

Bebauungsplan XVI-13-1

**für das Grundstück Lindenstraße 33
im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Köpenick**

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Mai 2013

INHALTSVERZEICHNIS

I.	PLANUNGSGEGENSTAND	4
1.	Anlass und Erforderlichkeit	4
2.	Plangebiet.....	6
3	Planungsvorgaben	6
4	Verhältnis zum FNP und LaPro.....	9
II.	PLANINHALT	10
1.	Entwicklung der Planungsüberlegungen	10
2.	Intention des Plans	10
2.1	Städtebauliches Konzept	10
2.2	Erschließung	10
3.	Inhalt des Bebauungsplans.....	10
3.1	Wesentlicher Planinhalt	10
3.1.1	Allgemeines Wohngebiet	10
3.1.2	Immissionsschutz	11
3.1.3	Fläche für Tiefgarage	11
3.1.4	Grünverbindung am Gewässer und Pflanzgebot.....	11
3.2	Abwägung, Begründung der einzelnen Festsetzungen	12
3.2.1	Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange.....	12
3.2.1.1	Frühzeitige Beteiligung der Bürger	12
3.2.1.2	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger	14
3.2.1.3	Öffentliche Auslegung	14

3.2.2	Begründung der einzelnen Festsetzungen	20
3.2.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	20
3.2.2.2	Festsetzung zum Schutz vor Lärm und Luftschadstoffen	20
3.2.2.3	Festsetzung zum Naturschutz und zur Landschaftspflege	22
3.2.2.4	Außerkraftsetzen bestehender Festsetzungen	24
3.2.2.5	Nachrichtliche Übernahme	24
III.	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	25
1.	Auswirkungen auf die Umwelt	25
2.	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung	27
IV.	VERFAHREN	27
V.	RECHTSGRUNDLAGEN.....	28
VI.	ANHANG ZUM BEBAUUNGSPLAN XVI-13-1	29

I. Planungsgegenstand

1. Anlass und Erforderlichkeit

Das Bezirksamt Treptow-Köpenick hat am 20. März 2012 die Aufstellung des Bebauungsplans XVI-13-1 beschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XVI-13-1 überplant einen Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans XVI-13 (GVBl. vom 30. Dezember 2004, Seite 529). Die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans ist erforderlich, da für das Grundstück Lindenstraße 33 des Bebauungsplans XVI-13 wesentliche Grundzüge der Planung geändert werden sollen.

Mit der Erhaltung und Umnutzung des stadtentwicklungs- und baugeschichtlich bedeutsamen Gebäudes auf dem Grundstück Lindenstraße 33 sowie als gestalterische Orientierung für Erweiterungs- und Neubaumaßnahmen in städtebaulicher und architektonischer Hinsicht soll die Lindenstraße auch ein Standort für hochwertiges Wohnen werden.

Zu den erhaltenswerten Zweckgebäuden zählt das ehemalige Umspannwerk der städtischen Elektrizitätsgesellschaft in der Lindenstraße 33 mit den nicht mehr genutzten Werkwohnungen in einem gut erhaltenen Klinkergebäude, das in den zwanziger Jahren des letzten Jahrhunderts erbaut wurde und heute unter Denkmalschutz steht. Da das Umspannwerk von Vattenfall nicht mehr genutzt wird, soll das Gebäude und das gesamte Grundstück eine andere Nutzung erhalten.

Die besondere bauliche Struktur des Einzeldenkmals lässt eine gewerbliche Weiternutzung des Gebäudes nicht zu, da es keine Erdgeschosszonen mit großzügigen Schaufensterfassaden gibt. Das Bestandgebäude weist eine typische Hochparterresituation aus. Auch die bestehende Gebäudeerschließung des Vorderhauses, mit dem zum Lichthof liegenden Treppenhaus, ist für eine gewerbliche Nutzung sehr ungünstig. Eine Mischnutzung von Gewerbe und Wohnen würde durch die bestehende Gebäudestruktur und deren Erschließung zu erheblichen Reibungspunkten zwischen Wohnnutzern und Gewerbenutzern und deren Kundschaft führen.

Eine gewerbliche Nutzung, insbesondere mit einem ausgewogenem Verhältnis zwischen Wohnen und wohnverträglichen Gewerbe, so wie es im Mischgebiet erforderlich wäre, ist für die Gewerbemieter nicht erfolgreich zu führen, da die notwendige Laufkundschaft in diesem Gebiet nicht vorhanden ist. Die Erfahrungen der Gewerbemieter auf dem Nachbargrundstück machen dies sehr deutlich.

Eine anteilige Gewerbefläche im geplanten Neubau am Ufergrünzug entlang Spree (Baukörperausweisung) ist noch schwieriger realisierbar. Das Gebäude liegt im hinteren Grundstücksbereich, ruhig und mit Wasserblick und somit eher in einer prädestinierten Lage für Wohnen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans XVI-13 stehen dieser Entwicklungsabsicht entgegen.

Dieser in Ufernähe gelegene Grundstücksteil sollte in seinen Freiflächen gärtnerisch gestaltet werden. Eine gewerbliche Nutzung würde in diesem Bereich durch Andienungsverkehr etc. unzumutbare Begleitumstände für die anderen Bewohner verursachen. Eine Gewerbefläche im hinteren Grundstücksbereich ist für Gewerbemieter wenig erfolgversprechend, da eine Sichtbeziehung zur Straße nicht gegeben ist. Durch zu erwartendes aufwändiges Suchen, Parkplatzfinden etc. würden wiederum andere Bewohner gestört.

Im Änderungsverfahren für das Grundstück Lindenstraße 33 soll deshalb die bauliche Entwicklung und Sicherung eines allgemeinen Wohngebietes festgesetzt werden.

Die Erschließung des Gebietes ist durch die vorhandene Lindenstraße ausreichend gesichert und bedarf daher keiner Regelung.

Das Planverfahren wird als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt.

Die Anwendungsvoraussetzungen von §13a BauGB wurden geprüft:

Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Bebauungspläne für die Innenentwicklung stehen unter der Anwendungsvoraussetzung, dass in ihnen Flächen wiedernutzbar gemacht werden müssen, eine Nachverdichtung erfolgt oder eine andere Maßnahme zur Innenentwicklung vorgenommen werden muss. Das Bebauungsplanverfahren XVI-13-1 dient der verbindlichen Regelung der Art der Nutzung und damit der planerischen Steuerung des Nutzungsgefüges im Siedlungsbestand eines Bereiches des Ortsteils Köpenick im Bezirk Treptow-Köpenick. Die Zielsetzung des Verfahrens ist die Vermeidung von Fehlentwicklungen im Rahmen der Umsetzung teileräumlicher Planungen, die eine wichtige Maßnahme zur Innenentwicklung darstellt.

Zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Der Bebauungsplan XVI-13-1 soll gemäß § 30 Abs. 1 BauGB Art und Maß der Nutzung verbindlich regeln (geplantes allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO). Da der Geltungsbereich des verbindlichen Bauleitplans insgesamt nur eine Fläche von ca. 5.300 m² aufweist (der Schwellenwert gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB wurde auf 20.000 m² zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO festgelegt), liegen die Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB vor.

Kein Vorliegen eines sachlichen Zusammenhangs mehrerer Bebauungsplanverfahren bzgl. der Berechnung des 20.000 m² Schwellenwertes im Sinne von § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

In unmittelbarer Nähe des Bebauungsplans XVI-13-1 befinden sich die Bebauungspläne XVI-13, 9-11 und XVI-17. Diese Bebauungspläne befinden sich zwar in räumlicher Nähe zum Plangebiet, wurden jedoch nicht in einem engen zeitlichen und sachlichen Zusammenhang mit dem Bebauungsplan XVI-13-1 aufgestellt. Somit ist keine Berücksichtigung kumulierender Auswirkungen im Rahmen des Planverfahrens erforderlich, die Anwendungsvoraussetzungen des § 13 a BauGB sind gegeben.

Keine Begründung von Vorhaben, die einer UVP-Pflicht gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB unterliegen

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans (allgemeines Wohngebiet) erfolgt keine Begründung der Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht (Berliner Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) unterliegen. Durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes werden ebenfalls keine Vorhaben gesichert, die nach Punkt 18.8 der Anlage 1 zum UVPG eine allgemeine Vorprüfung erfordern.

Kein Vorliegen von Anhaltspunkten für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 5 BauGB

Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines Gebietes mit gemeinschaftlicher Bedeutung sowie eines europäischen Vogelschutzgebietes. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans XVI-13-1 sollen sich im allgemeinen Wohngebiet auf Grundlage der im Bestand vorhandenen Nutzungsstruktur auf die verbindliche Regelung der Art und Maß der Nutzung beschränken. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) ist nicht zu befürchten.

2. Plangebiet

Das Grundstück Lindenstraße 33 liegt im Geltungsbereich des am 30. Dezember 2004 festgesetzten Bebauungsplans XVI-13 (GVBl. Nr. 50, S.529).

Das Grundstück ist mit seiner Bestandsbebauung (Elektrischer Stützpunkt Köpenick, 1928-29 von Hans Heinrich Müller) als Baudenkmal direkt an der Lindenstraße und seiner geplanten Neubebauung am Grünzug der Spree in einer bevorzugten Lage an der Spree und in der Nähe zur Altstadt Köpenick sowie der Bahnhofstraße als Hauptzentrum des Bezirkes. Das Grundstück befindet sich laut Aussage des Landesdenkmalamtes vom 16. Oktober 2012 auch in einem archäologischen Verdachtsgebiet.

Die Lindenstraße ist fast ausschließlich durch den Verkehr - Motorisierter Individualverkehr im Wesentlichen Durchgangsverkehr (Innenstadt, Schöneeweide, Köpenick) und durch die im Mittelstreifen separate ÖPNV/Straßenbahntrasse gekennzeichnet. Beide Verkehrsarten verursachen planungsrelevante Emissionen.

Durch die städtebauliche Situation und die Lagegunst am Spreeufer hat das Grundstück große Potentiale für eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet, ähnlich wie die südöstlich anschließenden Grundstücke Lindenstraße 34 und 35.

