalgeschützte Sudhaus der ehemaligen „Bärenquell-Brauerei“ sowie angrenzende Lagergebäude sollen erhalten bleiben.

Somit tritt auch hier die Bebauungskante um etwas 30 m von der Straßenbegrenzungslinie zurück. Da die zwei Baumreihen auch im Plangebiet XV-64ba VE fortgeführt werden sollen, kann insgesamt eine einheitliche und durchgehende Fassung des Straßenraums an der Schnellerstraße erreicht werden. Wenn die Bebauung im Sondergebiet „Fachmärkte“ hingegen bis unmittelbar an die Straße heranträte, würde die Sicht auf das Baudenkmal des ehemaligen Sudhauses aus

südlicher Richtung verdeckt und dieses erheblich in seiner städtebaulichen Wirkung gemindert.

Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

- 7.4 Ein pauschaler Verweis auf die AV Einzelhandel in der textlichen Festsetzung Nr. 1 reicht für die Wirksamkeit der Begründung nicht aus. Die Sortimente sind auch einzeln aufzuführen.

Bezirksamt:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, der Anregung wird gefolgt.

Eine vollständige Auflistung der zulässigen Sortimente war von vornherein beabsichtigt und wird im weiteren Verfahren erfolgen. Da der Vorentwurf des Bebauungsplans für die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB nur die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung darstellen soll, wurde hier auf diese sehr umfängliche Regelung zunächst verzichtet.

Der Bebauungsplan wird im weiteren Verfahren geändert:

Die textliche Festsetzung zur Art der zulässigen Nutzung im Sondergebiet „Fachmärkte“ wird um eine vollständige Auflistung der zulässigen Sortimente nach AV Einzelhandel ergänzt.

- 7.5 Die Verkaufsfläche für Randsortimente ist auf max. 10 % des Kernsortiments, höchstens jedoch auf 800 m² VKF pro Betrieb, zu begrenzen.

Bezirksamt:

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

In der im Rahmen des weiteren Planverfahrens erfolgten Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. IB/IA, wurde Einigkeit dahingehend erzielt, dass die zentrenrelevanten Randsortimente bei Möbelfachmärkten auf 20 % und bei sonstigen Fachmärkten auf 10 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche zu begrenzen sind (Schreiben SenStadt IB 15 v. 04.03.2011).

Dementsprechend werden die zentrenrelevanten Randsortimente für Sondergebiet SO 1 "Möbelfachmärkte" im Bebauungsplan auf jeweils 20% der zulässigen Gesamtverkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes begrenzt. Sonstige Fachmärkte sind hier nicht vorgesehen.

Das Sondergebiet SO 2 "Sport- und Freizeitmärkte" dient der Errichtung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit vornehmlich zentrenrelevantem Sortiment. Dieses wird auf 70% der zulässigen Gesamtverkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes beschränkt.

Der Bebauungsplan wird im weiteren Verfahren geändert:

Die Festsetzungen zu den Verkaufsflächen für zentrenrelevante Randsortimente werden wie dargestellt präzisiert.

- 7.6 In der textlichen Festsetzung Nr. 2 sind die Worte „sowie an der zulässigen Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente“ zu streichen.

Bezirksamt:

Der Anregung wird gefolgt.

Die textliche Festsetzung Nr. 2 wurde im weiteren Planverfahren in Abstimmung mit SenStadt, Abt. IB und IIC präzisiert. Das Sondergebiet SO 2 dient Einzelhandelsbetrieben mit überwiegend zentrenrelevantem Sortiment (Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör - Sport- und Campingartikel - Möbel und Grillgeräte für Camping). Insofern handelt es sich bei diesem Sortiment nicht um ein Randsortiment.

Der Bebauungsplan wird im weiteren Verfahren geändert:

Die im Sondergebiet SO 2 "Sport- und Freizeitmärkte" zulässigen Sortimente werden der Zweckbestimmung entsprechend präzisiert. Die Formulierung „zulässige Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente“ entfällt.

8. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung – VII B 31 – / – VLB – mit Schreiben vom 20.12.2010

- 8.1 Verkehrliche Belange von gesamtstädtischer Bedeutung sind auch weiterhin insofern betroffen, als die Schnellerstraße (B 96 a) und die Brückenstraße Bestandteile des übergeordneten Straßennetzes von Berlin sind. Sowohl Anbindungen an diese Straßen, als auch die zukünftigen Straßenbegrenzungslinien sind mit SenStadt VII B abzustimmen. Hierbei kommt hinzu, dass für beide Hauptnetzstraßen Planungen zur Umgestaltung der Straßenräume existieren.

Für den B-Plan XV-64bb soll eine neue Erschließungsstraße (eingehängte Spange zwischen Schneller- und Brückenstraße) errichtet werden. Die zur Lage der Knotenpunkte und deren Gestaltung in der Vergangenheit erstellten Untersuchungen müssen auf der Grundlage der neueren Entwicklungen angepasst, überarbeitet und abgestimmt werden.

Dies betrifft sowohl den Knoten mit der B 96 a, als auch den Knoten an der Brückenstraße unter Beachtung der dort vorhandenen Straßenbahn und der neuen Überlegungen zur Umgestaltung des Straßenraumes in Bezug auf die durch die SOV erwarteten Entlastungseffekte in dieser Straße. Hierzu ist dringender Abstimmungsbedarf und ein aktuelles Verkehrsgutachten erforderlich.

Bezirksamt:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, den Anregungen wird gefolgt.

Im weiteren Verfahren wurde eine umfängliche verkehrliche Untersuchung¹ erstellt, deren Inhalte auch mit SenStadt, Abt. VII B, abgestimmt wurden und deren Ergebnisse in den weiteren Planungsprozess einfließen.

Im Rahmen der Analyse der verkehrlichen Ist-Situation erfolgte auch die Überprüfung bestehender Knotenpunkte hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit mit dem Ergebnis, dass die signalisierten Knotenpunkte des Straßenzugs Schnellerstraße – Michael-Brückner-Straße für den geradeaus fahrenden Kfz-Verkehr durchgehend eine gute Leistungsfähigkeit aufweisen.

Nach der Bestandserfassung erfolgte die Berechnung des zukünftigen Verkehrsaufkommens für die geplanten Nutzungen der B-Plangebiete XV-64ba VE und XV-64bb unter Berücksichtigung so genannter Verbund-, Konkurrenz- und / oder Mitnahmeeffekte sowie die Abschätzung der daraus resultierenden Verkehrsverteilung auf der Schnellerstraße und innerhalb der B-Plangebiete. Zugrunde gelegt wurden dabei auch die aktuell zulässigen Verkaufsflächen in den geplanten Sondergebieten SO 1 und SO 2 und im Kerngebiet.

Für die Erschließung der B-Plangebiete wurden im Rahmen der verkehrlichen Untersuchung verschiedene Szenarien erarbeitet und auf ihre Leistungsfähigkeit im Verkehrsablauf überprüft.

Für das seitens des Bezirksamtes Treptow-Köpenick bevorzugte Szenario (vollständige Erschließung des Baumarktes im Plangebiet XV-64ba und der Sondergebiete im Plangebiet XV-64bb über die „Wasserstraße“) wurde nachgewiesen, dass alle Verkehre mit einer guten Leistungsfähigkeit abgewickelt werden können.

Im Rahmen der verkehrlichen Untersuchung wurde auch eine Anbindung der „Uferstraße“ an die Brückenstraße untersucht. Für die Erschließung der geplanten Sonder-, Kern- und Mischgebiete ist eine solche Anbindung nicht erforderlich. Die Anbindung würde zu zusätzlichen belastenden Durchgangsverkehren führen. Bei einem Verzicht auf diese Anbindung ist hingegen aus gutachterlicher Sicht mit Verkehrsentslastungen im Untersuchungsgebiet und auch in den sensiblen Bereichen von Oberschöneweide zu rechnen. Damit wird den Zielen der Lärminderungsplanung für Berlin entsprochen. Aus diesen Gründen wird in Abstimmung mit SenStadt, Abt. VII B, auf die Anbindung der „Uferstraße“ an die Brückenstraße verzichtet.

¹ Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft: Verkehrliche Untersuchung zur Umgestaltung der Schnellerstraße zwischen Karlshorster Straße und Sterndamm sowie zur Erschließung der Bebauungsplangebiete XV-64ba VE und XV-64bb in Berlin Treptow-Köpenick im Auftrag des Bezirksamtes Treptow-Köpenick, Berlin, August 2011 sowie Zusatzuntersuchung vom 05. Dezember 2011

Die Umgestaltung des Straßenraums der Schnellerstraße ist ebenfalls Gegenstand der verkehrlichen Untersuchung, nicht jedoch der Festsetzungen des Bebauungsplans (s.u.).

Der Bebauungsplan wird im weiteren Verfahren geändert:

Die Anbindung der „Uferstraße“ an die Brückenstraße entfällt. Stattdessen endet die „Uferstraße“ auf Höhe des Mischgebietes MI 2 mit einer Wendeanlage.

- 8.2 Die vom Bezirk angedachte zusätzliche Quermöglichkeit der Schnellerstraße und die weiteren Überlegungen zur Gestaltung dieser Straße erscheinen grundsätzlich möglich und sollten im Rahmen der weiteren verkehrlichen Gutachten und der Untersuchungen zur Umgestaltung des Straßenraumes der B 96 a näher betrachtet werden (siehe hierzu auch die nachfolgende Stellungnahme der VLB).

Bezirksamt:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Beabsichtigt ist eine neue Fußgängerquerung über die Schnellerstraße, welche auf der Südseite der Straße auf Höhe des zweiten Einganges des „Zentrums Schöneeweide“ eingeordnet werden soll. Dementsprechend wird der Verlauf des geplanten Geh- und Radfahrrechtes zwischen der Brücken- und der Schnellerstraße angepasst.

Eine Betrachtung der angesprochenen Aspekte ist in der inzwischen vorliegenden verkehrlichen Untersuchung erfolgt. Für den Straßenzug Schnellerstraße – Michael-Brückner-Straße von der Karlshorster Straße bis zum Sterndamm sowie der anliegenden Spree- und Brückenstraße wurde ein Umgestaltungskonzept entwickelt, welches jedoch erst umgesetzt werden kann, wenn weitere Entlastungseffekte eingetreten sind.

Mittel- bis langfristig ist vorgesehen, vor dem Hintergrund einer künftig zu erwartenden Verkehrsentslastung auf dem Straßenzug Schnellerstraße – Michael-Brückner-Straße diesen durchgehend von drei auf zwei Geradeausfahrstreifen zu reduzieren und somit Raum für durchgehenden Radfahrstreifen, breitere Mittelinsel und Straßenbegleitgrün sowie Abbiegespuren in den Knotenpunkten zu schaffen. Für den Fußgängerverkehr werden im Rahmen der Umgestaltung des Straßenzuges Schnellerstraße – Michael-Brückner-Straße sichere und oberirdische Quermöglichkeiten zwischen allen wichtigen Quellen und Zielen geplant, wodurch auch die Erreichbarkeit der Haltestellen des ÖPNV komfortabler wird. Für die Spreestraße wird zwischen Michael-Brückner-Straße und Schnellerstraße ein Stadtplatz zur Entlastung der Wohngebiete vorgesehen. Zwischen Schnellerstraße und Brückenstraße soll eine Freigabe der Spreestraße für den Zweirichtungsverkehr bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h

eingeführt werden. Diese geplanten Maßnahmen innerhalb der Straßenverkehrsflächen sind jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplans XV-64bb.

Von einer Einteilung der Straßenverkehrsfläche wird im Sinne der Vermeidung einer nicht erforderlichen Selbstbindung der für den Ausbau und die Gestaltung des öffentlichen Straßenlandes zuständigen Behörden des Landes Berlin regelmäßig abgesehen. Der Bebauungsplan setzt lediglich die Straßenverkehrsflächen und die Straßenbegrenzungslinien fest.

Der Bebauungsplan wird im weiteren Verfahren geändert:

Das Geh- und Radfahrrecht wird so angepasst, dass es an der Schnellerstraße gegenüber dem zweiten Eingang des „Zentrums Schöneeweide“ endet.

- 8.3 Das generelle Ziel des Senats von Berlin, die Uferbereiche der Bundeswasserstraßen (hier südliches Spreeufer) langfristig für eine öffentlichen Nutzung als Grün- und Wegeverbindung - auch für Radfahrer - zu sichern, entspricht auch der Konzeption zur Entwicklung der Berliner Wasserlagen und des Planwerks Südostraum. Dieses gesamtstädtische Ziel ist im B-Plan sicherzustellen.

Bezirksamt:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Das genannte gesamtstädtische Ziel wird im Bebauungsplan XV-64bb durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ entlang des südlichen Spreeufers planungsrechtlich gesichert. Eine öffentliche Verbindung für Radfahrer entlang des Ufergrünzuges wird durch Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Radweg“ von der Brückenstraße zur Uferstraße gesichert.

Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

- 8.4 Stellungnahme der Verkehrslenkung Berlin (VLB):

Gegen den Entwurf zum Bebauungsplan bestehen keine Bedenken.

An der Einmündung Schnellerstraße / Einkaufszentrum Schöneeweide steht eine Lichtzeichenanlage (LZA). Der Anbindung der geplanten Wasserstraße an den Knotenpunkt mit Integration in die LZA-Regelung kann zugestimmt werden.

Gleichwohl wird darauf hingewiesen, dass die Auswirkungen auf die Koordinierung des Verkehrs in der Schnellerstraße nicht abgesehen werden können. Ggf. wäre eine separate Anbindung der Wasserstraße mit neuer LZA günstiger. Wendevorgänge von der nördlichen in die südliche Fahrtrichtung sind heute bereits möglich.

Ob eine Fußgänger-LZA zwischen der Brückenstraße und der Wasserstraße zweckmäßig und erforderlich ist, kann ohne weitere Informationen nicht eingeschätzt werden. Diesbezüglich sind verkehrsgutachterliche Aussagen erforderlich.

Das Einrichten des Linksabbiegens bzw. Wendens an der LZA Michael-Brückner-Straße / Schnellerstraße / Brückenstraße wäre nur mit einem aufwendigen Straßenumbau möglich. Im gegebenen Zustand ist dies nicht umsetzbar.

Eine Anordnung notwendiger straßenverkehrsbehördlicher Maßnahmen für die Flächen des öffentlichen Straßenlandes erfolgt nach Vorlage entsprechender Bauausführungspläne.

Bezirksamt:

Die Hinweise sowie die grundsätzliche Zustimmung zum Bebauungsplan werden zur Kenntnis genommen.

Die verkehrlichen Auswirkungen der Planung wurden inzwischen umfänglich – in Abstimmung mit SenStadt, Abt. VII inkl. der VLB – gutachterlich untersucht. Es wurde nachgewiesen, dass in der bevorzugten Erschließungsvariante - Anbindung der Wasserstraße direkt an den lichtsignalgeregelten Knoten Schnellerstraße /Zufahrt EKZ alle Verkehre mit einer guten Leistungsfähigkeit abgewickelt werden können (vgl. lfd. Nr. 8.1).

Welche Form einer sicheren zusätzlichen Querungsmöglichkeit der Schnellerstraße für Fußgänger zum Tragen kommt, muss im Rahmen der Umgestaltung der Schnellerstraße geprüft werden.

Die Thematik des Linksabbiegens aus der Schnellerstraße in die Brückenstraße wurde in der verkehrlichen Untersuchung betrachtet. Da das Ziel besteht, die Brückenstraße für den Durchgangsverkehr unattraktiv zu gestalten, wird ein zusätzlicher Linksabbiegestreifen in der Schnellerstraße ohne gezielte zusätzliche Maßnahmen zur Vermeidung des Durchgangsverkehrs nicht empfohlen. Auch hierzu ist im Rahmen der Umgestaltung der Schnellerstraße eine Lösung zu entwickeln.

Straßenverkehrsbehördliche Maßnahmen, wie die Einrichtung von Lichtsignalanlagen und Abbiegespuren, sind grundsätzlich nicht Gegenstand der Bebauungsplanung.

Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

9. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung – IV S 1 – mit Schreiben vom 08.12.2010

9.1 Hinsichtlich der dringenden gesamtstädtischen Interessen Berlins, wie auch der Belange des Sanierungsgebietes Treptow-Niederschöneweide bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Mit dem Bebauungsplanverfahren ist auch die Fortschreibung und Konkretisierung der Sanierungsziele der "Zehnten Rechtsverordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 18. November 1994" und deren Sicherung verbunden.

Bezirksamt:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.

Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

- 9.2 Die unter Pkt. II.3.4.1 der Begründung zum Bebauungsplanentwurf angekündigte eingehendere Prüfung der Zulassungsvoraussetzungen für gewerbliche Nutzungen ggf. durch weitere Festsetzungen im Bebauungsplan und detaillierte Ausweisung sind im weiteren Verfahren unbedingt sicherzustellen.

Die unter Pkt. II.3.6 der Begründung für das Grundstück Brückenstr. 26 angekündigte detailliertere Ausweisung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Öffentliche Parkanlage / Öffentlicher Spielplatz" ist im weiteren Verfahren zu beachten und umzusetzen.

Es handelt sich um wichtige Sanierungsziele für diesen Bereich.

Bezirksamt:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird gefolgt.

Die Prüfung der Nutzungsausweisungen im weiteren Verfahren hat ergeben, dass anstelle der ursprünglichen Ausweisung eines Gewerbegebietes nunmehr ein Mischgebiet festgesetzt werden soll. Da sich das Gewerbegebiet unmittelbar und ohne Schutzabstände an die vorhandene Wohnbebauung an der Brückenstraße angeschlossen hätte, wären erhebliche Störungen und Nutzungskonflikte zu erwarten gewesen. Mit der nunmehr geplanten Festsetzung von Mischgebiet sowohl an der Brückenstraße (MI 1) als auch im angrenzenden rückwärtigen Bereich (MI 2) kann hingegen eine weitestgehend verträgliche Nutzungsstruktur für diesen Bereich geschaffen werden.

Auf die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Öffentliche Parkanlage / Öffentlicher Spielplatz" auf dem Grundstück Brückenstr. 26 wird im weiteren Verfahren ebenfalls verzichtet. Nach Einschätzung der bezirklichen Grünflächenverwaltung (Grün II 30) ist das Grundstück aufgrund seiner Lage und Größe (ca. 550 m²) nicht für die Anlage eines öffentlichen Spielplatzes geeignet (der Richtwert für einen allgemeinen Spielplatz liegt bei mindestens 2.000 m²). Denkbar wäre aufgrund der Größe lediglich ein Kleinkinderspielplatz. Spielplätze mit Angeboten für diese Altersgruppe (bis sechs Jahre) sind aber i.d.R. im Rahmen von Wohnungsbauvorhaben zu errichten (§ 8 BauO Bln). Ältere Kinder können die vorhandenen Spielplätze in der Hasselwerderstraße, der Britzer Straße und der Köllnischen Straße nutzen.

Aufgrund dessen wird das Grundstück Brückenstraße 26, wie die benachbarten Grundstücke an der Brückenstraße, ebenfalls als Mischgebiet ausgewiesen. Um die Verbindung von der Brückenstraße in Richtung Sondergebiete und Schnell-

lerstraße für Fußgänger und Radfahrer zu sichern, wird auf dieser Fläche ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Der Bebauungsplan wird im weiteren Verfahren geändert:

Anstelle des zunächst geplanten Gewerbegebietes und der zunächst geplanten öffentlichen Grünfläche "Öffentliche Parkanlage / Öffentlicher Spielplatz" soll jeweils eine Festsetzung als Mischgebiet erfolgen.

10. Landesdenkmalamt – LDA 25 – mit Schreiben vom 27.08.10

Gegen den Bebauungsplanentwurf bestehen seitens des LDA grundsätzlich keine Bedenken.

Gemäß § 10 DSchG Bln (Umgebungsschutz) ist zu beachten, dass die Denkmaleigenschaft des Denkmalbereiches *Schnellerstraße 137, Borussia-Brauerei* durch die Planung nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Bezirksamt:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Denkmalbereich befindet sich im nordwestlich angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-64ba VE und ist in der Begründung zum Bebauungsplan XV-64bb mit allen seinen Elementen aufgeführt.

Durch den Verzicht auf eine Blockrandbebauung zugunsten der stadträumlichen Fassung mittel einer doppelten Baumreihe bleibt das Denkmalensemble optisch freigestellt und wesentliche Beeinträchtigungen werden vermieden.

Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

11. Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz – II D 25 – mit Schreiben vom 06.01.2011

11.1 Gegen die Planungsziele bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Die Entwicklung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Ufergrünzug“ wird begrüßt.

Bezirksamt:

Wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.

Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

11.2 Vor dem Hintergrund der Altlastensituation des Plangebietes ist entscheidend, in welchem Umfang eine flächenhafte Versiegelung im Plangebiet weiterhin beibehalten werden muss und inwieweit das Planungsziel der „grundsätzlichen Vermeidung von unnötiger Versiegelung“ realisiert werden kann.

Es wird daher empfohlen, ein Entwässerungskonzept unter Berücksichtigung des Berliner Wassergesetzes und der technischen Regelwerke zu erarbeiten und mit der Wasserbehörde abzustimmen.

Auf Grund der Lage des überwiegenden Teils des Plangebietes in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Johannisthal muss die Niederschlagsentwässerung den Anforderungen der Wasserschutzgebietsverordnung entsprechen.

Bezirksamt:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Gemäß Stellungnahme SenGesUmV – III C – (vgl. lfd. Nr. 13) hat die bestehende Belastungssituation des Bodens entscheidende Auswirkungen auf den Versiegelungsgrad, kann das Planungsziel, die Versiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen, aussetzen und ist aufgrund der Belange des Bodenschutzes zu dulden.

Das allgemeine Ziel unnötige Versiegelungen zu vermeiden, wird dadurch nicht grundlegend in Frage gestellt.

Für die Flächen der geplanten Sondergebiete sowie der geplanten öffentlichen Erschließungsstraßen (Wasser- und Uferstraße) und der geplanten öffentlichen Parkanlage (Ufergrünzug) liegt inzwischen ein mit der zuständigen Wasserbehörde abgestimmtes Entwässerungskonzept¹ vor. Wasserbehördliche Erlaubnisse für die Einleitung des auf den Erschließungsstraßen anfallenden Niederschlagswassers über ein neu zu errichtendes Einlaufbauwerk in die Spree sowie für die Versickerung von Niederschlagswasser von Dach- und Verkehrsflächen auf dem Grundstück Schnellerstraße 132-136 (SO 1 und SO 2) wurden erteilt (vgl. II.4.5).

Rechtsgrundlage ist das Berliner Wassergesetz (BWG). Dieses sowie die Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung sind grundsätzlich und auch unabhängig von der Aufstellung eines Bebauungsplans zu beachten. Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen, die einer Beachtung dieser Verbote prinzipiell entgegenstehen.

Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

- 11.3 Bei der Bearbeitung des Schutzgutes Wasser im Umweltbericht muss die vorgesehene Art der Niederschlagsentwässerung im Mittelpunkt stehen. Auf Grund der Lage des Plangebietes in einem Gebiet mit Trennkanalisation sind in jedem

¹ Hoffman-Leichter Ingenieurgesellschaft: Fachmarktzentrum Schnellerstraße - Oberflächenentwässerung – Ergänzte Fassung, Berlin, 14. / 27. August 2012 sowie 2. Ergänzung, Berlin, 20. November 2013

Fall unmittelbare Auswirkungen auf den Vorfluter Spree zu erwarten und entsprechend zu bewerten.

Grundlage der Bewertung sollte die über ein Entwässerungskonzept entwickelte Vorzugsvariante sein.

Bezirksamt:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das inzwischen vorliegende Entwässerungskonzept wird unter Pkt. III.3.13 der Begründung dargestellt, Fragen der Niederschlagsentwässerung sind Bestandteil des Umweltberichtes.

Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

12. Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz – III D 11 – mit Schreiben vom 10.12.2010

- 12.1 Der vorliegende B-Planentwurf geht nicht auf den Lärmaktionsplan 2008 ein und würdigt nicht in ausreichendem Umfang die derzeitige vom Verkehr verursachte Lärmsituation im Planungsgebiet.

In der Umweltprüfung wird die verkehrliche Situation zwar beschrieben und auf die Lärminderungsplanung hingewiesen, aber hinsichtlich der Problembewältigung finden sich im vorliegenden Planentwurf aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nur ansatzweise Lösungsvorschläge.

Mit Schreiben – SenGesUmV III D 11 – vom 08.03.2011 erfolgte hierzu folgende Ergänzung:

Der o.g. Hinweis wird aufgrund veränderter Rahmenbedingungen im Hinblick auf die Brückenstraße zurückgenommen. Es ist offensichtlich, dass durch die

- Einrichtung einer Tempo 30 Zone und einer
- Anliegerzone, Zeichen 250, Zufahrtsverbot für Fahrzeuge aller Art von der Schnellerstraße mit den Ausnahmen „Radfahrer und Anlieger sowie Linienverkehr frei“

die in den Lärmkarten 2007 verzeichneten Lärmwerte auf der Basis der 2005 ermittelten Verkehrsstärken nicht mehr zutreffend sein können.

Auch die Geräuschemissionen der Straßenbahn wurden durch die bereits getroffenen Maßnahmen in der Brückenstraße, insbesondere durch die Geschwindigkeitsreduzierung auf Tempo 30, gemindert. Weitere mögliche Entlastungspotenziale durch die Erneuerung des Fuhrparks (Ersatz der Tatra-Fahrzeuge) werden erwartet.

Da in der Brückenstraße schon das „Neue Berliner Straßenbahngleis (NBS)“ liegt, sind keine weiteren Verbesserungen durch Geräusch reduzierende Maßnahmen an der Fahrbahn für die Straßenbahn in der Brückenstraße zu erwarten.

Hierbei ist darauf zu achten, dass die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans XV-64bb erreichte Verbesserungen nicht rückgängig machen oder in Frage stellen.

Aktuelle Lärmdaten zum Straßen- und Schienenverkehr in der Brückenstraße liegen nicht vor.

Bezirksamt:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB dient (entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB) der frühzeitigen Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung. Dementsprechend befinden sich der Bebauungsplan und die Begründung im Stadium des Vorentwurfs. Deshalb entspricht das Aufzeigen erster Lösungsansätze, welche im weiteren Planungsprozess konkretisiert werden, dem frühen Stand der Planung.

In der inzwischen vorliegenden verkehrlichen Untersuchung (vgl. lfd. Nr. 12.1) werden die Ziele der Lärminderungsplanung für das Konzeptgebiet Ober- und Niederschöneweide auf ihre Umsetzbarkeit geprüft und berücksichtigt.

Die grundsätzlichen Ziele der Lärminderungsplanung sind:

- die Verkehrsvermeidung im Konzeptgebiet*
- verkehrslenkende und verkehrsorganisatorische Maßnahmen sowie*
- ein straßenräumliches Konzept.*

Von den konkreten Maßnahmenvorschlägen der Lärminderungsplanung zur Verkehrsvermeidung, Verkehrsorganisation und -lenkung für das Untersuchungsgebiet wurden berücksichtigt:

- Zweirichtungsverkehr in der Spreestraße*
- Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h in der Spreestraße*
- Schließung der Spreestraße zwischen Schnellerstraße und Michael-Brückner-Straße*
- Tempo-30-Zone in der Brückenstraße*
- Zusätzliche Querungshilfen für Fußgänger am Knotenpunkt Schnellerstraße / Michael-Brückner-Straße / Brückenstraße zwischen dem Vorplatz des Bahnhofs Schöneweide und dem zum Stadtplatz umgestalteten Abschnitt der Spreestraße zwischen Michael-Brückner-Straße und Schnellerstraße sowie am Knotenpunkt Michael-Brückner-Straße / Sterndamm*
- Rückbau von Fahrspuren in der Schnellerstraße und der Michael-Brückner-Straße*

- *Vergrößerung des Abstandes der Bebauung zur Fahrbahn in der Michael-Brückner-Straße (durch Längsparken bzw. die Markierung von Radfahrstreifen)*
- *Verbesserung der Straßenraumbegrünung in der Michael-Brückner-Straße*

Des Weiteren wurden allgemeine Maßnahmenvorschläge des straßenräumlichen Konzeptes berücksichtigt, wie:

- *die Förderung der Verkehrsmittel des Umweltverbundes durch Anlage von Radverkehrsanlagen, Verbreiterung von Gehwegbereichen und Verbesserung der Überquerbarkeit von Straßen*
- *die Vergrößerung des Abstandes von Kfz-Fahrstreifen zur Bebauung durch Anlage von Parkstreifen, Verbreiterung der Gehwegbereiche, Anlage einer Radverkehrsanlage, Verschieben der Fahrbahnmittelachse*

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch das Umgestaltungskonzept für den Straßenzug Schnellerstraße – Michael-Brückner-Straße die Ziele der Lärm-minderungsplanung für das Konzeptgebiet Ober- und Niederschöneweide erreicht und für das Untersuchungsgebiet konkretisiert werden können. Durch den Verzicht auf eine Anbindung der „Uferstraße“ an die Brückenstraße (vgl. lfd. Nr. 12.1) ist mit zusätzlichen Verkehrsentlastungen im Plangebiet und auch in den sensiblen Bereichen von Oberschöneweide zu rechnen.

Alle dargestellten verkehrslenkenden und verkehrsordnenden Maßnahmen sind jedoch nicht Gegenstand der Bebauungsplanung.

Die in der ergänzenden Stellungnahme dargestellten Maßnahmen zur Reduzierung der Verkehrs(lärm)belastung in der Brückenstraße werden durch den Bebauungsplan XV-64bb nicht in Frage gestellt.

Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

- 12.2 Die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten, vom Verkehr verursachten, Lärmwerte überschreiten in vielen Bereichen sowohl die Schwellenwerte der Stufe 1¹ als auch der Stufe 2² des Lärmaktionsplans 2008. Der Verkehrslärm wird im Wesentlichen verursacht durch Straßenverkehr und durch die Straßenbahn; der Bahnlärm (DB-Netz) an der Schnellerstraße tritt dabei in den Hintergrund.

Bezirksamt:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Grundsätzlich ist darauf zu verweisen, dass es die Schneller- und die Brückenstraße Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes von Berlin sind und die hohe Verkehrslärmbelastung nicht erst durch die Aufstellung des Bebauungs-

¹ Stufe 1: 70 dB (A) tags (L_{DEN}) und 60 dB (A) nachts (L_N)

² Stufe 2: 65 dB (A) tags (L_{DEN}) und 55 dB (A) nachts (L_N)

plans ausgelöst wird. Gleiches gilt auch für den durch die Straßenbahn verursachten Lärm an der Brückenstraße.

Bei der im Rahmen der o.g. verkehrlichen Untersuchung durchgeführten Verkehrszählung wurde festgestellt, dass im Vergleich zu den Verkehrsmengenkarten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung aus den Jahren 2005 und 2009 eine Abnahme des Verkehrs auf dem Straßenzug Schnellerstraße – Michael-Brückner-Straße von bis zu 20 % aufgrund verkehrsinfrastruktureller Maßnahmen zu verzeichnen ist. Mit der Umsetzung der o.g. Maßnahmen der Lärmminierungsplanung sowie der Realisierung der „Süd-Ost-Verbindung“ (SOV) wird es hier zu weiteren Verkehrsreduzierungen kommen. Dies wird auch zu einer deutlichen Verringerung des Straßenverkehrslärms führen.

Eine weitere Minderung des Straßenbahnlärms an der Brückenstraße kann nur noch durch den Einsatz modernerer, leiserer Fahrzeuge erfolgen (s.o.). Dies ist jedoch nicht Gegenstand der Bebauungsplanung (zum passiven Schallschutz vgl. Ifd. Nr. 12.5).

Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

- 12.3 Aufgrund der hohen Lärmbelastung, insbesondere im Kreuzungsbereich Schnellerstraße / Brückenstraße, sollte geprüft werden ob und inwieweit die beabsichtigte Ausweisung eines Mischgebietes ein in die Zukunft gerichtetes Planungsziel sein kann, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse planungsrechtlich zu sichern. Ggf. sollte eine andere Gebietsausweisung, die nicht Wohnen als allgemein zulässiges Ziel verfolgt (z. B. MK), gefunden werden, um langfristig Wohnen an dieser Stelle nur ausnahmsweise oder gar nicht zuzulassen, zumal die Möglichkeiten, den Verkehrslärm durch verkehrsorganisatorische Maßnahmen auf einer Bundesfernstraße (B 96a) deutlich zu reduzieren in diesem Bereich beschränkt sind.

Mit Schreiben – SenGesUmV III D 11 – vom 08.03.2011 erfolgte hierzu folgende Ergänzung:

Soweit an den Zielen des Bebauungsplans festgehalten wird, wird darum gebeten, entlang der Schnellerstraße planungsrechtliche Regelungen zum Schutz vor Verkehrslärm für hoch belastete Bereiche zu treffen, in denen Wohnen allgemein oder ausnahmsweise zulässig sein soll. Wie bereits ausgeführt, sind hier die Möglichkeiten, den Verkehrslärm durch verkehrsorganisatorische Maßnahmen zu reduzieren, beschränkt.

Bezirksamt:

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Wie oben dargestellt, ist bereits eine Abnahme des Verkehrs auf dem Straßenzug Schnellerstraße – Michael-Brückner-Straße zu verzeichnen. Mit weiteren Reduzierungen ist zu rechnen. Dennoch wird der Kreuzungsbereich Schneller-

straße / Brückenstraße auch künftig einer relativ hohen Lärmbelastung ausgesetzt sein.

Im weiteren Verfahren wird daher für das Eckgrundstück Schnellerstr. 129 / Brückenstr. 31 anstelle eines Mischgebietes ein Kerngebiet (MK 2) ausgewiesen. Wohnungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes sollen wegen der Lärmbelastung hier und im Kerngebiet MK 1 auf Grundlage einer entsprechenden gutachterlichen Empfehlung durch textliche Festsetzung ausgeschlossen werden. Entlang der Schnellerstraße sind somit im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Baugebiete vorgesehen, in denen Wohnen allgemein oder ausnahmsweise zulässig ist.

Das Grundstück Schnellerstr. 129 / Brückenstr. 31 liegt unmittelbar gegenüber des das Stadtteilzentrum prägenden Einkaufszentrums am Bahnhof Schöneweide. Mit der Kerngebietsausweisung soll insgesamt eine maßvolle Ergänzung und Stärkung der Zentrenfunktion erreicht werden. Aufgrund der insbesondere auch von Fußgängern hochfrequentierten Lage ist das Eckgrundstück in besonderer Weise für die Aufnahme kleinteiliger Zentrenfunktionen, wie kleinen Ladengeschäften, Gastronomie, Dienstleistungen, Büro- und Praxisräumen geeignet.

Die nördlich anschließenden Grundstücke an der Brückenstraße sollen jedoch weiterhin als Mischgebiet festgesetzt werden. Die Brückenstraße ist nach wie vor beidseitig ganz überwiegend durch die Wohnnutzung geprägt, auch wenn sich vornehmlich in der Erdgeschosszone kleinteilige gewerbliche Nutzungen in Form von Ladengeschäften, Gastronomie, Dienstleistungen u.ä. befinden.

Die Festsetzung eines Mischgebietes lässt eine Erhöhung des wohnverträglichen gewerblichen Nutzungsanteils, welcher in der Regel weniger empfindlich gegenüber Verkehrslärm ist (keine nächtliche Nutzung), als das Wohnen, prinzipiell zu. Gleichwohl ist die vorwiegend im gründerzeitlichen Stil errichtete Wohnbebauung nicht für jedwede andere Nutzung geeignet.

Da die Erhaltung der historischen Bestandsbebauung auch längerfristig städtebaulich nicht in Frage zu stellen ist, kommt eine grundlegende Nutzungsänderung für die gesamte Brückenstraße nicht in Betracht. Im Hinblick auf die erforderliche Integration in die vorhandene Nutzungs- und Bebauungsstruktur ist das Mischgebiet die adäquate Nutzungsausweisung. Bei intensiven kerngebietstypischen Nutzungen bestünde hingegen die Gefahr zusätzlicher Störungen für das Wohnen im östlichen und nördlichen Abschnitt der Brückenstraße,

Der Bebauungsplan wird im weiteren Verfahren geändert:

Das Grundstück Schnellerstr. 129 / Brückenstr. 31 soll nicht mehr als Mischgebiet, sondern als Kerngebiet (MK 2) ausgewiesen werden.

In den Kerngebieten MK 1 und MK 2 sollen Wohnungen und Beherbergungsbetriebe ausgeschlossen werden.

- 12.4 Im MK / MI – Abschnitt an der Schnellerstraße (129 / 130) sollte die Schließung der noch geplanten Baulücke geprüft werden, um mit Hilfe eines neuen Baukörpers die Möglichkeit einer Abschirmung vor verkehrsverursachtem Lärm und die Entstehung lärmarmen Blockinnenbereiche zu erreichen.

Bezirksamt:

Der Anregung wird gefolgt.

Gegenwärtig ist das Grundstück Schnellerstraße 130 nur mit einer hallenartigen Bebauung versehen, die sich vornehmlich in die Tiefe der Fläche erstreckt. Durch die im Bebauungsplan für das Kerngebiet vorgesehene Blockrandbebauung mit einer Traufhöhe von mindestens 15,0 m kann bereits eine erhebliche Verkehrslärmabschirmung für die Innenbereiche des Mischgebietes erreicht werden.

Der Bebauungsplan soll jedoch zusätzlich die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür schaffen, dass zwischen den Grundstücken Schnellerstr. 130 (MK 1) und Schnellerstr. 129 / Brückenstr. 31 (MK 2) eine geschlossene Bebauung entsteht, um die dahinter liegenden Blockinnenbereiche noch besser vor Verkehrslärmbelastungen abzuschirmen.

Deshalb werden die seitlichen Baugrenzen für beide Grundstücke jeweils bis an die gemeinsame Grundstücksgrenze herangezogen. Außerdem wird für das Kerngebiet MK 2 sowie für den durch Knotenlinie abgegrenzten Bereich des Kerngebietes MK 1 entlang der Schnellerstraße die geschlossene Bauweise (g) festgesetzt.

Der Bebauungsplan wird im weiteren Verfahren wie dargestellt geändert.

- 12.5 Für die geplanten, überwiegend dem Wohnen dienende Nutzungen sollten Regelungen zum Schutz vor Verkehrslärm durch textliche oder zeichnerische Festsetzungen geprüft werden.

Bezirksamt:

Der Anregung wird gefolgt.

Anstelle der zunächst beabsichtigten Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes wird auch der nördliche Teil der Wohnbebauung an der Brückenstraße (Brückenstr. 17-25) nunmehr als Mischgebiet (MI 1) ausgewiesen. Mischgebiete dienen, anders als allgemeine Wohngebiete, nicht überwiegend dem Wohnen, sondern gleichberechtigt dem Wohnen und wohnverträglichen gewerblichen Nutzungen. Insofern weisen sie eine etwas geringere Empfindlichkeit gegenüber Lärmbelastungen (auch verkehrlichen) auf.

Überwiegend dem Wohnen dienende Baugebiete sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-64bb nicht mehr geplant. Gleichwohl ist davon auszugehen,

dass in den geplanten Mischgebieten an der Brückenstraße auch weiterhin in erheblichem Umfang Wohnnutzung erfolgen wird.

Die verkehrliche Lärmbelastung resultiert hier vorrangig aus dem Straßenbahnverkehr und steht somit nicht in einem ursächlichen Zusammenhang mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans. Der Straßenverkehr spielt in der Brückenstraße hingegen nur eine untergeordnete Rolle. Dies ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass die Einfahrtmöglichkeit, die von der Schnellerstraße besteht, beschränkt ist.

Auch der hohe Anteil der Wohnnutzung beidseitig der Brückenstraße ist auf die historische Bestandsentwicklung zurückzuführen und nicht auf die Planung. Eine grundlegende Nutzungsänderung lässt die prinzipiell erhaltenswerte Bausubstanz, die durch Wohngebäude – durchsetzt mit kleinteiligen Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben – geprägt ist, auch nicht zu.

Eine aktive Lärminderung an der Lärmquelle kann nur noch durch den Einsatz modernerer Fahrzeuge erreicht werden (vgl. lfd. Nr. 17.1). Dies ist jedoch nicht Gegenstand der Bebauungsplanung.

Schallschutzwände oder –wälle kommen an einem innerstädtischen Straßenzug ebenfalls nicht in Betracht und sind auch aufgrund der gegebenen baulichen Strukturen und räumlichen Verhältnisse nicht möglich. Daher kann nur durch geeignete Maßnahmen des passiven Schallschutzes sichergestellt werden, dass die allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden können.

Planungsrechtliche Regelungen zur Schalldämmung der Außenbauteile sind nicht erforderlich, da entsprechende Anforderungen bereits in der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) enthalten sind. Seit Einführung der DIN 4109 als technische Baubestimmung ist diese i.V.m. der Berliner Lärmkarte grundsätzlich anzuwenden.

Für das Mischgebiet MI 1 wird jedoch eine Festsetzung zur Ausrichtung einer Mindestanzahl von Aufenthaltsräumen je Wohnung zur straßenabgewandten Blockinnenseite (schalltechnisch günstige Gestaltung der Wohnungsgrundrisse) aufgenommen. Diese Regelung kommt praktisch aber nur bei Neubaumaßnahmen oder grundlegend in den Bestand eingreifenden Sanierungsmaßnahmen zum Tragen, nicht jedoch für die vorhandene, bestandsgeschützte Wohnbebauung.

Für das Mischgebiet MI 2 ist eine derartige Regelung nicht erforderlich, da es nicht unmittelbar an der Brückenstraße liegt und zudem durch die Bebauung im Mischgebiet MI 1 weitgehend abgeschirmt ist.

Für das Mischgebiet MI 3 ist die Regelung ebenfalls nicht sinnvoll, da die straßenabgewandte Seite an das geplante Kerngebiet MK 1 angrenzt, welches ebenfalls potenziell Lärm verursachende Nutzungen aufnehmen könnte.

Außerdem soll für die Mischgebiete MI 1 und MI 3 im weiteren Verfahren die Zahl der Vollgeschosse auf zwingend vier (IV) festgesetzt werden. Im Zusammenwirken mit der bereits vorgesehenen geschlossenen Bauweise (g) kann eine entsprechend hohe Neubebauung auf den nicht oder nur in untergeordnetem Maße bebauten Grundstücken (Brückenstr. 17-18, 20, 26) die bauliche Schallabschirmung für die straßenabgewandten Grundstücksteile deutlich verbessern.

Der Bebauungsplan wird im weiteren Verfahren geändert:

Für das Mischgebiet MI 1 wird eine Grundrissbindung (Ausrichtung einer Mindestanzahl von Aufenthaltsräumen zur straßenabgewandten Seite) festgesetzt. Außerdem wird für die Mischgebiete MI 1 und MI 3 die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf vier (zwingend) festgesetzt.

- 12.6 Es ist grundsätzlich zu prüfen, ob die geplante Festsetzung eines Gewerbegebietes direkt angrenzend an WA unter immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten aufrecht erhalten werden kann.

Die bislang für das GE-Gebiet vorgeschlagenen einschränkenden textlichen Festsetzungen zum Schutz des allgemeinen Wohngebiets vor beeinträchtigenden Emissionen reichen nicht aus, um einen bereits durch Verkehrslärm arg strapazierten Wohnstandort zu schützen. Mit der beabsichtigten GE - Ausweisung entsteht auf der dem Lärm abgewandten, ruhigen Seite des geplanten WA eine schwer beherrschbare Konfliktsituation. Für die Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen sollten Regelungen gefunden werden, um die Immissionsrichtwerte für das allgemeine Wohngebiet am Tage und in der Nacht einhalten zu können.

Ähnliches gilt auch für Stoffe der technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft, deren Verwendung nicht zulässig sein sollte, um Konflikte mit dem angrenzenden Wohnen zu vermeiden.

Bezirksamt:

Der Anregung wird gefolgt.

Auf die Ausweisung eines Gewerbegebietes und eines allgemeinen Wohngebietes im nordöstlichen Teil des Plangebietes an der Brückenstraße (östlich des geplanten Sondergebietes SO 2) wird im weiteren Verfahren verzichtet. Stattdessen soll der gesamte Bereich als Mischgebiet (MI 1 und MI 2) festgesetzt werden (vgl. lfd. Nr. 14.2).

Somit kann eine weitestgehend verträgliche Nutzungsstruktur für diesen Bereich geschaffen werden. Insbesondere werden für die vorhandene Wohnbebauung

an der Brückenstraße (MI 1) potenzielle Nutzungskonflikte durch ein unmittelbar angrenzendes gewerbliches Baugebiet vermieden. Im Mischgebiet sind nur gewerbliche Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Der Bebauungsplan wird im weiteren Verfahren geändert:

Anstelle eines allgemeinen Wohngebietes wird im nördlichen Abschnitte der Brückenstraße ein Mischgebiet (MI 1) festgesetzt. Auf der westlich angrenzenden Fläche wird anstelle eines Gewerbegebietes ebenfalls ein Mischgebiet (MI 2) festgesetzt.

- 12.7 Es sollte geprüft werden, ob und inwieweit im SO die Zufahrten zu Parkplätzen und Anlieferung sowie die Lage der Stellplätze planungsrechtlich geregelt werden müssen, um sensible Nutzungen vor zusätzlicher Verlärmung zu schützen.

Die Zahl der notwendigen Stellplätze im SO sollte im Hinblick auf die verkehrlichen Auswirkungen definiert werden.

Bezirksamt:

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Im weiteren Verfahren wurde eine schalltechnische Untersuchung¹ für die in den geplanten Sondergebieten SO 1 und SO 2 zulässigen Einzelhandelsnutzungen durchgeführt. Die durch die Vorhaben im Prognoseplanfall zu erwartenden gewerblichen Schallimmissionen wurden nach der Technischen Anleitung Lärm (TA Lärm) ermittelt und beurteilt. Grundlage für die Verkehrslärberechnungen war das in einer verkehrlichen Untersuchung (vgl. lfd. Nr. 12.1) ermittelte Verkehrsaufkommen im Ist-Zustand sowie das zusätzlich durch die geplanten Nutzungen verursachte (prognostizierte) Verkehrsaufkommen². Darüber hinaus wurden Berechnungen zur Verkehrslärmbelastung im Vorher-Zustand (Analysefall) und im Nachher-Zustand (Prognoseplanfall) durchgeführt.

Bei der Ermittlung des durch die Sondergebietsnutzungen ausgelösten zusätzlichen Verkehrsaufkommens wurde nicht die Anzahl der Stellplätze, sondern die maximal zulässige Größe der Verkaufsflächen – unter Berücksichtigung so genannter Verbund-, Konkurrenz- und / oder Mitnahmeeffekte – zu Grunde gelegt. Dies ist zielführender, da die Größe der Verkaufsfläche im Zusammenhang mit der Art des Einzelhandels einen maßgeblicheren Einfluss auf die Anzahl der motorisierten Kundenbewegungen und Anlieferungsvorgänge hat, als die Anzahl der Stellplätze.

¹ ALB Akustik-Labor Berlin: Bebauungsplan XV-64bb im Bezirk Treptow-Köpenick, Schalltechnische und Luftschadstoffuntersuchung, Bericht Nr. SCH 1110.363 P, Berlin, 14.12.2011

² Hoffmann-Leichter Ingenieurbüro: Zusatzuntersuchung, Verkehrliche Untersuchung Schnellerstraße, Berlin, 05.12.2011

Auf Grundlage der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung und der darin gutachterlicherseits vorgeschlagenen Regelungen soll eine Lärm-Emissionskontingentierung im Bebauungsplan festgesetzt werden. Damit wird sichergestellt, dass die Realisierung der geplanten Nutzungen in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 zu keinen erheblichen nachteiligen Schallimmissionsauswirkungen auf das vorhandene bzw. künftig planungsrechtlich mögliche Wohnen führen wird.

Aufgrund der dargestellten Erwägungen sind weitere planungsrechtliche Regelungen hinsichtlich der Lage von Stellplätzen und Zufahrten bzw. der Anzahl der Stellplätze aus Gründen des Immissionsschutzes nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan wird im weiteren Verfahren geändert:

Für die Sondergebiete SO 1 und SO 2 sollen Lärmemissionskontingente festgesetzt werden.

- 12.8 Der im Umweltbericht beschriebene räumliche Untersuchungsumfang für das Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung wird, insbesondere unter Berücksichtigung der beabsichtigten planungsrechtlichen Sicherung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Fachmärkte, als nicht ausreichend angesehen, um eine abschließende Beurteilung zu den verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens abzugeben.

Entsprechend des Leitfadens zur verkehrlichen Standortbeurteilung und Verkehrsfolgenabschätzung für verkehrsintensive Vorhaben werden für Fachmarktzentren wesentlich größere Einzugsgebiete betrachtet (je nach Typ <5 km oder 5-15 km). Insoweit sollte der Untersuchungsbereich mindestens die Straßenzüge Karlshorster Straße / Siemensstraße, die Edisonstraße bis hin zur Straße An der Wulheide, die Wilhelminenhofstraße sowie die Schnellerstraße und Michael-Brückner-Straße umfassen, um die möglichen erhöhten Verkehrsaufkommen und die Auswirkungen in dem hoch belasteten Stadtraum beurteilen zu können.

Bezirksamt:

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Im weiteren Verfahren wurde eine verkehrliche Untersuchung durchgeführt (vgl. lfd. Nr. 8.1), deren Untersuchungsrahmen auch mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. VII, abgestimmt wurde.

Das Untersuchungsgebiet erstreckte sich von der Karlshorster Straße zwischen Stubenrauchbrücke und Schnellerstraße im Nordwesten und Spreestraße im Südosten. Im Nordosten wurde es von der Spree und im Südwesten vom Straßenzug Schnellerstraße – Michael-Brückner-Straße begrenzt. Die Michael-Brückner-Straße wurde über die südliche Grenze Spreestraße hinaus bis zum Knotenpunkt mit dem Sterndamm untersucht.

Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

13. Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz – III C 24 – mit Schreiben vom 20.12.2010

- 13.1 Trotz der vorliegenden Erkenntnisse (festgestellte Boden- und Grundwasserverunreinigungen) bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die geplante Nutzung.

Bezirksamt:

Wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.

Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

- 13.2 Im Bereich des Bebauungsplans XV-64bb liegen die im Bodenbelastungskataster Berlin (BBK) unter den Nummern 7513, 7514, 13802 und 6182 registrierten Flächen.

Die Anzahl der Katasterflächen und deren Beschreibung ist im Kapitel Schutzgut Boden des Umweltberichtes gemäß den u.g. Angaben zu ergänzen.

Im Einzelnen liegen zu den Flächen folgende Erkenntnisse vor:

BBK Nr. 7513 / Schnellerstr. 135 – 136 (ehem. KWO)

- Vornutzung:
langjährige industriell, Tischlerei, Kabeltrommelfabrik (KWO), Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
- Nachweis von schädlichen Bodenveränderungen (Ersterkundungen 1993):
Boden- und Bodenluftverunreinigungen durch BTEX, LCKW sowie im Aufschüttungshorizont Verunreinigungen durch Schwermetalle, PAK und MKW in einigen Bereichen (besonders Aufschüttungen im nordwestlichen Grundstücksteil / ehem. Trommellager)
Schwermetallkonzentrationen in der Auffüllungsschicht zum größten Teil auf Schlackereste zurück zu führen
- Maßnahmen:
z.Z. nicht geplant
- abschließende Aussage über Art und Umfang der Bodensanierung:
erst nach Vorlage konkreter Bauplanungen und Durchführung einer auf diese Planungen aufbauenden Detailerkundung möglich
- Durchführung:
Investor in Abstimmung mit SenGesUmV III C
- Eigentümer wurde nach Umweltrahmengesetz i.H.d. geschätzten Sanierungskostenbetrages freigestellt.

BBK Nr. 7514 / Schnellerstr. 131 – 134 (ehem. BMHW II)

- Vornutzung:
langjährige industriell, Berliner Metallhütten- und Halbzeugwerk (BMHW),
Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
- Nachweis von schädlichen Bodenveränderungen (umfangreiche Erstuntersuchungen):
erhebliche Verunreinigungen des Bodens und des Grundwassers durch leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe und deren Abbauprodukte (LCKW, VC),
durch Schwermetalle (Pb, Zn, Cu, Cd), Cyanid sowie
stellenweise durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) bis in eine Tiefe von max. ca. 4,0 - 5,0 m unter Geländeoberkante (GOK)
Schadstofffahne (LCKW) Abstrom des Grundstückes, Ausbreitung in Richtung der Förderbrunnen des Wasserwerks Johannisthal (Grundstück in TWZ III A des WW)
- Maßnahmen:
Bodenaustausch im Bereich der ehem. Entfettungsanlage erfolgt (2005)
Grundwassermonitoring durch die Grundstückseigentümerin durchgeführt (2005 – 2010, Anordnung durch SenGesUmV zur Fortsetzung ist in Vorbereitung.
wegen erheblicher Schwermetallbelastungen kommen u. a. Versiegelung des Schadensbereiches oder Bodenaustausch in Frage (Sicherungs- oder Sanierungsmethode)
- abschließende Aussage über Art und Umfang der Bodensanierung:
erst nach Vorlage konkreter Bauplanungen und Durchführung einer auf diese Planungen aufbauenden Detailerkundung möglich
- Durchführung:
Investor in Abstimmung mit SenGesUmV III C
- Eigentümer wurde nach Umweltrahmengesetz i.H.d. geschätzten Sanierungskostenbetrages freigestellt.

BBK Nr. 13802 / Schnellerstr. 130

- Vornutzung:
Tankstelle, Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
- Nachweis von Verunreinigungen (Gutachten):
Schwermetalle, an die Auffüllung gebunden und im obersten Bodenmeter flächig verteilt

Mineralölschaden an der südöstlichen Ecke im Grundwasserschwankungsbereich, Ursache ungeklärt

- Maßnahmen:

Sanierung von Bodenkontaminationen ggf. in Zusammenhang mit Baumaßnahmen erforderlich, vorab Abstimmung mit zuständiger Bodenschutzbehörde

BBK Nr. 6182 / Brückenstr. 27

- Vornutzung:

chemische Reinigung, Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

- Maßnahmen:

geeignete Sanierungsmaßnahmen wurden durchgeführt

gesamte Fläche wurde vom Verdacht auf schädliche Bodenverunreinigungen oder Altlasten befreit

bei Nutzungsänderung (Wohnbebauung) ggf. Neubewertung des Gefährdungspfades Boden-Mensch erforderlich,

bei Baumaßnahmen Beteiligung der zuständigen Bodenschutzbehörde

Bezirksamt:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Umweltbericht zum Bebauungsplan wird entsprechend ergänzt.

Das Grundstück Schnellerstr. 131 – 134 befindet sich, wie der überwiegende Teil des Plangebiets, nunmehr in der Wasserschutzzone III B.¹

Das Grundstück Brückenstr. 27 ist mit einem historischen Wohnhaus mit Ladengeschäften im Erdgeschoss bebaut, welches im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen für das Sanierungsgebiet Treptow-Niederschöneweide umfassend erneuert wurde. Im Bebauungsplan ist die Festsetzung eines Mischgebietes geplant. Eine grundlegende Nutzungsänderung ist auf Grund des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

- 13.3 Im Bebauungsplan sind die Flächen der Katasternummern 7513, 7514 und 13802 als belastet zu kennzeichnen, da die Belastungen als erheblich einzustufen sind und derzeit nicht ausgesagt werden kann, ob zu deren Sicherung oder Sanierung über das normale Maß hinaus Maßnahmen angewandt werden müssen (planungsabhängig).

Bezirksamt:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

¹ gem. vorläufiger Anordnung zum Vollzug der den Schutzgebietsteil Johannisthal betreffenden Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal vom 18. Januar 2013

Die drei genannten BBK-Flächen sind, sofern künftige Bauflächen betroffen sind, bereits im Bebauungsplan als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet (gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB).

Künftige Straßenverkehrsflächen und öffentliche Grünflächen werden regelmäßig nicht gekennzeichnet. Die Kennzeichnung hat vor allem eine Hinweisfunktion für den Grundstückseigentümer. Den für die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen zuständigen Behörden des Landes Berlin ist die Bodenbelastungssituation bekannt. Es ist davon auszugehen, dass die erforderlichen Maßnahmen im Zuge der Herstellung der Flächen erfolgen werden.

Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

- 13.4 Für die von den textlichen Festsetzungen Nr. 8 und Nr. 9 betroffenen Bereiche gilt, dass unversiegelte Flächen, die für eine Bepflanzung vorgesehen sind und damit offene Bereiche der Regenwasserversickerung darstellen als altlastenrelevant betrachtet werden müssen.

Zur Schaffung einer unbelasteten durchwurzelbaren Bodenschicht und zur unbedenklichen Regenwasserversickerung sind hier ggf. Bodenaustauschmaßnahmen erforderlich. Während TF 8 ohne erheblichen Aufwand umsetzbar erscheint, ist TF 9 ohne einen flächendeckenden Bodenaustausch nur schwer zu realisieren. Bei einer Sicherungsvariante durch Versiegelung würde mit TF 9 ein erheblicher Umfang an kostenintensiven Detailmaßnahmen erforderlich werden.

Bezirksamt:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Anlage einer doppelten Reihe aus großkronigen Laubbäumen (vorher TF 8, jetzt TF 11) dient der Schaffung einer „grünen Stadtkante“ zur räumlichen Fassung des Straßenraums entlang der Schnellerstraße.

Im Zusammenhang mit der geplanten großflächigen Einzelhandelsnutzung im Sondergebiet „Fachmärkte“ sind ebenerdige Stellplatzanlagen in erheblichem Umfang zu erwarten.

Um deren nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild zu mindern, ist eine gestalterische Gliederung und Aufwertung durch die Pflanzung von einem großkronigen Laubbaum je sechs Stellplätzen (ehemals TF 9, jetzt TF 12) unverzichtbar. Es ist jedoch beabsichtigt, die Baumpflanzungen nicht auf einzelnen kleinen Pflanzscheiben, sondern innerhalb von Grünstreifen, die jeweils zwischen zwei Stellplatzreihen verlaufen, zu pflanzen.

Somit können auch hier, ebenso wie bei der doppelten Baumreihe, die erforderlichen Bodenaustauschmaßnahmen auf größere, zusammenhängende Flächen konzentriert werden. Gleiches gilt für die erforderlichen technischen Maßnahmen

(z.B. Folienabdeckung, Lehmtrichter) zur Verhinderung des Austrags von Schadstoffen durch Sickerwasser in diesen Bereichen.

Die vorhandene Altlastensituation wird bei der Art der Ausführung der Pflanzmaßnahmen im besonderen Maße berücksichtigt.

Angesichts der hohen Grundstücksausnutzung (vgl. lfd. Nr. 18.5) sind diese auf wenige Flächen konzentrierten Maßnahmen auch wirtschaftlich zumutbar.

Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

13.5 Schutzgut Boden / Versiegelungsgrad:

Die bestehende Belastungssituation des Bodens hat entscheidende Auswirkung auf den Versiegelungsgrad. Eine als Sicherungsmaßnahme installierte und funktionierende Versiegelung kann das Planungsziel, die Versiegelung auf das absolut notwendige Maß zu begrenzen, aussetzen und ist aufgrund der Belange des Bodenschutzes zu dulden. Die Planungen sind entsprechend anzupassen.

Bezirksamt:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das Plangebiet kann unter Einbeziehung der Teilversiegelung (stark verdichtetem Boden) von einem etwa 90%-igen Versiegelungsgrad im Bestand ausgegangen werden (lediglich die Grundstücke entlang der Brückenstraße weisen teilweise eine geringere Versiegelung auf).

Der hohe Versiegelungsgrad soll, nicht zuletzt wegen vorhandenen Bodenbelastungen, beibehalten werden. Für das Sondergebiet SO 1 soll eine GRZ von 0,8 ausgewiesen werden, welche wegen des hohen Stellplatzbedarfs durch Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden darf. Für das Sondergebiet SO 2 ist im weiteren Verfahren die Festsetzung einer GRZ von nur 0,4 geplant, weil für die Sport- und Freizeitmärkte eine deutlich geringere Verkaufsfläche und dementsprechend geringere Bebauung vorgesehen ist. Für Stellplätze und Zufahrten soll jedoch eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig sein.

Für das Kerngebiet MK 1 soll eine GRZ von 0,8 festgesetzt werden, für das Mischgebiet MI 2 eine GRZ von 0,4. Letztere kann durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

Im Rahmen konkreter Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob für die künftig unversiegelten Flächen ggf. Bodensanierungsmaßnahmen erforderlich sind, um mögliche Beeinträchtigungen über die Wirkungspfade Boden – Mensch bzw. Boden – Grundwasser zu verhindern. Ggf. sind Maßnahmen in Abstimmung mit der zuständigen Bodenschutzbehörde zu ergreifen.

Der Bebauungsplan wird im weiteren Verfahren geändert:

Für das Sondergebiet SO 1 soll festgesetzt werden, dass die GRZ von 0,8 durch die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden darf.

Für das Sondergebiet SO 2 soll einer GRZ von 0,4 festgesetzt werden, die durch die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden darf.

13.6 Schutzgut Wasser / Niederschlagsversickerung:

Das Planungsziel, die Niederschlagsversickerung auf den Planungsflächen auszuführen und eine Versiegelung zu vermeiden steht im Konflikt mit der bekannten Altlastensituation.

Die Aussage die Niederschlagsversickerung generell im Zusammenhang mit der Altlastensituation zu betrachten ist richtig, sollte aber eine höhere Gewichtung erhalten. Zur Ableitung des Niederschlags oder einer örtlichen Versickerung sind entsprechende Variantenvorschläge zu entwickeln.

Bezirksamt:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Eine möglichst weitgehende Vermeidung von Bodenversiegelungen ist angesichts der Altlastensituation nicht Ziel der Planung.

Für die Flächen der geplanten Sondergebiete sowie der geplanten öffentlichen Erschließungsstraßen (Wasser- und Uferstraße) und der geplanten öffentlichen Parkanlage (Ufergrünzug) liegt inzwischen ein mit der zuständigen Wasserbehörde abgestimmtes Entwässerungskonzept¹ vor. Wasserbehördliche Erlaubnisse für die Einleitung des auf den Erschließungsstraßen anfallenden Niederschlagswassers über ein neu zu errichtendes Einlaufbauwerk in die Spree sowie für die Versickerung von Niederschlagswasser von Dach- und Verkehrsflächen auf dem Grundstück Schnellerstraße 132-136 (SO 1 und SO 2) wurden erteilt.

Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

14. BA Treptow-Köpenick von Berlin, Abt. Bauen und Stadtentwicklung, Untere Denkmalschutzbehörde – UD1 – mit Schreiben vom 22.12.2010

Das Konzept entspricht den Belangen des Denkmalschutzes

Neben dem Erhalt der Baudenkmale auf dem Grundstück „Bärenquell“ ist zusätzlich der Erhalt eines Teils der Grundstückseinfriedung zum Nachbargrundstück (im vorderen Teil an der Zufahrtstraße / Wasserstraße) zu prüfen.

¹ Hoffman-Leichter Ingenieurgesellschaft: Fachmarktzentrum Schnellerstraße - Oberflächenentwässerung – Ergänzte Fassung, Berlin, 14. / 27. August 2012 sowie 2. Ergänzung, Berlin, 20. November 2013

Zum gegebenen Zeitpunkt ist die Denkmalbezeichnung in den Plan einzutragen.

Bezirksamt:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Einfriedung des Grundstücks „Bärenquell“ befindet sich, wie das Grundstück selbst, im Geltungsbereichs des vorhabenbezogene Bebauungsplans XV-64ba VE. Eine nachrichtliche Übernahme als Denkmal kann nur in diesem Bebauungsplan erfolgen.

Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

15a. BA Treptow-Köpenick von Berlin, Abt. für Umwelt, Grün und Immobilienwirtschaft, Amt für Umwelt und Natur – UmNatAL – mit Schreiben vom 20.12.2010

15a.1 Seitens des Fachbereiches Naturschutz gibt es zur Planung keine grundsätzlichen naturschutzfachlichen Einwände.

Bezirksamt:

Wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.

Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

15a.2 Artenschutz:

Das Thema Artenschutz ist in der Umweltprüfung intensiv behandelt worden. Hier wird dem Hinweis des Gutachters gefolgt, dass Abbrucharbeiten und Fällmaßnahmen sowie Gehölzrodungen in jedem Fall in der Vegetationsruhe einzuplanen sind, um das Brutgeschehen der nachgewiesenen geschützten Tiere nicht zu beeinträchtigen.

Unabhängig davon bedarf es aber auch in der Vegetationsruhe einer Befreiung von den Verboten des § 44 BNatSchG im Hinblick auf die Beseitigung der dauerhaft geschützten Niststätten (Nachweise in und an den Gebäuden) Der Antrag ist zu gegebener Zeit mit dem ornithologischen Nachweis und dem Nachweis der Fledermäuse an SenStadt Ref. I E zu richten.

Bezirksamt:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die artenschutzrechtlichen Verbote sind grundsätzlich und auch unabhängig von der Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens zu beachten.

Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG können erst dann tatsächlich berührt werden, wenn Baumaßnahmen erfolgen. Dann sind die erforderlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen bzw. ggf. notwendige Befreiungsanträge nach § 67 BNatSchG (im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren) zu stellen.

Auf der Ebene des Bebauungsplans ist eine artenschutzrechtliche Betrachtung im Rahmen der Umweltprüfung erfolgt. Darin wurden adäquate Ersatzmaßnahmen (mind. 6 Nistkästen für Höhlen- bzw. Nischenbrüter und 4 Fledermauskästen) für den Verlust von Lebensräumen durch den Abriss nicht erhaltbarer Gebäuderuinen aufgezeigt. Mit diesen Maßnahmen kann die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätten auch bei einer Neubebauung des Grundstücks im räumlichen Zusammenhang erhalten bleiben (§ 44 Abs. 5 BNatSchG). Ein Verstoß gegen das Tötungs- bzw. das Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG kann durch eine Bauzeitenregelung (Beräumung des Geländes außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit für Vögel) abgewendet werden.

Somit wird nicht in einen Verbotstatbestand hineingeplant, da artenschutzrechtliche Verbote der Umsetzung der Planung nicht prinzipiell entgegenstehen. Weitere planungsrechtliche Regelungserfordernisse liegen nicht vor.

Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

15a.3Baumschutz:

Auch hier wird den getroffenen Aussagen des Gutachters gefolgt. Die umfangreich geplanten Baumpflanzungen werden aus fachlicher Sicht begrüßt. Es sei jedoch der Hinweis gegeben, dass bei geplanter Festsetzung großkroniger Laubbäume im Stellplatzbereich (TF 20) sichergestellt sein muss, dass den Bäumen ausreichender Wurzelraum zur Verfügung stehen muss.

Ein besonderes Problem wird hierbei noch die Bodenkontamination sein, die Einfluss darauf hat, ob überhaupt Vegetationsflächen mit Bodenanschluss ausgebildet werden können. Minimierte Baumscheiben mit einer im Umfeld möglicherweise erforderlichen vollflächigen Versiegelung wären jedenfalls keine geeigneten Standorte für die Pflanzung großkroniger Laubbäume. Bei dem geplanten 20 m breiten Vegetationsstreifen mit doppelter Baumreihe entlang der Schnellerstraße wäre, sofern sich eine Bodenkontamination bestätigt, ein Bodenaustausch Grundlage für Anwuchserfolge und dauerhafte Sicherung des Bestandes.

Bezirksamt:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf den für Baumpflanzungen vorgesehenen Flächen ist ein Bodenaustausch erforderlich (vgl. lfd. Nr. 18.4). Dies ist den Grundstückseigentümern bekannt.

Der Wurzelraum ist durch geeignete technischen Maßnahmen so abzudichten, dass ein Austrag von Schadstoffen durch Sickerwasser in Bereiche, in denen kein Bodenaustausch vorgenommen wird, verhindert wird.

Die Baumpflanzungen im Bereich der Stellplatzanlagen sollen nicht auf einzelnen Baumscheiben, sondern innerhalb zusammenhängender Grünstreifen zwischen den Stellplatzreihen erfolgen.

Die textliche Festsetzung Nr. 19 stellt sicher, dass mit der festgesetzten Baumanzahl den Bäumen dauerhaft ein ausreichender Standraum gesichert wird. Zur Vermeidung ungünstiger Standortbedingungen für Bäume innerhalb der Stellplatzanlage wurde die textliche Festsetzung Nr. 20 im weiteren Verfahren (nach der zweiten Behördenbeteiligung, vgl. V.6.) dahingehend geändert, dass nicht mehr zwingend „großkronige Laubbäume“, sondern nur noch „Laubbäume“ zu pflanzen sind.

15b. BA Treptow-Köpenick von Berlin, Abt. für Umwelt, Grün und Immobilienwirtschaft, Amt für Umwelt und Natur – Grün I G11 – mit Schreiben vom 13.01.2011

15b.1 Gegen die beabsichtigte Festsetzung des Bebauungsplanes XV-64bb bestehen aus der Grünflächenverwaltung keine Einwände.

Bezirksamt:

Wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.

Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

15b.2 Öffentlicher Ufergrünzug

Die geplante öffentliche Grünanlage mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Ufergrünzug“ entlang der Spree ist zwingend durch die Eintragung einer Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrradfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit) zu sichern.

Von Vorteil wäre somit, dass die Pflichten zum dauerhaften Erhalt des öffentlichen Ufergrünzuges und der geplanten Spielplätze dann beim Privateigentümer bleiben würden. Mit Regelung der Erschließung hätte ggf. auch von wasserseitigen Nutzungen die Öffentlichkeit trotzdem einen gesicherten Zugang zum Uferstreifen und zu den Spielplätzen.

Ein Erfordernis, den öffentlichen Ufergrünzug und die Spielplätze in das Fachvermögen Grün zu übernehmen, wird nicht gesehen.

Die Festsetzung des öffentlichen Ufergrünzuges und der Öffentlichen Spielplätze als öffentliche Frei- und Spielflächen werden sehr befürwortet und unterstützt.

Bezirksamt:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wird nicht gefolgt.

Die Sicherung eines Zugriffsrechts auf öffentliche Flächen ist regelmäßig nicht erforderlich. Auf einer öffentlichen Grünfläche besteht kein Zweifel an einer Inanspruchnahme durch die Allgemeinheit. Dies beinhaltet im konkreten Fall auch einen öffentlich nutzbaren Gehweg. Radwege sind Bestandteil der Ausbauplanung für die unmittelbar anschließende öffentliche Verkehrsfläche der „Uferstraße“.

Die konkrete Ausgestaltung der öffentlichen Grünfläche obliegt dem bezirklichen Umwelt- und Naturschutzamt.

Der geplante Ufergrünzug ist aus der Darstellung eines übergeordneten Grünzuges im Flächennutzungsplan Berlin entwickelt.

Da es sich bei dem im Geltungsbereich XV-64bb befindlichen Abschnitt um ein Teilelement eines übergeordneten Grünzuges am südlichen Spreeufer handelt, besteht an dessen Festsetzung ein herausgehobenes öffentliches Interesse. Die künftige Nutzung ist öffentlich, nicht privat.

Ein Verbleib in privatem Eigentum kommt deshalb nicht in Betracht und ist dem Eigentümer auch nicht zuzumuten. Gleiches gilt auch für die dauerhafte Instandhaltung einer öffentlich genutzten Fläche durch einen Privaten.

Unabhängig davon kann der Eigentümer nach § 40 Abs. 2 BauGB die Übernahme einer im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche verlangen.

Auf die Festsetzung eines öffentlichen Spielplatzes auf dem Grundstück Brückenstr. 26 wird im weiteren Verfahren verzichtet, da dieses nach Einschätzung der bezirklichen Grünflächenverwaltung aufgrund seiner Lage und Größe nicht für diese Nutzung geeignet ist (vgl. lfd. Nr. 14.2).

Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

15b.3 Spielplätze

Der Block 3 (westlich der Brückenstraße) ist hinsichtlich öffentlicher Spielflächen gänzlich unterversorgt. Hier leben 610 EW, davon sind 100 unter 18 Jahren, 65 davon unter 12 Jahren (12.09.2009). Die vorhandenen Spielplätze in der benachbarten Versorgungseinheit östlich der Brückenstraße sind nur zu erreichen, in dem die Brückenstraße überquert wird, die sich aber durch hohes Verkehrsaufkommen (Straßenbahn) und fehlende Ampeln im nördlichen Bereich als schwer zu überwindende Barriere darstellt.

Auf dem jetzt vorgeschlagenen Grundstück Brückenstr. 26 gab es früher einen Spielplatz. Der Standort wurde aber bereits in den 90iger Jahren aufgegeben, da sich das Grundstück in Privateigentum befindet. In den Planungen der zurückliegenden Jahre wurde daher die Anlage zweier öffentlicher Spielplätze im geplanten öffentlichen Ufergrünzug vorgesehen, jeweils einer westlich und östlich der Brückenstraße.

Mit geplantem Wohnungsbau im Block 3 erhöht sich der Bedarf an öffentlichen, aber auch an privaten Spielflächen. Aufgrund seiner Lage (Nähe zur Brückenstraße und zur vorhandenen Wohnbebauung) und der Tatsache, dass das Grundstück in Privatbesitz ist, wird die Anlage eines öffentlichen Spielplatzes innerhalb des Grünzuges favorisiert. Durch Wohnungsbau notwendige private Spielflächen werden der Erfahrung nach vorrangig Angebote für Kleinkinder enthalten.

Offen ist die Frage, wie der Bau eines öffentlichen Spielplatzes finanziert, werden soll. Laut Kosten- und Finanzierungsübersicht in Sanierungsgebieten (Stand

26.4.04) ist die Maßnahme in die bezirkliche Investitionsplanung aufzunehmen, wo sie jedoch erfahrungsgemäß keine Berücksichtigung in der Planung und Beschlussfassung finden. Es kann daher nicht davon ausgegangen werden, dass ein Spielplatz in diesem B-Plan-Gebiet zeitnah gebaut wird.

Bezirksamt:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf dem Grundstück Brückenstr. 26 ist kein öffentlicher Spielplatz mehr geplant (s.o.). In der öffentlichen Grünfläche entlang der Spree ist planungsrechtlich die Anlage eines Kinderspielplatzes möglich; dies wird jedoch durch die bestehende Altlastensituation erschwert.

Ansonsten stehen im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine geeigneten Grundstücke für die Anlage eines öffentlichen Spielplatzes zur Verfügung. Nach Auskunft der bezirklichen Grünflächenverwaltung (Grün II 30) vom 16.02.2011 ist der Planungsraum Schnellerstraße jedoch flächenmäßig mit öffentlichen Spielflächen versorgt (vgl. lfd. Nr. 14.2). Bei Wohnungsneubaumaßnahmen mit mehr als sechs Wohnungen sind gemäß § 8 Abs. 2 BauO Bln mindestens 4 m² nutzbare Spielfläche je Wohnung herzustellen; der Spielplatz muss jedoch mindestens 50 m² groß und mindestens für Spiele von Kleinkindern geeignet sein. Somit ist eine wohnungsnahе Mindestversorgung gesichert, sofern im Mischgebiet MI 2 und auf den Baulücken an der Brückenstraße zusätzliche Wohngebäude entstehen.

Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

16. BA Treptow-Köpenick von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt, FB Umweltschutz – UmNat I 21 – mit Schreiben vom 07.12.2010

- 16.1 Die in der Begründung zum Vorentwurf und in der Umweltprüfung gemachten Ausführungen zur Altlastensituation sind nicht korrekt. Zudem wird der erhöhten Bedeutung dieser Problematik im hier zu bewertenden Plangebiet nur unzureichend Rechnung getragen.

Das Plangebiet umfasst vier Altlastenstandorte bzw. -verdachtsflächen, die etwa 90 % des gesamten Planareals ausmachen:

- Nr. 7513 / Schnellerstr. 135
(u.a.) ehem. Trommelfabrik des KWO; bisher nur orientierende Altlastenerkundungen
- Nr. 7514 / Schnellerstr. 131-134
ehem. BMHW, BT II; sehr hohe verschiedenartige Schadstoffbelastungen (vornehmlich des Bodens aber auch des Grundwassers)
- Nr. 13802 / Schnellerstr. 130

ehem. zum BMHW gehörig; zwischenzeitlich auch Standort für eine Tankstelle (bis 1945)

- Nr. 6182 / Brückenstr. 27

ehem. chemische Reinigung; dokumentierte Grundwasserkontamination durch LCKW

Das behördliche Altlastenmanagement wird für alle vier Altlasten durch die Senatsverwaltung (SenGUV III C) wahrgenommen.

Die bisher nachgewiesenen Schadstoffbelastungen sind z.T. sehr hoch. Es wäre dienlich, zu möglichst frühem Zeitpunkt von dieser Behörde nachdrücklich konkrete Aussagen einzuholen, ob und in welchem Umfang Sanierungsmaßnahmen für eine Umnutzung bzw. Neubebauung des Plangebietes für erforderlich gehalten werden.

Bezirksamt:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

In den Vorentwürfen von Bebauungsplan und Begründung (mit Umweltbericht) für die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB werden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung dargestellt. Eine wesentlicher Zweck dieses frühzeitigen Beteiligungsschrittes ist die Erlangung umweltrelevanter Informationen wie den nunmehr vorliegenden zur Altlastensituation.

Begründung und Umweltbericht werden im weiteren Verfahren um die nunmehr vorliegenden Informationen des FB Umweltschutz und der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz (Abt. III C) zu den bestehenden Bodenbelastungen ergänzt.

Alle Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, werden gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Nach Aussage von SenGesUmV IIIC bestehen trotz der vorliegenden Boden- und Grundwasserverunreinigungen grundsätzlich keine Bedenken gegen die geplante Nutzung.

Abschließende Aussagen über Art und Umfang der Bodensanierung sind nach Auffassung der für das behördliche Altlastenmanagement zuständigen Behörde erst nach Vorlage konkreter Bauplanungen und Durchführung einer auf diese Planungen aufbauenden Detailerkundung möglich.

Der Bebauungsplan XV-64bb stellt eine Angebotsplanung dar, welcher nicht bereits konkretisierte Bauvorhaben zu Grunde liegen. Daher ist die tatsächliche Flächennutzung innerhalb der Baugebietsflächen (Ausnahme: Fläche mit Bindung zur Bepflanzung gem. TF 11) gegenwärtig noch nicht eindeutig absehbar. So steht z.B. nicht mit Gewissheit fest, welche Flächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen tatsächlich baulich genutzt und damit wahrscheinlich

vollständig versiegelt werden (bzw. bleiben) und welche Flächen künftig unver-siegelt sind und direkten Bodenanschluss aufweisen.

Die Ermittlung der erforderlichen Maßnahmen hängt jedoch wesentlich von der Kenntnis dieser Umstände ab. Deshalb können konkrete Sanierungs- oder Sicherungsmaßnahmen erst im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben in Abstimmung mit den zuständigen Bodenschutzbehörden benannt werden.

Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

- 16.2 Es ist nicht auszuschließen, dass die Höhe notwendiger Sanierungsaufwendungen zukünftig ggf. ein beträchtliches Investitionshindernis darstellen kann. Eine Umnutzung oder die Errichtung dauerhafter neuer baulicher Anlagen ist nach aktuellem Kenntnisstand ohne Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen auf verschiedenen Teilflächen kaum zulässig.

Bezirksamt:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass besonders sensible Nutzungen, welche nach BBodSchV in die Kategorien Kinderspielflächen, Wohngebiete oder Park- und Freizeitanlagen einzuordnen sind, nur in relativ geringem Umfang von den o.g. vier Altlastenstandorten betroffen sind.

Das Grundstück Brückenstr. 27 (BBK-Nr. 6182) wurde zwischenzeitlich vom Verdacht auf schädliche Bodenverunreinigungen oder Altlasten befreit (vgl. lfd. Nr. 18.2).

Der geplante öffentliche Ufergrünzug (Teilflächen der BBK-Nrn. 7513 u. 7514) ist nach den Anforderungen der BBodSchV für Park- und Freizeitanlagen herzustellen. Dies ist jedoch nicht Gegenstand der Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen für die privaten Bauflächen.

Die geplanten Baugebiete Sondergebiet und Kerngebiet sind den „Industrie- und Gewerbegrundstücken“ und damit der am wenigsten sensiblen Nutzungskategorie gemäß BBodSchV zuzuordnen. Im geplanten Mischgebiet MI 2 richtet sich die Zuordnung nach der – derzeit noch nicht bekannten – tatsächlichen Flächennutzung, also Wohnen oder (wohnverträgliches) Gewerbe.

Nach Aussage von SenGesUmV III C (vgl. lfd. Nr. 18.5) kommt als Sicherungsmaßnahme insbesondere die (Beibehaltung der) Versiegelung eines Großteils der Flächen in Betracht. Dies deckt sich mit den baulichen und nutzungsgemäßen Anforderungen an die genannten Baugebiete (z.B. hohe bauliche Ausnutzung, hoher Stellplatzbedarf). Insofern besteht kein grundlegender Zweifel an der wirtschaftlichen Realisierungsfähigkeit der geplanten Nutzungen.

Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

Ergebnis:

Auf Grund der im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen sowie der Weiterentwicklung der Planungsüberlegungen im weiteren Verfahren ergaben sich die folgenden Änderungs- bzw. Prüfungserfordernisse für den Bebauungsplan XV-64bb, welche inzwischen in die Planung eingeflossen sind:

- Konkretisierung der Festsetzungen zur Zulässigkeit des großflächigen Einzelhandels:
 - Aufnahme einer vollständigen Sortimentsliste für die Sondergebiete SO 1 „Möbel-fachmärkte“ und SO 2 „Sport- und Freizeitmärkte“,
 - Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente im Sondergebiet SO 1 auf 20 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche eines Grundstückes,
 - Begrenzung der zentrenrelevanten Sortimente im Sondergebiet SO 2 auf 70 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche eines Grundstückes,
- Prüfung der Erschließung des Plangebiets und der verkehrlichen Auswirkungen der Planung:
 - Erstellung einer umfänglichen verkehrlichen Untersuchung zur Anbindung des Plangebiets, Ermittlung des durch die Planung ausgelösten zusätzlichen Verkehrsaufkommens, Prüfung der Leistungsfähigkeit der Erschließung im Verkehrsablauf, Umgestaltungskonzept für den Straßenzug Schnellerstraße – Michael-Brückner-Straße unter Berücksichtigung der Lärminderungsplanung,
 - Verzicht auf eine Anbindung der „Uferstraße“ an die Brückenstraße,
 - Festsetzung einer Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Radweg“ zwischen der Brückenstraße und der „Uferstraße“,
 - Reduzierung des Querschnitts der „Uferstraße“ von 19,0 m auf 14,0 m, dadurch Verbreiterung der öffentlichen Grünfläche entlang der Spree um 5,0 m,
 - Einbeziehung des geplanten Auslaufbauwerkes an der Spree in die Straßenverkehrsfläche (zuvor öffentliche Grünfläche),
- Prüfung der Nutzungsausweisungen:
 - Festsetzung eines Mischgebietes (MI 2) anstelle des zunächst geplanten Gewerbegebietes
 - Festsetzung eines weiteren Mischgebietes (MI 1) an der Brückenstraße anstelle eines zunächst geplanten allgemeinen Wohngebietes,
 - Festsetzung des Grundstückes Schnellerstr. 129 / Brückenstr. 31 als Kerngebiet anstelle der zunächst geplanten Mischgebietsausweisung,

- Verzicht auf die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Öffentliche Parkanlage / Öffentlicher Spielplatz" auf dem Grundstück Brückenstr. 26, stattdessen Festsetzung als Mischgebiet,
- Prüfung der Lärmbelastungsproblematik:
 - Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung zur Prüfung der Auswirkungen der geplanten Festsetzungen, insbesondere bezüglich der geplanten Sondergebiete SO 1 und SO 2
 - Festsetzung von Schallemissionskontingenten für die Sondergebiete SO 1 und SO 2 auf Grundlage der gutachterlichen Empfehlungen,
 - Festsetzung einer Grundrissbindung für das Mischgebiet MI 1 sowie einer zwingenden Vollgeschosszahl für die Mischgebiete MI 1 und MI 3,
 - Ausschluss von Wohnungen und Beherbergungsbetrieben in den Kerngebieten MK 1 und MK 2
 - Ermöglichung einer lückenlosen Bebauung zwischen den Kerngebieten MK 1 und MK 2 durch Anpassung der Baugrenzen und Festsetzung einer geschlossenen Bauweise (g),
- Konkretisierung der Nutzungsmaßfestsetzungen:
 - Ermöglichung der Überschreitung der GRZ von 0,8 im Sondergebiet SO 1 durch Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9,
 - Festsetzung einer GRZ von 0,4 für das Sondergebiet SO 2 einschließlich einer Überschreitungsmöglichkeit durch Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8.

V.6. Zweite Behördenbeteiligung Bebauungsplan XV-64bb

Mit Schreiben vom 4. Mai 2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans XV-64bb innerhalb eines Monats gebeten.

Von 26 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange liegen schriftliche Stellungnahmen vor, deren Aussagen nachfolgend (teilweise in zusammengefasster Form) dargestellt und abgewogen werden. Aus dem Ergebnis der Abwägung ergaben sich nur geringfügige Änderungserfordernisse für den Bebauungsplan XV-64bb.

1. Berliner Feuerwehr, Mietermanagement, mit Schreiben vom 01.06.2012

Die Befahrbarkeit der Verkehrsflächen und die Zugänglichkeit des Grundstücks über öffentliche Verkehrsflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr, sowie die Erreichbarkeit vorhandener notwendiger Zufahrten von Anschlussgrundstücken ist gewährleistet.

Entsprechend der beabsichtigten Bebauung notwendig werdende Fahrrechte zum Erreichen der Anschlussgrundstücke sind noch nicht eindeutig gesichert.

Für die zu erwartende Größe der Fachmärkte ergibt sich die Forderung zur Sicherstellung einer Umfahrung der jeweiligen Märkte mit Fahrzeugen der Berliner Feuerwehr.

Bezirksamt:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan sichert die öffentlich-rechtliche Erschließung der künftigen Baugrundstücke durch die Festsetzung der geplanten Straßenverkehrsflächen (Wasser- und Uferstraße).

Die Regelung von Fahrrechten der Feuerwehr innerhalb der privaten Baugrundstücke ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Der Nachweis ausreichender Zufahrtmöglichkeiten für Feuerwehrfahrzeuge ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

2. Berliner Stadtreinigungsbetriebe BSR mit Schreiben vom 23.05.2012

Bauliche oder Grundstücksinteressen der Berliner Stadtreinigungsbetriebe sowie Belange der Abfallbeseitigung werden nach den vorliegenden Unterlagen nicht berührt.

Aus reinigungstechnischer Sicht bestehen keine Einwände gegen die geplante Baumaßnahme. Folgendes sollte jedoch nach Möglichkeit Berücksichtigung finden:

Bei einer vorgesehenen Aufstellung von Pollern im Gehwegbereich bitten wir möglichst zu beachten, dass die ungehinderte Zu- und Abfahrt für unsere zur Gehwegreinigung zugelassenen Kleinkehrfahrzeuge mit einer äußersten Breite von 1,70 m gewährleistet wird.

Erhöht angelegte Baumeinfassungen oder ähnliche Aufbauten sollten in der Form so gestaltet werden, dass sie möglichst ohne Vorsprünge gerade bis zur Gehwegeebene verlaufen, um eine optimale Reinigung der Gehwege zu ermöglichen.

Es wird darum gebeten, in der Mitteilung über den Tag der Verkehrsübergabe auf die eventuelle Übernahme der ordnungsmäßigen (einschl. winterlichen) Reinigung von Gehwegflächen ohne Anlieger besonders hinzuweisen.

Um eventuelle Schäden an neu- oder wiederhergestellten Gehwegflächen durch den Einsatz von Kleinkehrfahrzeugen zu verhindern, wird darum gebeten, nach

der Fertigstellung in dieser Meldung auch die Gehwegabschnitte zu benennen, die vorerst mit diesen Fahrzeugen nicht befahren werden sollen.

Bezirksamt:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die aus Sicht der BSR zu berücksichtigenden Belange betreffen nicht unmittelbar die Belange des Bebauungsplans, sondern sind bei der konkreten Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen zu beachten.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist gemäß textlicher Festsetzung Nr. 24 nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.

Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

3. Berliner Verkehrsbetriebe BVG, Zentrale Leitungsverwaltung, mit Schreiben vom 04.06.2012

3.1 Stellungnahme elektrotechnische Anlagen Straßenbahn

Im Bereich der geplanten Baumaßnahme befinden sich Bahnstrom- und Fahrleitungsanlagen der Straßenbahn. Im beigefügten Lageplan sind nur die Anlagen der Bahnstromversorgung eingetragen.

Es wird darum gebeten, vor Beginn von Baumaßnahme bei Fahrleitungsanlagen sowie zur genauen Trassenbestimmung durch Kabelortung und/oder Sicherungsmaßnahmen an den Kabeln der BVG Abstimmungen mit den verantwortlichen Mitarbeitern der BVG durchzuführen.

Bei unverrohrten Kabeltrassen sind die Kabel mit Kabelschellrohren abzudecken. Es hat eine Abnahme durch die BVG zu erfolgen. Die entsprechende Höhenlage der Kabel ist zu sichern. Im genannten Baubereich beabsichtigt die BVG keine Errichtung von Bahnstrom- und Signalanlagen sowie Anlagen der Licht- und Krafttechnik der Straßenbahn. Unter Einhaltung erforderlicher Rücksprachen mit den zuständigen Mitarbeitern der BVG, bestehen gegen die Baumaßnahmen keine Einwände und es wird Zustimmung erteilt.

Bezirksamt:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Belange des Bebauungsplans sind nicht berührt. Die angesprochenen elektrotechnischen Anlagen der Straßenbahn befinden sich gemäß des beigefügten Lageplans in der dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Brückenstraße. Deren westliche Hälfte (bis zur Straßenmitte) befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und wird als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Konkrete, mit dem Bebauungsplan in Zusammenhang stehende Baumaßnahmen sind dort gegenwärtig nicht geplant.

Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

3.2 Stellungnahme Bereich Omnibus

Gegen die Durchführung der vorgesehenen Arbeiten bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken.

Vorsorglich weisen wir auf unseren Omnibuslinienverkehr in Ihrem Planbereich hin. Wir gehen davon aus, dass Ihre Arbeiten so ausgeführt werden, dass unsere dort verkehrenden Omnibuslinien während der gesamten Bauzeit planmäßig verkehren können.

Sollten in diesem Zusammenhang Maßnahmen erforderlich sein, die den Omnibusbetrieb beeinträchtigen, wird darum gebeten, bei Umleitungen und Haltestellenverlegungen zwölf bzw. zehn Wochen vorher einen Ortstermin mit den zuständigen Mitarbeitern der BVG zu vereinbaren.

Bezirksamt:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Sie sind im Rahmen der konkreten Bauausführungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen (z.B. Anschluss der geplanten „Wasserstraße“ an die Schnellerstraße) zu beachten. Die Belange des Bebauungsplans sind nicht unmittelbar berührt.

Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

4. Berliner Wasserbetriebe – GI-G/Pa – mit Schreiben vom 30.05.2012

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

Bezirksamt:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

4.2 Wasserversorgung

Die äußere Erschließung ist nur über die Trinkwasserversorgungsleitung ON 250/200 in der Schnellerstraße möglich da die Anbindung an die Brückenstraße nur über einen Radweg erfolgt und die geplante Uferstraße mit einem Wendehammer vorgesehen ist. Die innere Erschließung kann entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden. Die Dimensionierung der Trinkwasserversorgungsleitungen erfolgt grundsätzlich nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf.

Bezirksamt:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Sie sind im Rahmen der konkreten Realisierung von Bauvorhaben, z.B. im Bau-

genehmigungsverfahren, zu berücksichtigen. Die innere Trinkwassererschließung ist in allen Baugebieten grundsätzlich zulässig und nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

4.3 Abwasserentsorgung

Die vorhandenen Regenwasserkanäle stehen vorrangig für die Entwässerung der öffentlichen Straßen und Plätze zur Verfügung. Mit Einschränkungen der abzunehmenden Regenabflussmengen von neu zu erschließenden Grundstücksflächen in die Kanalisation ist zu rechnen. Für eine schadlose Ableitung des anfallenden Regenwassers von den geplanten Straßenflächen aus den Sondergebieten ist der Bau eines neuen Auslaufbauwerkes an der Schnittstelle der geplanten Wasserstraße und Uferstraße und der dazu gehörigen Regenwasserkanäle in den geplanten Straßen vorgesehen.

Eine Konzeption für den Neubau der genannten Regenwasserkanalisation in den geplanten Straßen wurde bereits erstellt. Für die Grundstücksflächen der Sondergebiete des Bebauungsplanes wurde eine dezentrale Entwässerungslösung für das Regenwasser erarbeitet. Der Neubau der Regenwasseranlagen ist für das dritte Quartal 2012 geplant.

Bezirksamt:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der vorgesehene Bau eines neuen Auslaufbauwerkes wurde im Bebauungsplan bereits berücksichtigt. Die geplante Straßenverkehrsfläche wurde an der Schnittstelle Wasserstraße / Uferstraße bis an das Ufer der Spree verlängert, so dass das Auslaufbauwerk innerhalb des künftigen öffentlichen Straßenlandes errichtet werden kann.

Die Entwässerungskonzeption wurde im weiteren Verfahren konkretisiert. Wasserbehördliche Erlaubnisse liegen inzwischen vor (vgl. lfd. Nr. 22.2).

Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

4.4 Das Gelände liegt in der Schutzzone III B des Wasserwerkes Johannisthal. Die Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung Johannistag vom 31. August 1999, § 8 "Schutz der Zone III B", müssen bei diesem Bauvorhaben eingehalten werden. Insbesondere muss darauf geachtet werden, dass

- das Errichten, wesentliche Erweitern und Ändern von wassergefährdenden Anlagen verboten ist,
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie mit Stoffen die wassergefährdende Stoffe enthalten (z. B. Heizöl) verboten ist, sofern nicht ein Versickern durch ausreichend große Auffangbehälter sicher verhindert wird,

- nur schwach belastetes Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone versickert werden darf,
- die Nutzung von Erdwärme (z. B. Erdwärmeheizung) nicht erlaubt ist,
- Stellflächen für Kraftfahrzeuge wasserundurchlässig hergestellt werden müssen.

Die Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz Abt. II D I muss mit einbezogen werden.

Bezirksamt:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird auf die Wasserschutzzone und die damit verbundenen Verbote bereits (unter Pkt. 1.2.3.8) hingewiesen. Die Verbote gelten unabhängig von der Aufstellung eines Bebauungsplans und sind bei der Realisierung konkreter Bauvorhaben zu berücksichtigen.

Die zuständige Wasserschutzbehörde ist in dieser Legislaturperiode bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz angesiedelt und wurde im Bebauungsplanverfahren beteiligt.

Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

- 4.5 Zur Sicherstellung eines reibungslosen Bauablaufes ist zu beachten, dass die Erschließungsinvestitionen bis zum März des Vorjahres bei den Berliner Wasserbetrieben angemeldet und die Planung beauftragt sein muss.

Bezirksamt:

Wird zur Kenntnis genommen. Die Belange des Bebauungsplans sind nicht berührt.

Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

- 4.6 Grundsätzlich gilt, dass bei privaten Verkehrsflächen zugunsten der Berliner Wasserbetriebe beschränkte persönliche Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen werden müssen.

Die Erschließungskosten für die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung sind zu 100% vom Grundstückseigentümer zu tragen. Alle Anlagen der BWB, die im nicht-öffentlichen Straßenland liegen sind zu sichern.

Bezirksamt:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan weist keine privaten Verkehrsflächen aus. Die Eintragung beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten und die Erschließungskosten für die privaten Baugrundstücke berühren nicht die Belange des Bebauungsplans.

Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

5. BTB Blockheizkraftwerks-Träger- und Betreibergesellschaft mbH Berlin mit Schreiben vom 14.05.12

Der Leitungsbestand der BTB liegt bereits vor und wurde in der Maßnahmebeschreibung berücksichtigt.

Bezirksamt:

Wird zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

6. Bundesnetzagentur mit Schreiben vom 11.05.12

- 6.1 Die BNetzA teilt u.a. gemäß § 55 des Telekommunikationsgesetzes (TKG) vom 22.06.2004 die Frequenzen für das Betreiben von zivilen Richtfunkanlagen zu.

Die BNetzA kann daher z.B. in Planungs- und Genehmigungsverfahren im Rahmen des Baurechts bzw. zum Schutz vor Immissionen einen Beitrag zur Störungsvorsorge leisten, indem sie Namen und Anschriften der für das Baugebiet in Frage kommenden Richtfunkbetreiber identifiziert und diese den anfragenden Stellen mitteilt. Somit werden die regionalen Planungsträger in die Lage versetzt, die evtl. betroffenen Richtfunkbetreiber frühzeitig über die vorgesehenen Baumaßnahmen bzw. Flächennutzungen zu informieren.

Bezirksamt:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Belange des Bebauungsplans sind nicht berührt.

Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

- 6.2 Beeinflussungen von Richtfunkstrecken durch neue Bauwerke unter einer Bauhöhe von ca. 20 m sind allgemein nicht sehr wahrscheinlich. Den zur Verfügung gestellten Unterlagen kann nicht entnommen werden, dass diese Höhe bei der neu geplanten Raumnutzung nicht überschritten werden soll. Auf entsprechende Untersuchungen zum vorsorglichen Ausschließen von Richtfunkstörungen durch neue Bauwerke kann daher im vorliegenden Fall verzichtet werden.