2.1 Eigentumsverhältnisse

Für das Grundstück Lindenstraße 33, bestehend aus den Flurstück 11 (Grundbuch Bl. Nr. 3413N) und den Flurstück 12 (Grundbuch Bl. Nr. 6084N), sind zwei unterschiedliche Eigentümer (Privat und Bundeswasserstraßenverwaltung) in zwei unterschiedlichen Grundbuchblättern nachweislich. Durch Eintragung einer Vereinigungsbaulast vom 11.06.2012 im Baulastenverzeichnis von Berlin - Köpenick Nr. 2651 Seite 1 und 2652 Seite 1 gilt das genannte Grundstück bauordnungsrechtlich als ein Baugrundstück i.S. des § 4 Absatz 2 der Bauordnung für Berlin.

3. Planungsvorgaben

Bebauungspläne sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen (§ 1 Abs.4 BauGB). Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind bei der Planung zu berücksichtigen.

Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)

Gemäß § 1 LEPro 2007 (GVBl. S. 629) vom 15.12.2007 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 Abs. 1 LEPro 2007 soll daher die Siedlungsentwicklung auf raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden.

Landesentwicklungsplan Berlin - Brandenburg (LEP B-B)

Die Steuerung der Siedlungsentwicklung ist unter Pkt. 4 des LEP B-B (Verordnung vom 31. März 2009 , GVBl. S.182) dargestellt. Die Siedlungsentwicklung gemäß Grundsatz Pkt. 4.1 soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotentiale innerhalb

vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Gestaltraums Siedlung, in dem gemäß Ziel 4.5. Abs. 1 des LEP B-B eine Entwicklung von Siedlungsflächen, in denen auch Wohnsiedlungsflächen möglich sein soll.

Flächennutzungsplan (FNP)

Im Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666), zuletzt geändert am 07. März 2013 (ABl. S. 432) ist das Plangebiet Bestandteil der Darstellung einer gemischten Baufläche M2. Entlang des Ufers wird ein übergeordneter Ufergrünzug in symbolischer Breite dargestellt.

Landschaftsprogramm- einschließlich Artenschutzprogramm für Berlin (LaPro) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Juli 1994 (ABl. S. 2331), zuletzt geändert am 9. Juni 2011 (ABl. S. 2343)

Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) beziehen sich aufeinander und ergänzen sich. Die Maßnahmen des LaPro, die aus Entwicklungszielen abgeleitet sind, beziehen sich auf die jeweils vorhandene Nutzung. Wird im FNP die Nutzungsart oder –dicke einer Fläche geändert, gelten im LaPro die der neuen Nutzungsart oder –dicke entsprechenden Entwicklungsziele und Maßnahmen. Das LaPro wird bei der nächsten Fortschreibung angepasst.

Das Landschafts- einschließlich Artenschutzprogramm von Berlin besteht aus vier Programmplänen. Laut den Programmplänen „Biotop- und Artenschutz“ und „Landschaftsbild“ liegt das Plangebiet in einem überformten Niederungsbereich, für welchen u.a. folgende Entwicklungsziele gelten:

- Berücksichtigung naturräumlicher Zusammenhänge
- Anlage übergeordneter gewässerbegleitender Grün- und Freiflächen vor allem für feuchteliebende Arten
- Erhalt und Entwicklung von Blickbeziehungen auf das Gewässer

Das Ufer ist als Maßnahmeschwerpunkt „Aufwertung linearer Landschaftselemente“ ausgewiesen.

Der Programmplan „Erholung und Freiraumnutzung“ gibt die Neuanlage eines Grünzuges am Ufer vor.

Im Programmplan „Naturhaushalt / Umweltschutz“ wird ausgewiesen:

- Erhöhung des Anteils naturhaushaltswirksamer Flächen (zB. durch Hofbegrünung)
- dezentrale Regenwasserversickerung
- Förderung emissionsarmer Heizsysteme
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes
- Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung

Das Plangebiet befindet sich außerhalb einer Trinkwasserschutzzone.

Stadtentwicklungsplan Wohnen (StEP Wohnen)

In dem am 10. August 1999 vom Senat von Berlin beschlossen und 2000 von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung herausgegeben StEP Wohnen ist das Plangebiet sowohl Bestandteil des prioritären Entwicklungsraums Südost als auch der Kennzeichnung als prioritärer Einzelstandort mit insg. 500 WE (Geschosswohnungsbau), von dem die überwiegende Anzahl bereits realisiert ist.

Ziel ist hier die Aktivierung einer neuen attraktiven Wohnbaufläche an der Spree zur Sicherung einer hohen Wohnqualität in guter Wohnlage i.S. hochwertiger Wohnungsbauergänzungen. Dabei sind die Landschaftsqualitäten (Gewässerufer, Frei- und Landschaftsraum) zu qualifizieren und sichtbar zu machen und stärker mit dem städtischen Umfeld zu verzahnen bzw. zu vernetzen.

Stadtentwicklungsplan (StEP) Zentren / Einzelhandel

Der Senat hat am 12. April 2011 den aktuellen Stadtentwicklungsplan Zentren 3 (StEP Zentren 3) beschlossen.

Das Plangebiet ist kein Bestandteil der Zentrenhierarchie Berlins.

StEP Verkehr 2025

Der aktuelle StEP Verkehr 2025 wurde am 29. März 2011 vom Senat von Berlin beschlossen.

Das Vorhabensgrundstück liegt unmittelbar an der Lindenstraße, diese ist im StEP Verkehr im Bestand und in der Planung als eine übergeordnete Straßenverbindung (Stufe II) dargestellt.

Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima)

Der Klimawandel in der Region stellt für die Berliner Stadtentwicklungsplanung eine neue Herausforderung dar. Neben dem Klimaschutz ist eine Anpassung an die nicht mehr vermeidbaren Folgen des Klimawandels eine kommunale Aufgabe. Aus diesem Grund legt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mit dem StEP Klima, Senatsbeschluss vom 31. Mai 2011, erstmals ein informelles Planwerk für eine klimawandelgerechte Stadtentwicklung vor.

Oberstes Ziel des StEP Klima ist es, die Lebensqualität der Berlinerinnen und Berliner unter heutigen und künftigen klimatischen Bedingungen zu erhalten und zu verbessern und so die Attraktivität innerstädtischer Wohn- und Lebensbedingungen zu sichern. Wesentliche Aufgabe wird es sein, den Bestand an die neuen Anforderungen klimagerecht anzupassen.

Für das Plangebiet sind im StEP Klima folgende wesentliche Darstellungen enthalten:

- Potentiale zur Entsiegelung unbebauter Flächen ausschöpfen
- Handlungsraum Trennsystem
- Versickerungspotentiale vorrangig ausschöpfen

Handlungsbedarf besteht daher vorrangig bei der Ausschöpfung der Potentiale zur bioklimatischen Entlastung im Gebäude- und Siedlungsbestand (Entsiegelung) sowie im Handlungsfeld Gewässer und Starkregen beim Ausbau des Trennsystems und der Minimierung der Belastung der Spree.

Planwerk Südostraum Berlin- Entwicklung zwischen Innenstadt und BER (Flughafen Berlin Brandenburg)

Die Fortschreibung des Planwerks Südostraum aus dem Jahr 1999 fand mit Beschlussfassung der 10 Leitlinien durch den Senat am 28.04.2009 ihren Abschluss. Ein Schwerpunktbereich ist die Flächenentwicklung im Zusammenhang mit dem Ausbau des Flughafens Schönefeld. Zudem wurden teilräumliche Leitbilder und Entwicklungsstrategien dargestellt. So sollen die Wasserlagen als Reichtum des Südostens profiliert und das Wasser auch erlebbar gemacht sowie die unterschiedlichen Stadtquartiere untereinander vernetzt werden. So sind u.a. Promenaden und Wegeverbindungen zu sichern bzw. zu schaffen und eine Einbindung/ Erreichbarkeit des umgebenden Stadt- und Landschaftsraumes zu gewährleisten. Für den Bereich entlang der Lindenstraße wird eine Profilierung zum Thema "Neues Wohnen an der Spree" sowie die Sicherung der Durchgängigkeit des Uferweges für Fußgänger und Radfahrer angestrebt.

Das Plangebiet ist als Umstrukturierungsbereich Bestandteil der Darstellung einer Planung mit teilräumlicher Bedeutung.

Zentren- und Einzelhandelskonzept Bezirk Treptow- Köpenick 2009

Die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Treptow-Köpenick von Berlin hat das bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzept 2009 am 16.07.2009 auf der Grundlage des Bezirksamtsbeschlusses vom 19.05.2009 (BA-Vorlage 336/09) als fachlichen Teilplan der Bereichsentwicklungsplanung beschlossen (Drs.-Nr. VI/1126).

Das Plangebiet ist kein Bestandteil der bezirklichen Zentrenhierarchie. In geringer räumlicher Entfernung befindet sich das Hauptzentrum Bahnhofstraße sowie das Ortsteilzentrum Altstadt Köpenick. Bei der Nahversorgung bestehen weder räumliche Versorgungslücken noch Angebotslücken, die fußläufige Grundversorgung der Bevölkerung ist im relevanten Umfeld gesichert.

Lärmminderungsplan Berlin 2012

Für das Land Berlin wurde mit Senatsbeschluss vom Februar 2009 die Lärmminderungsplanung für Berlin, Aktionsplan 2008, beschlossen.

Der Geltungsbereich des B-Plan befindet sich dabei innerhalb des Modellgebietes des Lärmminderungsplans Altstadt Köpenick und angrenzende Vorstadtbereiche. Auf Grund der durch die Lindenstraße erheblichen Verkehrsbelastungen (erzeugt überwiegend durch die Straßenbahn – Nachts) bestehen Verkehrsplanungen zu einer verkehrlichen Entlastung/Planung zu einer Ortsumgehung – 1. Abschnitt der Ost-West-Trasse die nach der baulichen Umsetzung eine Verkehrs- und damit verbunden eine Minderung der Umweltbeeinträchtigungen bedeuten. Diese Planungen sind in der Lärmminderungsplanung als Ziele festgesetzt.