Bei zukünftigen Planungen ist dieser Sachverhalt zu beachten. Das Einholen von Stellungnahmen der BNetzA zu Planverfahren mit geringer Bauhöhe ist nicht erforderlich.

Messeinrichtungen des Prüf- und Messdienstes der BNetzA werden durch die Planungen nicht beeinträchtigt.

Bezirksamt:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Für die geplanten Sondergebiete SO 1 und SO 2 wird die Oberkante (OK) für bauliche Anlagen auf 47,0 – 53,0 m über NHN (entspricht ca. 12,0 – 18,0 m über

Gelände) festgesetzt. Für einen Bereich des Kerngebietes MK 1 an der Schnellerstraße erfolgt die Festsetzung einer Traufhöhe (TH) von 50,0 m – 55,0 m über NHN (entspricht ca. 15,0 m – 20,0 m über Gehweg der Schnellerstraße). Für die übrigen Baugebiete werden vier bzw. drei Vollgeschosse als Höchstmaß ausgewiesen. Eine Beeinflussung von Richtfunkstrecken ist deshalb – wie von der BNetzA angenommen – nicht zu erwarten.

Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

- 6.3 Falls sich die Bitte um Stellungnahme ggf. auch auf die im Plangebiet zu berücksichtigenden Leitungssysteme bezieht, wird darauf verwiesen, dass die BNetzA selbst über keine eigenen Leitungsnetze verfügt. Sie kann auch nicht über alle regional vorhandenen Kabeltrassen Auskunft erteilen, da das Führen entsprechender Datenbestände nicht zu ihren behördlichen Aufgaben gehört. Angaben über Kabelsysteme im Planbereich (z.B. Kabellinien für die Kommunikation, Energieleitungen u.ä.) können daher nur direkt bei den jeweiligen Betreibern oder den Planungs- bzw. Baubehörden vor Ort eingeholt werden.

Eine weitere Beteiligung der BNetzA an dem Planverfahren ist nicht erforderlich.

Bezirksamt:

Wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.

Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

7. NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG mit Schreiben vom 22.05.2012

- 7.1 Die NBB handelt namens und im Auftrag der GASAG Berliner Gaswerke AG.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigelegten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlebungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus darf aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, auf eine Angabe zur Überdeckung nicht vertraut werden. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen.

Bei nicht bekannter Lage der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenen-

falls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.

Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.

Bezirksamt:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Belange des Bebauungsplans sind nicht berührt.

Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

- 7.2 Im Zusammenhang mit der Verwirklichung des oben genannten Bebauungsplanes bestehen seitens der NBB zurzeit keine Planungen.

Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

Im angefragten räumlichen Bereich befinden sich Anlagen mit einem Betriebsdruck > 4 bar. Gemäß den Technischen Regeln des DVGW-Regelwerkes sind die Bauausführenden bei Bauarbeiten in der Nähe dieser Hochdruck-Erdgasleitung vor Ort einzuweisen.

Bezirksamt:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Soweit aus der anliegenden Planunterlage erkennbar, befinden sich die Gasversorgungsleitungen im öffentlichen Straßenland der Brücken- und der Schnellerstraße. Insofern besteht kein Regelungserfordernis im Bebauungsplan. Die Festsetzung von Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen ist nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

- 7.3 Nach Auswertung des Bebauungsplans und der entsprechenden Begründung ist folgendes zu beachten bzw. in die weitere Planung einzuarbeiten:

Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitung mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung und zu pflanzendem Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzu-

halten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass die Leitungen der NBB nicht beschädigt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.

Bezirksamt:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Belange des Bebauungsplans sind nicht unmittelbar berührt. Baumpflanzungen im Bereich bestehender Leitungen sind nicht festgesetzt oder beabsichtigt.

Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

8. Vattenfall

8.1 Vattenfall Europe Wärme AG, Vertrieb/Bau, Berlin Ost, mit Schreiben vom 29.05.2012

Im Plangebiet ist kein Anlagenbestand der Vattenfall Europe Wärme AG vorhanden.

Bezirksamt:

Wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.

Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

8.2 Vattenfall Europe Business Services GmbH, Properties Berlin, mit Schreiben vom 31.05.2012

In dem betrachteten Gebiet befinden sich Kabelanlagen des Unternehmens. Zudem sind neue Niederspannungsleitungen vorgesehen. Ein Plan mit entsprechenden Kennzeichnungen liegt bei.

Die beigegefügte „Richtlinie zum Schutz von Kabel- und Freileitungsanlagen der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH“ und die „Richtlinie zum Schutz von Anlagen der Öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin der Vattenfall Europe Netzservice GmbH“ sind zu beachten.

Bezirksamt:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Soweit aus der anliegenden Planunterlage ersichtlich, befinden sich die vorhandenen Vattenfall-Kabelanlagen im öffentlichen Straßenland der Brücken- und der Schnellerstraße. Eine planungsrechtliche Sicherung ist hier nicht erforderlich.

Die noch dargestellte, nicht genutzte 30kV-Leitung innerhalb der geplanten Sondergebiete wird im Rahmen der Freiräumung des Geländes auf Kosten des Grundstückseigentümers / Investors zurückgebaut.

Die neuen Niederspannungsleitungen sind ausweislich der beigegefügten Unterla-

gen im geplanten öffentlichen Straßenland der „Wasserstraße“ und der „Uferstraße“ vorgesehen. Ein weiteres planungsrechtliches Regelungserfordernis besteht auch hier nicht.

Die angesprochenen Richtlinien sind allgemeiner Natur und insbesondere bei konkreten Baumaßnahmen im Bereich von Vattenfall-Anlagen zu beachten. Die Belange des Bebauungsplans sind nicht unmittelbar berührt.

Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

9. Gemeinsame Landesplanungsabteilung – GL 5.21 – mit Schreiben vom 23.05.2012

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die mit der Planung verfolgte Absicht, das Stadtteilzentrum „Zentrum Schöneweide“ als Städtisches Zentrum und Fachmarktagglomeration weiterzuentwickeln, entspricht den Zielen der Raumordnung aus der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B). Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind angemessen berücksichtigt worden.

Begründung:

In der Metropole Berlin steht die Festsetzung von Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel grundsätzlich in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung aus 4.7 Abs. 1 bis 3 LEP B-B (Konzentrationsgebot, raumordnerisches Beeinträchtungsverbot und Kongruenzgebot).

In der Festlegungskarte 2 des LEP B-B ist das Plangebiet dem Städtischen Kernbereich "Gebiet / Umfeld Schöneweide / Schnellerstraße" zugeordnet. Zum Erhalt und zur Stärkung der in Berlin ausgeprägten polyzentralen Zentrenstruktur sollen Vorhaben des großflächigen Einzelhandels auf die Städtischen Kernbereiche des LEP B-B gelenkt werden. Planungen, die die polyzentralen Strukturen Berlins stärken, werden aus Sicht der Raumordnung grundsätzlich unterstützt. In Grundsatz 4.8 Abs. 1 LEP B-B ist geregelt, dass großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten nur auf Standorten in Städtischen Kernbereichen entwickelt werden sollen. Die beabsichtigte Festsetzung der Sondergebiete "Möbelfachmärkte" und „Sport- und Freizeitmärkte“ ist mit Grundsatz 4.8 LEP B-B vereinbar; die Festsetzung von Kern- und Mischgebieten ist mit diesem Grundsatz der Raumordnung ebenfalls vereinbar.

Nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B liegt das Plangebiet im Gestaltungsraum Siedlung. Die Revitalisierung, Umnutzung und funktionelle Aufwertung von nicht genutzten Flächen in sehr gut erschlossener, zentraler Lage entspricht dem Vorrang der Innenentwicklung aus den Grundsätzen der Raumordnung 4.1 LEP B-B und § 5 Abs. 1 bis 3 LEPro 2007.

Dem Grundsatz der Raumordnung zum Erhalt bzw. zur Herstellung der öffentlichen Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern wird mit der Festsetzung einer öffentlichen Parkanlage entlang des Spreeufers Rechnung getragen (6 Abs. 3 LEPro 2007).

Das Ziel der Raumordnung aus Z 1.2 FNP Berlin zum Erhalt und zum Ausbau der Netzstruktur und der Flächen übergeordneter Hauptverkehrsstraßen wurde beachtet (hier: Schnellerstraße).

Bezirksamt:

Die Hinweise sowie die Bestätigung der Übereinstimmung der Planung mit den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung werden zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

10. Wasser- und Schifffahrtsamt Berlin mit Schreiben vom 01.06.2012

- 10.1 Bei der Spree-Oder-Wasserstraße (SOW) handelt es sich um eine Bundeswasserstraße, für welche die Verwaltungszuständigkeit der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung (WSV) des Bundes gemäß Art. 87 Abs. 1 Satz 1 und Art. 89 Grundgesetz gegeben ist. Entsprechend § 1 (1) Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) ist die SOW dem allgemeinen Verkehr gewidmet.

Die Belange der WSV des Bundes werden durch den Bebauungsplan nicht berührt. Bei Einhaltung der Planungsgrenze wird dem Bebauungsplan zugestimmt.

Bezirksamt:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

- 10.2 Für die geplante Errichtung eines Einleitbauwerkes an der Bundeswasserstraße SOW ist die Erteilung einer strom- und schifffahrtspolizeilicher Genehmigung nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz vor Baubeginn erforderlich.

Bezirksamt:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Einholung der strom- und schifffahrtspolizeilichen Genehmigung wird vor Baubeginn für das Einleitbauwerk erfolgen. Die Belange des Bebauungsplans sind dadurch nicht unmittelbar berührt.

Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

- 10.3 Bei den geplanten Baumbepflanzungen entlang der Uferstraße muss auf einen entsprechenden Abstand zur vorhandenen Uferwand geachtet werden. Bei dem erforderlichen Bodenaustausch der Uferflächen muss die Standsicherheit der vorhandenen Uferwand gewährleistet bleiben. Die Unterhaltungslast an der Uferwand ist vom Eigentümer des Grundstückes zu beachten und zukünftig zu

gewährleisten.

Bezirksamt:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Bepflanzung und Gestaltung des geplanten öffentlichen Ufergrünzugs und die Bodensanierung (vor allem im Bereich der vorgesehenen Baumpflanzstandorte) sind nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Maßnahmen erfolgen in der Zuständigkeit des bezirklichen Grünflächenamtes, welches die Hinweise des WSA im Rahmen der Ausführungen beachten wird. Künftiger Eigentümer der geplanten öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen wird das Land Berlin.

Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

11. Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit – LAGetSi – mit Schreiben vom 08.12.2010

Die Prüfung der Planungsunterlagen hat keine Einwände, konkreten Hinderungsgründe oder sonstige umweltrelevante Aspekte ergeben.

Aus dem Zuständigkeitsbereich der LAGetSi sind keine immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bekannt, die von dem Bebauungsplanverfahren betroffen wären.

Bezirksamt:

Wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.

Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

12. Bezirksamt Lichtenberg von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung mit Schreiben vom 04.06.2012

Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung wurden anhand der vom Fachbereich Stadtplanung des Bezirks Lichtenberg zu vertretenden Belange geprüft.

Es gibt keine Einwände gegen den Entwurf zum Bebauungsplan XV-64bb.

Bezirksamt:

Wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.

Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

13. Senatsverwaltung für Finanzen – I D 13 – mit Schreiben vom 05.06.2012

13.1 Dingliche Grundstücksgeschäfte (Nr. 6 Abs. 2 ZustKat):

Keine Bedenken

Bezirksamt:

Wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.

Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

13.2 Haushaltswirtschaftliche Aspekte (Nr. 6 Abs. 2 ZustKat):

Es bestehen keine Bedenke, wenn die in der Begründung (Abwägung, Auswirkungen auf Haushalt und Finanzen) geschilderten Voraussetzungen tatsächlich vorliegen, insbesondere der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen dem Land Berlin und dem Eigentümer des Grundstücks Schnellerstraße 130.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vor Begründung von Bindungswirkungen die Erfassung der von Berlin zu tragenden Kosten und die Sicherung der Finanzierung zwingend erforderlich sind.

Weitere originäre Aufgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen liegen seitens SenFin nicht vor.

Bezirksamt:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Mit dem privaten Eigentümer der geplanten Sondergebietsflächen (Schnellerstraße 132 bis 136) hat der Bezirk bereits im Jahre 2009 einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zur Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen und zur Übertragung von Grundstücksflächen für das Grundstück geschlossen. Mit dem Eigentümer des Grundstückes Schnellerstraße 130 finden diesbezüglich gegenwärtig Abstimmungen statt. Ein Vertragsabschluss soll vor der öffentlichen Auslegung (gem. § 3 Abs. 2 BauGB) des Bebauungsplanentwurfs erfolgen.

Vom Land Berlin sind künftig zusätzliche Kosten für die laufende Unterhaltung der neuen öffentlichen Straßenverkehrs- und Grünflächen zu tragen.

Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

14. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt – I E 2 – mit Schreiben vom 10.05.2012

Der Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans stehen keine artenschutzrechtlichen Hinderungsgründe aufgrund der Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 3 BNatSchG entgegen. Daraus resultierende Anforderungen ergeben sich erst auf der dem plangebenden Verfahren nachfolgenden ordnungsrechtlichen Zulassungsebene, sofern Fortpflanzungs- oder Ruhestätten in/an baulichen Anlagen (Nistplätze von Vögeln oder Quartiere von Fledermäusen) im Zuge von Abriss- oder Sanierungsmaßnahmen beseitigt werden müssen. Die dann – auf Antrag – erforderlich werdende Ausnahmezulassung respektive Befreiung von dem Zu-

griffsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG wird in Aussicht gestellt.

Bezirksamt:

Der Hinweis, dass dem Bebauungsplan keine artenschutzrechtlichen Hinderungsgründe entgegenstehen, wird zur Kenntnis genommen.

Für den Abriss maroder Gebäuden, in denen sowohl der Einflug von Fledermäusen als auch nischenbrütender Vögel beobachtet wurden, erfolgte inzwischen die Beantragung und Erteilung einer artenschutzrechtlicher Ausnahmegenehmigung¹.

Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

15. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt – VII B 31 – mit Schreiben vom 20.06.2012

- 15.1 Verkehrliche Belange von gesamtstädtischer Bedeutung sind auch weiterhin insofern betroffen, als die Schnellerstraße (B 96 a) und die Brückenstraße Bestandteile des übergeordneten Straßennetzes von Berlin sind. Sowohl Anbindungen an diese Straßen, als auch die zukünftigen Straßenbegrenzungslinien sind mit SenStadtUm VII B abzustimmen. Hierbei kommt hinzu, dass für beide Hauptnetzstraßen Planungen zur Umgestaltung der Straßenräume existieren.

Die für den B-Plan XV-64bb vorgesehenen neuen Erschließungsstraßen einschließlich des Knotens mit der B 96 a wurden in einem mit SenStadtUm VII B abgestimmten Verkehrsgutachten näher untersucht. Die Ergebnisse sind in das Verfahren eingeflossen.

Bezirksamt:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der gutachterlichen Untersuchung² der verkehrlichen Ist-Situation erfolgte die Überprüfung bestehender Knotenpunkte hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit mit dem Ergebnis, dass die signalisierten Knotenpunkte des Straßenzugs Schnellerstraße – Michael-Brückner-Straße für den geradeaus fahrenden Kfz-Verkehr durchgehend eine gute Leistungsfähigkeit aufweisen.

Nach der Bestandserfassung erfolgte die Berechnung des zukünftigen Verkehrsaufkommens für die geplanten Nutzungen der B-Plangebiete XV-64ba VE und XV-64bb. Für die Erschließung der B-Plangebiete wurden im Rahmen der ver-

¹ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, (IE 224): Genehmigungsbescheid für naturschutzrechtliche Befreiung (IE 224-OA-AS/B/2797, vom 20.02.2012)

² Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft: Verkehrliche Untersuchung zur Umgestaltung der Schnellerstraße zwischen Karlshorster Straße und Sterndamm sowie zur Erschließung der Bebauungsplangebiete XV-64ba VE und XV-64bb in Berlin Treptow-Köpenick im Auftrag des Bezirksamtes Treptow-Köpenick, Berlin, August 2011 sowie Zusatzuntersuchung vom 05. Dezember 2011

kehrlichen Untersuchung verschiedene Szenarien erarbeitet und auf ihre Leistungsfähigkeit im Verkehrsablauf überprüft.

Für das seitens des Bezirksamtes Treptow-Köpenick bevorzugte Szenario (vollständige Erschließung des Baumarktes im Plangebiet XV-64ba und der Sondergebiete im Plangebiet XV-64bb über die „Wasserstraße“) wurde nachgewiesen, dass alle Verkehre mit einer guten Leistungsfähigkeit abgewickelt werden können.

Im Rahmen der verkehrlichen Untersuchung wurde auch eine Anbindung der „Uferstraße“ an die Brückenstraße untersucht. Für die Erschließung der geplanten Sonder-, Kern- und Mischgebiete ist eine solche Anbindung nicht erforderlich. Die Anbindung würde zu zusätzlichen belastenden Durchgangsverkehren führen. Bei einem Verzicht auf diese Anbindung ist hingegen aus gutachterlicher Sicht mit Verkehrsentslastungen im Untersuchungsgebiet und auch in den sensiblen Bereichen von Oberschöneweide zu rechnen. Damit wird den Zielen der Lärminderungsplanung für Berlin entsprochen. Deshalb wurde – in Abstimmung mit SenStadt, Abt. VII B – bereits nach Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB) auf die Anbindung der „Uferstraße“ an die Brückenstraße verzichtet. Außerdem wurde der Querschnitt der Uferstraße von 19,0 m auf 14,0 m reduziert. Weitere Änderungen sind nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

- 15.2 Die vom Bezirk angedachte zusätzliche Querungsmöglichkeit der Schnellerstraße und die weiteren Überlegungen zur Gestaltung dieser Straße erscheinen grundsätzlich möglich und sollten im Rahmen der weiteren verkehrlichen Untersuchungen zur Umgestaltung des Straßenraumes der B 96 a näher betrachtet und berücksichtigt werden.

Bezirksamt:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Beabsichtigt ist eine neue Fußgängerquerung über die Schnellerstraße, welche auf der Südseite der Straße auf Höhe des zweiten Einganges des „Zentrums Schöneweide“ eingeordnet werden soll. Dementsprechend wird der Verlauf des geplanten Geh- und Radfahrrechtes zwischen der Brücken- und der Schnellerstraße angepasst.

Eine Betrachtung der angesprochenen Aspekte ist in der inzwischen vorliegenden verkehrlichen Untersuchung erfolgt. Für den Straßenzug Schnellerstraße – Michael-Brückner-Straße von der Karlshorster Straße bis zum Sterndamm sowie der anliegenden Spree- und Brückenstraße wurde ein Umgestaltungskonzept entwickelt, welches jedoch erst umgesetzt werden kann, wenn weitere Entlastungseffekte eingetreten sind.

Mittel- bis langfristig ist vorgesehen, vor dem Hintergrund einer künftig zu erwartenden Verkehrsentslastung auf dem Straßenzug Schnellerstraße – Michael-Brückner-Straße diesen durchgehend von drei auf zwei Geradeausfahrstreifen zu reduzieren und somit Raum für durchgehenden Radfahrstreifen, breitere Mittelinsel und Straßenbegleitgrün sowie Abbiegespuren in den Knotenpunkten zu schaffen. Für den Fußgängerverkehr werden im Rahmen der Umgestaltung des Straßenzuges Schnellerstraße – Michael-Brückner-Straße sichere und oberirdische Querungsmöglichkeiten zwischen allen wichtigen Quellen und Zielen geplant, wodurch auch die Erreichbarkeit der Haltestellen des ÖPNV komfortabler wird. Für die Spreestraße wird zwischen Michael-Brückner-Straße und Schnellerstraße ein Stadtplatz zur Entlastung der Wohngebiete vorgesehen. Zwischen Schnellerstraße und Brückenstraße soll eine Freigabe der Spreestraße für den Zweirichtungsverkehr bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h eingeführt werden.

Diese geplanten Maßnahmen innerhalb der Straßenverkehrsflächen sind jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplans XV-64bb. Von einer Einteilung der Straßenverkehrsfläche wird im Sinne der Vermeidung einer nicht erforderlichen Selbstbindung der für den Ausbau und die Gestaltung des öffentlichen Straßenlandes zuständigen Behörden des Landes Berlin regelmäßig abgesehen. Der Bebauungsplan setzt lediglich die Straßenverkehrsflächen und die Straßenbegrenzungslinien fest.

Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

- 15.3 Das generelle Ziel des Senats von Berlin, die Uferbereiche der Bundeswasserstraßen (hier südliches Spreeufer) langfristig für eine öffentlichen Nutzung als Grün- und Wegeverbindung – auch für Radfahrer – zu sichern, entspricht auch der Konzeption zur Entwicklung der Berliner Wasserlagen und des Planwerks Südostraum. Dieses gesamtstädtische Ziel ist im B-Plan sicherzustellen.

Bisher kann eine diesbezügliche Sicherung innerhalb der geplanten öffentlichen Parkanlage nicht erkannt werden. Die dafür ggf. angedachte „Ersatzführung“ über die „Uferstraße“ mit Anbindung über die Fläche besonderer Zweckbestimmung an die Brückenstraße, ist aus Sicht von SenStadtUm VII B kein adäquater Ersatz, zumal diesseits eine Wegeverbindung im Bereich der Widerlager der Treskowbrücke direkt am Ufer geplant ist und gesichert werden muss. Gerade bei Neuplanungen sollte die Durchgängigkeit dieser auch von Radfahrern genutzten Uferwege sichergestellt werden.

Bezirksamt:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Das genannte gesamtstädtische Ziel wird im Bebauungsplan XV-64bb durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche

Parkanlage“ entlang des südlichen Spreeufers auf planungsrechtlicher Ebene gesichert. Eine öffentliche Verbindung für Radfahrer entlang des Ufergrünzuges wird durch Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Radweg“ von der Brückenstraße zur Uferstraße gesichert.

Der Radwegeverkehr soll auf separaten baulichen Radwegen innerhalb der Straßenverkehrsfläche der „Uferstraße“ geführt werden. Eine klare Trennung von Fuß- und Radwegeverkehr ist im Sinne der Verkehrssicherheit sinnvoll. Konflikte zwischen Fußgängern und Radfahrern können vermieden werden.

In qualitativer Hinsicht ist für den Radverkehr kein erheblicher Nachteil zu erwarten, da die „Uferstraße“ unmittelbar entlang der geplanten öffentlichen Parkanlage verläuft.

Im Bereich der Widerlager der Treskowbrücke besteht ein erheblicher Höhenunterschied (ca. 3 m) zum Geländeniveau am Ufer. Eine unmittelbare Anbindung von Radwegen wäre hier nur mit sehr hohem technischen Aufwand (sehr lange Rampe) zu realisieren. Auch eine behindertengerechte, d.h. stufenlose Gehweganbindung könnte hier nicht erfolgen. Deshalb verschwenkt der uferbegleitende Gehweg im Bereich der Anbindung an die Brückenstraße nach Süden, da der Höhenunterschied zwischen Straßenniveau und Niveau des westlich anliegenden Geländes in südlicher Richtung abnimmt.

Im Übrigen sind – im Sinne der Vermeidung einer unnötigen Selbstbindung der öffentlichen Hand – weder die Einteilung der Straßenverkehrsfläche noch des Ufergrünzuges Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.

Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

- 15.4 Die Pflanzbindung parallel zur Schnellerstraße ist mit dem Zielkonzept für die Umgestaltung der B 96a abzugleichen.

Bezirksamt:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Pflanzbindung parallel zur Schnellerstraße dient der Schaffung einer „grünen Stadtkante“, welche den Straßenraum räumlich und gestalterisch fassen soll.

Zielkonflikte zwischen dieser mit dem „Berliner Baukollegium“ der Senatsbaudirektion abgestimmten Maßnahme und dem o.g. dargestellten Konzept zur Umgestaltung der Schnellerstraße bestehen nicht.

Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

15.5 Stellungnahme der Verkehrslenkung Berlin (VLB):

Gegen den Entwurf zum Bebauungsplan bestehen in Bezug auf die zum Hauptstraßennetz gehörenden Straßenzüge grundsätzlich keine Bedenken.

Hinsichtlich der im Bebauungsplan angegebenen Maßnahmenvorschläge aus der Lärminderungsplanung wird darauf hingewiesen, dass aus den Materialien

zum Lärmaktionsplan noch weitere eventuelle Maßnahmen hervorgehen, die sich insgesamt noch in der Prüfung befinden.

Bezirksamt:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Berücksichtigung eventueller, insgesamt noch in der Prüfung befindlicher weiterer Maßnahmen zum Lärmaktionsplan kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht Gegenstand des Bebauungsplans sein.

Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

- 15.6 Es wird darum gebeten, in der Abwägung zur textlichen Festsetzung Nr. 2 die beabsichtigte Querungshilfe entweder als Querungshilfe oder als Mittelinsel zu bezeichnen, jedoch nicht als Fußgängerüberweg.

Bezirksamt:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend angepasst.

Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

- 15.7 Die Prüfung und Anordnung notwendiger straßenverkehrsbehördlicher Maßnahmen für die Flächen des öffentlichen Straßenlandes erfolgt nach Vorlage entsprechender Bauausführungspläne, die allerdings nicht Bestandteil des jetzigen Bebauungsplanverfahrens sind.

Bezirksamt:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

16. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt – I B 14 – mit Schreiben vom 24.05.2012

16.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen:

Die Vereinbarkeit mit dem FNP kann noch nicht abschließend beurteilt werden. Dafür bedarf es des Nachweises der Verträglichkeit mit der Zentrenstruktur des FNP unter Beachtung der Maßgaben des StEP Zentren und der AV Einzelhandel. Hinsichtlich der Zuschnitte der Sondergebiete spiegelt der B-Plan-Entwurfstand vom 17.11.2011 den Abstimmungsstand mit SenStadtUm wieder.

Bezirksamt

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB hatte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mit Schreiben – I B 14 – vom

22.12.2010 mitgeteilt, dass die vorgesehenen Nutzungen mit den gesamtstädtischen Zielsetzungen vereinbar seien, da der Geltungsbereich im Stadtteilzentrum Schöneweide liegt und außerdem im FNP als gemischte Baufläche M2 sowie mit dem Symbol "Einzelhandelskonzentration dargestellt und im StEP Zentren 2020 mit dem Symbol "Fachmarktagglomeration" gekennzeichnet sei.

Die gemeinsame Landesplanungsabteilung hat mit Schreiben vom 23.05.2012 die Übereinstimmung der Planung mit den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung bestätigt (vgl. lfd. Nr. 9).

Die Darstellung und damit die landesplanerische Zielsetzung im FNP Berlin wie auch im aktuellen StEP Zentren 3 hat sich inhaltlich zum Stand 2010 nicht verändert. Die angestrebte Entwicklung steht nicht im Widerspruch zu den Vorgaben für die Zentrenstruktur, die in der AV Einzelhandel unter Bezugnahme auf den Entwicklungskorridor des StEP Zentren und die Zielsetzung des FNP entsprechend dargelegt sind.

Größenordnung und Sortimentsstruktur entsprechen der Bedeutung des Plangebietes als Bestandteil sowohl des Stadtteilzentrums Schöneweide als auch der Fachmarktagglomeration Schnellerstraße und der damit verbundenen Zielsetzung. Die in der AV Einzelhandel benannten Zielkorridore der Verkaufsflächenentwicklung finden hierbei entsprechend Beachtung.

Die mit dem Bebauungsplan XV-64bb verfolgte Lenkung von großflächigem, vorrangig nicht zentrenrelevantem Einzelhandel in ein städtisches Zentrum bzw. in die räumlich damit verflochtene Fachmarktagglomeration entspricht u. a. den Steuerungsgrundsätzen 1 und 4 des StEP Zentren 3 bzw. den Zielen und Leitlinien gemäß AV Einzelhandel.

Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend angepasst.

Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

16.2 Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilsräumlichen Entwicklungsplanungen:

In der Begründung ist darzulegen, inwiefern die vorgesehenen Einzelhandelsfestsetzungen den konkreten Steuerungsvorgaben des StEP Zentren 3 und der AV Einzelhandel entsprechen.

Der Planentwurf und die Begründung lassen nicht erkennen, ob städtebaulich negative Auswirkungen auf die Zentrenstruktur des FNP eintreten oder vermieden werden können.

Der vorgelegte Bebauungsplanentwurf entspricht hinsichtlich der festgesetzten Hauptsortimente (Möbelfachmärkte, Sport- und Freizeitfachmärkte), der Verkaufsflächengröße des zentrenrelevanten Sortimentes im Sportfachmarkt (ca. 3.000 m² Verkaufsfläche) sowie der zentrenrelevanten Randsortimentsanteile in den Möbelmärkten (max. 20 %) den zwischen Bezirk und SenStadtUm erarbeiteten

ten Abstimmungsergebnissen, Er entspricht damit grundsätzlich auch den allgemeinen Zielvorgaben des StEP Zentren 3, das Stadtteilzentrum Schöneeweide zu stärken sowie die Fachmarktagglomeration Schnellerstraße auszubauen.

Zu bemängeln ist jedoch eine noch unzureichende Auseinandersetzung mit den konkreten Regelungsvorgaben des StEP Zentren 3 und der AV Einzelhandel. Aus fachlicher Sicht ist die ergänzende Begründung erforderlich, inwiefern ein großflächiger Sportfachmarkt mit mehr als 3.000 m² zentrenrelevantem Hauptsortiment an diesem Standort im Einklang mit Ziff. 3.1.2 der AV Einzelhandel sowie mit dem Steuerungsgrundsatz 1 Satz 2 des StEP Zentren 3 (Kap. 2.3) steht. Eine solche Begründung erscheint fachlich möglich und muss auch explizit geführt werden.

Bezirksamt

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Eignung des Plangebietes zur Ansiedlung von sowohl großflächigen nicht zentrenrelevanten als auch zentrenrelevanten Sortimenten ergibt sich aus den landesplanerischen Zielvorgaben sowohl des FNP (gemischte Baufläche M2 mit dem Symbol "Einzelhandelskonzentration") als auch aus dem StEP Zentren 3 (Stadtteilzentrum und Fachmarktagglomeration).

Gemäß der in der AV Einzelhandel benannten Zielkorridore der Verkaufsflächenentwicklung auf Grundlage des StEP Zentren 2020 besteht für das Stadtteilzentrum Schöneeweide – ohne Berücksichtigung der Fachmarktagglomeration Schnellerstraße – eine Entwicklungsoption für zentrenrelevante Sortimente von rd. 16.000 bis 19.000 m² Verkaufsfläche.

Relativiert wird diese Option durch die Zielsetzungen des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes 2009, welche hier noch einen Expansionsrahmen von rd. 10.000 m² zentrenrelevanter Verkaufsfläche eröffnen. Insofern besteht für die Ansiedlung sowohl des großflächigen Sportfachmarktes mit ca. 3.000 m² zentrenrelevantem Hauptsortiment, als auch weiterer zentrenrelevanter Verkaufsflächen in einer Größenordnung von 4.000 m² im benachbarten Kerngebiet MK 1 ein entsprechender Spielraum. Dieser ist der Funktion des Stadtteilzentrums angemessen und entspricht damit dem Steuerungsgrundsatz 1 Satz 2 des StEP Zentren 3.

Hierbei wird auch auf die in der AV Zentrenkonzepte (Pkt. 3.2.1) benannte „Verträglichkeit“ Bezug genommen. Dabei sind für Vorhaben mit zentrenrelevanten großflächigen Sortimenten von bis zu 3.000 m² Verkaufsfläche in einem Stadtteilzentrum keine schädlichen Auswirkungen zu erwarten, wenn der Entwicklungskorridor eingehalten bzw. um nicht mehr als 10 % überschritten wird. Eine Vereinbarkeit der geplanten Sortimentsstruktur und -größe – also auch des groß-

flächigen Sportfachmarktes – mit den landesplanerischen Zielsetzungen ist daher gegeben.

Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend angepasst.

Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

- 16.3 Begründet herzuleiten ist auch der gegenüber dem Orientierungswert der AV Einzelhandel (10 %) erhöhte Anteil zentrenrelevanter Randsortimente in den Möbelfachmärkten (20 %). Nicht als Begründung geeignet ist jedenfalls die unbelegte Behauptung, dass 20 % zentrenrelevante Randsortimentsanteil "der gemeinhin bei Möbelfachmärkten anzutreffenden Größenordnung" entsprächen.

Durch den Planentwurf wird die Zulässigkeit von rund 12.000 m² Verkaufsfläche allein für neu zu errichtende zentrenrelevante Sortimente vorbereitet (in SO 1, SO 2 und MK 1). In der Begründung ist daher darauf einzugehen, ob und inwiefern durch die im Plangebiet neu vorgesehenen zentrenrelevanten Sortimente (in der Summe und/oder in einzelnen Sortimentsbereichen) städtebaulich negative Auswirkungen auf umliegende Zentren und somit auf die Zentrenstruktur des FNP resultieren können (vgl. AV Einzelhandel, Ziff. 3.1.2 i.V.m. 3.2 (2) und 3.5.1 Satz 2); ggf. ist eine Modifikation der Planung vorzunehmen.

Im Übrigen stellen Verweise auf die vorgenommene Abstimmung mit SenStadtUm noch keine fachliche Begründung für Festsetzungen und keinen Nachweis einer sortimentsspezifischen Zentrenverträglichkeit dar.

Bezirksamt

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nach der Begriffsbestimmung der AV Einzelhandel (Anhang III, Pkt. 9) sollen Randsortimente dem Haupt-/ Kernsortiment von Umfang und Bedeutung deutlich untergeordnet sein. Dies trifft eindeutig zu, wenn das zentrenrelevante Randsortiment auf jeweils höchstens 20 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche begrenzt wird.

Im Weiteren enthält die AV Einzelhandel keinen allgemeinen Orientierungswert für den Anteil zentrenrelevanter Randsortimente bei nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment. Der unter Pkt. 3.5.5. (Nr. 2) genannte Anteil von 10 % der Verkaufsfläche für das Angebot zentrenrelevanter Randsortimente bezieht sich auf im Einzelfall zulässige großflächige Einzelhandelseinrichtungen an „nicht integrierten Standorten“. Auch im StEP Zentren 3 wird im Rahmen der Prüfschritte für Ansiedlungsbegehren (Pkt. 3.7) auf eine entsprechende Begrenzung verwiesen, jedoch nur in Bezug auf Ansiedlungen außerhalb von Fachmarktagglomeration zur Vermeidung von Kumulationswirkung mit anderen Einzelhandelsangeboten in Streulage.

Die Fachmarktagglomeration „Schnellerstraße“ ist jedoch ein integrierter Stand-

ort nach FNP und StEP Zentren, der zudem in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang mit dem Stadtteilzentrum „Zentrum Schöneeweide“ gelegen ist, so dass hier Synergieeffekte wirksam werden können. Die für das Stadtteilzentrum bestehenden Entwicklungsoptionen – immerhin rd. 16.000 bis 19.000 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente – werden allein durch den Zuwachs an zentrenwirksamen Hauptsortimente von rd. 7.000 m² Verkaufsfläche in den geplanten Baugebieten SO 2 und MK 1 nicht ausgeschöpft. Diese Größenordnung liegt auch innerhalb des eher restriktiven Ansatzes der bezirklichen Einzelhandelskonzeption.

Im Hinblick auf die Wertigkeit des Stadtteilzentrums im Berliner Zentrengefüge, die sehr verkehrsgünstige Lage an einem S- und Regionalbahnhof und einer übergeordneten Hauptverkehrsstraße sowie das Zusammenwirken mit der Fachmarktagglomeration „Schnellerstraße“ bestehen hier noch Spielräume bei der Verkaufsflächenentwicklung. Diese sollen für die zentrenrelevanten Randsortimente der Möbelfachmärkte genutzt werden, zumal ansonsten keine weitere Flächenverfügbarkeit innerhalb der Zentrenabgrenzung besteht. 20 % der zulässigen Verkaufsfläche im Sondergebiet SO 1 entsprechen max. ca. 4.940 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente.

Beachtlich dabei sind auch die marktüblichen bzw. betriebstypischen Sortimentsstrukturen im Möbelhandel, um eine nachhaltige Nutzbarkeit zu ermöglichen. Eine Zentrenschädigung ist hierbei nicht zu erwarten, da entsprechende Zielkorridore bestehen, eine räumlich funktionale Konzentration hier auch städtebaulich angestrebt ist sowie die i.d.R. vorzufinden Randsortimente der Möbelmärkte bisher im Stadtteilzentrum bzw. den nächstgelegenen Ortsteilzentren weder vorhanden noch geplant sind.

In Bezug auf das spezielle zentrenrelevante Angebot im geplanten Sport- und Freizeitfachmarkt ist auf die Annahme gemäß AV Zentrenkonzepte zu verweisen(Pkt. 3.2.1). Dabei sind für Vorhaben mit zentrenrelevanten großflächigen Sortimenten von bis zu 3.000 m² Verkaufsfläche in einem Stadtteilzentrum keine schädlichen Auswirkungen zu erwarten, wenn der Entwicklungskorridor eingehalten bzw. um nicht mehr als 10 % überschritten wird. Beides trifft hier zu. Zudem wird schon aufgrund der räumlichen Nähe bzw. der städtebaulichen Einbindung und Umfeldgestaltung eine Ergänzung der Zentrumsfunktion bzw. die Stabilisierung des bisherigen, derzeit eher nahversorgungsorientierten Zentrumsbereichs ermöglicht.

Gem. der Ziele und Leitlinien des StEP 1 und 2 (AV Einzelhandel Pkt. 3.6.1) sollen Möbelhäuser auf 40.000 m² BGF – auch im Hinblick auf die Bedeutung der zentrenrelevanten Randsortimente in Bezug auf die Auswirkungen auf die Zentren – beschränkt werden. Zugunsten einer Stärkung der Funktion als Stadtteil-

zentrum wurde im aktuellen Planvorhaben der Anteil der nichtzentrenrelevanten Angebote (Möbelfachmärkte) von ursprünglich geplanten und bereits landesplanerisch abgestimmten 48.000 m² Verkaufsfläche insgesamt auf knapp 25.000 m² Verkaufsfläche zurückgenommen, was sich auch auf den Anteil der Randsortimente ausgewirkt hat. Damit ist nunmehr insgesamt zum Einen eine Reduzierung erfolgt und zum Anderen eine Schwerpunktsetzung zugunsten des Stadtteilzentrums im Sinne einer stärkeren Angebotsmischung bzw. einer Konzentrationswirkung erreicht worden.

Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend angepasst.

Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

- 16.4 Unbegründet bleibt nicht zuletzt die große Baufeldtiefe für die Sportfachmärkte: Sollen der Markt bzw. die Märkte die im Baukollegium abgestimmte Bauflucht aufnehmen, ist angesichts der gewählten Verkaufsflächengröße eine derart tiefe Baufeldnutzung nicht erforderlich und im hinteren Grundstücksbereich kaum baulich nutzbar.

Gegenstand der Abstimmung mit SenStadtUm war u. a. ein Planentwurf vom 17.11.2011, der ein L-förmiges SO 1 und ein weniger tiefes SO 2 vorsah. Aufgrund der wesentlich besseren baulichen Nutzbarkeit und Anpassung an die Flächenbedarfe des Sportfachmarktes fordere ich, zur Sondergebietseinteilung des Entwurfs vom 17.11.2011 zurückzukehren und diesen planerisch zu realisieren. Dies entspricht auch dem Inhalt des Abstimmungsgesprächs zwischen Bezirksamt und SenStadtUm am 17.11.2011.

Bezirksamt

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wird nicht gefolgt.

Grundsätzlich ist darauf zu verweisen, dass die Tiefe des Baufeldes im geplanten Sondergebiet SO 2 nicht die von SenStadtUm, Abt. I, im Rahmen der Behördenbeteiligung zu vertretenden Belange der Flächennutzungsplanung und der Stadtentwicklungsplanung berührt.

Das konkretisierte, mit dem „Berliner Baukollegium“ abgestimmte Blockentwicklungskonzept sieht vor, die Schnellerstraße im Bereich der geplanten Sondergebietsausweisung nicht durch eine harte Bauungskante, sondern durch eine „grüne Stadtkante“ aus zwei alleeartigen Baumreihen räumlich und gestalterisch zu fassen.

Die ursprüngliche planerische Vorstellung einer baulichen Fassung unmittelbar an der Schnellerstraße beruhte auf der Annahme, dass die bestehende straßenseitige Bebauung im jetzigen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans XV-64ba VE weitestgehend erhalten bleibt. Nach aktuellem Planungsstand soll diese jedoch zurückgebaut werden und nur das dominierende,

denkmalgeschützte Sudhaus der ehemaligen „Bärenquell-Brauerei“ sowie angrenzende Lagegebäude erhalten werden. Wenn die Bebauung in den Sondergebieten bis unmittelbar an die Straße heranträte, würde die Sicht auf dieses Baudenkmal aus südlicher Richtung verdeckt und dieses erheblich in seiner städtebaulichen Wirkung gemindert werden.

Der Bebauungsplan XV-64bb nimmt eine Angebotsplanung ohne unmittelbare Bindung an ein bestimmtes Vorhaben vor. Insofern ist auch eine zu enge Anpassung an die Flächenbedarfe eines bestimmten Vorhabens nicht im Sinne dieser Planung. Vielmehr soll, wie in der Begründung erläutert, ein gewisser Spielraum für die spätere Vorhabensrealisierung eingeräumt werden, um unnötige Planänderungen vorausschauend zu vermeiden.

Aus städtebaulichen Gründen werden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Sondergebiete SO 1 und SO 2 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen ausgeschlossen. Dies bedeutet, dass z.B. die Stellplätze eines Sportfachmarktes innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten sind. Auch daraus begründet sich die Tiefe des ausgewiesenen Baufeldes.

Der Planungsstand vom 17.11.2011 stellte lediglich einen von mehreren Zwischenständen dar, welche im Rahmen der planerisch gebotenen Alternativenprüfung zur Veranschaulichung erstellt, jedoch im weiteren Planungsprozess wieder verworfen wurden.

Die angeregte Planänderung hätte eine deutliche Reduzierung der Fläche des Sondergebietes SO 2 zugunsten des Sondergebietes SO 1 zur Folge, ohne dass für letzteres zusätzliche Flächenbedarfe bestünden.

Im Übrigen liegt inzwischen ein an der geplanten räumlichen Abgrenzung der Sondergebiete orientierter Grundstücksteilungsplan als Grundlage für die geplanten Flächenverkäufe vor. Die angeregte Planänderung würde dem fortgeschrittenen Planungsstand widersprechen.

Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

- 16.5 Im Übrigen kann – auch in Hinblick auf die Anforderungen einer städtebaulichen Integration von Fachmärkten gem. Kap. 3.6.2 des StEP Zentren 3 – nicht überprüft werden, inwieweit der Planentwurf dem als Begründung zugrunde gelegten Blockkonzept 3 in Verbindung mit dem Baukollegiums-Votum entspricht, da diese nicht vorlagen. Fraglich bleibt u. a., inwieweit durch eine Aufständigung des Sportfachmarktes eine Orientierung zum öffentlichen Raum und eine städtebaulich integrierte Gestaltung gem. Kap. 3.6.2 des StEP Zentren 3 gewährleistet werden kann.

Bezirksamt

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die wesentlichen Inhalte des Blockkonzeptes sind in der Begründung zum Be-

bauungsplan dargelegt. Wie unter lfd. Nr. 20.4 erläutert, soll die räumliche Fassung der Schnellerstraße vor allem durch eine „grüne Stadtkante“ erfolgen. Die Bebauung tritt um mindestens 30 m von der Straßenbegrenzungslinie zurück.

Im Übrigen werden wesentliche Forderungen an die städtebauliche Integration von Fachmarktagglomerationen des StEP Zentren 3 erfüllt:

- Die geplanten Fachmärkte befinden sich auf einem dafür geeigneten Standort (Fachmarktagglomeration),*
- Die Eingänge der geplanten Fachmärkte orientieren sich zum öffentlichen Raum (Schnellerstraße),*
- Der Standort ist in das vorhandene Wegesystem eingebunden. Durch neue Erschließungsstraßen („Wasser- und Uferstraße“) wird die verkehrliche Anbindung – auch für Fußgänger und Radfahrer – verbessert. Eine weitere Verbesserung der Einbindung erfolgt durch die Ausweisung eines Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zwischen Brücken- und Schnellerstraße.*
- Mit der Ausweisung einer öffentlichen Parkanlage entlang der Spree erfolgt eine Einbindung des Standortes in das übergeordnete Grün- und Wegeverbindungsnetz.*
- Zufahrten und Anlieferungen werden so integriert, dass einerseits die verkehrliche Leistungsfähigkeit gewährleistet ist und andererseits keine Störwirkungen auf das Umfeld zu erwarten sind.*
- Nachteiligen Auswirkungen durch gewerbliche Lärmbelastungen wird durch Festsetzungen zur Geräuschemissionskontingentierung entgegengewirkt.*
- Mit dem Ausschluss von Werbeanlagen innerhalb der Fläche zum Anpflanzen entlang der Schnellerstraße werden nachteilige Auswirkungen derartiger Anlagen auf den öffentlichen Straßenraum deutlich gemindert.*
- Weitere gestalterische Maßnahmen (z.B. stadtplatzartige Gestaltung der Fläche H J K L M N H) sollen vertraglich mit den Grundstückseigentümern geregelt werden.*

Eine Aufständigung des Sportfachmarktes ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.

Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

17. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt – IV S 1 – mit Schreiben vom 06.06.2012

Hinsichtlich der dringenden gesamtstädtischen Interessen Berlins, wie auch der Belange des Sanierungsgebietes Treptow-Niederschöneweide bestehen keine Bedenken.

Bezirksamt

Wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.

Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

18. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt – X F 1/11 – mit Schreiben vom 08.06.2012

Für die Unterhaltung der Uferwand im Planbereich ist der private Eigentümer der Landfläche zuständig. Einer Veränderung dieser Situation stimmt der Objektbereich Wasser nicht zu.

Bezirksamt

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Landfläche im Uferbereich wird im Bebauungsplan als öffentliche Parkanlage ausgewiesen und in das Eigentum des Landes Berlin übergehen. Dementsprechend werden auch die Unterhaltungspflichten für die Uferwand auf das Land Berlin übergehen.

Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

19. Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung – III B 12 – mit Schreiben vom 30.05.2012

Aus wirtschaftspolitischer und handelsstruktureller Sicht bestehen gegen die Ziele des Bebauungsplans XV-64bb keine Bedenken.

Bezirksamt

Wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.

Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

20. Landesdenkmalamt – LDA 25 – mit Schreiben vom 25.05.2012

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen seitens des LDA keine Bedenken.

Bezirksamt

Wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.

Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

21. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt – IX D 11 – mit Schreiben vom 06.06.2012

- 21.1 Dem vorliegenden Abwägungsergebnis kann gefolgt werden, da eine Vielzahl der Hinweise von SenStadtUm durch Änderung oder Ergänzung der Planungsziele Eingang in die Abwägung des Planentwurfs (Stand Begründungsentwurf Mai 2012) gefunden haben. In diesem Zusammenhang sind weitere Hinweise im Rahmen der Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB zu verkehrsbedingten Immissionen nicht notwendig.

Bezirksamt

Wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.

Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

- 21.2 Außerhalb der Zuständigkeit werden noch folgende Hinweise gegeben:

Für die im SO-Gebiet geplanten gewerblichen Nutzungen stellen die innerhalb des B-Plan-Gebietes befindlichen Wohnnutzungen die nächsten sensiblen Nutzungen dar. Aus diesem Grund ist es zu begrüßen, dass eine Geräuschkontingentierung vorgenommen wurde, die der besonderen Sensibilität der Wohnungen Rechnung trägt.

Es ist gleichfalls zu begrüßen, dass aufgrund der hohen Belastung durch Verkehrslärm in den Kerngebieten Beherbergungsstätten und Wohnungen nicht zugelassen werden sollen. Allerdings trägt der Richtungssektor für die Zusatzkontingente aus der textlichen Festsetzung Nr. 8 dem Umstand keine Rechnung, dass dort Wohnungen nicht zugelassen werden. Dies sollte überprüft werden.

Bezirksamt

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Ziel der im Bebauungsplan vorgenommenen Geräuschemissionskontingentierung ist es, den gewerblichen Lärm so zu begrenzen, dass die gelten Richt- bzw. Orientierungswerte (TA-Lärm, DIN 18005) an den maßgeblichen Immissionsorten (hier insbesondere Wohngebäude an der Brückenstraße) nicht überschritten werden.

Der textlichen Festsetzung Nr. 16 zur Geräuschemissionskontingentierung einschließlich Zusatzkontingentierung liegen schallgutachterliche Berechnungen¹ zugrunde. Der Ausschluss von Wohnungen und Betrieben des Beherbergungsgewerbes in den Kerngebieten MK 1 und MK 2 beruht ebenfalls auf Empfehlungen des Schallgutachters, wobei hier vor allem die hohe Verkehrslärmbelastung im Kreuzungsbereich Schneller- / Brückenstraße maßgeblich ist.

¹ ALB Akustik-Labor Berlin: Schalltechnische und Luftschadstoffuntersuchung, 14. Dezember 2011

Zu berücksichtigen ist jedoch, dass im Kerngebiet MK 2 (Schnellerstr. 129 / Brückenstr. 31) derzeit Wohnnutzung vorhanden ist und Bestandsschutz genießt. Der Ausschluss gilt also nur für die Neuerrichtung von Wohnungen. Der Wohnungsbestand war bei den o.g. schallgutachterlichen Ermittlungen einzubeziehen.

Ein Emissionszusatzkontingent von 4 dB (A) gilt tags und nachts für den Richtungssektor RS. Wie die Bezeichnung Richtungssektor bereits aussagt, werden hierdurch Richtungen der Schallausbreitung definiert, die innerhalb bestimmter Sektorenbegrenzungen liegen. Es handelt sich nicht um die Festsetzung von Flächen. Durch die Richtungssektoren wird lediglich gekennzeichnet, in welchen Richtungen eine höhere Schallabstrahlung möglich ist.

Die Festsetzung von Richtungssektoren für Zusatzkontingente trägt dem Umstand Rechnung, dass nicht nur die Höhe, sondern auch die Richtung der Schallabstrahlung für die Belastung eines konkreten Immissionsortes entscheidend ist. Dabei ist es unerheblich, innerhalb welcher Richtungssektoren sich ein Vorhaben befindet, da jedes Vorhaben grundsätzlich in alle Richtungen – jedoch nicht in alle Richtungen gleich stark – Schall abstrahlt. Die Zusatzkontingente richten sich deshalb nicht nach der Lage der Schallquelle, sondern nach der Abstrahlrichtung.

Im konkreten Fall können die Zusatzkontingente für Schallabstrahlungen in nordwestlicher (Spree), westlicher (geplanter Baumarkt) und südwestlicher (Einzelhandelsnutzungen des STZ Schöneweide) Richtung in Anspruch genommen werden, in östlicher Richtung (Wohnen an der Brückenstraße) nicht.

Eine nochmalige Prüfung der Zusatzkontingentierung ist aus den dargelegten Gründen nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

22. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt –VIII C 24 / VIII D 25 – mit Schreiben vom 21.05.2012 und 08.07.2012

- 22.1 Gegen den vorgelegten Bebauungsplanentwurf vom Mai 2012 bestehen im Hinblick auf die Belange des nachsorgenden und vorsorgenden Bodenschutzes keine Einwände.

Die in der Stellungnahme vom 20.12.2010 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung vorgebrachten Einwände bzw. Informationen sind im vorliegenden Entwurf berücksichtigt. Die relevanten Altlastenflächen werden im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.

Weitergehende Auflagen von SenStadtUm, Abt. VIII C zur Sanierung bzw. Sicherung von Bodenverunreinigungen werden im Rahmen der konkreten Bauanfrage bzw. im Zuge der Neubebauung getroffen und umgesetzt.

Versickerungen von Regenwasser, damit verbundene Entsiegelungen und / oder Begrünungen des Standortes sind aufgrund des kontaminierten Untergrundes ohne vorherige Absprache und Zustimmung des Referates VIII C nicht zulässig.

Bezirksamt

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

22.2 Hinsichtlich der Niederschlagsentwässerung des Plangebietes besteht weiterhin grundsätzlicher Klärungsbedarf.

Eine losgelöste, von der Entwässerung des Plangebietes getrennte Bewertung der vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen ist nicht möglich und auch nicht sinnvoll.

Bereits in der Stellungnahme vom 06.01.2011 wurde empfohlen, ein Entwässerungskonzept unter Berücksichtigung des Berliner Wassergesetzes und der technischen Regelwerke (§ 36a, DWA Merkblatt M 153 und DWA Arbeitsblatt A-138) zu erarbeiten und mit der Wasserbehörde abzustimmen.

Bislang liegt der Wasserbehörde kein Entwässerungskonzept vor. Ein solchen Konzept war auch nicht Bestandteil der vorliegenden Planunterlagen.

Es wird darauf hingewiesen, dass auch vor dem Hintergrund der besonderen Altlastensituation des Plangebietes ohne Vorlage eines Entwässerungskonzeptes keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden kann.

Inwieweit die im Planmaterial skizzierten Maßnahmen auch aus Sicht der zuständigen Bodenschutzbehörden zustimmungsfähig wären, ist augenblicklich ebenfalls unklar.

Auf Grund der bestehenden grundlegenden Unklarheiten bezüglich der Entwässerung (Schutzgüter Wasser und Boden) ist eine abschließende Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens im Rahmen des Umweltberichts nicht seriös durchführbar. Es wird daher empfohlen, die o.a. fachlichen Fragen zu klären und auf dieser Basis eine abschließende Bewertung zu erstellen.

Die Entwässerung der Planstraßen im Plangebiet ist genehmigungsrechtlich gefasst (BWB). Inwieweit sich ein diesbezüglicher Antrag in eine übergeordnete Konzeption zur Entwässerung des gesamten Plangebietes einfügt, kann nicht beurteilt werden.

Bezirksamt

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Für die Flächen der geplanten Sondergebiete sowie der geplanten öffentlichen Erschließungsstraßen (Wasser- und Uferstraße) und der geplanten öffentlichen Parkanlage (Ufergrünzug) liegt inzwischen ein mit der Wasserbehörde der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt abgestimmtes Entwässerungs-

konzept vor. Für die Versickerung von Niederschlagswasser von Dach- und Verkehrsflächen auf dem Grundstück Schnellerstraße 132-136 wurde von SenStadtUm VIII D am 04.07.2013 die wasserbehördliche Erlaubnis erteilt (vgl. III.3.13).

Für die Flächen des Kerngebiets MK 1 und des Mischgebiets MI 2 liegt noch kein konkretes Entwässerungskonzept vor. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Oberflächenentwässerung derzeit funktioniert und dass sich die Voraussetzungen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans grundsätzlich verbessern, da durch diesen keine zusätzliche Versiegelung ermöglicht wird, sondern eher eine Entsiegelung vorbereitet wird. Dies gilt insbesondere für das MI 2, da hier nur einer GRZ von 0,4 festgesetzt wird. Deshalb ist außerdem davon auszugehen, dass auf dem Grundstück Schnellerstr. 130 (nach Sanierung von Bodenkontaminationen im Zusammenhang mit geplanten Baumaßnahmen) in ausreichendem Maße Flächen für die Niederschlagsversickerung zur Verfügung stehen werden.

Die Mischgebiete MI 1 und MI 3 sowie das Kerngebiet MK 2 sind bereits vollständig bzw. ganz überwiegend bebaut. Die Festsetzungen des Bebauungsplans haben deshalb hier keine wesentlichen Auswirkungen auf die Oberflächenentwässerung und das Schutzgut Wasser im Allgemeinen.

Ein weiterer wichtiger Aspekt ist der Wasserrückhalt auf den Dachflächen mithilfe extensiver Dachbegrünung in den Sondergebieten, welche mit der textlichen Festsetzung Nr. 21 gesichert wird.

Eine planungsrechtliche Sicherung der Entwässerung öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen ist grundsätzlich nicht erforderlich. Die Sicherung des dargestellten Entwässerungskonzepts für die privaten Bauflächen erfolgt im städtebaulichen Vertrag mit den Grundstückseigentümern (vgl. III.3.14).

Ein Erfordernis zur Festsetzung von Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) oder sonstiger planungsrechtlicher Regelungen zur Niederschlagsentwässerung besteht nicht.

Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

22.3 Grundwasserschutz:

Der überwiegende Teil des Plangebietes liegt in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Johannisthal. Das bedeutet, dass neben den explizit in der Wasserschutzgebietverordnung genannten Verbotstatbeständen, der Ausbau der Erschließungsstraßen nach den Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten erfolgen muss (RiSt-Wag).

Bezirksamt

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf die Wasserschutzzone wird auf der Planzeichnung und in der Begründung

zum Bebauungsplan hingewiesen. Die innerhalb der Wasserschutzzone geltenden Verbote sind grundsätzlich und unabhängig von der Aufstellung eines Bebauungsplans zu berücksichtigen. Gleiches gilt auch für die RiStWag.

Die o.g. wasserbehördlichen Erlaubnis wurde mit Auflagen auch im Hinblick auf die Wasserschutzzone verbunden.

Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

23. Fischereiamt mit Schreiben vom 18.05.2012

- 23.1 Seitens des Fischereiamtes bestehen gegen das Vorhaben aus fachlicher Sicht keine Bedenken.

Beim Abtrag von Altlasten ist der Eintritt von kontaminiertem Bodenaushub in das Gewässer sorgfältig zu verhindern, um die Fischnährtiere und die Fische zu schützen.

Weitere originäre Aufgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen liegen nicht vor.

Bezirksamt

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Sie sind im Rahmen der konkreten Durchführung von Bodensanierungsmaßnahmen im Bereich der geplanten öffentlichen Parkanlage zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

- 23.2 Zusätzliche Hinweise auf eigene Planungen und Maßnahmen als Hilfen für die planaufstellenden Stellen:

Bei der Ufergestaltung könnte die Schaffung von Angelplätzen, möglichst behindertengerecht gestaltet, das Erholungs- und Freizeitangebot ergänzen. Das Angeln unterstützt die fischereiliche Bewirtschaftung und die Hege der Fischbestände.

Bezirksamt

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die konkrete Einteilung und Gestaltung der geplanten öffentlichen Parkanlage am Spreeufer ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Sie liegt in der Zuständigkeit des bezirklichen Grünflächenamtes. Grundsätzlich stehen die Festsetzungen des Bebauungsplans der Schaffung von Angelplätzen nicht entgegen.

Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

24. Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, Abt. BauStadtUm, Umwelt- und Naturschutzamt – UmNat II 1 – mit Schreiben vom 13.06.2012

24.1 Fachbereich Umweltschutz

Bodenschutz Altlasten:

In der aktuellen Begründung zum Planentwurf sind die komplizierte Altlastensituation im Plangebiet wie auch die resultierenden bodenschutzrechtlichen Belange hinreichend berücksichtigt.

Gleichwohl weist das Planungsareal in großen Teilbereichen noch immer erhebliche (z.T. unzulässig hohe) Schadstoffbelastungen des Bodens auf. Vor den geplanten Umnutzungen besteht somit auf Teilflächen ein Sanierungserfordernis. Es sei daher nochmals vorsorglich darauf verwiesen, dass alle zukünftigen konkreten Baumaßnahmen dringend der rechtzeitigen Abstimmung mit der zuständigen Senatsverwaltung (jetzt: SenStadtUm VIII C) bedürfen.

Bezirksamt

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. VIII C, hat mit Schreiben vom 21.05.2012 mitgeteilt, dass im Hinblick auf die Belange des nachsorgenden und vorsorgenden Bodenschutzes keine Einwände bestehen (vgl. lfd. Nr. 22.1). Die von dieser Behörde zuvor vorgebrachten Einwände bzw. Informationen wurden berücksichtigt. Die relevanten Altlastenflächen werden im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.

Weitergehende Auflagen von SenStadtUm, Abt. VIII C zur Sanierung bzw. Sicherung von Bodenverunreinigungen werden im Rahmen der konkreten Bauanfrage bzw. im Zuge der Neubebauung getroffen und umgesetzt.

Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

24.2 Fachbereich Naturschutz

Die Fällgenehmigung für die betroffenen Bäume wurde bereits im Zusammenhang mit den Abbrucharbeiten und der Bodensanierung erteilt, so dass das Grundstück derzeit baumfrei ist. Über die geplanten Festsetzungen des B-Planes ist das im Fällgenehmigungsbescheid ermittelte Ersatzerfordernis realisierbar.

Die konkrete Abstimmung zu den Baumarten steht unter Berücksichtigung technischer Anforderungen in Bezug auf den Grundwasserschutz noch aus und wird voraussichtlich im August 2012 erfolgen. Ob im Stellplatzbereich unter den Bedingungen eines aus Kontaminationsgründen (wegen der erforderlichen Folienabdichtung zu den Stellplätzen hin) nur in geringer Breite zur Verfügung stehenden Wurzelraumes die Pflanzung großkroniger Bäume gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 20 möglich sein wird, kann an dieser Stelle nicht abschließend bestätigt werden.

Bezirksamt

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand (u.a. landschaftsplanerischer Fachbeitrag, Umweltprüfung) ist im Bereich der Stellplatzanlagen auch die Pflanzung großkroniger Laubbäume möglich.

Da eine abschließende Klärung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens schwierig ist und wahrscheinlich erst auf der Durchführungsebene erfolgen kann, soll dennoch das Wort „großkronig“ aus der textlichen Festsetzung Nr. 20 gestrichen werden.

Somit könnten auch kleinkronige Laubbäume gepflanzt werden. Die der Begründung beigefügten Pflanzliste wird um entsprechende Arten ergänzt.

Der Umweltbericht wird dahingehend ergänzt, dass die konkrete Auswahl der Bäume in Abhängigkeit vom tatsächlich zur Verfügung stehenden Wurzelraumpotenzial getroffen werden soll. Dies ist wiederum abhängig von der konkreten Ausführungsplanung und den tatsächlichen Bodenbelastungen, die bislang nur orientierend erfasst wurden.

Der Bebauungsplan wird geändert:

In der textlichen Festsetzung Nr. 20 wird vor „Laubbaum“ das Wort „großkronig“ gestrichen.

- 24.3 Die Baumpflanzungen für die Planstraßen „Wasserstraße“ und „Uferstraße“ sind in Bezug auf die Artenauswahl und die technischen Anforderungen der Pflanzgrubengrößen und des Erfordernisses der zur Straße hin notwendigen Abdichtung mittels Folie mit dem Grünflächenamt als nach Übergabe der Straßen an das Tiefbauamt zukünftig Verkehrssicherungspflichtigem abgestimmt.

Dies wird nur zur Information angemerkt, da die Straßenbäume lt. der Ausführungen der Begründung nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans sind.

Bezirksamt

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Baumpflanzungen erfolgen innerhalb der Straßenverkehrsfläche, deren Einteilung im Sinne der Vermeidung einer unnötigen Selbstbindung des Plangebers nicht Gegenstand der Festsetzungen ist.

Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

- 24.4 Die Festsetzung einer öffentlichen Parkanlage entlang der Spree folgt zwar dem Grunde nach der Vorgabe aus dem Landschaftsprogramm zur Anlage gewässerbegleitender Grün- und Freiflächen, aufgrund der Bodenbelastung und dem Abdichtungserfordernis außerhalb der Infiltrationsflächen ist jedoch eine – mit Ausnahme der Baumstandorte – über Rasen hinausgehende Bepflanzung, die

auch dem Artenschutz dienlich sein könnte (z.B. dichte, heimische, standortgerechte Laubgehölzpflanzungen als Lebensstätte gebüschbrütender Vogelarten), ausweislich der Entwurfsplanung für die Erschließung Wasserstraße, Uferstraße und uferbegleitende öffentliche Grünanlage (Stand November 2009) nicht vorgesehen.

In der Begründung zum B-Planentwurf wird jedoch davon ausgegangen, dass auch Strauchpflanzungen vorgenommen werden können. Sollte dieses technisch und funktional dennoch nicht möglich sein, sei hier zumindest der Hinweis gegeben, dass einer artenreichen Wiese der Vorzug gegenüber einem Landschaftsrasen zu geben wäre, auch wenn diese Ausführungsdetails nicht Gegenstand der planerischen Festsetzung sind. Zu diesen Abstimmungen wird der Fachbereich Naturschutz das Gespräch mit Investor und Grünflächenamt suchen.

Bezirksamt

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. I E, hat mit Schreiben vom 10.05.2012 bestätigt, dass der Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans keine artenschutzrechtlichen Hinderungsgründe entgegen stehen (vgl. lfd. Nr. 14). Eventuelle Anforderungen auf der nachfolgenden ordnungsrechtlichen Zulassungsebene könnten sich dann ergeben, wenn Fortpflanzungs- oder Ruhestätten in oder an baulichen Anlagen (Nistplätze von Vögeln oder Quartiere von Fledermäusen) im Zuge von Abriss- oder Sanierungsmaßnahmen beseitigt werden müssen.