Luftreinhalteplan Berlin

Für das Land Berlin wurde der Luftreinhalteplan erstmals 2005 aufgestellt, dieser wird aktualisiert/Luftreinhalteplanung 2011-2017.

Im Rahmen der Fortschreibung konnte für den Bereich festgestellt werden, dass für den Straßenraum 2015 für die Lindenstraße der PM10- und NOx-Wert eine geringe Belastung aufweist. Das Gebiet liegt außerhalb der Umweltzone.

4. Verhältnis zum FNP und Lapro

Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP Berlin) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666) zuletzt geändert am 07. März 2013 (ABl. S. 432) , stellt den Geltungsbereich als gemischte Baufläche M2 sowie entlang des Ufers einen übergeordneten Ufergrünzug in symbolischer Breite dar.

Der Bebauungsplan ist im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP Berlin entwickelt.

Die Entwicklungsziele des FNP und des LaPro werden durch die zeichnerische Ausweisung einer Fläche zum Anpflanzen mit integriertem Wegerecht, die Aufnahme von textlichen Festsetzungen für Pflanzgebote innerhalb der Fläche zum Anpflanzen und zur Pflanzung von Bäumen auf den Grundstücksfreiflächen sowie die Aufnahme einer Pflanzliste als Bestandteil des Begründungstextes zum Bebauungsplan XVI-13-1 umgesetzt. Diese Festsetzungen dienen der Anlage einer öffentlich nutzbaren gewässerbegleitenden Wegeverbindung entlang der Spree, der Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche und der Sicherung der Erlebbarkeit des Gewässers sowie der Verwendung landschaftstypischer Pflanzenarten.

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen B-Plans XVI-13 hinsichtlich des Maßes der Nutzung, die Größe der Baufenster einschließlich der Geschossigkeit, sollen übernommen werden.

Ebenso sollen die Ausweisung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie die Ausweisung der Fläche „A“ mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit entlang der Spree und das Pflanzgebot zur Anpflanzung von Bäumen beibehalten werden.

Das denkmalgeschützte, 3-geschossige Gebäude an der Lindenstraße ist durch eine Baukörperausweisung zu sichern.

An der Ufergrünfläche wird ein maximal 5-geschossiger Baukörper mit den Abmessungen 28,0 x 13,0 m, mit 7,0 m Abstand zum Nachbargrundstück Lindenstraße 35, ausgewiesen.

Mit den beiden Baukörperausweisungen auf dem Grundstück wird eine Ausnutzung von GRZ/GFZ 0,4/1,2 ermöglicht.

2. Intention des Plans

2.1 Städtebauliches Konzept

Im Änderungsverfahren soll unter Beachtung der Erhaltung des stadtentwicklungs- und baugeschichtlich bedeutsamen Gebäudes Lindenstraße 33 sowie in baulicher Ergänzung / Erweiterung in städtebaulicher und architektonischer Hinsicht das Grundstück Lindenstraße 33 als Wohnstandort aufgewertet und als allgemeinen Wohngebietes gesichert werden.

2.2 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die Lindenstraße in ausreichendem Maße gegeben, Ausbaumaßnahmen werden nicht erforderlich.

3. Inhalt des Bebauungsplans

3.1. Wesentlicher Planinhalt

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Es ist geplant, die Art der Nutzung für das Grundstück Lindenstraße 33 von Mischgebiet (MI 3) gemäß § 6 Baunutzungsverordnung in ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung, zu ändern. Dies ist aus Folgenden Gründen an der Stelle städtebaulich besonders begründet: In der Umgebung beiderseits der Lindenstraße befindet sich bereits Wohnnutzung in gleicher Lage zur Lindenstraße. Weiterhin setzt der Bebauungsplan XVI-13 bereits Wohngebiete in der Nachbarschaft fest. Der festgesetzte Wohnstandort soll durch diesen Bebauungsplan mit der Festsetzung eines Wohngebietes weiter gestärkt werden.

3.1.2 Immissionsschutz

Um die verkehrsbedingten Lärmauswirkungen der angrenzenden Lindenstraße für das vorhandene denkmalgeschützte Gebäude zu mindern wird in dem Bebauungsplan eine Festsetzung zur Lage von Aufenthaltsräumen in betroffenen Wohnungen und eine Baukörperfestsetzung für das denkmalgeschützte Gebäude entlang der Lindenstraße getroffen. Dadurch wird der Verkehrslärm der Lindenstraße abgeschirmt und die übrige Grundstücksfläche zur Spree hin bleibt lärmberuhigt (siehe 3.2.2.2).

3.1.3 Fläche für Tiefgarage

Damit die charakteristischen frei- und naturräumlichen Gegebenheiten des Grundstücks Lindenstraße 33 im Zusammenhang mit der durch Baukörperausweisung forcierten baulichen Entwicklung erhalten und nicht zusätzlich durch den ruhenden Verkehr beeinträchtigt werden, soll eine Fläche für eine Tiefgarage (TGa 1) ausgewiesen werden. Die räumliche Verordnung der Fläche für eine Tiefgarage ist aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen erforderlich, um Beeinträchtigungen durch Kraftfahrzeuge zu minimieren und nachhaltige Auswirkungen auf die Umwelt zu vermeiden. Das Maß der Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch eine bauliche Anlage unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage), durch das das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist deshalb auch auf bis zu 50 vom Hundert beschränkt. Die Funktionalität einer Tiefgarage ist dennoch gewährleistet.

Grundsätzlich ist es möglich, die Tiefgarage neben dem Denkmal zu errichten. Einzelheiten können im Zulassungsverfahren geklärt werden.

3.1.4 Grünverbindung am Gewässer und Pflanzgebot

Der im FNP Berlin und LaPro geforderte übergeordnete Grünzug entlang der Spree wird im Plangebiet durch folgende Ausweisungen gesichert:

Innerhalb des Baugebietes wird wasserseitig eine Fläche zum Anpflanzen ausgewiesen, welche von jeglicher Bebauung freizuhalten und zu bepflanzen ist. Diese Fläche weist eine Breite von ca. 15 m auf. Innerhalb dieser Fläche mit einem Pflanzgebot wird eine Wegefläche, welche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet ist, mit einer Breite von 2,0 m eingeordnet.

Die im Bereich des Grundstücks Lindenstraße 33 zu sichernde öffentlich nutzbare Wegebeziehung an der Spree ist Bestandteil des in Rahmen des XVI-13 ausgewiesenen öffentlich nutzbaren Grünzuges und enthält damit seine entsprechende Anbindung und Grünvernetzung. Eine Durchwegungsmöglichkeit sowie Erlebbarkeit des Uferraumes entlang des Gewässers Spree wird somit in Verbindung mit dem Bebauungsplan XVI-13 gesichert.

Zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen als Grundlage zur Herstellung eines hochwertigen Wohnquartiers wird eine textliche Festsetzung zum Anpflanzung von Bäumen in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.2 Abwägung, Begründung der einzelnen Festsetzungen

3.2.1 Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange

3.2.1.1 Frühzeitige Beteiligung der Bürger

Eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Absatz 1 BauGB fand nicht statt. Die Öffentlichkeit erhielt aber Gelegenheit sich in der Zeit vom 10. April bis einschließlich 27. April 2012 im Fachbereich Stadtplanung sowie im Internet über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich zu der Planung zu äußern.

Bürger 1:

1. Ein Auslegungszeitraum von 4 Wochen bei der frühzeitigen Bürgerbeteiligung darf auch bei einem beschleunigten Verfahren nicht unterschritten werden.
2. Eine fünfgeschossige Bebauung wird unter Verweis auf die Bebauung des Grundstückes Lindenstraße 32 abgelehnt, eine maximale Bebauung von 4 Geschossen wird akzeptiert. Der Eingriff in das Landschaftsbild ist zu bewerten, aus diesem Grund ist ein Abstand der Bebauung zur Spree von mindestens 20 m, besser 30 m zu sichern.
3. Die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens wird abgelehnt, da es sich im Geltungsbereich um eine teilversiegelte, jedoch gut bewachsene Fläche handelt.
4. Die artenschutzrechtlichen Belange sind im Planverfahren zu berücksichtigen. Das Freiflächenpotential legt den Verdacht nahe, dass sich auf den Freiflächen Zauneidechsen, geschützte Hymenoptera, Tagfalter, Heuschrecken sowie gebäudebrütende Vögel und Fledermäuse befinden. Vermeidungs-, Minderungs- und Ersatzmaßnahmen sind zu untersuchen.
5. Es wird bemängelt, dass im Rahmen des Planverfahrens keine Baumbestandskarte vorgelegt wird.

Stellungnahme des Bezirkes:

Zu 1. Bei einem beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs 2 und 3 BauGB. Hierbei kann von der frühzeitigen Unterrichtung nach § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden, ein Beteiligungszeitraum ist gesetzlich nicht vorgeschrieben. Im Planverfahren XVI-13-1 wurde auf eine frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs 1 BauGB verzichtet, dennoch wurde den Bürgern die Möglichkeit für eine Einsicht in die Planunterlagen und eine Äußerung zur Planung gegeben. Das Planverfahren wird somit rechtssicher durchgeführt.

Zu 2. Auf den Nachbargrundstücken Lindenstraße 32 und 34 wurde im Bebauungsplan XVI-13 für den Hauptteil der Gebäudekörper eine 5-geschossige Bebauung festgesetzt, die geplante 5-geschossige Bebauung im Bebauungsplan XVI-13-1 fügt sich somit städtebaulich in begründeter Weise in die Umgebungsbebauung ein.

Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr.1 BauGB Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung zulässig oder erfolgt. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich. Eventuell vorhandene Eingriffe in das Landschaftsbild sind somit nicht ausgleichspflichtig.

Die Anlage eines 20–30m breiten Grünstreifens am Wasser ist städtebaulich im Kontext der bereits nach dem geltenden Bebauungsplan XVI-13 errichteten Gebäude

nicht begründbar. Es wäre zudem einen unverhältnismäßig großen Eingriff in das Privateigentum. Mit der vorhandenen Planausweisung -Fläche zum Anpflanzen mit integriertem Wegerecht- wird ein Teil eines öffentlich begehbaren Ufergrünzuges entlang der Spree gesichert, der die Vorgaben von FNP und Lapro sichert und für die Grundstückseigentümer einen vertretbaren Ansatz darstellt.

Zu 3. Die im BauGB zur Anwendung des § 13a BauGB vorgeschriebenen Anwendungsvoraussetzungen wurden zu Beginn des Planverfahrens geprüft, die Anwendung des § 13a BauGB ist somit möglich.

Zu 4. Der Anteil an Freiflächen auf dem Grundstück Lindenstraße beträgt ca. 40 %, die auf dem Grundstück vorkommenden Vegetationsstrukturen sind stark durch die ehemalige gärtnerische Nutzung geprägt. In den letzten Jahren wurden die Freiflächen nicht mehr gepflegt und sind heute eher als Sukzessionsflächen zu charakterisieren. Insbesondere sind auf den Freiflächen ein ruderaler Wiesenbestand, Strauchanpflanzungen sowie einige geschützte und ungeschützte Bäume vorhanden. Anhand der beschriebenen Vegetationsstrukturen wird deutlich, dass das Grundstück keine ökologisch besonders bedeutsamen Vegetationsstrukturen aufweist, sondern häufig im Berliner Raum anzutreffen ist. Auf die geringe Flächengröße der Freifläche ist hier ebenfalls zu verweisen.

Bzgl. der vorhandenen Vegetationsstruktur wird ein Auftreten von Zauneidechsen als eher unwahrscheinlich eingeschätzt. Die leergezogenen Gebäude und der vorhandene Baum- und Strauchbestand könnten jedoch Lebensräume für Vögel und Fledermäuse darstellen. Da nach den Festsetzungen des Bebauungsplans der Versiegelungsgrad annähernd gleich bleibt, ist davon auszugehen, dass bei einem eventuellen Vorkommen von geschützten Hymenoptera, Tagfaltern und Heuschrecken ausreichend Ersatzlebensräume in Form der Begrünung der Grundstücksfreiflächen gestaltet werden. Eine detaillierte Untersuchung der geschützten Hymenoptera, Tagfaltern und Heuschrecken würde den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz im Bebauungsplanverfahren sprengen und zu keinem anderen Planungsergebnis führen.

Da der Bebauungsplan XVI-13-1 derzeit eine Angebotsplanung für ein Privatgrundstück ist, die artenschutzrechtlichen Vorschriften nach § 44 BNatSchG auch vom Grundstückseigentümer einzuhalten sind, ist vor Beginn von Abriss- oder Fällarbeiten eine Kontrolle hinsichtlich Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen sowie auf das Vorhandensein weiterer geschützter Arten durchzuführen. Bei Vorhandensein geschützter Arten ist ein Befreiungsantrag bei der oberen Naturschutzbehörde einzureichen.

Zu 5. Die Erstellung einer Baumbestandskarte ist innerhalb eines Bebauungsplanverfahrens nicht vorgeschrieben. Bzgl. eventueller Baumfällungen gilt die BaumSchVoBln, welche hier dann anzuwenden ist.

Bürger 2

Die Festsetzung eines öffentlich zugänglichen Weges am spreeseitigen Grundstücksbereich, welcher durch einen Investor zu errichten ist, wird gefordert, da nur so die Vorgaben des FNP sowie die Schaffung von Grünflächen an Gewässern umgesetzt werden können. Der öffentliche Spreeweg sollte von der Spreestraße bis zur öffentlichen Parkanlage auf dem Grundstück Lindenstraße 24 seine Fortsetzung finden.

Stellungnahme des Bezirkes:

Dem Hinweis wird entsprochen.

Durch die Ausweisung einer Fläche zum Anpflanzen mit integriertem Gehrecht für die Allgemeinheit ist die Weiterführung des Ufergrünzuges, welcher sich im Bebauungsplan XVI-13 von der Spreestraße bis zur Parkanlage auf dem Grundstück

Lindenstraße 24 erstreckt, planungsrechtlich bereits gesichert. Im Rahmen der Ausnutzung der festgesetzten Baurechte sind auch das Gehrecht für die Allgemeinheit und die Bepflanzung der uferseitigen Freiflächen im Bereich der Fläche zum Anpflanzen durch den Bauherren umzusetzen.

Zur Sicherung des Gehrechtes für die Allgemeinheit innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen (Ufergrünzug) wurde die Eintragung einer Baulast in Weiterführung des eingetragenen Gehrechtes auf den Nachbargrundstück Lindenstraße 31, 32 ins Baulastenverzeichnis des Bezirks beim zuständigen Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht mit Antrag vom 12. November 2012) beantragt.

3.2.1.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind, wurden gemäß § 4 Absatz 2 BauGB mit Schreiben vom 13. September 2012 parallel zur öffentlichen Auslegung (siehe Punkt 3.2.1.3) beteiligt und um Stellungnahme bis zum 19. Oktober 2012 gebeten.

3.2.1.3 Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 2 AGBauGB für den Bebauungsplanentwurf XVI-13-1 fand in der Zeit vom 17. September bis einschließlich 18. Oktober 2012 im Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt, Fachbereich Stadtplanung statt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde eine Woche vorher am 7. September 2012 im Amtsblatt Nr. 38, Seite 1628 ortsüblich bekannt gemacht sowie am 14. September 2012 in den Tageszeitungen Berliner Morgenpost und Berliner Zeitung veröffentlicht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden parallel zur öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 13. September 2012 beteiligt (siehe Punkt 3.2.1.2). Ausgelegt wurden der Entwurf zum Bebauungsplan XVI-13-1 vom 22. August 2012 einschließlich Begründung und Grundstücksverzeichnis. Zusätzlich konnten die ausgelegten Unterlagen auch im Internet eingesehen werden.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung / Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern gaben 20 Behörden und sonstige Träger schriftliche Stellungnahmen sowie Hinweise ab.

SenStadtUm I E 2 (Artenschutz)

Vor Beginn etwaiger Abriss- und Fällarbeiten sind Kontrollen bezüglich der Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen erforderlich. Diese Kontrollen haben zu geeigneter Jahreszeit (Brutzeit der Vögel, Quartiernutzungszeiten der Fledermäuse) und mit geeigneten Methoden stattzufinden. Bei Vorhandensein von Quartieren ist ein Befreiungsantrag bei der Oberen Naturschutzbehörde zu stellen.

Der Planung stehen keine unüberwindlichen artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegen.

Abwägung des Bezirks

Wird zur Kenntnis genommen.

Vor Beginn etwaiger Abriss- und Fällarbeiten sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu beachten und bei Vorhandensein von Lebensstätten von Vögeln oder Fledermäusen ist ein entsprechender Befreiungsantrag bei der oberen Naturschutzbehörde zu stellen.

SenStadtUm IX C 36

Aufgrund der deutlichen Überschreitungen der Schwellenwerte der Stufe 1 des Lärmplans 2008 für die Nacht und für den Tag entlang der Lindenstraße und aufgrund der Baukörperstellung, die Wohnungen mit mehr als 4 Aufenthaltsräumen begünstigt wird empfohlen Maßnahmen zur Lärminderung bzw. Festsetzungen zum Schutz vor

Immissionen zu überprüfen. Insbesondere wird empfohlen die Festsetzung Nr. 1 folgendermaßen zu ändern:

*„Zum Schutz vor Lärm und Luftschadstoffe muss entlang der Lindenstraße ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens **die Hälfte der** Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern von der Straße abgewandt werden sein.“*

Es wird empfohlen zu überprüfen, ob folgende Festsetzung ergänzt werden kann:

„Schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen entlang der Lindenstraße sind mit schallgedämmten Dauerlüftungseinrichtungen auszustatten.“

Abwägung des Bezirks

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Die Textliche Festsetzung Nr. 1 wird beibehalten, da durch die Festsetzung der „durchgesteckten Wohnung“ den Nutzern hinreichend Möglichkeiten geboten werden die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume von Wohnungen zur Schall abgewandten Seite hin einzurichten. Es ist davon auszugehen, dass die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume von den Nutzern zur Schall abgewandten Seite eingerichtet werden. Daher ist eine zusätzliche Festsetzung zur Ausstattung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen entlang der Lindenstraße mit schallgedämmten Dauerlüftungseinrichtungen eine Überbestimmung im Bebauungsplan und nicht notwendig um die gesunden Wohnverhältnisse im geplanten Baugebiet zu gewährleisten. In der Erwägung der Belange der Schaffung gesunder Wohnverhältnisse wird die Beibehaltung der textlichen Festsetzung Nr. 1, wie bisher geplant, als hinreichend erachtet. Unabhängig davon ist die DIN 4109 stets im Baugenehmigungsverfahren zu beachten, wodurch der hinreichende Schallschutz für gesunde Wohnverhältnisse an der Schall zugewandten Gebäudeseite, zur Lindenstraße hin, gewährleistet ist.

SenFin I D 13

Keine dinglichen Grundstücksgeschäfte

Keine Hauswirtschaftlichen Aspekte

Weitere originäre Aufgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen liegen hier nicht vor.

Abwägung des Bezirks

Wird zur Kenntnis genommen.

WSV (Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes)

Spree-Oder-Wasserstraße (SOW) ist eine Bundeswasserstraße in der Verwaltungszuständigkeit des Bundes.

Das Flurstück 12 ist noch im Eigentum der WSV, soll aber über die BimA verkauft werden.

Hinweis auf Vereinigungsbauast mit den angrenzenden Flurstück 11.

Für das Flurstück 12 existiert ein Nutzungsvertrag mit dem Eigentümer des Grundstückes Lindenstraße 33.

Betroffenheit durch den geplanten Ufergrünzug in Bezug auf die vorhandene Uferbefestigung: Ergänzung Kapitel 3.1.4, Seite 11 der Begründung durch folgende Textpassage:

„Die Herstellung des Ufergrünzuges einschließlich Bepflanzung wird auf die vorhandene Uferbefestigung abgestimmt. Die Ufermauer ist Bestandteil des Ufergrünzuges und ist von dessen Grundstückseigentümer zu unterhalten.“

Im Bereich des Grundstückes Lindenstraße 33 gibt es keine Uferanlage, die die WSV des Bundes errichtet hat (Anlage Dritter entsprechend § 10 und § 31 WaStrG). Die Uferbefestigung wurde zur Befestigung des Grundstückes errichtet.