Lebensstätten gebüschbrütender Vogelarten sind von der Planung nicht betroffen. Insofern ergibt sich auch kein Erfordernis zur Anlage von Laubgehölzpflanzungen als Lebensstätte gebüschbrütender Vogelarten innerhalb der geplanten öffentlichen Parkanlage. Deren konkrete Einteilung und Gestaltung ist nicht Festsetzungsgegenstand und erfolgt in der Zuständigkeit des bezirklichen Grünflächenamtes.

Die Anlage einer Rasenfläche mit Landschaftsrasen wird im Umweltbericht als Mindestanforderung für die öffentliche Parkanlage genannt. Qualitativ darüber hinausgehenden Maßnahmen steht der Bebauungsplan nicht entgegen. Allerdings ist auch zu berücksichtigen, dass die geplante öffentliche Grünfläche als Teilelement einer übergeordneten innerstädtischen Grünverbindung einem hohen Nutzungsdruck durch Passanten und Naherholungssuchende ausgesetzt sein wird. Auch dies ist bei Pflanzmaßnahmen zu erwägen.

Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

24.5 Pflanzliste

In Bezug auf die Artenauswahl der Bäume und Sträucher sollten aus fachlicher Sicht in der Liste generell nur zertifizierte Gehölze heimischer Arten Aufnahme

finden. Da die Liste empfehlenden Charakter hat, wären damit weitere nicht heimische Gehölze in der Verwendung nicht grundsätzlich ausgeschlossen aber nicht von vornherein empfohlen.

Hier sind insbesondere Colutea, Symphoricarpos, Spiraea, Syringa und Philadelphus anzusprechen. Bei der Artenauswahl der extensiven Dachbegrünung ist Dianthus deltoides zwingend zu streichen, da die Rote-Liste-Arten wegen der durch gezüchtetes Saatgut zunehmend verursachten Florenverfälschung nicht verwendet werden sollen.

Bezirksamt

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Pflanzliste wird anhand der Empfehlungen angepasst. Für eine Beschränkung auf ausschließlich zertifizierte Arten fehlt jedoch der städtebauliche Bezug, so dass eine derart grundsätzliche Beschränkung nicht vorgenommen wird.

Da die Pflanzliste nur empfehlenden Charakter hat und nicht rechtsverbindlich wird, handelt es sich bei deren Anpassung nicht um eine Planänderung.

Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

25. Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, Abt. Arbeit, Soziales u. Gesundheit, Amt für Soziales –SozL 3– mit Schreiben vom 21.06.2012

Die Aufgaben des Amtes für Soziales werden durch den Bebauungsplan XV-64bb nicht berührt. Eine weitere Beteiligung am Bebauungsplanverfahren wird aus diesem Grunde nicht gewünscht.

Bezirksamt

Wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.

Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

26. BA Treptow-Köpenick von Berlin, Abt. Personal, Finanzen, Wirtschaft, Wirtschaftsförderung mit Schreiben vom 15.05.2012

Von Seiten der Wirtschaftsförderung Treptow-Köpenick bestehen keine Bedenken.

Bezirksamt

Wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.

Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

Ergebnis:

Im Ergebnis der Abwägung zur **Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange** nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt nur eine geringfügige Änderung am Bebauungsplan XV-64bb:

In der textlichen Festsetzung Nr. 20 wird vor „Laubbaum“ das Wort „großkronig“ gestrichen. Sie lautet nunmehr: „Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je sechs Stellplätze ist ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu pflanzen und zu erhalten.“

V.7. Zustimmungsverfahren nach § 125 Abs. 2 BauGB

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Herstellung der Planstraßen „Wasserstraße“ und „Uferstraße“, der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Radweg“ sowie der öffentlichen Parkanlage / Ufergrünzug noch vor Festsetzung des Bebauungsplans XV-64bb wurde ein Zustimmungsverfahren gemäß § 125 Abs. 2 BauGB durchgeführt (BA-Beschluss vom 04.09.2012, BVV-Beschluss vom 27.09.2012). Damit wurde ermöglicht, mit dem Bau der Erschließungsanlagen so schnell wie möglich zu beginnen, da diese für die Umsetzung der Planungsziele, vor allem in den Sondergebieten SO 1 und SO 2, aber auch im benachbarten vorhabenbezogenen Bebauungsplan XV-64ba VE (s.o.) erforderlich sind.

Für die Erschließungsanlagen liegt die Planung der Erschließungsstraßen Wasserstraße und Uferstraße in Berlin Treptow-Köpenick vom März 2012 vor, welche auch die Planung der öffentlichen Parkanlage / Ufergrünzug und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Radweg“ als Verbindung zwischen Uferstraße und Brückenstraße beinhaltet. Diese Planung war Bestandteil der Antragsunterlagen im Zustimmungsverfahren gemäß § 125 Abs. 2 BauGB.

Um sicherzustellen, dass die Erschließungsanlagen den in § 1 Abs. 4 bis 7 BauGB bezeichneten Anforderungen entsprechen, wurde eine Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Eigentümer von Flächen, die an die Erschließungsanlagen angrenzen, durchgeführt. Den Behörden und Eigentümern wurden mit Schreiben vom 07.05.2012 die Antragsunterlagen zugesandt und es wurde um Stellungnahme innerhalb eines Monats gebeten. Aus dem Anhörungsverfahren ergaben sich keine Änderungen für die Ausweisung der Erschließungsanlagen.

Mit der im Rahmen des Zustimmungsverfahrens durchgeführten Beteiligung von Behörden, Trägern öffentlicher Belangen und Eigentümern wird sichergestellt, dass die Erschließungsanlagen den künftigen Festsetzungen des B-Plans nicht entgegenstehen.

Mit Schreiben vom 18.01.2013 stellte die zuständige Senatsverwaltung für Stadtent-

wicklung und Umwelt, Abt. II C fest, dass die Herstellung der geplanten Erschließungsanlagen den in § 1 Abs. 4 bis 7 BauGB bezeichneten Anforderungen entspricht und erteilt gemäß § 21 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AG-BauGB) ihre Zustimmung.

V.8. Erneute Behördenbeteiligung Bebauungsplan XV-64bb

Da der Entwurf des Bebauungsplans XV-64bb nach der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB geändert und ergänzt wurde, war gem. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB eine erneute Einholung der Stellungnahmen von Behörden und Trägern erforderlich.

Der Bebauungsplan wurde nach der Behörden- und Trägerbeteiligung in den folgenden Festsetzungen geändert:

Planzeichnung

- Erweiterung des Kerngebietes MK 1 und Reduzierung der Fläche M N O F E D M (alt, neu: H J K L M N H) – Stadtplatz
- Änderung der Baugrenzen im Kerngebiet MK 1 und Mischgebiet 2, eine zusammenhängende Baufläche entsteht
- Änderung der Lage des Gehrechtes im Kerngebiet MK 1 (Verortung entfällt)
- Grundstück Brückenstraße 26: geänderte Festsetzungen zu GRZ/GFZ, neue Bezeichnung als Mischgebiet MI 4
- Konkretisierung der Bauweise in den Mischgebieten MI 1 und MI 3, statt geschlossenen Bauweise abweichende Bauweise (i. V. m. TF 13)
- Regelung einer Anlieferungszufahrtsfläche auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Grenzbereich Sondergebiet SO 2 und Mischgebiet MI 2

Textliche Festsetzungen (TF)

Neu:

- TF 5: Ausschluss von Wohnungen in den Kerngebieten MK 1 und MK 2
- TF 7: Regelungen zu Baukörperfestsetzungen im Kerngebiet MK 2 und Mischgebiet MI 3
- TF 10: Regelungen zum Stadtplatz auf der Fläche H J K L M N H
- TF 11: Regelungen einer Grundstückszufahrt im Kerngebiet MK 1
- TF 12: Regelungen der abweichenden Bauweise in den Sondergebieten SO 1 und SO 2

- TF 13: Regelungen der abweichenden Bauweise in den Mischgebieten MI 1, MI 3 und MI 4
- TF 14 – TF 16: Regelungen zur Gestaltung von Werbeanlagen in den Baugebieten
- TF 18: Regelungen zum Schutz vor Lärm und Luftschadstoffen in den Mischgebieten MI 1, MI 3 und MI 4

Ergänzungen:

- TF 2.1: zusätzlich zulässig: Aus sonstigem Facheinzelhandel: Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte
- TF 7(alt) / 17 (neu): Ergänzung von Regelungen der baulichen Nutzung außerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche für Stellplatzzufahrt in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 sowie für Anlieferungszufahrt in Sondergebiet SO 2 und Mischgebiet MI 2
- TF 8 (alt) / 17 (neu): formale Änderung der Formulierung zum Lärmschutz
- TF 14 (alt) / 22(neu): Ergänzungen zu Baumpflanzungen in den Kerngebieten MK 1 und MK 2
- TF 15 (alt) / 23 (neu): Herausnahme des Radfahrrechtes, Anpassung der Formulierung zur Neuregelung des Gehrechtes im Kerngebiet MK 1
- Zusätzliche Aufnahme der Bezeichnung Mischgebiet MI 4 (ehemaliger Bestandteil des Mischgebietes MI 3) in folgende neue TF: 6, 13, 14,15, 16, 18, 22

Neun Behörden und Träger erhielten mit Schreiben vom 18.02.2014 die Planunterlagen und wurden zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 28.03.2014 aufgefordert. Zugleich wurden diese Behörden und Träger mit diesem Schreiben davon unterrichtet, dass der Entwurf des Bebauungsplans XV-64bb vom 30.01.2014 in der Zeit vom 24.02.2014 bis einschließlich 24.03.2014 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt wurde.

Folgende beteiligte Behörde gab keine Stellungnahme ab:

- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. VII B

Die folgende sieben beteiligten Behörden äußerten keine Bedenken, gaben keine zusätzlichen Hinweise bzw. äußerten Zustimmung zur Planung:

- Gemeinsame Landesplanungsabteilung, Stellungnahme vom 13.03.2014,
- Senatsverwaltung für Finanzen, Abt. I D, Stellungnahme vom 19.03.2014,
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. I B, Stellungnahme vom 20.03.2014,
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. IV C, Stellungnahme vom 17.03.2014,

- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Ref. VIII C, Stellungnahme vom 10.03.2014,
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Ref. VIII D, Stellungnahme vom 27.03.2014,
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. IX C, Stellungnahme vom 24.03.2014.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. X, wies mit Stellungnahme vom 20.03.2014 darauf hin, dass mit Verweis auf das der Stellungnahme beigelegte Protokoll der Besprechung vom 28.10.2013 zwischen Vertretern der Investoren und Abt. X OW dem Bebauungsplan zugestimmt wird.

Bezirksamt

Im genannten Protokoll vom 28.10.2013 wird das zwischen SenStadtUm X OW, den Eigentümern/Investoren und dem von diesen beauftragten Planungsbüro abgestimmte Konzept zum Umbau der Uferwand dargestellt. Der Umbau der Uferwand ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans, sondern Gegenstand der Herstellungsverpflichtungen des Grundstückseigentümers/Investors, geregelt im städtebaulichen Vertrag mit dem Land Berlin.

Weitere 27 Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.02.2014 von der o.g. öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs unterrichtet. Von diesen äußerten sich vier Stellen erneut zum Entwurf des Bebauungsplans XV-64bb. Die übrigen 23 von der öffentlichen Auslegung unterrichteten Behörden und Träger gaben keine erneute Stellungnahme ab.

Die folgende drei beteiligten Behörden / Träger öffentlicher Belange äußerten keine Bedenken, gaben keine zusätzlichen Hinweise bzw. äußerten Zustimmung zur Planung:

- NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG, Stellungnahme vom 22.05.2012,
- Vattenfall Europe Wärme AG, Stellungnahme vom 10.03.2014,
- Bezirksamt Lichtenberg, Abt. Stadtentwicklung, Stadtentwicklungsamt, FB Stadtplanung, Stellungnahme vom 24.03.2014.

Die Bundesnetzagentur wies mit Stellungnahme vom 28.02.2014 auf mögliche Beeinflussungen von Richtfunkstrecken durch neue Bauwerke mit Bauhöhen über 20 m hin. Hinsichtlich in Betrieb befindlicher bzw. geplanter Punkt-zu-Punkt-Richtfunkstrecken und Punkt-zu-Mehrpunkt-Richtfunkanlagen wird auf deren Betreiber verwiesen.

Bezirksamt

In ihrer Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB (Schreiben vom 11.05.12) hatte die BNetzA mitgeteilt, dass auf Untersuchungen zum vorsorglichen Ausschließen von Richtfunkstörungen durch neue Bauwerke verzichtet werden könne. Eine weitere Beteiligung der BNetzA an dem Planverfahren wurde als nicht erforderlich bezeichnet.

Im Vergleich zum Entwurf des Bebauungsplans für die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Bebauungsplanentwurf vom 30.01.14 folgende Änderung: Die Festsetzung der Oberkante (OK) für die Sondergebiete SO 1 und SO 2 sowie der Traufhöhe (TH) für einen Teil des Kerngebietes MK 1 erfolgt nicht mehr wie zuvor mit Bezug auf die Höhe über Gehweg, sondern mit Bezug auf die Höhe über NHN (Normalhöhennull). Die tatsächlich zulässigen Gebäudehöhen wurden hingegen nicht verändert.

In den Sondergebieten ist weiterhin eine tatsächliche Gebäudeoberkante von 12,0 – 18,0 m zulässig. Die tatsächliche Traufhöhe für einen Teil des Kerngebietes MK 1 liegt weiterhin bei 15,0 – 20,0 m. Für keines der übrigen Baugebiete sind mehr als vier Vollgeschosse festgesetzt; die Gesamthöhe (einschließlich Dach) liegt unter 20 m. Es ist daher weiterhin davon auszugehen, dass eine wesentliche Beeinflussung von Richtfunkstrecken durch neue Bauwerke nicht sehr wahrscheinlich ist.

Die privaten Betreiber von Richtfunk- bzw. Telekommunikationslinien sind keine Träger öffentlicher Belange i.S.d. § 4 BauGB. Da eine wesentliche Beeinflussung von Richtfunkstrecken auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zu erwarten ist (s.u.), sind deren Aufgabenbereiche zudem durch die Planung nicht berührt.

Ergebnis:

Das Ergebnis der Abwägung zur erneuten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB hat keine Auswirkungen auf den Inhalt des Bebauungsplans XV-64bb.

V.9. Öffentliche Auslegung Bebauungsplan XV-64bb

Der Entwurf des Bebauungsplans XV-64bb vom 30.01.2014 lag mit der Begründung einschließlich Umweltbericht sowie den wesentlichen Arten umweltbezogener Informationen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.02.2014 bis einschließlich 24.03.2014 öffentlich aus. Die amtliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt für Berlin Nr. 7 am 14.02.2014 auf Seite 395. Die ortsübliche Veröffentlichung in der Tagespresse erfolgte am 21.03.2014.

Die öffentliche Auslegung wurde von insgesamt 15 Personen besucht. Mündliche Stellungnahmen zur Niederschrift wurden nicht vorgetragen.

Der Bebauungsplan sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht konnten während der Auslegungsfrist auch im Internet eingesehen werden. Eine Online-Beteiligung über ein Bürgerbeteiligungsformular war möglich. Es erfolgten insgesamt 294 Zugriffe auf die im Internet verfügbaren Unterlagen.

Die eingegangenen schriftlichen Stellungnahmen werden nachfolgend dargestellt und abgewogen:

1. Bürger, Stellungnahme vom 26.02.2014

Es sollte nicht nur Gewerbe geplant werden. Entlang des Spreeufers sollten Wohnungen gebaut werden, die dann zur Straße hin durch Fachmärkte abgeschirmt werden. Am Ufer sollte es einen Fuß- und Radweg geben.

Bezirksamt

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Anregung, entlang des Spreeufers einen Fuß- und Radweg herzustellen, wird durch die Planung bereits berücksichtigt. Innerhalb der geplanten öffentlichen Parkanlage wird eine Uferpromenade für Fußgänger angelegt. Radwege werden beidseitig innerhalb der geplanten öffentlichen Straßenverkehrsfläche „Planstraße Uferstraße“, also mit Sichtbeziehung zum Ufer angelegt und an die Brückenstraße angebunden.

Die Errichtung zusätzlicher Wohnungen ist auf den noch unbebauten bzw. baulich untergenutzten Grundstücken Brückenstr. 17-18, 20 (jeweils MI 1) und 26 (MI 4) sowie auch im geplanten Mischgebiet MI 2 möglich.

Die Ausweisung weiterer Flächen für den Wohnungsbau ist nicht mehr Gegenstand der Planung, da sich die Fläche auf Grund der Altlasten und der Umgebungseinflüsse (z.B. BTB-Heizwerk) nicht für diese Nutzung entwickeln ließ. Es besteht seitens der privaten Grundstückseigentümer der Sondergebiete SO 1 und SO 2 nicht die Absicht, hier Wohnungsbaumaßnahmen durchzuführen. Wegen des Flächenbedarfs der geplanten Fachmärkte für Möbel sowie für Sport- und Freizeitartikel, einschließlich Kundenstellplatzanlagen und Anlieferbereiche, wird die Grundstücksfläche ausgelastet..

Zusätzliche Wohnbauflächen an der Spree würden zudem den im fortgeschriebenen Blockentwicklungskonzept (Stand 21.05.2010) konkretisierten Entwicklungszielen für das Sanierungsgebiet Treptow-Niederschöneweide widersprechen, welche mit dem Bebauungsplan XV-64bb festgeschrieben werden sollen.

Darüber hinaus sehen sowohl die übergeordnete Landesplanung als auch das bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzept für diese Flächen die Ergänzung des Stadtteilzentrums Schöneweide durch Fachmärkte mit nichtzentrenrelevanten Kernsortimenten vor.

Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

2. Bürger, Stellungnahme vom 28.02.2014

Der geplante Grünstreifen/Park an der Spree und der Umstand, dass Zugänge über Fuß- und Radweg möglich sind, finden Zustimmung. Somit ist die Gefahr eines noch größeren Verkehrsaufkommens in der Edisonstraße gebannt. Gut gefallen auch die geplanten Fußgängerwege zwischen Schnellerstraße und Brückenstraße.

Der Bedarf für das Warenangebot kann nicht eingeschätzt werden.

Bezirksamt

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Einschätzung des Bedarfs für das Warenangebot der geplanten Fachmärkte für Möbel sowie für Sport- und Freizeitartikel ist nicht vorrangig Gegenstand der städtebaulichen Planung sondern marktwirtschaftlicher ökonomischer Erwägungen der privaten Vorhabenträger. Es ist davon auszugehen, dass die wirtschaftliche Tragfähigkeit seitens der privaten Investoren hier als gegeben angesehen wird.

Für die Abwägung im Bebauungsplanverfahren ist ausschlaggebend, dass von den geplanten Einzelhandelsnutzungen keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf die bestehende Zentrenstruktur des Bezirks und des Landes Berlin zu erwarten sind.

Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

3. Bürger, Stellungnahme vom 21.03.2014

Der Stellungnehmende ist Geschäftsführer einer auf dem Grundstück Schnellerstr. 130 als Mieter ansässigen Gewerbebetriebs.

In der Begründung zum Bebauungsplan fehlt ein Hinweis darauf, dass auf dem o.g. Grundstück 42 Gewerbetreibende, Arbeiter und Angestellte tätig sind und sogar Steuern zahlen. So befinden sich folgende Gewerke auf dem Gelände Schnellerstr. 130:

Reifendienst, Umzugsfirma, Elektro- und Metallbaufirma, Tischlerei mit Werbebau, Elektrodienst, zwei Wandmaler, Spezialfirma des Metallbauhandwerks, Kfz-Schlosserei.

Sollte das Mischgebiet für die Gewerbetreibenden nicht genutzt werden können, wären Firmenschließungen oder Umzüge unumgänglich. Allein ein Umzug würde mit erheblichen Kosten verbunden sein (Verladung, Produktionsausfall, andere Mietkosten). Auch die älteren Mitarbeiter und Schwerbeschädigte wären in existenzieller Not.

Eigentlich wurde erwartet, dass die Leitung des Stadtentwicklungsamtes mit den Gewerbetreibenden Rücksprache führt, da sie auch für diese verantwortlich ist. Es stellt sich die Frage, wie den Firmen geholfen werden kann, z.B. mit günstigen Ausgleichsgrundstücken auf Mietbasis.

Bezirksamt

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zunächst ist darauf zu verweisen, dass der Bebauungsplan XV-64bb eine Angebotsplanung ohne eine unmittelbare Bindung an konkrete Vorhaben vornimmt.

Alle bestehenden, zulässigerweise betriebenen gewerblichen Nutzungen genießen Bestandsschutz. Gleiches gilt für alle zulässigerweise errichteten baulichen Anlagen.

Im Rahmen der Angebotsplanung steht es dem jeweiligen Grundstückseigentümer prinzipiell frei, die bestandsgeschützte Nutzung fortzusetzen oder durch eine neue, nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässige Nutzung zu ersetzen.

Für das Grundstück Schnellerstr. 130 werden Kerngebiet (MK 1) und Mischgebiet (MI 2) festgesetzt. Die aufgeführten gewerblichen Betriebe sind, sofern sie das Wohnen nicht wesentlich stören, auch im Mischgebiet (§ 6 Abs. 2 Nr. 4 BauGB) und im Kerngebiet (§ 7 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) prinzipiell zulässig.

Andererseits ist das Recht des Grundstückseigentümers zu betrachten, bestehende gewerbliche Mietverhältnisse nach Maßgabe der jeweiligen vertraglichen Vereinbarung zu kündigen und aufstehende bauliche Anlagen zu beseitigen. Dieses Recht besteht völlig unabhängig von der Aufstellung eines Bebauungsplans.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-64bb befindet sich innerhalb des mit der 10. Rechtsverordnung vom 18.11.1994 förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Treptow – Niederschöneweide. Für den Block 3, der innerhalb des Plangebietes die gesamte Fläche westlich der vorhandenen Wohnbebauung an der Brückenstraße umfasst, wurden 2005 die Sanierungsziele in einem Blockentwicklungskonzept konkretisiert und fortgeschrieben (BA-Beschluss vom 29.12.2005). Wesentliches Sanierungsziel ist die Ergänzung des Stadtteilzentrums „Zentrum Schöneweide“ durch großflächigen Einzelhandel.

In der Fortschreibung des Blockentwicklungskonzepts (Stand 21.05.2010) ist für das Grundstück Schnellerstr. 130 vorgesehen, dass dieses in Ergänzung zum Stadtteilzentrum Schöneweide für zentrenrelevante Nutzungen entwickelt werden soll.

Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. Seite 2666), zuletzt geändert am 26. September 2013 (ABl. S. 2070), stellt entlang der Schneller- und der Brückenstraße eine Ein-

zelhandelskonzentration für den Bereich der z. T. vorhandenen bzw. geplanten Ausdehnung des Stadtteilzentrums dar.

Das mit den Eigentümern abgestimmte Gesamtkonzept zur Revitalisierung des Blockes 3 stellt einen wesentlichen Baustein zur Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit Niederschöneweides als Ortsteil dar. Auch den gewerblichen Mietern sind die Entwicklungsabsichten seit vielen Jahren bekannt. Insofern hatten diese innerhalb eines sehr langen Übergangszeitraumes die Gelegenheit, sich auf eine absehbare Beendigung ihrer Mietverhältnisse einzustellen und entsprechende Vorkehrungen zu treffen.

Mit den Nutzern der nördlichen Halle sind seitens des Sanierungsbeauftragten des Landes Berlin bereits vor rund 10 Jahren verschiedene Gespräche geführt worden mit dem Ziel, im Sanierungsgebiet bzw. im näheren Umfeld Ersatzstandorte nachzuweisen. Diese Gespräche brachten aber kein Ergebnis, u.a. weil eine genaue Verständigung über Ansprüche und Möglichkeiten nicht erfolgreich war. Nachfragen nach weiterem Gesprächsbedarf seitens des Sanierungsbeauftragten waren ebenfalls nicht erfolgreich.

Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

4. Bürger, Stellungnahme vom 24.03.2014

- 4.1 Da sich ein großer Teil der vorgesehenen Bebauung auf dem Werksgelände der VEB Berliner-Metallhütten und Halbzeugwerke (BMHW) befindet, ist auf Grund der meterdicken Belastung mit toxischen und anderen Schadstoffen die ständig ausgasen, eine Bebauung egal für welchen Verwendungszweck ausgeschlossen.

Auch eine evt. angedachte Versiegelung der Fläche würde die für Mensch, Tier und Pflanzen schädliche Beeinflussung nicht verhindern. Somit ist damit unter diesen Umständen auch eine Bepflanzung der Fläche nicht möglich. Sollte aber eine äußerst kostenintensive Abtragung des Bodens in Betracht gezogen werden, muss die Hauptlast dieser Kosten von den Investoren übernommen werden und das Land kann hier nur unterstützend mitwirken.

Durch einen Eingriff in den meterdick mit Schadstoffen belasteten Bereich würde das auf dieser Fläche sehr hoch stehende Grundwasser des Wasserwerks Johannissthal stark kontaminiert. Somit verbietet sich eine Bebauung jeder Art von selbst. Vergleichbare Aussagen können auch zu der Fläche, auf der sich die Trommelfabrik des VEB Kombinat Kabelwerk Oberspree befand, getroffen werden.

Auch hier wurde umfangreich mit für Boden und Wasser giftigen Stoffen gearbeitet. Die Belastung ist genauso umfangreich, wobei die kontaminierte Bodenstärke geringer sein wird.

Bezirksamt

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; die Bedenken werden nicht geteilt. Es ist zutreffend, dass Teile des Plangebietes erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Wie in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt, sind im Bodenbelastungskataster Berlin (BBK) folgende Flächen verzeichnet:

- Schnellerstr. 135-136 (BBK Nr. 7513, ehem. Kabeltrommelfabrik)*
- Schnellerstr. 131-134 (BBK Nr. 7514, ehem. BMHW)*
- Schnellerstr. 130 (BBK Nr. 13802)*

Dies schließt eine bauliche Nutzung und Bepflanzung jedoch keineswegs grundsätzlich aus.

Auf der ehemaligen BMHW-Fläche (Schnellerstr. 131-134) wurde im Rahmen der akuten Gefahrenabwehr bereits im Jahre 2005 ein Bodenaustausch im Bereich der ehemaligen Entfettungsanlage vorgenommen. Ein Grundwassermonitoring wird ebenfalls seit 2005 durchgeführt.

Wegen erheblicher Schwermetallbelastungen kommen laut Stellungnahme der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Schreiben v. 20.12.2010) die Versiegelung des Schadensbereiches oder Bodenaustausch in Frage (Sicherungs- oder Sanierungsmethode).

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Abt. VIII C, Schreiben v. 21.05.2012) hat außerdem mitgeteilt, dass im Hinblick auf die Belange des nachsorgenden und vorsorgenden Bodenschutzes keine Einwände bestehen. Die relevanten Altlastenflächen werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet. Weitergehende Auflagen von SenStadtUm, Abt. VIII C zur Sanierung bzw. Sicherung von Bodenverunreinigungen werden im Rahmen der konkreten Bauanfrage bzw. im Zuge der Neubebauung getroffen und sind durch die Grundstückseigentümer/Investoren umzusetzen.

Für die Flächen der geplanten Sondergebiete sowie der geplanten öffentlichen Erschließungsstraßen (Wasser- und Uferstraße) und der geplanten öffentlichen Parkanlage (Ufergrünzug) liegt ein Entwässerungskonzept¹ vor. Um zu vermeiden, dass Oberflächenwasser durch die Pflasterbefestigung der öffentlichen Gehwege im Boden versickert, wird der gesamte Pflasteraufbau wasserundurchlässig in Beton hergestellt. In den Bereichen der Baumscheiben findet punktueller Bodenaustausch statt. Die seitlichen Wände der Baumscheiden werden dabei abgedichtet, um zu vermeiden, dass Schadstoffe aus den belasteten Bodenschichten gespült werden.

¹ Hoffman-Leichter Ingenieurgesellschaft: Fachmarktzentrum Schnellerstraße - Oberflächenentwässerung – Ergänzte Fassung, Berlin, 14. / 27. August 2012 sowie 2. Ergänzung, Berlin, 20. November 2013

In den Bereichen des öffentlichen Ufergrünzuges, in denen Baumgruppen angeordnet sind, findet ein Bodenaustausch statt. Die übrigen Grünflächen bzw. die Grenzflächen zwischen belastetem und unbelastetem Boden werden abgedichtet.

Fahrgassen und Stellplätze des künftigen Fachmarktzentrums (Schnellerstr. 131-136) werden wasserundurchlässig befestigt. Das auf den Dachflächen und den versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser wird in eine Versickerungsmulde nahe der Schnellerstraße abgeleitet. Im Versickerungsbereich und ebenso im Bereich der geplanten doppelten Baumreihe entlang der Schnellerstraße (Fläche zum Anpflanzen) findet ein vollständiger Bodenaustausch bis auf die Tiefe, in der unbelasteter Boden angetroffen wird, statt. Die Seitenbereiche werden dabei abgedichtet, so dass kein Niederschlagswasser seitlich in die belasteten Bereiche eindringen kann. Die Befestigung der Lieferhöfe und der Feuerwehrumfahrung wird wiederum wasserundurchlässig angelegt. Für die Versickerung von Niederschlagswasser von Dach- und Verkehrsflächen (in der weiteren Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Johannisthal) liegt eine wasserbehördliche Erlaubnis mit Auflagen für das Grundstück Schnellerstr. 131-136 vor.

Alle genannten Maßnahmen sind durch und auf Kosten der privaten Grundstückseigentümer/Investoren durchzuführen, welche sich in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Land Berlin dazu verpflichten. Ferner enthält dieser Vertrag die Verpflichtung der Grundstückseigentümer, die im auf dem Grundstück Schnellerstr. 130 vorhandenen belasteten Böden im Rahmen des für die Gefahrenabwehr erforderlichen Maßes und unter Berücksichtigung der zukünftigen Nutzung des Grundstücks fachgerecht zu sanieren und gegebenenfalls anfallenden belasteten Bodenaushub fachgerecht zu entsorgen. Eine weitere vertragliche Verpflichtung beinhaltet die Durchführung der Bodensanierungsanordnungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, einschließlich des angeordneten Grundwassermonitorings für die öffentlichen Flächen.

Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

- 4.2 Auch auf dieser Fläche befanden sich, ebenso wie bei der Brauerei, denkmalwürdige Verwaltungsbauten. Warum wurden diese einst an der Schnellerstraße stehenden Bauten abgerissen ?

Bezirksamt

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-64bb sind bzw. waren weder Einzeldenkmale (Baudenkmale) noch Denkmalbereiche (Ensembles) vorhanden.

Der Denkmalbereich (Gesamtanlage) der ehemaligen Borussia-Brauerei (Schnellerstr. 137) grenzt nordwestlich an das Plangebiet an und befindet sich somit außerhalb des Plangeltungsbereichs XV-64bb.

Die inzwischen abgerissenen ehemaligen Verwaltungsgebäude befanden sich auf Grund langzeitigen Leerstandes in einem Zustand starken Verfalls. Zudem kam eine Verwendung im Rahmen der geplanten großflächigen Einzelhandelsnutzung nicht in Betracht.

Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

- 4.3 Aus diesem B-Plan ist nicht herauszufinden welchen Vorteil bzw. Verbesserung der Lebensverhältnisse die Bewohner der Brückenstraße in Form von Spielplätzen, Erholungsflächen bzw. Park, kulturelle Einrichtungen und nicht zuletzt eine Lärmreduzierung zu erwarten haben.

Bezirksamt

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; die Bedenken werden nicht geteilt.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans XV-64bb wird eine bislang unzugängliche Industriebrache revitalisiert und funktional in ihr Umfeld eingebunden.

Entlang der Spree wird eine öffentliche Parkanlage in Form eines Ufergrünzuges geschaffen, welche das Spreeufer in diesem Bereich erstmals allgemein zugänglich und erlebbar macht.

Außerdem wird eine neue Fußwegeverbindung (Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit) zwischen der Brückenstraße, dem künftigen Fachmarktzentrum und der Schnellerstraße sowie dem gegenüberliegenden „Zentrum Schöne Weide“ geschaffen.

Auf der im Bebauungsplan mit den Buchstaben H-J-K-L-M-N-H gekennzeichneten Fläche im Sondergebiet SO 2 ist die Anlage eines „Stadtplatzes“ vorgesehen, der auf Dauer für die Öffentlichkeit zugänglich sein soll. Die entsprechende Verpflichtung des Grundstückseigentümers ist Gegenstand des o.g. städtebaulichen Vertrages. Diese Fläche wird ebenfalls von der neuen Fußwegeverbindung tangiert.

Von den dargestellten Maßnahmen werden auch die Anwohner der Brückenstraße profitieren.

Die Möglichkeit zur Schaffung weiterer Flächen für Spiel, Erholung oder Kultur ist vor allem vor dem Hintergrund der Tatsache zu betrachten, dass sich die Grundstücke im Plangeltungsbereich, mit Ausnahme öffentlicher Erschließungsflächen, in privatem Eigentum befinden. Somit besteht für die öffentliche Hand keine unmittelbare Zugriffsmöglichkeit.

Die privaten Grundstückseigentümer werden bereits in den städtebaulichen Verträgen zur Herstellung und kostenfreie Übergabe der öffentlichen Wasser- und Uferstraße sowie des Uferbereichs/der Parkanlage an Berlin nebst den dafür notwendigen Grundstücksflächen verpflichtet. Weitere Belastungen des privaten Eigentums wären unverhältnismäßig.

Dem Land Berlin stehen für einen Erwerb privater Bauflächen im Plangebiet sowie die Herstellung und dauerhafte Unterhaltung weiterer öffentlicher Grün- und Erholungsflächen oder kultureller Einrichtungen derzeit keine Haushaltsmittel zur Verfügung.

Die Thematik „Lärm“ wird unter der nachfolgenden lfd. Nr. 4.4 behandelt.

- 4.4 Durch die Errichtung dieser nicht notwendigen Verkaufseinrichtungen würden die Anwohner von dieser bisher ruhigen Seite ihrer Wohnung nun auch durch allen im Zusammenhang mit diesen Einrichtungen erzeugten Lärm belastet und geschädigt werden.

Bezirksamt

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; die Bedenken werden nicht geteilt. Wenn die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens nicht erfolgt wäre, wäre grundsätzlich eine Wiederaufnahme einer gewerblich-industriellen Nutzung möglich gewesen, welche für die Anwohner der Brückstraße potenziell mit höheren Lärmbelastungen verbunden gewesen wäre, als die jetzt geplanten Fachmärkte.

Für letztere wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine schalltechnische Untersuchung¹ durchgeführt. Auf Grundlage des Ergebnisses wurde eine Geräuschkontingentierung für die Sondergebiete SO 1 und SO 2 festgesetzt (textl. Fests. Nr. 17). Dabei wurden die zulässigen Emissionskontingente so ausgelegt, dass die gemäß TA Lärm anzusetzenden Immissionsrichtwerte für die Mischgebiete an der Brückenstraße eingehalten werden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen in Form von Lärm sind deshalb für die Anwohner der Brückenstraße nicht zu erwarten.

Wenn die im geplanten Kerngebiet MK 1 entlang der Schnellerstraße durch Baulinien festgesetzte Riegelbebauung errichtet wird, sind nach fachgutachterlicher Aussage für die straßenabgewandten Fassaden der vorhandenen Wohnnutzungen innerhalb des Plangebietes infolge der abschirmenden Wirkung der Riegelbebauung Pegelverringerungen von z.T. mehr 10 dB(A) zu erwarten. Dies wird sich insbesondere für die Bewohner der nahe der Schnellerstraße gelegenen Gebäude der Brückenstraße positiv auswirken, da durch die bisherige eingeschossige Hallenbebauung auf dem Grundstück Schnellerstr. 130 keine erhebliche Schallabschirmung für deren rückwärtige Fassaden erfolgt.

Im Übrigen sind im Zuge der Lärmaktionsplanung Berlin bereits deutliche Lärm-minderungen für die Bewohner der Brückenstraße durch ein Durchfahrtsverbot (An-

¹ ALB Akustik-Labor Berlin: Bebauungsplan XV-64bb im Bezirk Treptow-Köpenick, Schalltechnische und Luftschadstoffuntersuchung, Bericht Nr. SCH 1110.363 P, Berlin, 14.12.2011

lieger-, Rad- und Linienverkehr frei) sowie eine Sanierung der Straßenbahngleise erreicht worden.

Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

- 4.5 Auf diesem Gelände, ebenso auf dem Gelände der ebenfalls hier beplanten Brauerei, befinden sich Bauten die geraume Zeit nicht mehr genutzt sind. In diesen Bauten siedeln sich Höhlenbrüter sowie verschiedene Populationen von Fledermäusen aber auch Greifvögel an.

Dies wird auch hier der Fall sein, und somit hat man auch hier dem Arten, Natur- und Umweltschutz Rechnung zu tragen. Keine Vernichtung von schützenswerten Mitbewohnern für eine nicht benötigte, nicht nachhaltige, evt. die Steuerzahler enorm belastende, aber dauerhafte Belastung für das Grundwasser, die Nutzer, Mitarbeiter und anliegenden Bewohner bedeutende Bebauung.

Bezirksamt

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; die Bedenken werden nicht geteilt.

Das Gelände der ehemaligen Borussia-Brauerei wird nicht mit dem Bebauungsplan XV-64bb, sondern dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan XV-64ba VE beplant.

An im Zuge der Umsetzung der Planung im Bereich des B-Plans XV-64bb abzureißenden Gebäuden im Plangebiet konnten ganzjährig geschützte Nistplätze durch vorhandene Nester (Haussperling) sowie Familienverbände (Hausrotschwanz) nachgewiesen werden. Baumhöhlen in den Bestandsbäumen wurden nicht festgestellt.

Zur Beseitigung von geschützten Niststätten wurde bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt ein Antrag auf artenschutzrechtliche Befreiung gestellt. Ein Genehmigungsbescheid für eine naturschutzrechtliche Befreiung wurde von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt I E 224 mit Schreiben (IE 224-OA-AS/B/2797) vom 20.02.2012 erteilt.

Der Verlust von Niststätten (3 x Hausrotschwanz und 2 x Haussperling) sowie eines potenziellen Fledermausquartiers ist durch das Anbringen entsprechender Ersatzlebensstätten innerhalb des Plangebiets auszugleichen.

Die Grundstückseigentümer verpflichten sich im städtebaulichen Vertrag mit dem Land Berlin zur Schaffung von Ersatzlebensstätten (mind. sechs Ersatzlebensstätten für Höhlen- und Nischenbrüter sowie vier Fledermausfassadenquartiere). Ein möglicher Verstoß gegen naturschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG kann abgewendet werden. Ein fachgutachterliches Kon-

zept für die Ersatzlebensstätten liegt vor.¹ Ein Verstoß gegen das Tötungs- bzw. das Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG kann durch eine Bauzeitenregelung (Beräumung des Geländes außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit für Vögel) abgewendet werden.

Die zuständige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Abt. I E, Schreiben v. 10.05.2012) teilte mit, dass der Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans keine artenschutzrechtlichen Hinderungsgründe aufgrund der Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 3 BNatSchG entgegen stehen.

Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

5. Eingetragener Naturschutzverein, Stellungnahme vom 24.03.2014 und ergänzende Stellungnahme vom 27.03.2014

- 5.1 Bei dem B-Plan handelt es sich um ein ehemals industriell genutztes und lange Zeit brach gelegenes Gelände direkt an der Spree mit Blockrandbebauung (Balkone und Fenster zum Gelände ausgerichtet). Das Gelände liegt gegenüber dem Zentrum Schöneweide, einem großen Einkaufscenter direkt am S-Bf. Schöneweide. Mit diesem B-Plan und weiteren sowohl angrenzenden, als auch weiter entfernt liegenden B-Plänen am Glienicker Weg soll eine sog. Zentrenverdichtung geschaffen werden.

Zur Ansiedlung eines weiteren Möbelmarktes

Unverständlich ist, dass ein weiterer Möbelmarkt angesiedelt werden soll. In dem Falle wäre das auf kurzer Distanz bereits der fünfte Möbelmarkt.

1. Dänisches Bettenhaus (Möbel- und Matratzenmarkt) auf dem gegenüber liegenden Gelände XV-64a
2. geplanter Bau- und Möbelmarkt „Bauhaus“ auf dem ehemaligen Gelände des BÄHR-Baumarktes an der Karlshorster Straße (ehem. XV-64ba)
3. Domäne (Möbelmarkt) am Glienicker Weg ca. 3,8 km entfernt (XV-65)
4. geplanter Möbelmarkt am Glienicker Weg gegenüber Domäne (XV-43 VE)

Weitere Möbelmärkte IKEA in Lichtenberg ca. 11 km und IKEA in Waltersdorf ca. 13 km entfernt.

Nach Ansicht des BLN ist die Kaufkraft für dermaßen viele Möbelmärkte im Bezirk nicht vorhanden und es gibt keine Prognosen, die belegen, dass dies durch die täglichen Berufspendler entlang der Schnellerstraße ausgeglichen werden kann.

1 Dipl.-Biol. Tobias Teige: „Vorschläge zur Anbringung der Ersatzlebensstätten zum Projekt ‚Schnellerstraße, Berlin‘“, 18.11.2013

Bezirksamt

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; die Bedenken werden nicht geteilt. Wesentliches städtebauliches Ziel des Bebauungsplans ist die Weiterentwicklung und Arrondierung des Stadtteilzentrums „Zentrum Schöneeweide“ im Rahmen der Entwicklung von „Zentren neuen Typs“, mit denen eine neue Form von städtischen Zentren und Fachmarktagglomerationen geschaffen werden soll.

Dieses Ziel spiegelt sich auch in den übergeordneten Planungsvorgaben des Landes Berlin wieder. Der Stadtentwicklungsplan (StEP) Zentren 3 sieht ein vorrangiges Ziel in der Erhaltung und Stärkung der bestehenden städtischen Zentren. Als eine der drei Aufgaben für Berlin und seine Zentrenstruktur definiert der StEP Zentren 3 das Ziel, Fachmärkten wie Möbelhäusern, Baumärkten und Gartencentern, die sich aufgrund ihrer Flächenansprüche vielfach nicht in die gewachsenen Zentren integrieren lassen, Komplementärstandorte anzubieten. Diese sollen zentrenverträglich gestaltet werden, ohne dass eine konkrete Deckelung der Verkaufsflächengröße vorgegeben wird.

Für den Bezirk Treptow-Köpenick weist der StEP Zentren 3 drei Fachmarktagglomerationen auf. Eine davon befindet sich an der Schnellerstraße und schließt unmittelbar nordöstlich an das Stadtteilzentrum „Zentrum Schöneeweide“ an. Die Fachmarktagglomeration „Schnellerstraße“ weist bislang kein Möbelsortiment auf.

Auch das bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzept 2009 verfolgt die Konzentration der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen auf bestehende Zentren, um diese zu stärken bzw. zu qualifizieren. Eine konkrete Zielsetzung besteht in der Ergänzung des Stadtteilzentrums „Zentrum Schöneeweide“ durch Fachmärkte mit nichtzentrenrelevanten Kernsortimenten.

Damit befinden sich die Festsetzungen des Bebauungsplans sowohl mit den Vorgaben des Stadtentwicklungsplans Zentren, als auch mit den Vorgaben des bezirklichen Einzelhandelskonzepts in Übereinstimmung und werden durch das Fachmarktkonzept Berlins nochmals bestätigt.

In einer marktwirtschaftlichen Ökonomie ist es grundsätzlich nicht die Aufgabe der städtebaulichen Planung, dezidiert zu ermitteln, ob ein geplantes privates Vorhaben unter marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten rentierbar ist. Ebenso wenig ist es in einem auf Angebot und Nachfrage basierenden Wirtschaftssystem die Aufgabe staatlichen Handels, den Bürgern vorzuschreiben, wann eine ausreichende Versorgung mit bestimmten Gütern gegeben ist.

Prinzipiell kann davon ausgegangen werden, dass der private Investor, welcher das Risiko der Investition trägt, die Wirtschaftlichkeit seines Vorhabens intensiv geprüft hat. Dabei kann auch unterstellt werden, dass den investierenden Unternehmen in aller Regel sehr detaillierte Kenntnisse über die Marktgängigkeit einer konkreten Einzelhandelsinvestition, die relevante Kaufkraft im Einzugsbereich,

die Konkurrenzsituation und ähnliches in aller vorliegen. Diese Kenntnisse sind Grundlage einer Investitionsentscheidung. Die hier geäußerte Vermutung, es sei nicht genügend Kaufkraft für weitere Möbelmärkte im Bezirk vorhanden, ist hingegen rein spekulativ.

Eine grundlegende Aufgabe der Bauleitplanung ist die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Dahinter steht das Ziel, für die gesamte Bevölkerung eine ausreichende Grundversorgung in angemessener Entfernung zum Wohnort zu sichern. Diesem Anspruch dient das im StEP Zentren 3 formulierte Ziel der Erhaltung und Stärkung der bestehenden städtischen Zentren. Entgegen stehende Entwicklungen könnten etwa in der Ansiedlung großflächigen Einzelhandels auf nicht integrierten Standorten weit außerhalb bestehender Zentren und mit schlechter öffentlicher Verkehrsanbindung bestehen. Durch einen Kaufkraftabzug aus den Zentren könnten diese in ihrer Existenz gefährdet werden. Dies wiederum könnte nachteilige Auswirkungen auf die Versorgungslage von Teilen der Bevölkerung sowie weitere nachteilige städtebauliche Auswirkungen haben (Funktionsverlust, Leerstand, Verödung).

Die hier geplante Ansiedlung von Fachmärkten mit hohem Flächenanspruch im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem vorhandenen Stadtteilzentrum dient hingegen der Erhaltung und Stärkung der Zentrenstruktur.

Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

5.2 Zur Zentrenverdichtung

Eine Zentrenverdichtung ist sinnvoll, wenn nicht nur große Ketten darin konzentriert, sondern auch kleine Läden angesiedelt werden. So könnte auch eine individuelle Gestaltung des Zentrums, u.a in der Etagenanzahl, und somit eine geringere Versiegelungsfläche ermöglicht werden.

Denn der Stadtentwicklungsplan Klima, den der Senat von Berlin am 31. Mai 2011 beschlossen hat, widmet sich den räumlichen und stadtplanerischen Aspekten des Klimas in Berlin: „Nach der Karte 04.11.2 "Planungshinweise Stadtklima" befindet sich das Plangebiet innerhalb eines in stadtklimatischer Hinsicht als "weniger günstig" einzustufenden Siedlungsraums. Dieser ist gekennzeichnet durch eine geringe, in Einzelfällen mäßige bioklimatische Belastung. Es besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen.

Weitere Kriterien sind:

- Möglichst keine weitere Verdichtung,
- Verbesserung der Durchlüftung und Erhöhung des Vegetationsanteils,
- Erhalt aller Freiflächen

- Entsiegelung und ggf. Begrünung der Blockinnenhöfe.

Die Spree fungiert als großräumige Luftleit- und Ventilationsbahn. Bei stärkeren, übergeordneten Wetterlagen wird der Luftaustausch im Bereich der Flussniederungen begünstigt. Uferbereiche sollen freigehalten, in der Übergangszone zum Gewässer die Bebauung offen gehalten werden.“

Unter diesem Aspekt wird die Ansiedelung eines solch massiven Bauwerkes, wie einem Möbelmarkt, welcher bereits in verschiedensten Ausführungen vorhanden bzw. an anderer Stelle geplant ist, noch weniger verständlich. Gleichzeitig stellt sich die Frage, wieso solch ein Stadtentwicklungsplan erstellt wird, wenn dem immer wieder entgegen geplant wird.

Die berechnete minimale Verringerung (10 %) der Versiegelung dieser Fläche gegenüber der vorherigen Versiegelung kann nicht als Argument heran gezogen werden da es sich hauptsächlich um nur teilversiegelte und nicht voll verbaute Flächen gehandelt hatte:

„Die langjährige Nichtnutzung eines Großteils des Plangebiets ermöglichte die Ausbreitung ruderaler Vegetationsgesellschaften auf den wenigen nicht vollversiegelten Teilflächen, entlang der Fugen zwischen bzw. in den dünnen Humusaufträgen auf den großen Beton-Bodenplatten. Die vorhandenen Gehölze setzen sich in erster Linie aus zu Nutzungszeiten gepflanzten Laubbäumen und einigen wild aufgewachsenen Pioniergehölzen zusammen“.

Hinzu kommt, dass die vorherige Bebauung lückig war und nun ein einteiliger Baublock geplant ist. Da kann auch der geplante grüne Uferweg nichts daran ändern, dass sowohl Blickbeziehungen als auch Frischluftwege zerschnitten werden. Es sollte bei solchen Planungen dringend darüber nachgedacht werden, welche Auswirkungen eine Zentrenkonzentration mit großen Märkten auf die Gesundheit der sowohl anwohnenden, als auch der in der Innenstadt wohnenden Menschen hat.

Bezirksamt

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; die Bedenken werden nicht geteilt.

Eine umfangreiche Mischung aus kleineren und größeren Läden (Mode, Lebensmittel, Unterhaltungselektronik, Drogeriemarkt, Schreibwaren, Optik, Bücher u.a.) ist bereits im „Zentrum Schöneweide“ vorhanden. Ob es sich hierbei um individuelle oder einer großen Einzelhandelskette zugehörige Geschäfte handelt, ist aus den oben genannten Gründen nicht Gegenstand der städtebaulichen Planung sondern marktwirtschaftlichen Handelns.

Die Ansiedlung weiterer, kleinerer Einzelhandelbetriebe mit den oben aufgeführten zentrenrelevanten Sortimenten ist gerade nicht das Ziel des Bebauungsplans XV-64bb. Eine solche Entwicklung würde zu einer unmittelbaren Konkurrenzsituation mit dem bestehenden, etablierten und funktionierenden Stadtteilzentrum führen und

die Gefahr bergen, dieses zu schwächen und damit seiner Versorgungsfunktion teilweise zu berauben.

Stattdessen verfolgt der Bebauungsplan XV-64bb, aufbauend auf den Vorgaben des StEP Zentren 3 und des bezirklichen Einzelhandelskonzeptes, die Ergänzung und Stärkung des Stadtteilzentrums „Zentrum Schöneeweide“ durch Fachmärkte mit nichtzentrenrelevanten Kernsortimenten. Anstelle gegenseitiger Konkurrenz sind vorrangig wechselseitig positive Synergieeffekte zu erwarten.

Eine Fachmarkagglomeration, welche insbesondere Möbel-, Bau- und Gartensmärkte umfasst, kann nach heutigen funktionalen und wirtschaftlichen Anforderungen nicht in einer kleinteiligen Bebauungsstruktur abgebildet werden.

Die für das Plangebiet relevanten Aussagen des StEP Klima sind in der Begründung bereits aufgeführt. Grundsätzlich handelt es sich hierbei um allgemeine Anforderungen, deren Anwendbarkeit in jedem konkreten Planungsfall zu prüfen ist.

Der anzustrebende Verzicht auf weitere Verdichtung ist in einem umfassenderen Sinne zu betrachten. So ist auch hier das Prinzip des Vorrangs der Innenentwicklung zu berücksichtigen. Die Wiedernutzbarmachung einer bereits zuvor baulich genutzten Fläche in gut erschlossener innerstädtischer Lage ist auch unter dem Aspekt des Klimaschutzes der Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen im Außenbereich vorzuziehen.

So wird auf der hier beplanten Innenbereichsfläche der bisher sehr hohe Versiegelungsgrad zumindest reduziert.

Im Übrigen wird in dem aus der Begründung zitierten Textabschnitt deutlich gemacht, dass nur wenige Flächen nicht vollständig versiegelt waren. Bei diesen wenigen Flächen handelte es sich zumeist um teilversiegelte Flächen. Infofern wird durch die Planung sehr wohl die ermittelte Verringerung der Versiegelung erreicht.

Mit der Innenentwicklung wird ein Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB und zu einer nachhaltigen, ressourcenschonenden Stadtentwicklung geleistet. Die Wiedernutzbarmachung und moderate Nachverdichtung sind in der Regel Ressourcen schonender, als die Siedlungserweiterung, denn es können bereits vorhandene Erschließungsanlagen mit in Anspruch genommen werden. Dies gilt im konkreten Fall insbesondere für die sehr gute Anbindung des Standortes an den öffentlichen Nahverkehr, wodurch klimaschädlicherer Individualverkehr gemindert werden kann.

Der im StEP Klima formulierten Anforderung nach einer Erhöhung des Vegetationsanteils wird die Planung sehr deutlich gerecht. Anstelle einer Ruderalvegetation auf wenigen, nicht voll versiegelten Flächen erfolgt im Bebauungsplan die Festsetzung einer doppelten Reihe mit 42 großkronigen Laubbäumen entlang der Schnellerstraße (TF 19), die Verpflichtung zur Gliederung ebenerdiger Stellplätze

durch großkronige Laubbäume (TF 20), die Verpflichtung zur extensiven Begrünung von 50 % der Dachflächen in den Sondergebieten (TF 21) sowie die Festsetzung zur Pflanzung von Laubbäumen in den Misch- und Kerngebieten (TF 22).

Laubbäume und begrünte Dächer haben positive mikroklimatische Auswirkungen durch Wasserverdunstung und Sauerstoffspende. Gleichzeitig dienen sie auch als Wasserspeicher und Schadstofffilter.

Erhaltenswerte Freiflächen waren auf der Gewerbe- und Industriebrache nicht vorhanden. Nunmehr wird erstmals ein uferbegleitender Grünzug geschaffen. Der Aspekt der Entsiegelung und Begrünung von Blockinnenhöfen ist vorrangig für Wohnbebauung relevant.

Schließlich ist darauf zu verweisen, dass die ursprüngliche, im Hinblick auf die geplante Neuordnung abgerissene Bebauung des Areals keineswegs „lückig“ war, sondern aus großformatigen Industriebauten bestand, welche einen Großteil der Fläche einnahmen.

Insgesamt sind, wie im Umweltbericht zum Bebauungsplan ausgeführt, keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch und Gesundheit zu erwarten. Die Anlage und Gestaltung einer öffentlichen Parkanlage entlang der Spree schafft neue Aufenthaltsräume zur Naherholung im Plangebiet. Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen steigern die Wohnumfeld-Qualität und es wird ein neues Erholungspotenzial geschaffen. Den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse aus der Sicht des Immissionsschutzes wird ausreichend Rechnung getragen (vgl. lfd. Nr. 5.4).

Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

- 5.3 Hinzu kommt, dass es sich zusätzlich um eine Trinkwasserschutzzone, mind. III B handelt und dabei im besonderen Maße auf Schäden an Boden und Grundwasser, Stoffeinträgen, etc. zu achten ist. Somit werden sämtliche Flächen versiegelt, bis auf den Ufergrünzug und die Baumscheiben an den Stellplätzen.

Bezirksamt

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Ein Hinweis auf die Lage des Plangebietes innerhalb der Wasserschutzzone III B für das Wasserschutzgebiet Johannisthal ist auf der Planzeichnung enthalten.

Die sich daraus ergebenden Schutzbestimmungen und Verbote sind teilweise in der Begründung aufgeführt. Sie gelten grundsätzlich und sind auch unabhängig von der Aufstellung eines Bebauungsplans – insbesondere im nachgelagerten bauaufsichtlichen Verfahren – zu beachten.

Das Verbot von Maßnahmen, wie größere Bodenversiegelungen, die eine wesentliche Verminderung oder Behinderung der Grundwasserneubildung oder des Grundwasserdargebotes zur Folge haben, gilt in der Schutzzone III B ausdrücklich nicht für Grundstücke mit Altlastenverdacht. Insofern dient die Flächenversiegelung auch als Schutz vor dem Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser durch versickernden Niederschlag (vgl. lfd. Nr. 4.1). Im Bereich von Baumpflanzungen bzw. Begrünungsmaßnahmen erfolgen umfangreiche Bodenaustauschmaßnahmen, so dass auch in diesen Bereichen von keiner Schädigung des Grundwassers durch Schadstoffeintragungen auszugehen ist.

Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

5.4 Zur Lärminderung

„Die grundsätzlichen Ziele der Lärminderungsplanung sind:

- die Verkehrsvermeidung im Konzeptgebiet
- Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h in der Spreestraße
- Schließung der Spreestraße zwischen Schnellerstraße und Michael-Brückner-Straße
- Tempo-30-Zone in der Brückenstraße
- Rückbau von Fahrspuren in der Schnellerstraße und der Michael-Brückner-Straße
- Vergrößerung, des Abstandes der Bebauung zur Fahrbahn in der Michael-Brückner-Straße (durch Längsparken bzw. die Markierung von Radfahrstreifen)
- die Vergrößerung des Abstandes von Kfz-Fahrstreifen zur Bebauung durch Anlage von Parkstreifen, Verbreiterung der Gehwegbereiche, Anlage einer Radverkehrsanlage, Verschieben der Fahrbahnmittelachse.“

Von anrechenbaren Planungen zur Lärminderung zählen die Geschwindigkeitsbegrenzungen auf 30 km/h in Spree- und Brückenstraße nicht, da diese bereits auf 30 km/h beschränkt sind. Es ist in diesem Punkt von Verkehrsvermeidung die Rede, jedoch zeigen die an dieser Stelle genannten Punkte eher das Gegenteil. Denn eine Schließung der Spreestraße zwischen Schneller- und M.-Brückner-Straße wird dazu führen, dass vermehrt über die Brückenstraße gefahren wird, wenn diese in beide Richtungen freigegeben wird.

Gleichzeitig bedeutet eine Vergrößerung des Abstandes von Kfz-Fahrstreifen zur Bebauung und die Verschiebung der Fahrbahnmittelachse, dass die Fahrbahnbreite reduziert wird. Damit werden die Stauzeiten in der Schnellerstraße erhöht. Das kann weder im Sinne des Lärmschutzes, noch der Gesundheit der Menschen sein. Denn eine Ausweichmöglichkeit der Fahrstreifen näher an das Zentrum

Schöneweide bzw. den Bhf. Schöneweide gibt es nicht. Somit kann die derzeitige Breite der Straße nicht gehalten werden, wenn es zu o.g. Maßnahmen kommt.

Bezirksamt

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

In der Begründung zum Bebauungsplan werden, als Teil des übergeordneten Kapitels „Planerische Ausgangssituation“ Ziele und Maßnahmen der Lärmaktionsplanung für den Straßenverkehr dargestellt, weil das Plangebiet bzw. seine anliegenden Straßen Teil des Konzeptgebietes Ober- und Niederschöneweide sind. Insofern hat der Lärmaktionsplan Auswirkungen auf das Plangebiet.

Die in der Begründung aufgeführten bzw. in der Stellungnahme zitierten Maßnahmen sind jedoch nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans und werden nicht durch diesen geregelt. Hinzu kommt, dass die hier aufgelistete Maßnahmen überwiegend außerhalb des Plangeltungsbereichs (Spreestraße, Michael-Brückner-Straße) erfolgen. Verkehrsbehördliche Anordnungen zur Geschwindigkeitsreduzierung o.ä. sind grundsätzlich nicht Gegenstand der Bebauungsplanung. Aus diesen Gründen kann im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens keine inhaltliche Abwägung zu einzelnen Maßnahmen der Lärminderungsplanung erfolgen.

Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

5.5 Zur Pflanzliste

Lt. Stellungnahme des Bezirksamtes - FB Naturschutz - sollten in der Pflanzliste ausschließlich heimische Arten aufgeführt werden. Lt. Antwort wurde diese auch angepasst. Jedoch finden sich in der beigefügten Pflanzliste noch immer Arten, welche als Neophyten gelten und somit nicht heimisch sind bzw. Arten welche für Stellplätze aus verkehrssicherungstechnischen Gründen nicht geeignet sind, z.B. *Acer platanoides* (Spitzahorn), *Tilia tomentosa* (Silber-Linde) - gilt als sehr leicht brüchig und somit als nicht verkehrstechnisch sicher im mittleren Alter, *Buddleja davidii* (Schmetterlingsstrauch), *Ligustrum vulgare* (Liguster), *Symphoricarpos albus* (Schneebeere), *Syringa vulgaris* (Flieder).

Diese sind in der Pflanzliste zu streichen.

Die Feld-Rose (*Rosa arvensis*) kommt zwar in Deutschland auch wild vor, jedoch nicht in der Region Berlin-Brandenburg. Diese Art könnte daher verwendet werden, wenngleich anzumerken ist, dass ihr Fehlen in der Region auf deren Suboptimalität als Pflanzort hinweist. Fraglich ist auch, wie sich die Gunst der Region als Pflanzort im Rahmen des Klimawandels entwickelt. Die Art scheint niederschlagsreichere Gebiete zu bevorzugen. Die Prognosen zum Klimawandel (Sommertro-

ckenheit und Hitze) verstärkt durch das Stadtklima sprechen eventuell eher gegen die Verwendung dieser Art.

Bezirksamt

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird nicht gefolgt.

Die der Begründung beigefügte Pflanzliste vom 13.02.2012 hat gemäß des auf der Planzeichnung enthaltenen Hinweises Nr. 2 nur empfehlenden Charakter, ist also nicht verbindlich anzuwenden.

Der Schwerpunkt liegt in der Pflanzliste auf heimischen Arten. Sie wurde unter Beachtung der Standortbedingungen und der vorhandenen bzw. geplanten Nutzungsstruktur erarbeitet. So wurden beispielsweise Gehölzarten mit Eignung als Nahrungshabitat für Vögel und Insekten gelistet, die eine aus gestalterischen Gründen notwendige, regelmäßige gärtnerische Pflege vertragen.

Bei Neophyten handelt es sich um Arten, welche ursprünglich aus anderen Teilen der Welt stammen, sich aber inzwischen in Berlin und Brandenburg erfolgreich etabliert haben. Deren Verwendung soll insbesondere in der freien Natur nur eingeschränkt erfolgen, da ansonsten eine starke, unkontrollierte Verbreitungstendenz zu befürchten ist.

Das Plangebiet ist hingegen nicht Teil der freien Natur. Vielmehr handelt es sich um einen stark urban geprägten Raum. Bei den künftigen Frei- und Vegetationsflächen wird es sich um gestaltete Anlagen handeln, die einer regelmäßigen Pflege unterliegen werden. Eine starke Verbreitung von Neophyten ist deshalb hier nicht zu erwarten.

*Die Pflanzenliste enthält auch einige Empfehlungen zur speziellen Verwendung der darin aufgeführten Bäume. Für Stellplätze wird insbesondere die Verwendung des Feld-Ahorns (*Acer campestre* „Elsrik“) und der Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*) empfohlen, die Verwendung dieser Arten hat sich in der Praxis an derartig schwierigen Standorten bewährt. Eine Empfehlung zur Verwendung des Spitzahorns und der Silber-Linde speziell für Stellplätze ist nicht enthalten.*

Schließlich ist davon auszugehen, dass die Wahl der Pflanzen bei den größeren Bauvorhaben in den Sondergebieten sowie im Kerngebiet MK 1 durch fachlich geeignete Freianlagenplaner erfolgt und die Auswahl insofern auch dem Kriterium der Eignung für den jeweiligen Verwendungszweck unterliegt.

Aus den dargestellten Gründen wird die Pflanzliste zum Bebauungsplan nicht geändert.

Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

5.6 Verwendung von gebietsheimischem Pflanz- und Saatgut

In der Pflanzliste und/oder der Begründung zum B-Plan sollte ein Hinweis enthalten sein, dass möglichst nur und ab 2020 nur noch gebietsheimisches Pflanz- und Saatgut verwendet werden soll.

Da der Uferstreifen dann zur freien Natur gehören würde, sollten in den Teilen des B-Plangebietes, welche zum Samen-Einzugsgebiet des Uferstreifens gehören nur Pflanzen gebietseigener Herkünfte verwendet werden.

In diesem Zusammenhang ist die Empfehlung der Verwendung von Sorten gebietsheimischer Arten (Feld-Ahorn, Hainbuche, Winterlinde) unbekannter Herkunft (siehe die Pflanzliste) fragwürdig. Besonders bei Arten, die in der Region Berlin-Brandenburg selten und gefährdet sind, sollte auf die Verwendung gebietsheimischen Saatgutes geachtet oder auf ihre Verwendung von vorn herein verzichtet werden.

Bezirksamt

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wird teilweise gefolgt.

Gemäß des Rundschreibens – SenStadtUm I E – Nr. 1/2013 „Anwendungshinweise zu § 40 Abs. 4 Bundesnaturschutzgesetz zur Verwendung von gebietseigenem Pflanz- und Saatgut in der freien Landschaft im Land Berlin“ soll in freier Natur bei Pflanzungen von Gehölzen nur gebietseigenes Pflanzgut einheimischer Arten verwendet werden.

Für Maßnahmen im Rahmen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen soll auch innerhalb des bebauten Stadtbereiches grundsätzlich gebietseigenes Pflanz- und Saatgut verwendet werden, ebenso für geplante Grünflächen im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen soweit es den gestalterischen Vorgaben sowie den Funktionen und Nutzungsarten der Anlagen entspricht.

Die entsprechenden Hinweise werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Da diese Forderung keinen städtebaulichen Bezug aufweist, ist eine Sicherung dieser Maßnahme über eine textliche Festsetzung nicht möglich.

Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

5.7 Vorkommen der Vogelart Steinschmätzer

Infolge der Abrissarbeiten sind im B-Plangebiet Schutthaufen verblieben, welche im Jahre 2013 zur Brutzeit (Juni) mindestens ein Vorkommen des Steinschmätzers (*Oenanthe oenanthe*) als mindestens möglichem Brutvogel aufwiesen (A. Ratsch: eigene Beobachtung). Einige Schutthaufen sind auch derzeit, zum Beginn der Brutzeit dieser Vogelart, als potenzielle Brutplätze noch in dem B-Plangebiet vorhanden. Der nach dem Bundesnaturschutzgesetz besonders geschützte Stein-

schmärtzer ist in den aktuellen Roten Listen Deutschlands (Südbeck et al. 2007) und Berlins (Witt 2003) als hochgradig gefährdet verzeichnet.

Bezirksamt

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die vorgefundenen Schutthaufen sind bei den Abrissarbeiten auf dem Gelände entstanden und temporärer Natur. Es handelt sich nicht um dauerhaft geschützte Fortpflanzungs- und Ruhestätten aus der Natur, deren Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung i.S.d. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG verboten wäre.

Gleichwohl wird der Grundstückseigentümer über das eventuelle Vorkommen des Steinschmätzers informiert. Ein möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand kann in jedem Fall vermieden werden, wenn die Schutthaufen vor ihrer Beseitigung fachgerecht auf ein Vorkommen des Steinschmätzers untersucht werden. Sofern ein Vorkommen festgestellt werden sollte, darf die Beseitigung der Schutthaufen nur außerhalb der Brutzeit des Steinschmätzers und nach behördlicher Ausnahmegenehmigung erfolgen.

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände und Zugriffsverbote nach § 44 Nr. 1 bis Nr. 3 BNatSchG sind grundsätzlich und unabhängig von der Aufstellung eines Bebauungsplans zu beachten.

Gemäß Mitteilung der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Abt. I E, Schreiben v. 10.05.2012) stehen der Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans keine artenschutzrechtlichen Hinderungsgründe entgegen.

Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

5.8 Zur Gestaltung der Dach und Fassadenflächen

Die Festsetzung Nr. 21, dass mindestens 50 Prozent der Dachflächen begrünt werden, wird begrüßt. Aus Gründen des Klima, Gewässer- und Hochwasserschutzes sollte jedoch eine Dachausprägung gefordert werden, die eine möglichst große Annäherung der Dachbegrünung an 100 Prozent ermöglicht (vgl. SenGUV Hrsg. 2009).

Wenigstens nördlich exponierte Fassaden sollten, z.B. mit Efeu (vgl. die Pflanzliste) begrünt werden (vgl. SenStadt Hrsg. 2006a), Eventuell ließen sich diese Pflanzen in großen Kübeln ansiedeln.

Bezirksamt

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird nicht gefolgt. Festsetzungen, die eine wirtschaftliche Belastung des Grundstückseigentümers/Investors zur Folge haben, müssen dem Gebot der Verhältnismäßigkeit folgen.

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan wird im Ergebnis der Eingriffs-/Ausgleichsbewertung festgestellt, dass die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft innerhalb des Plangebiets durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen soweit kompensiert werden, dass keine erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen verbleiben.

Der Vegetationsanteil im Plangebiet wird deutlich erhöht, das Landschaftsbild neu gestaltet und eine wichtige öffentliche Grünfläche am Spree-Ufer geschaffen.

Die angeregte Erhöhung der Dachflächenbegrünung auf nahezu 100 % der Dachfläche sowie eine zusätzliche Fassadenbegrünung wären deshalb unverhältnismäßig. Zudem ist zu berücksichtigen, dass auf den Dächern der geplanten Fachmärkte auch Flächen für technische Dachaufbauten (Belichtung, Beleuchtung, Lüftungsanlagen etc.) benötigt werden.

Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

- 5.9 Wenigstens ein Teil des Sickerabflusses (Eluat) des Dachgrüns sollte zur Bewässerung des Dachgrüns und anderer Anpflanzungen in Trockenzeiten in Zisternen zwischengespeichert werden.

Der andere Teil dieses Wassers und das sonstige Niederschlagsabwasser sollten verdunstungswirksam in einem oder mehreren künstlichen Oberflächengewässern (urbanes Gewässer, wie z. B. am Potsdamer Platz) vorgereinigt (u.a. vorgeschalteter Leichtstoffabscheider, Kreislaufführung durch ein Röhricht) und eventuell teilweise auch unterirdisch, wie in einer Hochleistungssedimentationsanlage und/oder eventuell besser in wie Schiffe vor Anker liegenden begrünten Abwassersammelbehältern in der Spree (zwischen)gespeichert werden. Dieses Wasser kann bei einer Kapazitätsüberschreitung der Zwischenspeicher bzw. im Wassermangelfall in der Spree größtenteils in diesen Fluss übergeleitet werden.

Zumindest sollte ernsthaft ein umfassenderes Wassermanagement entwickelt und verwirklicht werden, denn in einem extremen, z. B. 100 mm-Niederschlagsfall fallen auf 8 ha versiegelter Fläche stolze 8000 m³ Wasser an, während in Dürrezeiten die Spree rückwärts fließt.

Bezirksamt

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird nicht gefolgt.

Wie in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt, liegt für die Flächen der geplanten Sondergebiete sowie der geplanten öffentlichen Erschließungsstraßen (Wasser- und Uferstraße) und der geplanten öffentlichen Parkanlage (Ufergrün-

zug) ein Entwässerungskonzept¹ vor. Eine wasserbehördliche Erlaubnis für die Versickerung von Niederschlagswasser von Dach- und Verkehrsflächen (in der weiteren Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Johannisthal) liegt ebenfalls bereits vor.

Das Oberflächenwasser der Erschließungsstraßen wird über ein Einleitbauwerk in die Spree entlassen. Der auf der öffentlichen Grünfläche, den Dachflächen, den Fläche zum Anpflanzen und den Parkplätzen anfallende Niederschlag wird jeweils zur Versickerung gebracht. Lediglich das auf Lieferhöfe und der Feuerwehrumfahrung anfallende Oberflächenwasser wird in Schmutzwasserkanäle eingeleitet.

Somit wird ein Großteil des Niederschlages unmittelbar wieder dem Wasserkreislauf zugeführt. Die angeregten Maßnahmen wären mit einem erheblichen technischen und wirtschaftlichen Zusatzaufwand verbunden, welcher angesichts dessen nicht verhältnismäßig wäre.

Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

- 5.10 Zudem sollten die Dächer und südlich exponierten Fassaden aus Gründen des globalen und lokalen Klimaschutzes in einem großen Umfang Solarenergie-Wandler, wie z. B. Photovoltaik-Anlagen aufnehmen können. Die Baukörper sollten mit ihrer Breitseite südlich exponiert und auch untereinander so angeordnet werden, dass die Sonnenenergie-Gewinnung gut möglich ist.

Fassadenteile die der Sonnenenergie-Gewinnung dienen, sollten, z.B. durch Großgrün nicht beschattet werden (vergleiche die textlichen Festsetzungen Nr. 20 und 22). Das heißt, dass das anzusiedelnde Großgrün mit zunehmender Annäherung an die sonnenexponierten Fassaden von Süden her immer kleinwüchsiger sein sollte (vgl. die Pflanzliste).

Photovoltaikanlagen würden die Austrocknung der Dachgrünflächen durch Beschattung dämpfen und ihren Ort, unter anderem auch als Fensterläden durch Energiewandlung und Reflexion kühlen.

Die mit Photovoltaikanlagen gewonnene Elektroenergie kann kostengünstig der Eigenversorgung dienen. Überschüsse können verkauft werden.

Bezirksamt

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird nicht gefolgt.

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 21 sind in den Sondergebieten aus ökologischen, klimatischen und gestalterischen Gründen 50 % der Dachflächen extensiv

¹ Hoffman-Leichter Ingenieurgesellschaft: Fachmarktzentrum Schnellerstraße - Oberflächenentwässerung – Ergänzte Fassung, Berlin, 14. / 27. August 2012 sowie 2. Ergänzung, Berlin, 20. November 2013

zu begrünen. Ansonsten stehen der Anbringung von Solarenergie-Wandler auf Dächern und an Fassaden prinzipiell keine Festsetzungen des Bebauungsplans entgegen. Allerdings steht die Anregung, diese in großem Umfang auf Dächern zu installieren im Widerspruch zu der Anregung, die Dächer möglichst vollständig zu begrünen (vgl. lfd. Nr. 5.8).

Eine verbindliche Regelung zur Sonnenenergiegewinnung kommt nicht in Betracht. Grundsätzlich sind alle zulässigen Nutzungen im Plangebiet für mittel- und unmittelbare Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Photovoltaik, Geothermie, Heizung mit nachwachsenden Rohstoffen) geeignet. Im Rahmen der Angebotsplanung des Bebauungsplans soll es den Grundstückseigentümern/Investoren überlassen sein, wie und in welchem Rahmen er den Möglichkeiten und gesetzlichen Verpflichtungen zur Nutzung erneuerbarer Energien nachkommt. Städtebauliche Gründe zur vorrangigen Nutzung einer bestimmten Form der Gewinnung erneuerbarer Energien liegen nicht vor.

In Bezug auf Photovoltaikanlagen ist zudem zu bedenken, dass diese auch Nachteile aufweisen, wie die derzeit noch relativ geringe Leistungsdichte im Verhältnis zur Flächeninanspruchnahme, die unkontinuierliche, weil tageszeit- und witterungsabhängige Stromproduktion sowie verhältnismäßig lange Amortisationsfristen (etwa 10 – 15 Jahre). Schließlich können sich großflächige Photovoltaikanlagen, insbesondere an Fassaden, auch in städtebaulich-gestalterischer Hinsicht nachteilig auswirken.

Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

5.11 Zur Gestaltung der "öffentlichen Parkanlage"

Die "öffentliche Parkanlage", welche der B-Plan vorsieht, grenzt unmittelbar an das Ufer der Spree. Für diesen aufgestauten und kanalisierten und damit erheblich veränderten natürlichen Fluss ist gemäß der Wasserrahmenrichtlinie der EU (Das Europäische Parlament und der Rat der Europäischen Gemeinschaften Hrsg. 2000) das gute ökologische Potenzial" herzustellen. Der wichtigste Maßstab zur Erreichung dieses Ziels ist die beste erreichbare Ausprägung der Gewässer-Lebensgemeinschaft.

Zudem sollte für Arten der Anhänge II und/oder IV der FFH-Richtlinie (siehe Ssymank et al 1998), wie den Biber (Castor fiber) und den Fischotter (Lutra lutra) der Biotopverbund verbessert werden (siehe auch SenStadtUm Hrsg.: Biotopverbund Zielarten).

Eine der bedeutendsten Maßnahmen zur Verwirklichung von FFH- und Wasserrahmenrichtlinie ist die ökologische Aufwertung der Ufer. Daher sollte die geplante öffentliche Grünanlage eine ökologische Aufwertung der Ufer vorsehen und dazu bebauungsplanungsrelevant einen naturnahen Teil bzw. eine Fläche für

Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Uferzone) aufweisen (siehe auch BLN Hrsg. 2014).

Da es für den Spreeabschnitt, an den das B-Plangebiet grenzt, noch kein Gewässerentwicklungskonzept (GEK) gibt sollte sich das Bezirksamt Treptow-Köpenick mit der für die Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie zuständigen Senatsabteilung in Verbindung setzen.

Das Ufer sollte zumindest ein größeres Wasser(-Schilf-)röhricht aufweisen, dass für Wassertiere, wie Fische sowie für Biber und Otter zugänglich und zugleich vor übernatürlich hohem Energieeintrag durch Wellenschlag geschützt ist. Eventuell lässt sich die derzeit gegebene künstliche Einfassung des Ufers in eine Lahnung umbauen.

Die Maßnahme der ökologischen Uferaufwertung ließe sich sicherlich im Zusammenhang mit der geplanten Bodensanierung im Bereich der geplanten „öffentlichen Parkanlage“ verwirklichen.

Bezirksamt

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird nicht gefolgt.

Die Gestaltung und Unterhaltung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ obliegt dem bezirklichen Straßen- und Grünflächenamt, Fachbereich Grün. Verbindliche diesbezügliche Regelungen im Bebauungsplan erfolgen im Sinne der Vermeidung einer unnötigen Selbstbindung der öffentlichen Hand nicht.

Die Ausweisung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft kommt jedoch auch aus fachlichen Gründen nicht in Betracht. Bei der geplanten öffentlichen Parkanlage handelt es sich um einen linearen, uferbegleitenden Grünzug, welcher als ein Teilelement des in FNP und LaPro dargestellten Grünzuges am südlichen Spreeufer fungiert. Seine vorrangigen Funktionen sind die einer öffentlichen grünen Wegeverbindung innerhalb eines künftigen Wegenetzes sowie die der Naherholung für die Bewohner im Umfeld.

Eine besondere Eignung der geplanten öffentlichen Parkanlage als Habitat für Biber und Otter ist nicht gegeben. Aufgrund der zu erwartenden intensiven Nutzung durch den Menschen sowie insbesondere auch durch Hunde wären erhebliche Störungen dieser beiden sensiblen Arten nicht zu vermeiden. Störungsresistente Rückzugsgebiete können innerhalb des langgestreckten, aber relativ schmalen Ufergrünzuges aus räumlichen Gründen nicht geschaffen werden.

Bei der Spree handelt es sich zudem um ein Gewässer 1. Ordnung und um eine stark befahrene Wasserstraße (Bundeswasserstraße Spree-Oder-Wasserstraße). Insofern ist fraglich, ob eine besondere Förderung von Biber und

Otter in diesem relativ schmalen, städtischen Flussabschnitt sinnvoll ist oder ob sich diese nicht auf breitere, stärker landschaftlich geprägte Bereiche konzentrieren sollte.

Die Unterhaltung der Bundeswasserstraße unterliegt der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung (WSV) des Bundes. Änderungen an der Uferbefestigung bedürften einer strom- und schifffahrtspolizeilichen Genehmigung.

Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

5.12 Vermeidung von Lichtverschmutzung und von Fallenwirkungen auf Tiere

Der B-Plan sollte Festsetzungen gegen die Lichtverschmutzung (übermäßige Beleuchtung und vertikale Abstrahlung) und zur Vorbeugung der Gefährdung von Tieren durch Beleuchtungen mittels Insektenschutzbeleuchtungen treffen.

Zudem sollte mit geeigneten Mitteln und Methoden darauf hingewirkt werden, dass das Risiko der Kollision von Tieren, z.B. mit Fassadenteilen (Glasscheiben und Ähnliches) minimiert wird.

Weiterhin sollten auch Fallenwirkungen im Bodenbereich (z.B. ungeeignete Gulliabdeckungen, Verkehrsunfälle) vermieden werden.

Insgesamt sollte das B-Plangebiet als ein funktionierendes (künstliches) Ökosystem und dies auch im Zusammenhang mit seiner Umgebung (siehe auch oben) entwickelt werden.

All diese Maßnahmen sollten auch in die Begründung zum B-Plan aufgenommen werden.

Bezirksamt

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird nicht gefolgt.

Die angeregten Festsetzungen können nicht in den Bebauungsplan aufgenommen werden, da sie keinen städtebaulichen oder bodenrechtlichen Bezug aufweisen.

Prinzipiell ist darauf zu verweisen, dass es sich bei dem Plangebiet um einen innerstädtischen, künftig intensiv genutzten Einzelhandels- Gewerbe- und Wohnstandort handeln wird. Die Entwicklung eines Ökosystems ist an dieser Stelle nicht vorrangiges Ziel der Planung.

Allgemein gültige und unabhängig von der Aufstellung eines Bebauungsplans anzuwendende Regelungen zum Schutz von Natur und Landschaft einschließlich wild lebender Tiere enthält das Bundesnaturschutzgesetz. Darüber hinausgehende verbindliche Verpflichtungen für die Grundstückseigentümer/Investoren sind an dieser Stelle nicht angemessen.

Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

Ergebnis:

Das Ergebnis der Abwägung zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB hat keine Auswirkungen auf die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans XV-64bb, die Begründung wird bezüglich der Verwendung von gebietsheimischen Pflanz- und Saatgut angepasst.

Nach der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde die textliche Festsetzung Nr. 25 zur Festsetzung der erforderlichen Luftschalldämmmaße gem. DIN 4109 an verkehrschallbeeinflussten Fassaden und der Hinweis, dass die DIN 4109 zur Einsichtnahme bereitgehalten wird, ergänzt, da eine entsprechende Mustertextfestsetzung erst mit dem Rundschreiben-Nr. 01/2014 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt vom 26.03.2014 vorlag.

Ein erneutes Beteiligungsverfahren wurde nicht durchgeführt, da es sich bei der Aufnahme der textlichen Festsetzung um eine redaktionelle Ergänzung handelt. Die DIN 4109 ist in Berlin als technische Baubestimmung eingeführt und im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zu beachten. Die TF 25 setzt die Anwendung der DIN 4109 nun im Bebauungsplan verbindlich fest. Da die Pflicht zur Beachtung der DIN 4109 seitens des Bauherrn / Entwurfsverfassers auch ohne diese zusätzliche planungsrechtliche Regelung – auf Grund bauordnungsrechtlicher Vorschriften (s.o.) – bereits bestand, handelt es sich bei der textlichen Festsetzung Nr. 25 nur um eine klarstellende Regelung zur Absicherung der Anwendung bestehenden Rechts. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt. Für die betroffenen Grundstückseigentümer sind wegen der ohnehin bestehenden bauordnungsrechtlichen Beachtungspflichten keine zusätzlichen materiellen Auswirkungen zu erwarten.

V.10. Beschluss des Bebauungsplans XV-64bb

Das Bezirksamt hat am 10.06.2014 unter der Nr. 268/2014 den Entwurf des Bebauungsplans XV-64bb vom 30.01.2014 nebst Begründung beschlossen und der Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt. Beschluss

V.11. Zustimmung der Bezirksverordnetenversammlung zum Bebauungsplan XV-64bb

Die Bezirksverordnetenversammlung hat am 03.07.2014 unter der Drs.Nr. VII/0745 dem Entwurf des Bebauungsplanes XV-64bb zugestimmt.

V.12. Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB

Gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB hat das Bezirksamt Treptow-Köpenick mit Datum vom 19.08.2014 den Bebauungsplan XV-64bb der zuständigen Senatsverwaltung, SenStadtUm IIC, angezeigt.

Nach rechtlicher Prüfung hat die Senatsverwaltung, SenStadtUm IIC mit Datum vom 21.10.2014 mitgeteilt, dass keine Beanstandungen bestehen, lediglich redaktionelle Änderungen waren durchzuführen (s. Änderungen auf der Planzeichnung vom 28.10.2014 und Ergänzung der Begründung auf Seite 67 oben).

V.9. Festsetzung im Gesetz- und Verordnungsblatt (GVBl)

Mit Bezirksamtsbeschluss Nr. 345/15 hat das Bezirksamt beschlossen, den Bebauungsplan XV-64bb als Rechtsverordnung festzusetzen.

Die Veröffentlichung im GVBl für Berlin Nr. 6 erfolgte am 22. April 2015 auf Seite 77.

VI. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - **Baunutzungsverordnung - (BauNVO)** in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)

Aufgestellt: Berlin, den 23.04.2015

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin

Abteilung Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt, Stadtentwicklungsamt

gez. Rainer Hölmer

gez. Sabine Tillack

.....

.....

Rainer Hölmer – Bezirksstadtrat

Sabine Tillack – Leiterin FB Stadtplanung

Anhang zum Bebauungsplan XV-64bb

Textliche Festsetzungen

TF 1: Das Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung "Möbelfachmärkte" dient der Errichtung großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Im SO 1 beträgt das Verhältnis der maximal zulässigen Verkaufsfläche zur Grundstücksfläche 0,7. Zulässig sind folgende Sortimente:

1.1 nicht-zentrenrelevante Kernsortimente:

- Wohnmöbel*
- Aus der Unterklasse sonstiger Facheinzelhandel: Büromöbel*

1.2 weitere nicht-zentrenrelevante Sortimente:

- Sanitärkeramik*
- Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren*
- Anstrichmittel*
- Tapeten und Bodenbeläge*

1.3 zentrenrelevante Randsortimente:

- Beleuchtungsartikel*
- Haushaltsgegenstände*
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren*
- Holz-, Kork, Flecht- und Korbwaren*
- Heimtextilien*
- Elektrische Haushaltsgeräte*
- kunstgewerbliche Erzeugnisse und Geschenkartikel*

Der Anteil der Verkaufsfläche für die zentrenrelevanten Randsortimente darf jeweils 20% der zulässigen Gesamtverkaufsfläche eines Grundstückes nicht überschreiten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

TF 2: Das Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung "Sport- und Freizeitmärkte" dient der Errichtung großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Im SO 2 beträgt das Verhältnis der maximal zulässigen Verkaufsfläche zur Grundstücksfläche 0,2. Zulässig sind folgende Sortimente:

2.1 zentrenrelevanten Sortimente:

- Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör*

- Sport- und Campingartikel
- Aus der Unterklasse Haushaltsgegenstände: Möbel und Grillgeräte für Camping
- Aus sonstigem Facheinzelhandel: Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte

Der Anteil der Verkaufsfläche für die zentrenrelevanten Sortimente darf jeweils 70% der zulässigen Gesamtverkaufsfläche eines Grundstückes nicht überschreiten.

2.2 nicht-zentrenrelevanten Sortimente:

- Sport- und Freizeitboote und Zubehör

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

TF 3 In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind ausnahmsweise zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften
- Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

TF 4: Im Kerngebiet MK 1 sind Einzelhandelsbetriebe nur im ersten Vollgeschoss allgemein zulässig. Im zweiten Vollgeschoss sind Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

TF 5: In den Kerngebieten MK 1 und MK 2 sind Wohnungen nicht zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)

TF 6: In den Mischgebieten MI 1, MI 2, MI 3 und MI 4 sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nicht zulässig. Die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO)

TF 7: Für das Kerngebiet MK 2 und das Mischgebiet MI 3 wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 u. Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1 BauNVO)

TF 8: Im Sondergebiet SO 1 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden. Im Sondergebiet SO 2 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

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

TF 9: In den Sondergebieten SO 1 und SO 2, im Kerngebiet MK 1 und den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung unzulässig. Abweichend davon sind auf der Fläche A B C D A eine Stellplatzzufahrt in einer Breite von höchstens 6,0 m und auf der Fläche A1 B1 C1 D1 A1 eine Anlieferungszufahrt zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

TF 10: Im Sondergebiet SO 2 ist die Fläche mit der Bezeichnung H J K L M N H platzartig anzulegen und zu gestalten. Einfriedungen sind unzulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

TF 11: Im Kerngebiet MK 1 ist an der festgesetzten Baulinie zwischen den Punkten K E im ersten Vollgeschoss eine Durchfahrt in einer Breite von höchstens 6,0 m zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 Abs. 2 BauNVO)

TF 12: Für die Sondergebiete SO 1 und SO 2 wird als Bauweise festgesetzt: Die Gebäude sind ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten. Dies gilt nicht für die seitlichen Grenzen zur Planstraße Wasserstraße, zum Kerngebiet MK 1 und zum Mischgebiet MI 2.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

TF 13: Für die Mischgebiete MI 1, MI 3 und MI 4 wird als Bauweise festgesetzt: Die Gebäude sind ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten. Dies gilt nicht für die festgesetzten Baugrenzen zwischen den Punkten O P, Q R, S T, U V und W X.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

TF 14: In den Sondergebieten SO 1 und SO 2, in den Kerngebieten MK 1 und MK 2 sowie in den Mischgebieten MI 1, MI 2, MI 3 und MI 4 sind Werbeanlagen nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und an der Stätte der Leistung zulässig. Wechselndes und bewegtes Licht ist unzulässig. Ein geringfügiges Überschreiten der festgesetzten Baulinien und Baugrenzen durch Werbeanlagen als Teil eines Gebäudes kann nur bis zu einer Tiefe von höchstens 0,3 m zugelassen werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 u. § 14 Abs. 1 BauNVO)

TF 15: In den Mischgebieten MI 1, MI 3 und MI 4 sind Werbeanlagen an Fassaden nur im ersten Vollgeschoss bis höchstens zur Fensterbrüstung des zweiten Vollgeschosses zulässig. Die Höhe von Werbeanlagen an Fassaden darf jeweils 0,6 m nicht überschreiten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 u. § 14 Abs. 1 BauNVO)

TF 16: In den Kerngebieten MK 1 und MK 2 sowie in den Mischgebieten MI 1, MI 3 und MI 4 sind Werbeanlagen auf Dächern nur als Einzelbuchstaben und Einzelsymbole zulässig. Die Höhe der Einzelbuchstaben und Einzelsymbole darf jeweils 1,0 m nicht überschreiten. Sonstige Werbeanlage, können nur ausnahmsweise zugelassen werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 u. § 14 Abs. 1 BauNVO)

TF 17: Im Sondergebiet sind auf den Teilflächen SO 1 und SO 2 nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen so weit begrenzt sind, dass die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (6:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 6:00 Uhr) überschritten werden:

<i>Teilflächen</i>	<i>$L_{EK, tags}$</i>	<i>$L_{EK, nachts}$</i>
<i>SO 1</i>	<i>63 dB</i>	<i>48 dB</i>
<i>SO 2</i>	<i>60 dB</i>	<i>45 dB</i>

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Für den im Bebauungsplan dargestellten Richtungssektor RS erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

<i>Richtungssektor und mögliche Zusatzkontingente in dB</i> (Bezugspunkt P im System SOLDNER Berlin Netz 88 (32100; 14630))				
<i>Richtungssektor</i>	<i>von</i>	<i>bis</i>	<i>$L_{EK, Tag, zus}$</i>	<i>$L_{EK, Nacht, zus}$</i>
<i>RS</i>	<i>185°</i>	<i>69°</i>	<i>4</i>	<i>4</i>

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, Anhang A, Abschnitt A.2.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

TF 18: Zum Schutz vor Lärm und Luftschadstoffen muss entlang der Brückenstraße in den Mischgebieten MI 1, MI 3 und MI 4 in Gebäuden mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den Fenstern von der Straße abgewandt sein. Schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen

entlang der Brückenstraße sind mit schallgedämmten Dauerlüftungseinrichtungen auszustatten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

TF 19 Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind parallel zur Schnellerstraße mindestens 42 großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm alleearartig in zwei Baumreihen zu pflanzen und zu erhalten. Es sind bis zu drei Zuwegungen zulässig. Zufahrten und Werbeanlagen sind nicht zulässig.

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

TF 20 Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je sechs Stellplätze ist ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu pflanzen und zu erhalten.

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

TF 21: In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 ist auf jeweils mindestens 50 % der Dachflächen eine extensive Dachbegrünung des Typs "Sedum/Gras/Kraut" anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

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

TF 22: In den Mischgebieten MI 1, MI 2, MI 3 und MI 4 ist je 500 m² Grundstücksfläche sowie in den Kerngebieten MK 1 und MK 2 ist je 1000 m² Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Laubbäume einzurechnen.

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

TF 23: Die Flächen F und G sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Im Kerngebiet MK 1 ist eine Fläche in einer Breite von mindestens 3,0 m zwischen der Fläche F und der Fläche G mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

TF 24: Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

TF 25: Zum Schutz vor Lärm müssen

- 25.1 auf den Grundstücken Brückenstraße 31/Schnellerstraße 129 und Schnellerstraße 130, an den Fassaden entlang der Schnellerstraße, die Außenbauteile einschließlich der Fenster von
- a.) Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen u.ä. ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 50 dB und schallgedämmte Lüftungseinrichtungen aufweisen,
 - b.) Büroräumen u.ä. ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 45 dB und schallgedämmte Lüftungseinrichtungen aufweisen,
- 25.2 auf dem Grundstück Schnellerstraße 130, an den Fassaden rechtwinklig zur Schnellerstraße, die Außenbauteile einschließlich der Fenster von
- a.) Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen u.ä. ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 45 dB und schallgedämmte Lüftungseinrichtungen aufweisen,
 - b.) Büroräumen u.ä. ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 40 dB und schallgedämmte Lüftungseinrichtungen aufweisen,
- 25.3 auf dem Grundstück Brückenstraße 31/Schnellerstraße 129, an den Fassaden entlang der Brückenstraße, die Außenbauteile einschließlich der Fenster von
- a.) Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen u.ä. ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 40 dB und schallgedämmte Lüftungseinrichtungen aufweisen.
- 25.4 auf dem Grundstück Brückenstraße 30, an den Fassaden entlang der Brückenstraße, die Außenbauteile einschließlich der Fenster von
- a.) Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen u.ä. ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 40 dB aufweisen.

Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Hinweise:

1. *Die DIN 45691 wird im Bezirksamt Treptow- Köpenick von Berlin, Abteilung Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Vermessung zur Einsichtnahme bereitgehalten.*
2. *Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 19, 20, 21 und 22 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 13.02.2012 empfohlen.*
3. *Die DIN 4109 wird im Bezirksamt Treptow- Köpenick von Berlin, Abteilung Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Vermessung zur Einsichtnahme bereitgehalten.*

Nachrichtliche Übernahmen:

1. *Der Geltungsbereich des befindet sich vollständig innerhalb des mit der Zehnten Verordnung vom 18. November 1994 förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Treptow-Niederschöneweide.*
2. *Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone III B des Wasserwerks Johannisthal.*

Pflanzliste zum Bebauungsplan XV-64bb vom 13.02.2012

1. Bäume für die Baufelder und den Straßenraum		zur speziellen Verwendung v.a. geeignet für:
Acer campestre „Elstik“	Feld-Ahorn	Stellplatzanlage
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	
Aesculus hippocastanum	Kastanie	
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	Grünfläche Uferstreifen
Betula pendula	Sand-Birke	
Carpinus betulus `Fastigiata`	Säulen-Hainbuche	Straßenraum Ufer-/ Was- serstraße
Corylus colurna	Baum-Hasel	
Crataegus monogyna	Weißdorn	
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Grünfläche Uferstreifen
Platanus x acerifolia	Ahornblättrige Platane	
Quercus petraea	Trauben-Eiche	
Salix alba `Tristis`	Trauer-Weide	Grünfläche Uferstreifen
Sorbus aria	Echte Mehlbeere	
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere	Stellplatzanlage
Tilia cordata `Erecta`	Winter-Linde	
Tilia tomentosa	Silber-Linde (empfohlene Sorte: ... `Brabant`)	Fläche zum Anpflanzen entlang der Schnellerstraße

2. Sträucher		
<i>Berberis vulgaris</i>	Gewöhnliche Berberitze	
<i>Buddleja davidii</i>	Schmetterlings-Strauch	
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	
<i>Colutea arborescens</i>	Gewöhnlicher Blasenstrauch	
<i>Cotoneaster dammeri</i> var. <i>radicans</i>	Zwergmispel	
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn	
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	
<i>Euonymus fortunei</i> `Coloratus`	Kletter-Spindelstrauch	
<i>Gaultheria procumbens</i>	Scheinbeere	
<i>Hypericum calycinum</i>	Niedriges Johanniskraut	
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster	
<i>Lonicera tatarica</i>	Tatarische Heckenkirsche	
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gewöhnliche Heckenkirsche	
<i>Philadelphus coronarius</i>	Europäischer Pfeifenstrauch	
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	
<i>Ribes sanguineum</i>	Blut-Johannisbeere	
<i>Rosa arvensis</i>	Feld-Rose	
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose	
<i>Rosa glauca</i>	Hecht-Rose	
<i>Rosa pimpinellifolia</i>	Dünen-Rose	
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose	
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide	
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide	
<i>Spiraea arguta</i>	Braut-Spiere	
<i>Symphoricarpos albus</i>	Gewöhnliche Schneebeere	
<i>Syringa vulgaris</i>	Gewöhnlicher Flieder	
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball	

3. extensive Dachbegrünung		
Bromus erectus	Aufrechte Tresse	
Bryum spec.	Birnmoos	
Ceratodon purpureus	Hornzahnmoos	
Cornynephorus canescens	Silbergras	
Dianthus arenarius	Sandnelke	
Dianthus deltoides	Heidenelke	
Helichrysum arenarium	Sandstrohlume	
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut	
Festuca ovina spec.	Schafschwingel	
Festuca rubra	Rotschwingel	
Festuca trachyphylla	Rauhblattschwingel	
Jasione montana	Bergsandglöckchen	
Potentilla argentea	Silberfingerkraut	
Rumex acetosella	Kleiner Sauerampfer	
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer	
Sedum album	Weißer Mauerpfeffer	
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer	
Sempervivum tectorum	Dachwurz	
Thymus pulegioides	Gemeiner Thymian	
Thymus serpyllum	Sand-Thymian	