Hinweis: Im Gewässerbett der SOW, vor und auf dem Grundstück Lindenstraße 33, befinden sich zwei Düker der Vattenfall Europe. Aufgrund der Stilllegung des Umspannwerkes sind die dort vorhandenen Düker auch nicht mehr im Betrieb. Zwecklos gewordene Anlagen sind von den Wasser- und Landflächen des WSV des Bundes restlos zu entfernen.

Abwägung des Bezirks

Wird zur Kenntnis genommen.

Die gewünschte Ergänzung im Kapitel 3.1.4 der Begründung beinhaltet privatrechtliche Grundstücksbelange, die nicht Gegenstand des Bebauungsplan sind. Da der WSV des Bundes nach eigener Aussage das genannte Flurstück veräußern möchte und es bereits mit den künftigen Eigentümer (Flurstück 11) einen Nutzungsvereinbarung existiert, wäre in diesem Zusammenhang eine Regelung der o.g. Ergänzung zwischen WSV des Bundes und dem künftigen Eigentümer bzw. gegenwärtig Nutzenden möglich.

BLN (Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz)

Unklarheit über die Zufahrt der Tiefgarage, korreliert diese ggf. mit der Zuwegung zur übergeordneten Grünverbindung entlang der Spree?

Keine Klärung, inwieweit bereits vorhandene Bäume durch die geplante Baumaßnahme gefällt, in Mitleidenschaft gezogen oder davor geschützt werden. Immerhin werden diese als bedeutend für die Avifauna eingeschätzt und Fledermausquartiere nicht ausgeschlossen.

Gegen textliche Festsetzung Nr. 3 „Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.“

Neu zu pflanzende Bäume dienen dem Ausgleich bzw. Ersatz. Demzufolge können vorhandene Bäume in eine Berechnung für Ausgleich und Ersatz nicht einberechnet werden.

Abwägung des Bezirks

Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt von der öffentlichen Verkehrsfläche (Lindenstraße) über die bereits vorhandene Grundstückszufahrt. Eine öffentliche Zugänglichkeit von der Grundstückszufahrt zum Ufergrünzug ist planungsrechtlich nicht vorgesehen.

Sollte im Rahmen der Umsetzung der Baumaßnahme die Fällung eines Einzelbaumes erforderlich sein, so erfolgt die Festlegung des erforderlichen Ausgleichsumfanges auf Grundlage der Baumschutzverordnung Berlin. Eine detaillierte grundstücksscharfe Einzelbaumbewertung ist im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens gesetzlich nicht vorgeschrieben, da mit der Baumschutzverordnung Berlin geltendes Recht anzuwenden ist.

Die textliche Festsetzung Nr. 3 definiert aus städtebaulichen Gründen erforderliche Mindestanforderungen für eine Grundstücksgestaltung. Sollte sich bei der Erteilung einer Fällgenehmigung eine höhere Anzahl an Baumpflanzungen ergeben, so ist zu prüfen, ob eine Unterbringung dieser Bäume auf dem Baugrundstück möglich bzw. eine Ausgleichszahlung zu leisten ist.

Berliner Forsten

Im hoheitlichen Sinne könnte auf der Fläche des B-Plan XVI-13-1 Wald vorhanden sein, daher die Bitte Berliner Forsten im weiteren Verlauf einzubinden.

Abwägung des Bezirks

Aufgrund des vorhandenen Vegetationsbestandes (ruderales Wiese, Sträucher und Einzelbaumbestand) sowie der Kleinteiligkeit des Bebauungsplans XVI-13-1 ist im Bereich des Änderungsbebauungsplans nicht von nach dem Landeswaldgesetz geschützten Waldflächen auszugehen. Die angesprochene mögliche Waldfläche befindet sich auf den südöstlich gelegenen Nachbargrundstücken.

BVG

Hinweise:

Am denkmalgeschützten Gebäude befinden sich Wandhalterungen der Fahrleitungsanlagen der Straßenbahn. Vor Beginn von Baumaßnahmen wird um die Vereinbarung eines Ortstermins gebeten. Die Sicherung der Wandhalterungen sind im Grundbuch als Diensbarkeit bereits eingetragen.

Eine Errichtung von Bahnstrom- und Signalanlagen sowie Anlagen der Licht- und Krafttechnik sind im Bereich nicht beabsichtigt.

Es wird davon ausgegangen, dass der auf der Lindenstraße verkehrende Omnibuslinienverkehr während der Bauzeit nicht beeinträchtigt wird. Eventuelle zu berücksichtigende Maßnahmen sind vorab mit der BVG abzuklären (Umleitungen, Haltestellenverlegung)

Abwägung des Bezirks

Wird zur Kenntnis genommen.

Vattenfall (Properties Berlin)

Auf dem Grundstück Lindenstraße 33 befinden sich Kabelanlagen sowie eine Netzstation N 56419 der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH (siehe beigegefügte Plan)

Die „Richtlinie zum Schutz von Kabel- und Freileitungsanlagen der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH“ und „Richtlinie zum Schutz von Anlagen der Öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin der Vattenfall Europe Netzservice GmbH“

Abwägung des Bezirks

Wird zur Kenntnis genommen.

Vattenfall Wärme AG

Kein Anlagenbestand im Geltungsbereich vorhanden

Abwägung des Bezirks

Wird zur Kenntnis genommen.

Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg (NBB)

Seitens NBB bestehen zur Zeit keine Planungen, beigegefügte Planunterlage weist Gasleitungen (150) im öffentlichen Straßenraum sowie ein Hausanschluß (Denkmalgebäude) aus, Leitungsschutzanweisung und Freistellungsvermerk sind zu beachten

Abwägung des Bezirks

Wird zur Kenntnis genommen.

Berliner Wasserbetriebe

Im Bereich des B-Plans befinden sich Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlagen, die im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung stehen.

Die innere Erschließung der TW Versorgung kann entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden. Die Dimensionierung erfolgt grundsätzlich nur entspr. TW Bedarf. Löschwasser kann nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des TW Versorgungsnetzes bereitgestellt werden.

Die vorhandene RW Kanäle stehen aufgrund ihrer Leistungsfähigkeit vorrangig für die Entwässerung der öffentlichen Straßen und Plätze zur Verfügung. Mit Einschränkungen der abzunehmenden Regenabflussmengen von neu zu erschließenden Grundstücksflächen ist zu rechnen.

Baumaßnahmen sind derzeit im B-Plan Gebiet nicht vorgesehen.

Abwägung des Bezirks

Wird zur Kenntnis genommen.

Landesdenkmalamt

Das Grundstück liegt in einem archäologischen Verdachtsgebiet. Alle Bodeneingriffe sind im Vorfeld mit der archäologischen Bodendenkmalpflege des LDA Berlin abzustimmen und das betroffene Gebiet durch Ausgrabungen zu dokumentieren. Das LDA führt in solchen Fällen archäologische Rettungsmaßnahmen durch, deren Bedingungen in öffentlich-rechtlichen Verträgen vereinbart werden.

Abwägung des Bezirks

Wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird um den Hinweis, dass es sich um ein archäologisches Verdachtsgebiet handelt, ergänzt.

SenStadtUm, VIII D 25

Es bestehen keine grundsätzlichen Einwände.

Es wird empfohlen die Aussagen, ob und inwieweit bei der vorgesehenen Verdichtung die Entwässerung gesichert ist, zu präzisieren. Der uferbegeleitende Grünzug wird begrüßt. Es wird empfohlen zu prüfen, inwieweit die planerischen Aussagen zu der Fläche A mit den Anforderungen des § 38 Wasserhaushaltsgesetz „Gewässerrandstreifen“ im Einklang stehen.

Abwägung des Bezirks

Wird zur Kenntnis genommen.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb einer Trinkwasserschutzzone, jedoch in unmittelbarer Nähe zum Gewässer Spree. Ziel des B-Plans ist einerseits die Sicherung und Nachnutzung des denkmalgeschützten Gebäudes sowie einer möglichen baulichen Entwicklung im hinteren Grundstücksbereich unter Beachtung der Einhaltung der Obergrenzen der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 17 BauNVO. Die daraus resultierenden unversiegelten Flächen sind zur Niederschlagswasserversickerung geeignet. Gemäß gegenwärtig vorliegender Ausführungsplanung zur Sanierung und Umnutzung des ehemaligen Umspannwerkes wird lediglich die straßenseitige Dachfläche des denkmalgeschützten Gebäudes (ca. 186 m²) über die vorhandene RW-Leitung in das öffentliche System entwässert. Alle anderen Dach- und Freiflächen werden auf dem Grundstück zur Versicherung gebracht. Die technische Umsetzung für die gesamte bauliche Nutzung auf dem Grundstück (insgesamt sind nach o.g. gegenwärtiger Ausführungsplanung 3 Sickerschächte vorgesehen) wird im weiteren Zulassungsverfahren geklärt. Eine Präzisierung ist daher gegenwärtig nicht möglich.

Die Prüfung ergab, dass die zeichnerische Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen mit integriertem Wegerecht nicht den Anforderungen des § 38 Wasserhaushaltsgesetzes entgegensteht. Die Anforderungen für den Außenbereich treffen nicht zu, da sich das Grundstück im planerischen Innenbereich befindet. Ein Erhalt des Gewässerrandstreifens in Verbindung mit einer Freihaltung von Bebauung und Begrünung werden gesichert, weitere Verbotstatbestände werden beachtet.

Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL 5.21)

Der B-Planentwurf ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Abwägung des Bezirks

Wird zur Kenntnis genommen.

SenWTF, III B

Keine Bedenken

Abwägung des Bezirks

Wird zur Kenntnis genommen.

SenStadtUm, X F 1/1

Keine Einwendungen

Abwägung des Bezirks

Wird zur Kenntnis genommen.

BSR

Bauliche- und Grundstücksinteressen sowie Belange der Abfallbeseitigung werden nicht berührt.

Abwägung des Bezirks

Wird zur Kenntnis genommen.

SenStadtUm, I B 15

Keine Bedenken

Abwägung des Bezirks

Wird zur Kenntnis genommen.

IHK Berlin, Bereich Infrastruktur und Stadtentwicklung

Keine grundsätzlichen Einwendungen

Abwägung des Bezirks

Wird zur Kenntnis genommen.

BA Treptow-Köpenick, Grünflächenamt

Belange des Grünflächenamtes nicht betroffen

Der Uferweg wird in privatem Eigentum und privater Pflege verbleiben.

Abwägung des Bezirks

Wird zur Kenntnis genommen.

BA Treptow-Köpenick, Tiefbauamt

Keine Einwände

Abwägung des Bezirks

Wird zur Kenntnis genommen.

Im Ergebnis der öffentlichen Auslegung und der Auswertung der Stellungnahmen, Hinweise und Äußerungen ergibt sich kein Änderungserfordernis hinsichtlich der Planungsziele des B-Plans XVI-13-1.

3.2.2 Begründung der einzelnen Festsetzungen

3.2.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans XVI-13-1 soll ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO festgesetzt werden.

Begründung:

Für das Grundstück Lindenstraße 33 mit dem vorhandenen denkmalgeschützten Gebäude (Elektrischer Stützpunkt Köpenick von Hans Heinrich Müller; 1928-29) soll die bisherige festgesetzte Art der Nutzung als Mischgebiet (Bebauungsplan XVI-13) in ein allgemeines Wohngebiet geändert werden. Die bisherigen Festsetzungen hinsichtlich Maß der überbaubaren Grundstücksfläche sowie Geschossigkeit werden dagegen übernommen.

Mit dieser Änderung soll für das Grundstück Lindenstraße 33 im Besonderen für das seit Jahren leerstehende denkmalgeschützte Gebäude eine tragfähige Nachnutzung gesichert werden. Unter Beachtung des städtebaulichen Konzeptes, welches dem rechtsverbindlichen B-Plan XVI-13 (GVBl. vom 30. Dezember 2004, Seite 529) zugrunde liegt, wird in Anlehnung an die angrenzende planungsrechtlich gesicherten Wohnnutzung, die Nutzungsart Wohnen auf die besondere Grundstückssituation übertragen. Somit liegt eine besondere Begründung für die Planung einer Wohnnutzung an der Stelle vor.

Das denkmalgeschützte 3-geschossige Gebäude an der Lindenstraße wird durch eine Baukörperausweisung gesichert. An der ufernahen Fläche wird ein maximaler 5-geschossiger Baukörper mit den Abmessungen 28,0 x 13,0, mit 7,0 m Abstand zum Nachbargrundstück Lindenstraße 34, ausgewiesen.

Mit den beiden Baukörperausweisungen auf dem Grundstück Lindenstraße 33 wird eine Ausnutzung von GRZ/GFZ 0,4/1,2 ermöglicht.

Mit der im zeichnerischen Teil festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche durch die genannte Baukörperausweisung im B-Plan XVI-13-1 wird festgesetzt, dass diese gleichzeitig die maßgebliche Grundfläche sein soll.

Dazu wird folgende textliche Festsetzung aufgenommen:

Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen umschlossene überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

3.2.2.2 Festsetzung zum Schutz vor Lärm- und Luftschadstoffen

Zum Schutz vor Lärm und Luftschadstoffen muss entlang der Lindenstraße ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern von der Straße abgewandt sein.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Begründung:

Die Lindenstraße ist eine hochbelastete Verkehrsstraße, die Belastung erreicht Höchstwerte von 70-75 dB(A) tags und 65-70 dB(A) nachts Quelle: Strategische Lärmkarte 2008 Verkehr Gesamtlärm LDEN und LN, Fassadenpegel, FIS Broker SenStadtUm. Die Werte liegen somit über der in der Rechtsprechung festgestellten Schwelle der

Gesundheitsgefährdung für Wohnnutzungen 70 dB(A) Tags, 60 dB(A) Nachts. Weiterhin liegen die Werte oberhalb der Zielwerte der Lärminderungsplanung Berlin Stufe I LDEN 70 dB(A), LN 60 dB(A) und dem Zielwert der Stufe II LDEN 65 dB(A), LN 55 dB(A).

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Begründung für die Planung des Wohngebietes wird trotz der Belastung an der Planung des Wohngebietes an der Stelle festgehalten. Dazu werden Festsetzungen getroffen, welche die Auswirkungen der Lärmbelastung an der Lindenstraße mildern und durch den Erhalt lärmberuhigter Bereiche auf der Lärmabgewandten Seite des Gebäudes kompensieren, so dass gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse geschaffen werden können.

Bedingt durch die Lage des Geltungsbereichs an der stark befahrenen Lindenstraße ist es notwendig, Maßnahmen zu treffen, die gesunde Wohnverhältnisse in dem vorhandenen straßenbegleitenden Gebäude gewährleisten. Die planungsrechtliche Sicherung von Wohnen auf dem Grundstück Lindenstraße 33 erfolgt einerseits unter den besonderen Gesichtspunkt des vorhandenen Denkmals und der Erforderlichkeit einer tragfähigen Nachnutzung des seit Jahren leerstehenden Gebäudes sowie unter den Aspekt der bereits im rechtsverbindlichen B-Plans XVI-13 (GVBl. vom 30. Dezember 2004, Seite 529) planungsrechtlich gesicherten angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete.

Durch den dauerhaften Erhalt als Denkmal, als Baukörperfestsetzung, wird gewährleistet, dass auf der von der Lindenstraße abgewandten Gebäudeseite des Grundstücks Pegel von ca. LDEN 56 dB(A) und LN 50 dB(A) erreicht werden. Quelle: Strategische Lärmkarte 2008, Verkehr Gesamtlärm LDEN und LN, Fassadenpegel, FIS Broker SenStadtUm, die Fassadenpegel der benachbarten Wohngebäuderückseiten, Lindenstraße 31 A, 32.

Die DIN 18005 empfiehlt Richtwerte für WA von LrTags 55 dB(A) und LrNachts 45 dB(A). Die Pegel LN und LrN sind weitestgehend miteinander vergleichbar. Auf der von der Lärmquelle abgewandten Seite der Wohngebäude Lindenstraße 33 können somit Werte, die maximal ca. 5 dB(A) über dem Richtwert der DIN 18005 liegen, erreicht werden. Durch den dauerhaften Erhalt der lärmberuhigten Seite des Gebäudes und die Ausrichtung von Wohnräumen dorthin, wird in der Erwägung und Abwägung zur Schaffung gesunder Wohnverhältnisse an dem Ort, eine gute und gesunde Wohnqualität erreicht.

Durch die Festsetzungen können zwar auf der, der Lindenstraße zugewandten Gebäudeseite die Lärminderungsstufen I und II der Lärminderungsplanung Berlin nicht unterschritten werden. Dafür können aber für die Wohnräume auf der lärmabgewandten Seite die Zielwerte der Lärminderungsplanung Berlin deutlich unterschritten werden und es können lärmberuhigte Bereiche erhalten werden, die relativ nahe an die Richtwerte der DIN 18005 herankommen.

Die nach Art und Umfang der zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsräusche notwendigen Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Räume in baulichen Anlagen, werden gem. DIN 4109 im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft.

Da das Grundstück bis zur Spree eine Tiefe von 140,0 m erreicht, ist es möglich, das ergänzende Wohngebäude im ruhigeren, straßenabgewandten Grundstücksteil zu errichten. In der Nähe der Spree ist ruhiges Wohnen möglich, da der Lärm der Lindenstraße durch die straßenbegleitende denkmalgeschützte Bebauung abgeschirmt wird.

Da jedoch die der Lindenstraße zugewandte Fassade des denkmalgeschützten Gebäudes durch Verkehrslärmbelastungen beeinträchtigt wird, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB eine grundrissregelnde Festsetzung zum Schallschutz aufgenommen, die sicherstellt, dass

Aufenthaltsräume von Wohnungen innerhalb des vorhandenen denkmalgeschützten Gebäudes zu der von der Lindenstraße abgewandten Seite auszurichten sind.

3.2.2.3 Festsetzungen zum Naturschutz und zur Landschaftspflege

Im allgemeinen Wohngebiet ist die nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Bindung zum Anpflanzen in der Weise zu bepflanzen, dass der Eindruck eines ununterbrochenen Ufergrünzugs entsteht. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Bindung zur Bepflanzung und zum Erhalt gilt nicht für die Fläche A.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 25 Buchst. a BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 8 Abs. 4 Satz 3 und Abs. 3 NatSchGBln

Begründung:

Die textliche Festsetzung ist zur Sicherung einer übergeordneten Grünverbindung entlang der Spree und somit der Umsetzung der Vorgaben von FNP und Lapro erforderlich.

Das Gewässer Spree stellt landschaftlich und stadträumlich eine Besonderheit dar, welche es zu betonen gilt. Aus diesem Grund ist unmittelbar am Gewässer Spree angrenzend eine Fläche mit Bindung zum Anpflanzen so zu bepflanzen, dass der Eindruck eines ununterbrochenen Ufergrünzugs entsteht. Die Bindung zur Bepflanzung und zum Erhalt gilt nicht für die ausgewiesene Wegefläche. Die textliche Festsetzung dient der gestalterischen Aufwertung des Uferbereichs. Die Fläche mit Bindung zum Anpflanzen weist eine Breite von ca. 15 m auf.

Vor dem Hintergrund, dass die sich im Bereich der Fläche zum Anpflanzen befindenden Flächen unter Beachtung der textlichen Festsetzung auch als Grundstücksfreiflächen für eine private Nutzung zur Verfügung stehen, ist die Anlage eines begrünten Uferstreifens mit integriertem Gehrecht für die Allgemeinheit entlang der Spree für den Grundstückseigentümer zumutbar und verhältnismäßig.

Eine Bepflanzung der Fläche auf der Grundlage der dem Begründungstext beiliegenden Pflanzliste wird empfohlen.

Im allgemeinen Wohngebiet ist pro 400 m² Grundstücksfläche ein Obst- oder Laubbaum zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.

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

Begründung:

Obst- und Laubbäume sind für das Plangebiet und deren unmittelbaren Umgebung typische Elemente, die das Orts- und Landschaftsbild prägen. Um diese Struktur dauerhaft zu sichern, ist die Festsetzung von Pflanzgeboten erforderlich. Die zu realisierenden Baumpflanzungen dienen der Gliederung und Strukturierung der Freiflächen und somit in Verbindung mit dem zu gestaltenden Uferbereich der Sicherung eines hochwertigen Wohnstandortes.

Die Anzahl der Baumpflanzungen wurde so gewählt, dass pro ca. 130 m² vorhandener Freifläche 1 Obst- oder Laubbaum zu pflanzen ist. Die Anzahl der Baumpflanzungen, die sich unter Beachtung der ausgewiesenen Nutzungsmaße ergibt, stellt keine unzumutbare Einschränkung der Nutzbarkeit der Grundstücke dar. Obst- und Laubbäume haben eine hohe ökologische Wertigkeit und dienen somit der Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Eine Verwendung von Arten entsprechend der dem Begründungstext beiliegenden Pflanzliste wird empfohlen.

Im allgemeinen Wohngebiet ist die nicht überbaubare Grundstücksfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt auch, wenn unter dieser unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 0,65 m betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten und Stellplätze.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 25 Buchst. a BauGB, § 12 Abs. 6 sowie § 14 Abs. 1 Satz 3 i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO)

Begründung:

Gärtnerisch gestaltete Grundstücksfreiflächen sind für das Plangebiet und deren unmittelbaren Umgebung typische Elemente, die das Orts- und Landschaftsbild prägen und zur Sicherung eines hochwertigen Wohnstandortes beitragen. Um diese Struktur dauerhaft zu sichern, ist die Festsetzung von Pflanzgeboten erforderlich. Zur Schaffung von Grundstücksfreiflächen mit hoher Aufenthaltsqualität wird die Möglichkeit zur Unterbringung der Stellplätze in Tiefgaragen festgesetzt. Durch eine Erdaufschüttung von mindestens 0,65 m ist eine Pflanzung von kleinkronigen Bäumen, Sträuchern sowie Bodendeckern auf Tiefgaragenflächen möglich. Außerdem wird mit der textlichen Festsetzung sichergestellt, dass ausreichend biotisch aktive Freiflächen zur Verfügung stehen, um die Aufrechterhaltung notwendiger Funktionen des Naturhaushaltes auch künftig wahrzunehmen und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu vermeiden.

Die Fläche A ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB

Begründung:

Die textliche Festsetzung ist zur Sicherung einer übergeordneten Wegeverbindung entlang der Spree erforderlich.

Das Gewässer Spree stellt landschaftlich und stadträumlich eine Besonderheit dar, welche es für die Erholungsnutzung zu erschließen gilt. Aus diesem Grund wird in unmittelbarer Nähe zum Gewässer Spree eine Wegefläche A mit einer Breite von 2,0 m planungsrechtlich gesichert. Die zeichnerische Darstellung der Wegefläche A im Bebauungsplanentwurf XVI-13-1 orientiert sich an den örtlichen Gegebenheiten. Die Wegefläche A ist Bestandteil einer Fläche mit einer Bindung zum Anpflanzen, welche so zu bepflanzen ist, dass der Eindruck eines ununterbrochenen Ufergrünzuges entsteht. Da die Wegefläche A als übergeordnete Wegeverbindung fungiert, ist die Sicherung eines Gehrechtes für die Allgemeinheit erforderlich. Durch die textliche Festsetzung wird der Uferbereich für die gesamte Bevölkerung nicht nur sichtbar, sondern auch erlebbar gemacht. Sie dient in Verbindung mit der textlichen Festsetzung zum Anpflanzen der gestalterischen Aufwertung des Uferbereichs.

Die Fläche mit Bindungen zum Anpflanzen mit integriertem öffentlichem Wegerecht übernimmt die Funktionen eines übergeordneten Grünzuges und wird somit den Vorgaben aus FNP Berlin und Lapro gerecht.

Da der Eingriff in das private Eigentum bei der Sicherung eines Ufergrünzuges so gering wie möglich gehalten werden sollte, erfolgt auf Privatflächen entlang der Spree nur im Bereich der Wegefläche A die Belegung mit einer öffentlichen Nutzung. Im Rahmen der Planungen wird das Ziel verfolgt, eine anspruchsvolle Bebauung mit qualitativ hochwertigen Freiflächen unter Einbeziehung der Uferbereiche zu sichern. Eine Abgrenzung von privaten und öffentlichen Bereichen entlang des Gewässers sollte somit vermieden werden. Trotzdem besteht auf Grund übergeordneter Planungen die Erforderlichkeit zur Ausweisung eines Gehrechtes für die Allgemeinheit entlang der Spree. Die aufgenommene zeichnerische und textliche Festsetzung führt zur Lösung dieses Interessenkonfliktes und wird allen Interessen gerecht.

3.2.2.4 Außerkräfttreten bestehender Festsetzungen

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

Begründung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan XVI-13-1 liegt innerhalb des am 30. Dezember 2004 festgesetzten Bebauungsplans XVI-13 (GVBl. Nr. 50, Seite 529), der durch den Bebauungsplan XVI-13-1 überplant wird. Durch die textliche Festsetzung werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans XVI-13-1 die Festsetzungen des Bebauungsplans XVI-13 außer Kraft gesetzt.

3.2.2.5 Nachrichtliche Übernahme

Das Baudenkmal Lindenstraße 33 (Elektrischer Stützpunkt Köpenick von Hans Heinrich Müller; 1928-29) wurde gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

Hinweis: Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 5 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beiliegenden Pflanzliste vom 03.05.2012 empfohlen.

Begründung: Die Pflanzliste berücksichtigt vorrangig heimische, standortgerechte sowie trockenstress tolerante Arten. Die Aufnahme einer entsprechenden Pflanzliste soll den gebietstypischen Charakter an diesem Standort unterstreichen.

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Auswirkungen auf die Umwelt

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Bestandsbewertung

Tiere, Pflanzen

Im Geltungsbereich sind keine nach § 30 BNatSchG und § 26 a Berliner Naturschutzgesetz (NatSchGBln) geschützten Biotope bekannt.

Das Grundstück ist heute durch einen relativ hohen Versiegelungsgrad geprägt. Die Grundstücksfreiflächen im hinteren Grundstücksbereich wurden gärtnerisch angelegt, durch die Nutzungsaufgabe dominieren jetzt ruderal geprägte Vegetationsflächen mit einer ruderalen Wiese und Strauchpflanzungen. Ökologisch bedeutsam ist der sich auf dem Grundstück befindende Baumbestand. Die vorhandenen Baum- und Strauchstrukturen sowie der leerstehende Gebäudebestand weisen eine besondere Bedeutung für die Avifauna auf, ein Vorkommen von Fledermausniststätten ist nicht auszuschließen.

Boden

Der Geltungsbereich liegt im Warschau-Berliner Urstromtal. Naturnahe Bodenformationen sind nicht vorhanden. Der anstehende Boden ist anthropogen stark überformt. Ein Großteil der Flächen (ca. 60 %) sind versiegelt und somit nicht naturhaushaltswirksam.

Grund- und Oberflächenwasser

Das Plangebiet befindet sich außerhalb einer Trinkwasserschutzzone, jedoch in unmittelbarer Nähe zum Gewässer Spree. Die unversiegelten Flächen sind derzeit zur Niederschlagswasserversickerung geeignet, der hohe Anteil an versiegelten Flächen weist jedoch keine naturhaushaltswirksamen Funktionen auf.

Klima / Luft

Im Umweltatlas Berlin Karte Stadtklima wird das Plangebiet als nicht durchlüfteter Siedlungsraum mit geringer bioklimatischer Belastung ausgewiesen. Bioklimatisch entlastend für das Kleinklima ist die Lage des Plangebietes an dem Gewässer Spree. Es besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen, eine weitere Verdichtung ist zu vermeiden. Das Grundstück Lindenstraße 33 weist eine mäßige Veränderung gegenüber Nutzungsintensivierungen auf, durch den hohen Anteil an versiegelten Flächen ist die nächtliche Ankühlung gering und die Schwülegefährdung mäßig.

Landschaft

Das Grundstück Lindenstraße 33 ist durch seine gewerbliche Vornutzung und deren Nutzungsaufgabe geprägt. Das Landschaftsbild wird weitgehend durch den hohen Überbauungsgrad der Flächen in Form eines denkmalgeschütztes Gebäudes entlang der Lindenstraße, einen weiteren Baukörper im mittleren Grundstücksbereich sowie versiegelte Zufahrtsflächen charakterisiert. Der vorhandene Vegetationsbestand im hinteren Grundstücksbereich wertet das vorhandene Landschaftsbild auf.

Im hinteren Grundstücksbereich, welcher jedoch von Seiten der Lindenstraße nicht einsehbar ist, sind Sichtbeziehungen zum Gewässer Spree gegeben. Eine öffentliche Anbindung des Grundstückes im Bereich eines zu errichtenden Ufergrünzuges entlang der Spree ist derzeit nicht gegeben.

Auswirkungen des Bebauungsplans

Aus der geplanten Bebauung entsprechend Bebauungsplanentwurf XVI-13-1 resultieren im Bereich des allgemeinen Wohngebietes keine erheblichen, nachhaltigen Eingriffe in Natur und Landschaft.

Bei Umsetzung der Planung ist ein maximaler Versiegelungsgrad für Haupt- und Nebenanlagen von 60 % möglich, welcher in etwa dem Bestandsversiegelungsgrad entspricht. Die naturhaushaltswirksamen Funktionen der Fläche bleiben annähernd gleich, eine Aufwertung der ökologischen Grundstücksqualitäten kann durch eine hochwertige Grundstücksbepflanzung erreicht werden. Die ruderal geprägten Vegetationsstrukturen werden durch gärtnerisch gestaltete Freiflächen ersetzt. Die klimatische Situation verändert sich im Plangebiet nur geringfügig, klimatisch entlastend wirken sich die aus städtebaulichen Gründen festgesetzten Pflanzgebote aus. Eine planerische Aufwertung wird hinsichtlich des Landschaftsbildes erzielt, durch die Öffnung des Grundstückes im Bereich des öffentlich nutzbaren Uferweges erfolgt eine weitere Anbindung des übergeordneten Ufergrünzuges entlang der Spree sowie die Sicherung der Erlebbarkeit dieses Bereiches für Anwohner und die Öffentlichkeit.

Die artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes hinsichtlich Artenschutz und die Berliner Baumschutzverordnung bleiben durch die Festsetzungen des Bebauungsplans unberührt und sind auf der Zulassungs- und Durchführungsebene zu beachten.

Maßnahmen des Klimaschutzes gemäß § 1a Abs. 5 BauGB werden auch aufgrund der Kleinteiligkeit des Plangebietes in der Planung nicht festgesetzt, da die Belange des Klimaschutzes und –wandels in diesem Planverfahren gegenüber den anderen Belangen nachgeordnet sind und auch im Rahmen der städtebaulichen Planung sich keine Erforderlichkeiten zu derartigen Festsetzungen aufdrängen. Die in der Planung aufgenommene Festsetzung von Pflanzgeboten wirken sich jedoch positiv auf das zu entwickelnde Kleinklima aus.

Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs 6 Nr. 7 b BauGB)

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb der genannten Schutzgebiete. Negative Auswirkungen auf die Schutzzwecke solcher Gebiete außerhalb des Geltungsbereiches sind nicht zu erwarten.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (§ 1 Abs 6 Nr. 7 c BauGB)

Das mit dem Bebauungsplan XVI-13-1 verfolgte Planungsziel besteht in der planungsrechtlichen Sicherung eines hochwertigen Wohnstandortes. Im Hinblick auf diese Nutzungsart ist nicht davon auszugehen, dass negative Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit ausgehen. Vielmehr wird bei Umsetzung der Planausweisungen eine Möglichkeit zur Erweiterung der an der Spree vorhandenen Grünverbindung geschaffen, mit der Flächen, welche für Anwohner und die Öffentlichkeit/Allgemeinheit für eine Erholungsnutzung zur Verfügung stehen, neu errichtet werden.

Durch Verkehr besteht an der Lindenstraße eine mäßige Immissionsausgangsbelaftung für die geplanten Wohnnutzung, Quelle: FIS- Broker SenStadtUm, verkehrsbedingte Umweltbelastung 2009. Durch die geplante Wohnnutzung selbst/ ca. 47 WE ist nur mit sehr geringen Zunahmen der verkehrsbedingten Immissionen durch den, durch Bewohner verursachten zusätzlichen Verkehr zu rechnen. Durch den bereits vorhandenen Verkehr an der Lindenstraße besteht eine hohe Verkehrsschalllast. Durch die geplante Wohnnutzung selbst ist nur mit sehr geringen Zunahmen der verkehrsbedingten Schallimmissionen durch den, durch Bewohner verursachten, zusätzlichen Verkehr zu rechnen.

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs 6 Nr. 7 d BauGB)

Im Plangebiet selbst befinden sich neben dem Baudenkmal keine weiteren schützenswerten Kultur- und Sachgüter. In der Denkmalliste Berlin wird das sich an der Lindenstraße befindende Gebäude als elektrischer Stützpunkt eingestuft. Das Gebäude wurde in den Jahren 1928-29 von Hans Heinrich Müller errichtet. Da mit dem Bebauungsplan XVI-13-1 der Erhalt des Baudenkmals gesichert wird, gehen von der Planung keine negativen umweltbezogenen Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter aus.

Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs 6 Nr. 7 e BauGB)

Gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO dienen allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Innerhalb von allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässige Nutzungsarten entsprechend § 4 Abs. 3 BauNVO wurden nicht in das Planverfahren des Bebauungsplans XVI-13-1 aufgenommen. Es ist demzufolge davon auszugehen, dass von der festgesetzten Nutzungsart keine Beeinträchtigung durch Emissionen erfolgt.

Innerhalb Berlins ist in allgemeinen Wohngebieten von einer ordnungsgemäßen Entsorgung der anfallenden Abfälle und der Zuführung in den Wertstoffkreislauf auszugehen.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs 6 Nr. 7 f BauGB)

Im Rahmen von Gebäudeneubau gelten die aktuellen gesetzlichen Anforderungen. Eine effiziente und sparsame Nutzung von Energie kann damit angenommen werden. Die wird insbesondere dadurch erreicht, dass im Rahmen des Genehmigungsverfahrens die geltenden Normen eingehalten werden müssen.

Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechts (§ 1 Abs 6 Nr. 7 g BauGB)

Darstellungen von Landschaftsplänen und weiterer Umweltfachplanungen sind durch die Planung nicht betroffen.

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d (§ 1 Abs 6 Nr. 7 i BauGB)

Das Auftreten zusätzlicher Wechselwirkungen bzw. sich gegenseitig verstärkender Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern ist nicht zu erwarten.

2. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung

Die Planung wird mit dem vorhandenen Personalbestand des FB Stadtplanung durchgeführt. Auswirkungen über die Personalkosten hinaus ergeben sich für den Haushalt des Bezirkes und die Finanzplanung nicht.

IV. Verfahren

Für das Grundstück Lindenstraße 33 innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans XVI-13 wurde für die Änderung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung die Einleitung eines Planaufstellungsverfahrens erforderlich.

Das Bezirksamt Treptow-Köpenick hat daraufhin in seiner Sitzung am 20. März 2012 die Aufstellung des Bebauungsplans XVI-13-1 für das Grundstück Lindenstraße 33 beschlossen. Das Verfahren wird gemäß § 13 a BauGB als beschleunigtes Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 14 am 5. April 2012 bekannt gemacht.

Eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Absatz 1 BauGB fand nicht statt. Die Öffentlichkeit erhielt aber Gelegenheit sich in der Zeit vom 10. April bis einschließlich 27. April 2012 im Fachbereich Stadtplanung sowie im Internet über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich zu der Planung zu äußern.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 2 AGBauGB für den Bebauungsplanentwurf XVI-13-1 fand in der Zeit vom 17. September bis einschließlich 18. Oktober 2012 im Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt, Fachbereich Stadtplanung statt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde eine Woche vorher am 7. September 2012 im Amtsblatt Nr. 38, Seite 1628 ortsüblich bekannt gemacht sowie am 14. September 2012 in den Tageszeitungen Berliner Morgenpost und Berliner Zeitung veröffentlicht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden parallel zur öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 13. September 2012 beteiligt

Die Auswertung der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden sowie der Entwurf des Bebauungsplans XVI-13-1 nebst Begründung und seiner Rechtsverordnung wurden am 20. November 2012 (BA-Vorlage Nr. 127/12) durch das Bezirksamt beschlossen. Die Bezirksverordnetenversammlung hat am 13. Dezember 2012 (Drs Nr. VII/0322; Beschluss Nr. 168/14/12) den Entwurf des Bebauungsplans XVI-13-1 nebst Begründung und den Entwurf der Rechtsverordnung zugestimmt.

Mit Schreiben vom 30.01.2013 erfolgte das Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB bei der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt. Im Ergebnis wurden mit Schreiben vom 27.03.2013 keine Beanstandungen festgestellt, so dass der Bebauungsplan XVI-13-1 gem. § 6 Abs. 5 AGBauGB als Rechtsverordnung festgesetzt werden kann. Die abgegebenen Hinweise wurden redaktionell abgearbeitet.

Die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans XVI-13-1 wurde am 23. April 2013 (BA-Vorlage Nr. 179/13) durch das Bezirksamt beschlossen und im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, 69. Jahrgang, Nr. 11, S. 116 am 18. Mai 2013 öffentlich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan XVI-13-1 ist seit dem 19. Mai 2013 rechtskräftig.

Die Bezirksverordnetenversammlung wurde im Verfahren über die Bezirksamtsbeschlüsse in Kenntnis gesetzt.

V. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (**BauGB**) i.d.F. vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S.1509)
- Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (**AGBauGB**) in der Fassung vom 07.11.99 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.11.05 (GVBl. S. 692)
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466)

Berlin, Mai 2013

Bezirksamt Treptow – Köpenick von Berlin
Abteilung Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt

Rainer Hölmer
Bezirksstadtrat
für Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt

Löbel
Fachbereichsleiterin Stadtplanung

Anlage: Textliche Festsetzungen

VI. Anhang zum Bebauungsplan XVI-13-1

Textliche Festsetzung

1. Zum Schutz vor Lärm und Luftschadstoffen muss entlang der Lindenstraße ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern von der Straße abgewandt sein.
2. Im allgemeinen Wohngebiet ist die nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Bindung zum Anpflanzen in der Weise zu bepflanzen, dass der Eindruck eines ununterbrochenen Ufergrünzugs entsteht. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Bindung zur Bepflanzung und zum Erhalt gilt nicht für die Fläche A.
3. Im allgemeinen Wohngebiet ist pro 400 m² Grundstücksfläche ein Obst- oder Laubbaum zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.
4. Die Fläche A ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
5. Im allgemeinen Wohngebiet ist die nicht überbaubare Grundstücksfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt auch, wenn unter dieser unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 0,65 m betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten und Stellplätze.
6. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindlichen Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.
7. Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen umschlossene überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Hinweis:

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 5 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beiliegenden Pflanzliste vom 03.05.2012 empfohlen

Pflanzliste zum Bebauungsplan XVI-13-1 vom 03.05.2012

Bäume

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Erle
Betula pendula	Sand-Birke
Corylus colurna	Baum-Hasel
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Juglans regia	Walnuss
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus communis	Kultur-Birne
Salix alba	Silber-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus laevis	Flatter-Ulme

Sträucher

Botanischer Name	Deutscher Name
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weiß-Dorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weiß-Dorn
Eleagnus commutata	Ölweide
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa rugosa	Kartoffel-Rose
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball