

**Bebauungsplan
XVI-15**

**für das Gelände zwischen Mahlsdorfer Straße,
Hirtestraße und Stellingdamm im Bezirk Treptow-
Köpenick, Ortsteil Köpenick**

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Juli 2006

INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

I.	PLANUNGSGEGENSTAND	4
1.	Anlass und Erforderlichkeit	4
2.	Plangebiet	4
	2.1 Abgrenzung des Geltungsbereichs	4
	2.2 Bestand / Ausgangssituation.....	6
	2.2.1 Realnutzung und Eigentumsverhältnisse	6
	2.2.2 Vorhandene verkehrliche Anbindung.....	6
	2.2.3 Technische Infrastruktur	7
	2.2.4 Entwässerung	7
3.	Planungsvorgaben	7
	3.1 LEP eV	7
	3.2 Flächennutzungsplan	7
	3.3 Landschaftsprogramm	8
	3.4 Stadtentwicklungsplan Zentren und Einzelhandel.....	9
	3.5 Stadtentwicklungsplan Gewerbe	9
	3.6 Stadtentwicklungsplan Verkehr	9
	3.7 Bereichsentwicklungsplanung	9
	3.8 Bezirksliches Zentren- und Einzelhandelskonzept	10
	3.9 Wasserschutzzonen	10
	3.10 Altlasten	10
II.	PLANINHALT	13
1.	Entwicklung der Planungsüberlegungen	13
2.	Intention des Plans.....	13
	2.1 Generelle Zielvorstellungen.....	13
	2.2 Städtebauliches Konzept.....	14
	2.3 Flächenbilanz	15
3.	Inhalte des Bebauungsplans	16
	3.1 Wesentlicher Planinhalt.....	16
	3.1.1 Baugebiete.....	16
	3.1.1.1 Allgemeine Wohngebiete.....	16
	3.1.1.2 Mischgebiete.....	16

3.1.2 Öffentliche Verkehrsflächen	16
3.2 Abwägung, Begründung der einzelnen Festsetzungen.....	16
3.2.1 Elemente der Abwägung	16
3.2.1.1 Verhältnis zum FNP und LaPro	16
3.2.1.2 Beteiligung der Bürger	18
3.2.1.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	18
3.2.1.4 Öffentliche Auslegung.....	24
3.2.2 Abwägungsergebnis	27
3.2.2.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.....	27
3.2.2.2 Umgebungsverträgliche Einbindung, Fortentwicklung vorhandener Ortsteile und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	27
3.2.2.3 Erschließung	28
3.2.2.4 Belange von Natur und Landschaft.....	28
3.2.2.5 Belange der Wirtschaft und der verbrauchernahen Versorgung	29
3.2.3 Begründung einzelner Festsetzungen	30
3.2.3.1 Art der baulichen Nutzung	30
3.2.3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	31
3.2.3.3 Überbaubare Grundstücksfläche, partielle Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO, Bauweise	32
3.2.3.4 Erschließung	34
3.2.3.5 Grünfestsetzungen.....	34
3.2.3.6 Immissionsschutz	35
III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS.....	37
1. Auswirkungen auf die Umwelt.....	37
2. Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung und die soziale Infrastruktur	37
3. Auswirkungen auf den Verkehr	37
4. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung	37
IV. VERFAHREN	38
V. RECHTSGRUNDLAGEN.....	39
ANHANG ZUM BEBAUUNGSPLAN	1
1. Textliche Festsetzungen:	1
2. Pflanzliste zum Bebauungsplan XVI-15 vom 19.04.2005	3

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. Anlass und Erforderlichkeit

Das Plangebiet dokumentiert mit seiner bestehenden nutzungs- und baustrukturellen Durchmischung seine Lage im Übergangsbereich zwischen dem gründerzeitlichen Quartier um den Einzelhandelsschwerpunkt der Bahnhofstraße sowie dem S-Bahnhof Köpenick im Süden und ausgedehnten Wohngebieten im Geschosswohnungsbau im Westen bzw. Nordwesten als auch großflächigen Einfamilienhausgebieten im Osten bzw. Nordosten. Der dreieckige Block zwischen den Straßenzügen der Mahlsdorfer Straße im Westen, der Hirtestraße im Osten und dem Stellingdamm im Süden (sog. „Stellingdamm-Dreieck“), der den Geltungsbereich des Bebauungsplans XVI-15 bildet, ist durch gründerzeitliche Rudimente und Ergänzungen des Geschosswohnungsbaus der jüngeren Vergangenheit nahe des S-Bahnhofes, Bauten des genossenschaftlichen Wohnungsbaus im Bereich der nördlichen Blockspitze und offener Einfamilienhausbebauung an der Hirtestraße gekennzeichnet. Die überwiegende Anzahl der Grundstücke der Mahlsdorfer Straße sowie z.T. der Hirtestraße als auch ein Grundstück im zentralen Blockbereich, das von der Hirtestraße aus erschlossen ist, ist bzw. war fast ausschließlich gewerblich genutzt und tritt durch einen stark differenzierten städtebaulich ungeordneten Gebäudebestand (z.T. behelfsmäßig erstellt) in Erscheinung, der im Zusammenwirken mit bestehenden Nutzungen (u.a. Autohandel) den Straßenzug gravierend in seinem Erscheinungsbild beeinträchtigt. Darüber hinaus erschweren schmale und in Anbetracht der Dreieckform des Blocks ungünstige Grundstückszuschnitte als auch z.T. sehr tiefe Parzellen (bis zu 130 m) eine geordnete bauliche Entwicklung, die im Zusammenwirken mit der nutzungsstrukturellen Durchmischung des Plangebietes ein erhebliches Konfliktpotenzial beinhalten.

Im Gegensatz dazu birgt der Geltungsbereich durch seine günstige Lage zur südlich an die S-Bahntrasse angrenzenden Bahnhofstraße, dem Einzelhandelsschwerpunkt des Bezirkes Köpenick, als auch in Anbetracht der guten Anbindung an das ÖPNV-Netz Entwicklungspotenziale.

Um sicherzustellen, dass eine zukünftige Entwicklung sowohl städtebaulich geordnet als auch dem Entwicklungsziel einer funktionalen Ergänzung des Versorgungs- und Einzelhandelszentrums entsprechend erfolgt, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich..

Gemäß § 233 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird das Planverfahren nach den Vorschriften des BauGB in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung durchgeführt. Es wird nach den Überleitungsvorschriften des EAG-BauGB zu Ende geführt.

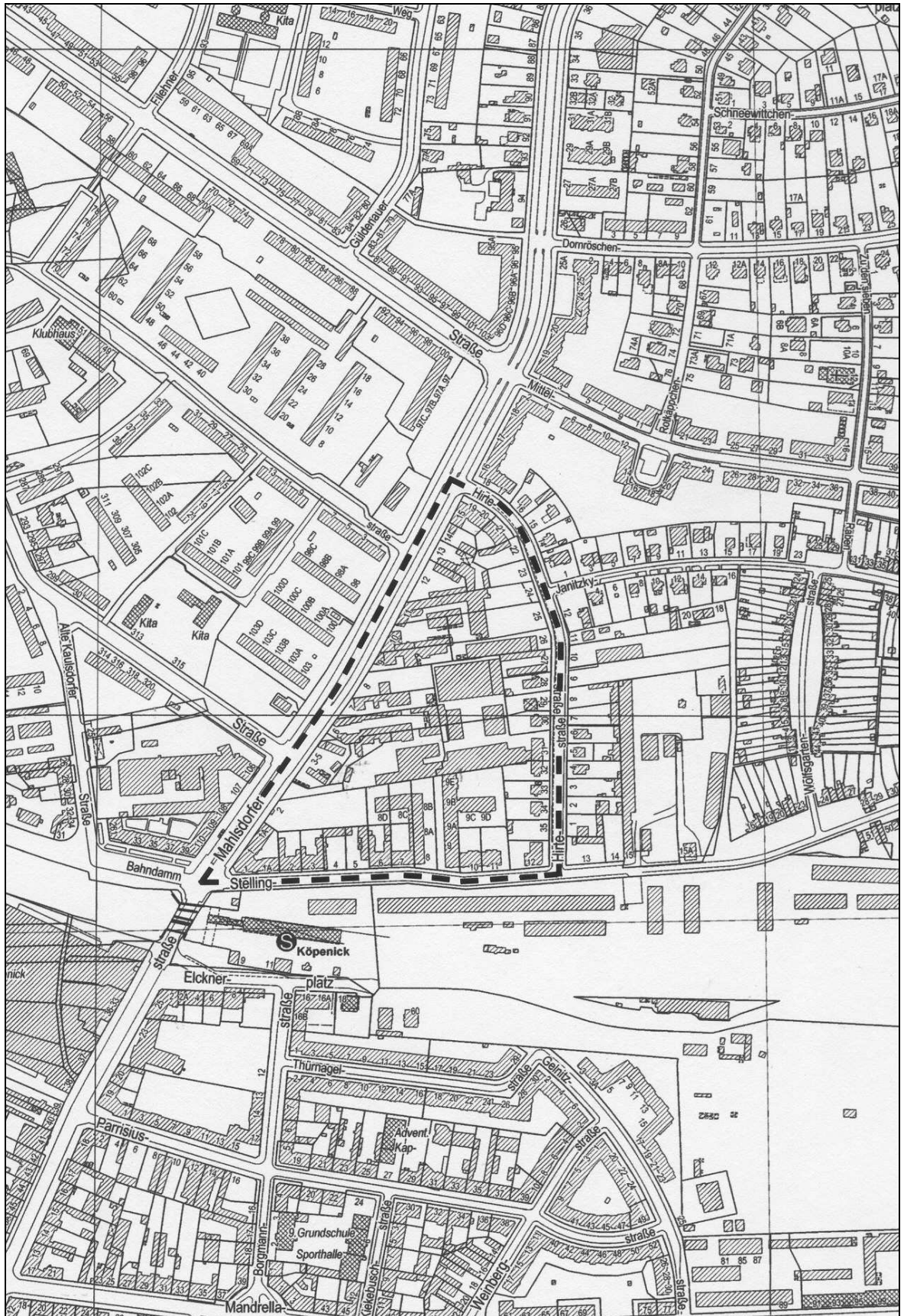
Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) kann keine Erforderlichkeit zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung für das Plangebiet hergeleitet werden. Das Bebauungsplanverfahren wurde vor dem 14. März 1999 förmlich eingeleitet. Der Bebauungsplan XVI-15 sichert ausschließlich eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet. Die unter Pkt. 18.7 der Anlage 1 des UVP angegebenen vorhabenbezogenen Schwellenwerte für ein Städtebauprojekt werden nicht erreicht. Es gelten die §§ 1 und 1a BauGB entsprechend.

2. Plangebiet

2.1 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XVI-15, der eine Fläche von 6,7 ha umfasst, liegt im Bezirk Treptow-Köpenick im Ortsteil Köpenick. Er grenzt, getrennt durch den Stellingdamm, direkt nordöstlich an den S-Bahnhof Köpenick an.

Begrenzt wird das Plangebiet (sog. „Stellingdamm-Dreieck“) im Süden durch den parallel zur S-Bahntrasse verlaufenden Stellingdamm, im Osten durch die Hirtestraße und im Westen durch die Mahlsdorfer Straße, die ausgehend vom S-Bahnhof Köpenick in nordöstlicher Richtung führt.



Karte 1: Übersichtsplan M 1:5000

Kartengrundlage: K5 RD/CD 04.1, Bezirksämter von Berlin und Senatsverwaltung für Stadtentwicklung III

2.2 Bestand / Ausgangssituation

2.2.1 Realnutzung und Eigentumsverhältnisse

Der Gebäudebestand ist im Wesentlichen geprägt durch Rudimente gründerzeitlicher Bebauung (4-5 Vollgeschosse) und Ergänzungen des Geschosswohnungsbaus der jüngeren Vergangenheit (4-5 Vollgeschosse) im südlichen Teil des Geltungsbereichs sowie genossenschaftlichen Geschosswohnungsbau (3 Vollgeschosse) im Bereich der nördlichen Spitze des Plangebietes. Die Bebauung der Hirtestraße tritt neben brachliegenden, ehemals gewerblich genutzten Grundstücken im nördlichen und zentralen Plangebiet (Hallen und 1- bis 3-geschossige Gebäude Nr. 24-26 sowie 31) durch Einfamilienhausbebauung (1 bis 2 Vollgeschosse) in überwiegend offener Bauweise in Erscheinung.

Die Grundstücke der Mahlsdorfer Straße 3-14 sind fast ausschließlich gewerblich genutzt, das Grundstück Mahlsdorfer Straße 2 liegt derzeit brach. Der Gebäudebestand (1-3 Vollgeschosse, partiell leerstehend und z.T. behelfsmäßig erstellt) ist hinsichtlich seiner Struktur stark heterogen geprägt und verleiht dem übergeordneten Straßenzug der Mahlsdorfer Straße ein städtebaulich ungeordnetes Erscheinungsbild.

Hinsichtlich der Freiräume stellt sich ein entsprechend der nutzungsstrukturellen Gliederung differenziertes Bild dar. Während die gewerblich genutzten Grundstücke der Mahlsdorfer Straße und das Grundstück der ehemaligen Post-Fuhrparkwerkstatt, Hirtestraße 31, einen sehr hohen Versiegelungsgrad aufweisen, sind die überwiegend wohngenutzten Bereiche des südlichen, östlichen und nördlichen Plangebietes durch Höfe/ Gärten mit z.T. hoher Aufenthaltsqualität geprägt.

Gemäß des Auszugs aus dem Liegenschaftskataster mit Stand Juni 2004 stellt, abgesehen von den öffentlichen Verkehrsflächen, die überwiegende Anzahl der Grundstücke im Plangebiet privates Eigentum dar. Ein Grundstück im Norden des Geltungsbereichs (Flurstück 212, Hirtestraße 22) befindet sich im Eigentum des Landes Berlin, ein weiteres Flurstück mit geringer Ausdehnung im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland (Flurstück 214, Hirtestraße 24). Im Bereich der Mahlsdorfer Straße (Flurstück 254, Nr. 3) befindet sich ein Grundstück im Besitz der TLG. Das Flurstück 19 (76 m²) innerhalb der derzeit leerstehenden ehemaligen Post-Fuhrparkwerkstatt, die über das Grundstück Hirtestraße 31 erschlossen ist, ist als Eigentum des Volkes, Rechtsträger: Bezirksdirektion für Post- und Fernmeldewesen gekennzeichnet.

2.2.2 Vorhandene verkehrliche Anbindung

Die vorhandene Erschließung des Geltungsbereichs für den motorisierten Individualverkehr erfolgt in erster Linie über den übergeordneten Straßenzug der Mahlsdorfer Straße (übergeordnete Straßenverbindung der Stufe II.¹). Die Belegungswerte der Hauptverkehrsstraße II. Ordnung liegen gemäß einer Zählung von 2001 bei 22.300 Kfz/ 24 Std.

Die Hirtestraße und der Stellingdamm erfüllen dabei eine Erschließungsfunktion für die jeweils anliegenden Grundstücke.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr kann als sehr gut eingestuft werden.

S-Bahnanschluss:

Durch die unmittelbare Lage am S-Bahnhof Köpenick verbindet die S-Bahnlinie 3 das Plangebiet mit der Berliner Stadtbahn und der Ringbahn mit einem direkten Anschluss an das Umland Brandenburg/ Erkner.

Straßenbahnanschluss:

Es bestehen Straßenbahnhaltestellen der Linien 63 und 68 jeweils am S-Bhf. Köpenick, im Stellingdamm als auch in der Hirtestraße, sowie eine Haltestelle der Linie 62 am S-Bhf. Köpenick, die das Plangebiet an die Köpenicker Altstadt und den Regionalbahnhof Schöneeweide anbinden.

Busanschluss:

Im unmittelbaren Bereich des Bebauungsplans verkehren die Buslinien M 69, 269 und 164. Die Linie M 69 endet am S-Bahnhof Köpenick und die Buslinien 164 und 269 fahren über die Mahlsdorfer Straße in Richtung S-Bahnhof Kaulsdorf.

¹ StEP Verkehr, Karte 1 „Übergeordnetes Straßennetz – Bestand 2002“, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
Abteilung VII, Stand Juli 2003

2.2.3 Technische Infrastruktur

Hinsichtlich der Erschließung mit technischer Infrastruktur ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans XVI-15 grundsätzlich über die in den Straßen liegenden Versorgungsleitungen erschlossen. Im Rahmen der Umsetzung der Planung ist die Erschließung innerhalb der Baugebiete auf privatrechtlicher Grundlage zu regeln.

2.2.4 Entwässerung

Das Plangebiet befindet sich außerhalb einer Trinkwasserschutzzone, so dass eine Regenwasserversickerung auf den Grundstücken grundsätzlich möglich ist, wenn die Altlastensituation nicht entgegen steht. Entsprechend der vorliegenden Stellungnahmen des Amtes für Umwelt und Natur sowie der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz sind die im Plangebiet vorhandenen Altlasten vor einer Neubebauung zu beseitigen, d.h. nach der erfolgten Flächensanierung ist die Versickerung von Niederschlagswasser möglich.

Gemäß Umweltatlas wird die vorherrschende Bodenart als Sandboden definiert, eine hohe Wasserdurchlässigkeit ist somit vorhanden und damit auch eine hohe Versickerungskapazität, der Boden ist gut zur Versickerung geeignet.

Von einer erheblichen Erhöhung des Versiegelungsgrades im Vergleich von Bestand und Planung ist aufgrund der hohen Versiegelungsanteile der ehemals überwiegend gewerblich genutzten Grundstücke (z.T. brachliegend) nicht auszugehen. Entsprechend der festgesetzten GRZ wird innerhalb des allgemeinen Wohngebietes eine Nutzungsdichte gesichert, die ausreichend dimensionierte Freiflächen gewährleistet. Innerhalb des Mischgebietes ist der Freiflächenanteil als geringer, der derzeitige Versiegelungsgrad ist als hoch einzuschätzen. Nach Umsetzung der Planung werden jedoch auch dort Freiflächen vorhanden sein, die zur Versickerung von Niederschlagswasser zur Verfügung stehen.

Es ist davon auszugehen, dass die Entwässerung innerhalb des Plangebietes grundsätzlich gesichert werden kann, detaillierte Entwässerungskonzepte sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erarbeiten.

3. Planungsvorgaben

3.1 LEP eV

Der Landesentwicklungsplan der gemeinsamen Landesentwicklung für den engeren Verflechtungsbereich Berlin – Brandenburg² stellt den Geltungsbereich als Siedlungsbereich dar. Im Süden des Plangebietes wird eine überregional bedeutsame Trasse für den Straßenverkehr dargestellt. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde in der Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg -GL 8- erläutert, dass der Bebauungsplanentwurf Ziel 1.0.1 LEP eV unterstützt, dem zufolge Erneuerung und Verdichtung Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen haben und brachliegende Bauflächen schnellstmöglichst beplant und einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen sowie dass dem Bebauungsplanentwurf keine Grundsätze der Raumordnung entgegenstehen.

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung vom 08. Januar 2004 (Abl. S. 95), zuletzt geändert am 14. März 2006 (ABl. S. 1211), ist der Bereich des Plangebietes überwiegend als gemischte Baufläche M1 und an der südwestlichen Ecke mit der generalisierten Kennzeichnung „Einzelhandelskonzentration“ dargestellt. Die nördliche Spitze des Plangebietes ist als Wohnbaufläche W2 (GFZ bis 1,5) ausgewiesen. Sowohl die Mahlsdorfer Straße als auch der Stellingdamm sind als übergeordnete Hauptverkehrsstraßen dargestellt.

Aufgrund des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes (BA-Beschluss 319/04 vom 20. Juli 2004) soll die Entwicklung des Hauptzentrums Köpenick in Übereinstimmung mit dem Stadtentwicklungsplan Zentren (Senatsbeschluss vom 22. März 2005) auf die Südseite der Bahntrasse konzentriert werden.

Entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten wurden dazu aktuell im Rahmen der Erarbeitung des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes gutachterlich untersucht (Gutachten Dr.

² Verordnung über den gemeinsamen Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Berlin – Brandenburg (LEP eV), GVBl. Nr. 7 vom 20. März 1998, S.38

Lademann & Partner vom Oktober 2003). Im Ergebnis stellt die Bahntrasse für die Entwicklung des Hauptzentrums eine erhebliche Zäsur dar, die auch durch die traditionelle Orientierung der Verbraucher, die bauliche Ausprägung und künftig durch Verlagerung der Umsteigebeziehungen des ÖPNV nach Süden einen entsprechenden Ausdruck findet. Zur Stärkung und Entwicklung des Hauptzentrums Bahnhofstraße ist ein Zuwachs an Verkaufsfläche notwendig – jedoch in unmittelbarem Umfeld zum bestehenden Forum Köpenick (Synergieeffekte). Eine Entwicklung in unmittelbarer räumlicher Nähe, nördlich des S-Bahnhofes Köpenick ist jedoch auch in Anbetracht der bestehenden verkehrlichen Restriktionen problematisch.

Die Darstellung des FNP in Bezug auf Nutzungsintensität und Dichte (Kerngebietscharakter) sowie die mit der Darstellung der „Einzelhandelskonzentration“ verbundenen geplanten Ausdehnung (Pkt. 4.4. RL FNP) steht aufgrund der damit verbundenen Entwicklungsmöglichkeiten den Intentionen des Bezirkes und den Möglichkeiten des Standortes entgegen.

Um Planungssicherheit herzustellen, sollte daher die Einbindung der vorgeprägten Areale (bisher im FNP M1 – Flächen) in das umgebende Siedlungsgefüge (W2) erfolgen. Nördlich der Bahn sollen daher wohngebietsbezogene Nutzungen einschließlich kleinteiligem Einzelhandel und nichtstörendem Gewerbe erhalten und neu strukturiert werden.

Um dies planungsrechtlich zu ermöglichen, wird daher der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Das Verfahren zur FNP-Änderung ist mit Senatsbeschluss vom 25. November 2004 eingeleitet worden – Mahlsdorfer Straße/ Stellingdamm, lfd. Nr. 08/04. Das Änderungskonzept sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans XVI-15 die Darstellung einer gemischten Baufläche M2 im südlichen Bereich und nördlich davon Wohnbaufläche W2 vor. Das Symbol Einzelhandelskonzentration soll entfallen. Darüber hinaus soll der Verlauf der zur Entlastung der Dammvorstadt erforderlichen Ost-West-Trasse (Verlauf über den Stellingdamm) aufgrund erfolgter verkehrstechnischer Untersuchungen angepasst werden (Verschwenken der Trasse auf die Südseite der Bahn unmittelbar östlich des Geltungsbereichs).

Durch Rücknahme der an die Zentrumsfunktion gebundenen Darstellung des FNP (Einzelhandelskonzentration, Gemischte Baufläche M1) wird die grundsätzliche planerische Intention, Sicherung der Entwicklung des Hauptzentrums Bahnhofstraße, nicht in Frage gestellt, da eine entsprechende Entwicklung südlich der S-Bahn bereits eingeleitet und Stabilisierungsmaßnahmen im Bereich der verbleibenden Darstellung Raum finden.



Karte 2: FNP 2004 (Ausschnitt), o.M.

3.3 Landschaftsprogramm

Entsprechend des Landschafts- einschließlich Artenschutzprogramms für Berlin i. d. F. d. B. vom 29. Juli 1994 (ABl. S. 2331), zuletzt geändert am 07. Januar 2005 (ABl. S. 102) - LaPro 94 - wird das Planungsgebiet dem "städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen" zugeordnet, für welchen u.a. folgende Entwicklungsziele gelten:

- Erhöhung des Anteils naturhaushaltswirksamer Flächen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung;
- Kompensation von Nutzungsintensivierungen;
- Boden- und Grundwasserschutz;
- Vermeidung von Bodenversiegelungen;
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna;
- Entwicklung des gebietstypischen Baumbestands;

- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche;
- Berücksichtigung ortstypischer Gestaltelemente;
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen;
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem der Vorranggebiete für "Luftreinhaltung", "Klimaschutz" oder "Bodenschutz".

3.4 Stadtentwicklungsplan Zentren und Einzelhandel

Im vom Senat im März 1999 beschlossenen Stadtentwicklungsplan Zentren und Einzelhandel -Teil 1: Ziele und Leitlinien zur Entwicklung des Einzelhandels - Auswirkungen auf die Berliner Zentrenstruktur (StEP Einzelhandel) wird der Bereich der Bahnhofstraße als Hauptzentrum dargestellt. Die Entwicklung einer Zentrumsfunktion nördlich der Bahn ist nicht beabsichtigt. Lediglich die Möglichkeit der Ansiedlung von nichtzentrenrelevantem Einzelhandel ist gegeben.

In dem vom Senat am 22. März 2005 beschlossenen Stadtentwicklungsplan Zentren - Teil 2 werden die strategischen stadtentwicklungspolitischen Leitlinien für die Einzelhandels- und Zentrenentwicklung aktualisiert. Wesentliches Kriterium ist dabei die Aufwertung bestehender Zentren. Unter Beibehaltung der grundsätzlichen Ausrichtung aus dem StEP Einzelhandel wird auch weiterhin der Bereich der Bahnhofstraße als Hauptzentrum dargestellt. Bei der Beschreibung des Handlungsbedarfes wird dabei auf eine Entwicklung und Aufwertung des Einzelhandels-, Freizeit- und Gastronomieangebotes an der Bahnhofstraße orientiert.

3.5 Stadtentwicklungsplan Gewerbe

Im vom Senat im Juni 2000 beschlossenen Stadtentwicklungsplan Gewerbe zählt das Plangebiet zu den gewerblichen Streulagen. Unter dem Aspekt der zunehmenden Wohnverträglichkeit vieler Gewerbebetriebe sind Mischstrukturen von Wohnen und Gewerbe zu erhalten und auszubauen.

3.6 Stadtentwicklungsplan Verkehr

Im Flächennutzungsplan des Landes Berlin sind für den Bereich Köpenick Nord/ Mahlsdorfer Straße/ Stellingdamm zur verkehrlichen Entwicklung nachfolgende Planungen dargestellt:

- Ost-West-Trasse, 1./ 2. Abschnitt,
- Stadtstraße zwischen Straße An der Wuhlheide, Mahlsdorfer Straße und Brandenburgplatz
- Regionalbahnhof am S-Bahnhof Köpenick.

Der Stadtentwicklungsplan Verkehr vom Juli 2003 nimmt diese Planungen zum Teil auf und stellt für das übergeordnete Straßennetz (Planung 2015) die Mahlsdorfer Straße als übergeordnete Straßenverbindung der Stufe II dar.

Weiterhin ist für die zukünftige Planung bis 2015 die Straße Am Bahndamm als Bestandteil des 1. Abschnittes der Ost-West-Trasse (Stadtstraße zwischen Straße An der Wuhlheide und Mahlsdorfer Straße) ebenfalls als übergeordnete Straßenverbindung der Stufe II dargestellt.

Die zeitliche Realisierung des 2. Abschnittes der Ost-West-Trasse in der Trassierung Mahlsdorfer Straße - Stellingdamm - Unterquerung des Bahndammes - Aufschluss der Bahnflächen mit Anschluss an den Brandenburgplatz wird derzeit erst nach 2015 gesehen.

3.7 Bereichsentwicklungsplanung

Die Bereichsentwicklungsplanung (BEP) für den Mittelbereich Köpenick 1 wurde vom Bezirksamt noch nicht beschlossen. Vom 28. Mai 1997 bis 31. Juli 1997 wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 26. Oktober 1998 bis 20. November 1998 statt (Abl. S. 4069, BA-Beschluss 261/98).

Bereits im Rahmen der Erarbeitung der Bereichsentwicklungsplanung Köpenick 1 (BEP KÖP 1) wurde eine Korrektur und Reduzierung der Nutzungsansprüche und der Dichte fachlich und öffentlich dargestellt und diskutiert.

Die BEP formuliert folgende Ziele für den Geltungsbereich des Bebauungsplans:

- Darstellung von gemischten Bauflächen im südlichen Bereich am Stellingdamm sowie westlich entlang der Mahlsdorfer Straße;
- Entwicklung von Wohnbauflächen W3 (GFZ bis 0,8) im Blockinnenbereich; entlang der Hirtestraße W4 (GFZ bis 0,4).

3.8 Bezirksliches Zentren- und Einzelhandelskonzept

Im Ergebnis des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes (BA-Beschluss 319/04 vom 10. Juli 2004) soll die Entwicklung des Hauptzentrums Köpenick in Übereinstimmung mit dem Stadtentwicklungsplan Zentren – Teil 2 auf die Südseite der Bahntrasse konzentriert werden.

Entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten wurden dazu aktuell im Rahmen der Erarbeitung des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes gutachterlich untersucht (Gutachten Dr. Lademann & Partner vom Oktober 2003). Im Ergebnis stellt die Bahntrasse für die Entwicklung des Hauptzentrums eine erhebliche Zäsur dar, die auch durch die traditionelle Orientierung der Verbraucher, die bauliche Ausprägung und künftig durch Verlagerung der Umsteigebeziehungen des ÖPNV nach Süden einen entsprechenden Ausdruck findet. Zur Stärkung und Entwicklung des Hauptzentrums Bahnhofstraße ist ein Zuwachs an Verkaufsfläche notwendig – jedoch in unmittelbarem Umfeld zum bestehenden Forum Köpenick (Synergieeffekte). Eine Entwicklung in unmittelbarer räumlicher Nähe, nördlich des S-Bahnhofes Köpenick ist jedoch auch in Anbetracht der bestehenden verkehrlichen Restriktionen problematisch.

Um daher die bezirklichen Entwicklungsziele entsprechend umzusetzen, ist eine Änderung der bisherigen Darstellung des Flächennutzungsplans eingeleitet worden. Ziel ist vorrangig die Einbindung der vorgeprägten Areale (bisher im FNP M1-Flächen) in das umgebende Siedlungsgefüge (W2). Nördlich der Bahn sollen daher wohngebietsbezogene Nutzungen einschließlich kleinteiligem Einzelhandel und nichtstörendem Gewerbe erhalten und neu strukturiert werden, um die Entwicklung an der Bahnhofstraße nicht zu gefährden (s. Pt. 3.2).

3.9 Wasserschutzzonen

Das Plangebiet befindet sich nicht im Bereich einer Trinkwasserschutzzone.

3.10 Altlasten

Im Bereich des Bebauungsplans XVI-15 existieren mehrere altlastenverdächtige Flächen und eine Fläche, die als Altlast ausgewiesen ist. Für diese Fläche (Mahlsdorfer Straße 9-11) wurde bereits ein Schaden im Grundwasser nachgewiesen, der infolge der Nutzung vom Grundstück eingetragen wurde. Die Einstufung einer Fläche als Altlast bzw. Fläche mit schädlichen Bodenveränderungen setzt voraus, dass ausreichende Untersuchungsergebnisse für den Boden bzw. das Grundwasser vorliegen, die entweder belegen, dass für das Schutzgut Grundwasser bereits ein Schaden eingetreten ist, der sanierungswürdig ist oder die belegen, dass durch die gegenwärtige Nutzung des Grundstücks ein Schaden am Schutzgut Mensch eintreten kann, wenn keine Sanierungs- oder Sicherungsmaßnahmen erfolgen. Für die Gefahrenbeurteilung aus bodenschutzrechtlicher Sicht ist immer die tatsächliche, d.h. aktuelle Nutzung entscheidend. Dazu wurden mit der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung bundeseinheitliche Prüf- und Maßnahmewerte bzw. Geringfügigkeitsschwellen durch die LAWA festgelegt.

Für die planungsrechtlich zulässige Nutzung ist immer eine Abwägung zwischen der beabsichtigten Nutzung und den vorhandenen Bodenkontaminationen vorzunehmen. Es darf keine Nutzung vorgesehen werden, die mit einer vorhandenen oder vermuteten Bodenbelastung auf Dauer unvermeidbar und deshalb unzulässig ist.

Grundsätzlich ist anzustreben, dass die mit der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vorgeschriebenen Prüfwerte unterschritten werden.

Für einen Großteil der ehemals oder aktuell genutzten Flächen im Bereich des Bebauungsplans XVI-15 weist der Boden einen hohen Versiegelungsgrad auf. Diese Tatsache ist bei der aktuellen Gefahrenbeurteilung nach dem Bodenschutzrecht sehr wichtig.

Mahlsdorfer Straße 9-11 und Hirtestraße 24-26

Auf Grund der Altlastensituation wird der Bereich als belastete Fläche überwiegend gekennzeichnet.

Eine Bebauung bzw. sensible Nutzung dieser Fläche im Sinne der Planungsziele ist nur dann zulässig, wenn vorab eine erfolgreiche Bodenluftsanierung durchgeführt wurde. Die Bebauung hat dann in Abstimmung mit der zuständigen Bodenschutzbehörde (hier: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Ref. IX C) zu erfolgen.

Offene Wasserhaltungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht möglich.

Vorgesehene Tiefbaumaßnahmen sind in einer grundwasserschonenden Bauweise auszuführen, die eine Verschleppung und/ oder Erschwerung einer späteren Sanierung der Altlasten ausschließen.

Mahlsdorfer Straße 3-6 (ehemals Bleiweißfabrik)

Trotz des Vorliegens von hohen Schwermetall- und PAK- Belastungen (vorwiegend im ersten Bodenmeter), besteht aufgrund der derzeitigen Datenlage, dem Versiegelungsgrad und der gewerblichen Nutzung weder für das Schutzgut Grundwasser noch für das Schutzgut Mensch eine Gefahr. Anders verhält es sich, wenn auf diesem Grundstück eine Umnutzung von Gewerbe in Wohnen erfolgen soll und Wohnhäuser mit sensiblen Spielbereichen geplant werden, was in einem Mischgebiet möglich ist. Derartige Baumaßnahmen sind nur in Abstimmung mit der zuständigen Bodenschutzbehörde (hier Fachbereich Umweltschutz des Bezirksamtes Treptow- Köpenick) durchzuführen mit dem Ziel, dass die kontaminierten Bodenschichten ausgetauscht werden, um gesunde Arbeits- und Lebensbedingungen für die zukünftigen Nutzer zu gewährleisten. Erfolgen diese Maßnahmen nicht im Einvernehmen mit der zuständigen Behörde, erfolgt deren Durchsetzung durch den Erlass einer Anordnung auf der Grundlage § 10 Abs. 1 in Verbindung mit § 4 Bundes- Bodenschutzgesetz (BBodSchG), ggf. mit Androhung und Anwendung von Zwangsmitteln.

Das Grundstück Mahlsdorfer Straße 3-6 wird deshalb im Rahmen des Bebauungsplans überwiegend gekennzeichnet mit dem Hinweis, dass die Sanierung durch zukünftige Bauherren erfolgt. Es ist hierbei gewährleistet, dass eine Sanierung für das Baugrundstück möglich ist.

Mahlsdorfer Straße 8 und 12-14

Durch die Fa. FUGRO Consult (Bohrfirma Fa. GeoRisk) wurden am 14.09.2005 im Auftrag des Fachbereiches Umweltschutz des Bezirksamtes Treptow- Köpenick orientierende Bodenuntersuchungen durchgeführt.

Dabei wurden 5 Rammkernsondierungen (RKS) auf den Grundstücken Mahlsdorfer Str. 12- 14 und 3 RKS auf dem Grundstück Mahlsdorfer Str. 8 bis in den gewachsenen Boden abgeteuft und halbmeter- bzw. meterweise Bodenproben zur chemischen Analyse entnommen. Die Bohrungen ergaben, dass ca. 0,4- 0,5 m (an einem Bohrpunkt 1,2 m) mächtige Aufschüttungsschichten anstehen. Die Grundstücke weisen einen unterschiedlichen Versiegelungsgrad auf (Beton, Großkies, Rasen bzw. unversiegelt).

Der Grundwasseranschnitt wurde am Tag der Bohrungen bei 2,5 m uGOK angetroffen.

Im Ergebnis der Auswertung der Untersuchungen ist festzustellen, dass lokal erhöhte Werte für PAK bzw. Schwermetallen an zwei Bohrpunkten im Aufschüttungsbereich festgestellt wurden. Die Prüfwerte nach der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung gestatten aber nur eine Bewertung bezogen auf die derzeitige Nutzung eines Grundstückes bzw. bezüglich des Schutzgutpfades Boden- Grundwasser. Prüfwertüberschreitungen für die derzeitige Nutzung liegen nicht vor.

Eine durchgeführte Gefährdungsabschätzung bezüglich des Schutzgutes Grundwasser auf der Basis der vorhandenen Feststoffgehalte, der ermittelten Eluatgehalte und unter Berücksichtigung der Standortbedingungen ergab, dass derzeit keine Grundwassergefährdung abgeleitet werden kann.

Das Planungsziel (hier Mischgebiet) ist auf den untersuchten Grundstücken realisierbar. Im Rahmen von Umnutzungen in sensiblere Nutzungsformen sind ohnehin Baumaßnahmen notwendig, die mit Bodenbewegungen verbunden sind. Erfolgen diese Maßnahmen nicht im Einvernehmen mit der zuständigen Behörde (hier Fachbereich Umweltschutz des Bezirksamtes Treptow- Köpenick), erfolgt deren Durchsetzung durch den Erlass einer Anordnung auf der Grundlage § 10 Abs. 1 in Verbindung mit § 4 Bundes- Bodenschutzgesetz (BBodSchG), ggf. mit Androhung und Anwendung von Zwangsmitteln.

Eine Kennzeichnung dieser Grundstücke ist nach dem derzeitigen Erkenntnisstand nicht erforderlich.

Mahlsdorfer Straße 2 und Hirtestraße 31

Für diese Flächen ist aus heutiger Sicht keine Kennzeichnung notwendig. Es stehen hier zwar ebenfalls Aufschüttungsschichten an, die mehr oder weniger mit Schadstoffen kontaminiert sind, aber die Belastungen sind deutlich geringer als auf dem Grundstück Mahlsdorfer Str. 3-6.

Die hier vorliegenden Belastungen sind im Zuge von Umnutzungen in Abhängigkeit sensibler Nutzungsbereiche durch Aushub zu beseitigen. Erfolgen diese Maßnahmen nicht im Einvernehmen mit der zuständigen Behörde (hier Fachbereich Umweltschutz des Bezirksamtes Treptow- Köpenick), erfolgt deren Durchsetzung durch den Erlass einer Anordnung auf der Grundlage § 10 Abs. 1 in Verbindung mit § 4 Bundes- Bodenschutzgesetz (BBodSchG), ggf. mit Androhung und Anwendung von Zwangsmitteln.

II. PLANINHALT

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Für die innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Flächen wurden bereits in den frühen 90er Jahren städtebauliche Konzepte entwickelt. Ein erster Entwurf des Bebauungsplans XVI-15 erfolgte zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, die im Zeitraum zwischen dem 10. Dezember 1993 und dem 10. Januar 1994 durchgeführt wurde. In Ableitung der Flächennutzungsplandarstellungen sowie aufgrund der Lagegunst im Umkreis des Einzelhandelsschwerpunkts Bahnhofstraße wurde angestrebt, das Gebiet an der Mahlsdorfer Straße sowie am Stellingdamm gemäß der vorhandenen nutzungsstrukturellen Prägung als gemischt genutztes Gebiet zu sichern. Der Bereich an der Hirtestraße sollte hingegen überwiegend durch Wohnen genutzt werden. Die Planung, den im Blockzentrum vorhandenen Standort der Post-Fuhrparkwerkstatt (Hirtestraße 31) als Gemeinbedarfsfläche zu sichern, wurde verworfen. Der zusätzliche Bedarf an Kindertagesstätten kann über freie Kapazitäten in vorhandenen Kitas in der näheren Umgebung gedeckt werden. Anstelle der Gemeinbedarfsfläche sollte der Bereich nun in das geplante allgemeine Wohngebiet mit einbezogen werden.

Wesentlicher Bestandteil des damaligen Bebauungsplanentwurfs war die explizite Sicherung des zugrundeliegenden städtebaulichen Konzepts durch die Regelung des Maßes der Nutzung mittels Baukörperausweisung. Aufgrund der stark heterogenen Bau- und Nutzungsstruktur des Plangebietes hat sich dieser Planungsansatz jedoch als nicht umsetzbar erwiesen.

In jüngerer Vergangenheit wurde auf dem Grundstück Mahlsdorfer Straße 4 ein gewerblich genutzter 2-geschossiger Neubau (Kfz-Service, Zubehör) im Blockrand auf Grundlage des § 34 BauGB genehmigt.

Basierend auf den städtebaulichen Leitlinien eines aktualisierten städtebaulichen Strukturkonzepts (s. Pkt. 2.2) erfolgt nun unter der Zielsetzung des Erhalts eines Maximums an Flexibilität bei gleichzeitiger Gewährleistung der dem Blockkonzept zugrundeliegenden Leitlinien (u.a. Fassung des Straßenraumes der Mahlsdorfer Straße, Minimierung von Nutzungskonflikten) sowie der o.g. nutzungsstrukturellen Gliederung eine hinsichtlich der Regelung des Maßes der Nutzung grundlegende Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs.

2. Intention des Plans

2.1 Generelle Zielvorstellungen

Das Plangebiet des Bebauungsplans XVI-15 stellt mit seiner bestehenden bau- und nutzungsstrukturellen Prägung einen Übergangsbereich zwischen dem gründerzeitlichen Quartier um den Einzelhandelsschwerpunkt der Bahnhofstraße sowie dem S-Bahnhof Köpenick im Süden und ausgedehnten Wohngebieten im Geschosswohnungsbau im Westen bzw. Nordwesten als auch großflächigen Einfamilienhausgebieten im Osten bzw. Nordosten dar.

Wesentliches Ziel des Bebauungsplans ist die geordnete städtebauliche Entwicklung dieses Bereichs, der derzeit sowohl hinsichtlich der Nutzung als auch des städtebaulichen Erscheinungsbildes starke Defizite aufweist. Die bestehende nutzungsstrukturelle Prägung des Plangebietes, der ausgedehnte Anteil mischgenutzter Grundstücke differenzierter Prägung im westlichen, südlichen und zentralen Geltungsbereich einerseits und der entsprechend der nördlich und östlich an den Block angrenzenden Gebiete fast ausschließlich wohngenutzten Bereich andererseits, ist unter Minimierung potenzieller Nutzungskonflikte zu entwickeln.

Angestrebt wird dabei eine Nutzungsintensivierung des überwiegend gewerblichen genutzten Bereichs an der Mahlsdorfer Straße als funktionale Ergänzung des bezirklichen Versorgungszentrums der Bahnhofstraße sowie andererseits eine Stärkung des Wohnanteils durch die Sicherung von allgemeinen Wohngebieten auf ehemals gewerblich genutzten Parzellen (u.a. Hirtestraße 31). Wohn- und Gewerbenutzungen werden somit gesichert und zueinander in einem ausgewogenen Verhältnis entwickelt.

Andererseits wird durch entsprechende Festsetzungen der derzeit stark heterogenen Baustruktur (z.T. behelfsmäßig erstellt) vor allem des Gebietes entlang der Mahlsdorfer Straße entgegengewirkt. Durch die Festsetzung von Baulinien und einer Mindestbauhöhe entlang der Mahlsdorfer Straße wird die gravierende Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Blocks

beseitigt, die der Lagegunst am S-Bahnhof Köpenick sowie unweit des Einzelhandelsschwerpunkts der Bahnhofstraße in keiner Weise gerecht wird, und das Plangebiet qualitativ an den südlich angrenzenden Bereich angebunden.

Ziel des landschaftsplanerischen Konzeptes ist es, durch die Aufnahme von Pflanzgeboten die Freiraumqualität im Plangebiet zu verbessern.

2.2 Städtebauliches Konzept

Im Vorfeld des planungsrechtlichen Verfahrens wurden städtebaulich-nutzungsstrukturelle Konzeptstudien zur potenziellen Entwicklung des Geltungsbereichs erarbeitet, deren Leitlinien den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans XVI-15 zugrunde liegen. Das favorisierte städtebauliche Strukturkonzept wird u.a. durch folgende Ausprägungen charakterisiert:

- Entwicklung der nutzungsstrukturellen Gliederung des Plangebietes mit einem überwiegend gewerblichen Nutzungsanteil auf den Grundstücken Mahlsdorfer Straße 3-14, überwiegender Wohnnutzung im südlichen Geltungsbereich und eines Wohngebietes im Bereich der Grundstücke der Hirtestraße unter Einbeziehung der ehemals gewerblichen Grundstücke Hirtestraße 24-26 und 31 zur Minimierung potenzieller Nutzungskonflikte.
- Ergänzung des Gebäudebestandes der Mahlsdorfer Straße im Bereich des Blockrandes unter Aufnahme bestehender Gebäudehöhen zur Fassung/ Markierung des Straßenraumes mit dem Ziel der positiven Entwicklung des derzeit aufgrund der heterogenen Bebauung stark negativ in Erscheinung tretenden westlichen Plangebietes;
- Bauliche Ergänzung des südwestlichen Plangebietes durch Arrondierung der gründerzeitlichen Rudimente als auch des Geschosswohnungsbaus der Grundstücke Stellingdamm 7-11;
- Aufnahme der Strukturen des genossenschaftlichen Wohnungsbaus im Blockrand durch bauliche Ergänzung im Bereich der Grundstücke Hirtestraße 22-23 in Entsprechung der Gebäudehöhen von 3 Vollgeschossen;
- Ergänzung der den südöstlichen Bereich der Hirtestraße prägenden Strukturen aus offener bzw. einseitig grenzständig errichteter Wohnbebauung unter Aufnahme der prägenden Gebäudehöhen von 1-2 Vollgeschossen;
- Entwicklung einer kleinteiligen Wohnbebauung auf dem ehemals gewerblich genutzten Grundstück Hirtestraße 31 (Post-Fuhrparkwerkstatt, derzeit leerstehend/ brachliegend) im zentralen Blockbereich;
- Gliederung, Strukturierung und Aufwertung der vorhandenen Freiflächen durch die Aufnahme von Pflanzgeboten (Baumpflanzungen).

2.3 Flächenbilanz

Allgemeine Wohngebiete				19.045,30 m²
	davon:	überbaubar bebaubar	11.512,20 m ² 3.545,00 m ²	
WA 1				2.075,10 m²
	davon:	überbaubar bebaubar	913,50 m ² 365,40 m ²	
WA 2				4.202,80 m²
	davon:	überbaubar bebaubar	2.667,10 m ² 800,10 m ²	
WA 3				12.767,40 m²
	davon:	überbaubar bebaubar	7.931,60 m ² 2.379,50 m ²	
Mischgebiete				36.446,20 m²
	davon:	überbaubar bebaubar	34.208,60 m ² 18.987,00 m ²	
MI 1				806,00 m²
	davon:	überbaubar bebaubar	619,20 m ² 371,50 m ²	
MI 2				575,90 m²
	davon:	überbaubar bebaubar	575,90 m ² 345,50 m ²	
MI 3				4.242,20 m²
	davon:	überbaubar bebaubar	4.242,20 m ² 2.545,30 m ²	
MI 4				4.013,60 m²
	davon:	überbaubar bebaubar	4.013,60 m ² 2.408,20 m ²	
MI 5				577,60 m²
	davon:	überbaubar bebaubar	577,60 m ² 288,80 m ²	
MI 6				9.045,80 m²
	davon:	überbaubar bebaubar	8.158,30 m ² 4.895,00 m ²	
MI 7				6.637,30 m²
	davon:	überbaubar bebaubar	6.298,60 m ² 3.149,30 m ²	
MI 8				1.317,00 m²
	davon:	überbaubar bebaubar	1.218,40 m ² 731,00 m ²	
MI 9				8.334,00 m²
	davon:	überbaubar bebaubar	7.880,40 m ² 3.940,20 m ²	
MI 10				896,80 m²
	davon:	überbaubar bebaubar	624,40 m ² 312,20 m ²	
Verkehrsfläche				12.096,20 m²
	davon:	öffentlich	12.096,20 m ²	
Gesamtfläche				67.587,70 m²

3. Inhalte des Bebauungsplans

3.1 Wesentlicher Planinhalt

3.1.1 Baugebiete

3.1.1.1 Allgemeine Wohngebiete

Für den östlichen Teil des Plangebietes entlang der Hirtestraße sowie für einen Teil des zentralen Block- und Geltungsbereichs werden allgemeine Wohngebiete gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Hintergrund dabei ist zum einen die Sicherung der bestehenden Nutzungsstruktur unter Ausnutzung der Lagegunst des Bereichs, abgewandt von den starken Verkehrsemissionen der Mahlsdorfer Straße. Darüber hinaus soll der Wohnstandort durch die Ausdehnung der allgemeinen Wohngebiete auf zentrale ehemals gewerblich genutzte und/ oder brachliegende Bereiche des Plangebietes (u.a. ehemaliger Post-Fuhrparkwerkstatt Hirtestraße 31) gestärkt werden.

3.1.1.2 Mischgebiete

Im Bereich des westlichen und südlichen Plangebietes - an der Mahlsdorfer Straße und am Stellingdamm werden Mischgebiete gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 der BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzung der Mischgebiete erfolgt bestandsorientiert und hat u.a. zum Ziel, mit einer Konzentration von gewerblichen Nutzungen im Bereich der Mahlsdorfer Straße die Versorgungsfunktionen des bezirklichen Zentrums im Umkreis des S-Bahnhofes Köpenick und der Bahnhofstraße mit ergänzenden Nutzungen abzurunden. Die geplanten Mischgebiete im Bereich des Stellingdamms, die, abgesehen vom Eckgrundstück zur Hirtestraße, aus Rudimenten gründerzeitlicher Bebauung sowie Ergänzungen des Geschosswohnungsbaus der jüngeren Vergangenheit gebildet werden, weisen dagegen höhere Wohnanteile auf.

3.1.2 Öffentliche Verkehrsflächen

Die im Plangebiet liegenden Abschnitte der öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Mahlsdorfer Straße, der Hirtestraße und des Stellingdamms, die als Erschließung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XVI-15 dienen, werden bestandsorientiert durch die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien als öffentliche Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB gesichert.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Festsetzungsgegenstand des Bebauungsplans (textliche Festsetzung Nr. 13).

3.2 Abwägung, Begründung der einzelnen Festsetzungen

3.2.1 Elemente der Abwägung

3.2.1.1 Verhältnis zum FNP und LaPro

Im Bebauungsplan XVI-15 erfolgt die Ausweisung von Mischbauflächen insbesondere entlang der übergeordneten Hauptverkehrsstraßen Stellingdamm und Mahlsdorfer Straße. Hintergrund ist sowohl der Bezug auf die verkehrliche Situation als auch das bestehende Nutzungsgefüge als klassische Gemengelage sowie die Grundstücksstruktur. Die Ausweisung von Wohnbauflächen ist lediglich im Bereich entlang der Hirtestraße entsprechend der vorgegebenen Grundstücksstruktur in unmittelbarem Anschluss und entsprechend der Typik des umgebenden Wohngebietes vorgesehen. Ziel ist die verträgliche Einbindung der vorhandenen Gemengelage aus Gewerbebetrieben und Wohnnutzungen in das Ortsgefüge, also Nutzungserhalt und funktionale Aufwertung in den zentrennahen Bereichen entlang der Hauptverkehrsstraßen bei gleichzeitiger Sicherung der Wohnfunktion in den traditionellen, durch Wohnnutzung charakterisierten Bereichen an der Hirtestraße.

Die Entwicklung des Hauptzentrums Köpenick soll gemäß dem bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept im Sinne des Stadtentwicklungsplans Zentren Teil 1 und 2 auf die Südseite der Bahntrasse konzentriert werden. Um dies zu ermöglichen, soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden. Das Verfahren zur Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplans im Bereich des Plangebietes ist mit Beschluss der

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 25. November 2004 eingeleitet worden (Mahlsdorfer Straße/Stellingdamm, lfd. Nr. 08/04).

Vorgesehen wird unter Berücksichtigung der künftigen Festsetzungen die überwiegende Darstellung als Wohnbaufläche W2 (GFZ bis 1,5). Im Kreuzungsbereich entlang der Mahlsdorfer Straße/ Stellingdamm erfolgt die Ausweisung einer gemischten Baufläche M2 in symbolischer Breite, um den Anschluss an das südlich der Bahntrasse ausgeprägte Hauptzentrum Bahnhofstraße/ Köpenick zu kennzeichnen. Das Symbol Einzelhandelskonzentration soll entfallen. Darüber hinaus soll der Verlauf der zur Entlastung der Dammvorstadt erforderlichen Ost-West-Trasse über den Stellingdamm aufgrund erfolgter verkehrstechnischer Untersuchungen angepasst werden (Verschwenken der Trasse auf die Südseite der Bahn unmittelbar östlich des Geltungsbereichs).

Der Entwicklungsgrundsatz 1 (RL FNP) besagt, dass aus dargestellten Bauflächen des FNP die ihnen zugeordneten Baugebiete der BauNVO, hier also Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen, entwickelt werden können. Eine Entwicklung davon abweichender Baugebiete und Flächen ist gemäß Satz 2 des Entwicklungsgrundsatzes 1 nur für Flächen kleiner als drei Hektar möglich, wenn Funktionen und Wertigkeit der Baufläche sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben.

Zu bewerten ist nunmehr das Verhältnis der Ausweisung von Mischbauflächen zu Wohnbauflächen.

Aus den im FNP dargestellten Planungsgrundzügen sind im Rahmen der Bauleitplanung Lösungen zu entwickeln, die der jeweiligen örtlichen Situation angemessen sind. Das Plangebiet des Bebauungsplans XVI-15 stellt mit seiner bestehenden bau- und nutzungsstrukturellen Prägung einen Übergangsbereich zwischen dem gründerzeitlichen Quartier um den Einzelhandelsschwerpunkt der Bahnhofstraße sowie dem S-Bahnhof Köpenick im Süden und ausgedehnten Wohngebieten im Geschosswohnungsbau im Westen bzw. Nordwesten als auch großflächigen Einfamilienhausgebieten im Osten bzw. Nordosten dar.

Ziel des Bebauungsplans ist es, die bestehende nutzungsstrukturelle Prägung des Plangebietes unter Minimierung potenzieller Nutzungskonflikte zu entwickeln. Das betrifft den ausgedehnten Anteil mischgenutzter Grundstücke differenzierter Prägung entlang Mahlsdorfer Straße und Stellingdamm bzw. im Blockinnenbereich einerseits und andererseits den Bereich, der ebenso wie die nördlich und östlich an den Block angrenzenden Gebiete fast ausschließlich durch Wohnen genutzt wird.

Angestrebt wird dabei einerseits eine Nutzungsintensivierung des überwiegend gewerblich genutzten Bereichs an der Mahlsdorfer Straße als funktionale Ergänzung des bezirklichen Versorgungszentrums der Bahnhofstraße sowie andererseits eine Stärkung des Wohnanteils durch die Sicherung von allgemeinen Wohngebieten auf ehemals gewerblich genutzten Grundstücken an der Hirtestraße.

Die daraus resultierende Ausweisung von Mischbauflächen geht über den im FNP gekennzeichneten Rahmen, gemischte Baufläche M2 in symbolischer Breite, hinaus. Die Aufweitungen bleiben insgesamt jedoch deutlich unter dem kritischen Schwellenwert (3 ha-Regelung).

Bestandteile des Mischgebietes sind neben den vorhandenen Gewerbestandstücken mit vorwiegend heterogener Struktur sowie brach gebliebenen Grundstücken entlang der Mahlsdorfer Straße auch die durch überwiegend mehrgeschossige Wohnbebauung geprägten Grundstücke am Stellingdamm. Die vorhandene Grundstücksstruktur gerade der gewerblich geprägten Grundstücke reicht bis tief in den Blockinnenbereich. Die vorgesehene Mischgebietsausweisung orientiert sich im Wesentlichen an diesen Strukturen. Für die ehemals gewerblichen Areale ergeben sich aus der Ausweisung Einschränkungen hinsichtlich der Nutzungsintensität als auch des Nutzungsgefüges. Eine künftige Entwicklung wird wohnverträglich gestaltet, was insbesondere für die Randbereiche zu den Wohngebieten gilt. Eine Verdrängung der Wohnfunktion durch zulässige Störungen gewerblicher Nutzungen im Rahmen der Mischgebietsdefinition wird damit ausgeschlossen.

Insgesamt bleibt der im östlichen Teil des Plangebietes durch den FNP vorgesehene Vorrang der Wohnfunktion entsprechend gewahrt, da gerade in den Grenzbereichen (MI 1, MI 2, MI 10, teilweise MI 9) eine Vorprägung ursächlich durch Wohnungsbau vorhanden ist und entsprechend fortgeführt wird sowie für vormals gewerbliche Areale ergänzt werden soll. Grundsätzlich ist damit eine Stärkung der Wohnfunktion verbunden.

Damit relativiert sich die absolute Flächengröße der angestrebten Mischgebiete in Bezug auf Nutzungsdichte, -intensität und Störwirkung. Insbesondere im Hinblick auf die grundsätzlichen

Entwicklungsziele, wohngebietsbezogene Nutzungen als auch kleinteiliger Einzelhandel und nicht störendes Gewerbe in den zentrennahen Bereichen entlang der Hauptverkehrsstraßen bei gleichzeitiger Sicherung der Wohnfunktion, ist eine Gefährdung der Funktion und Wertigkeit der Wohnnutzung für das Plangebiet nicht erkennbar.

Unter Maßgabe o.g. Argumentation ist daher eine Entwicklungsfähigkeit der angestrebten erweiterten Mischgebietsausweisungen aus der Darstellung des FNP in symbolischer Breite im Hinblick auf die örtliche Bedeutung und den eingeschränkten Umfang gegeben.

Die Ausweisungen des Landschaftsprogramms Berlin (LaPro 94) werden insbesondere in den textlichen Festsetzungen Nr. 8–10 berücksichtigt. Die Entwicklung eines gebietstypischen Gehölzbestandes entsprechend der Pflanzliste dient der Sicherung und Entwicklung eines ortstypischen Landschaftsbildes.

3.2.1.2 Beteiligung der Bürger

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand für den Bebauungsplan XVI-15 in der Zeit vom 10. Dezember 1993 bis 10. Januar 1994 von Montag bis Mittwoch 9.00 Uhr - 15.00 Uhr, Donnerstag 9.00 Uhr - 18.00 Uhr und Freitag 9.00 Uhr - 14.00 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung im Bezirksamt Köpenick, Abt. Bau- und Wohnungswesen, Stadtplanungsamt statt. Der Verfahrensschritt wurde am 19. November 1993 in der Tagespresse bekannt gemacht. Die Ausstellung wurde von 45 Bürgern besucht. Es wurden 4 schriftliche Stellungnahmen eingereicht, eine davon ist nicht planungsrelevant. Die Beteiligten stimmen der Planung zu. Die Äußerungen beziehen sich neben der Nennung von allgemeinen Entwicklungszielen für Köpenick-Nord speziell auf Art und Maß der Nutzung sowie auf Erschließungsbelange.

Das Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung machte eine Änderung der Planungsziele des Aufstellungsbeschlusses vom 30. August 1993 nicht erforderlich.

Zusammengefasstes Ergebnis: Das Bebauungsplanverfahren wird ohne inhaltliche Änderungen weitergeführt.

3.2.1.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Für das Bebauungsplanverfahren XVI-15 wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 12. Mai 2005 durchgeführt. Es wurden alle bis zum 29. Juni eingegangenen Stellungnahmen berücksichtigt. Insgesamt wurden 20 Träger öffentlicher Belange beteiligt, von 16 Stellen liegen Stellungnahmen schriftlich vor. Von 4 Trägern liegt keine Stellungnahme vor.

Unter Würdigung der vorgebrachten Stellungnahmen ist eine Überarbeitung der Begründung zum Bebauungsplanentwurf beabsichtigt, welche jedoch weder die Grundzüge der Planung noch die Aufgabenbereiche der Träger öffentlicher Belange erstmalig oder stärker als bisher berührt.

Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg -GL 8- mit Schreiben vom 21. Juni 2005:

Es wird ausgeführt, dass das Plangebiet im Siedlungsbereich des Landesentwicklungsplans für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg – Berlin (LEP eV) in Nachbarschaft einer überregional bedeutsamen Trasse für den Straßenverkehr liegt. Im Weiteren wird erläutert, dass der Bebauungsplanentwurf Ziel 1.0.1 LEP eV unterstützt, dem zufolge Erneuerung und Verdichtung Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen haben und brachliegende Bauflächen schnellstmöglich beplant und einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen.

Abschließend wird geäußert, dass dem Bebauungsplanentwurf keine Grundsätze der Raumordnung entgegenstehen.

Abwägungsargumentation des Bezirksamtes:

Die Hinweise bezüglich der Entsprechung des Bebauungsplanentwurfs mit dem Ziel 1.0.1 LEP eV sowie der Vereinbarkeit mit den Grundsätzen der Raumordnung werden zur Kenntnis genommen und finden Eingang in die Begründung.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung I B mit Schreiben vom 01. Juni 2005

Zur Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und der Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen wird erläutert, dass die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans im Prinzip

auch aus den Darstellungen des jetzt gültigen Flächennutzungsplans entwickelbar sind. Durch die im Verfahren befindliche FNP-Änderung Nr. 08/04 „Mahlsdorfer Straße/ Stellingdamm“ soll jedoch dem Planungsziel „Stärkung des Hauptzentrums Bahnhofstraße durch Konzentration auf die südliche Seite des S-Bahnhofes Köpenick“ besser Rechnung getragen werden können. Das Änderungskonzept sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans neben einer gemischten Baufläche im westlichen Bereich nicht nur für den nördlichen Bereich, sondern auch für den östlichen Bereich eine Wohnbaufläche W2 vor. Als Fazit wird ausgeführt, dass die Entwicklungsfähigkeit für die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans gegeben ist.

Abwägungsargumentation des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und finden z.T. Berücksichtigung in der Begründung zum Bebauungsplan.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, bei der Zitierung des Flächennutzungsplans das jeweils aktuelle Zitat zu verwenden (der Stellungnahme beigelegt).

Abwägungsargumentation des Bezirksamtes:

Bei der Zitierung des Flächennutzungsplans wird das jeweils aktuelle Zitat verwendet.

Hinsichtlich der Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr, für den die Zuständigkeit bei der Abt. VII liegt) und sonstigen eigenen thematischen und teilsräumlichen Entwicklungsplanungen wird erläutert, dass inzwischen der „Stadtentwicklungsplan Zentren – Teil 2“ vorliegt. Die Aussagen des am 22. März 2005 vom Senat beschlossenen Plans zum Hauptzentrum Bahnhofstraße stimmen mit den Zielen der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans überein.

Abwägungsargumentation des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und finden Berücksichtigung in der Begründung zum Bebauungsplan.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung I E mit Schreiben vom 16. Juni 2005:

In der Stellungnahme zum Thema Artenschutz wird erläutert, dass artenschutzrechtliche Hintergründe aufgrund der zwingenden Verbote des § 42 Abs. 1 Nr. 1 u. 3 BNatSchG der späteren Realisierung der Planung dann nicht entgegenstehen, wenn die nachstehenden, zur frühestmöglichen Herstellung der Rechtssicherheit vorsorglich mitgeteilten Anforderungen beachtet werden:

Im Zusammenhang mit im Plangebiet vorkommenden Vogelarten sowie möglichem Vorkommen von Fledermäusen wird darauf hingewiesen, dass abzureißende Gebäude auf Lebensstätten zu untersuchen sind. Für die verloren gehenden Niststätten ist in der Neubebauung entsprechender Ersatz zu schaffen.

Zur Vermeidung von Vogelverlusten bei der Beseitigung von Gehölzen darf dies grundsätzlich nur während des Zeitraumes Anfang September bis Ende Februar erfolgen.

Sollten aus objektiv unabwiesbaren Gründen Beseitigungsmaßnahmen doch in der Fortpflanzungsperiode erfolgen, ist sicherzustellen, dass keine belegten Nester entfernt werden sowie weder Alt- oder Jungvögel oder Gelege zu Schaden kommen. Im Falle eines in den Bäumen oder anderer Vegetation anzutreffenden Brutgeschehens sind die Maßnahmen erst fortzusetzen, wenn das jeweils aktuelle Aufzuchtsgeschehen mit Selbständigkeit der Jungvögel abgeschlossen ist. Das beinhaltet auch den Verbleib von Vegetationsbeständen, die halbflügge Jungvögel für ihr Überleben als Schutzgehölz benötigen und die als besonders geschützte Lebensstätte im Sinne des § 42 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG fungieren.

Zu fällende ältere Bäume sind zuvor auf das Vorhandensein von Nisthöhlen zu kontrollieren. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Beseitigung dieser ganzjährig geschützten Lebensstätten ebenso wie der Abriss von Gebäuden, die als Lebensstätten dienen, der Befreiung bedürfen. Als Ersatz können handelsübliche Nisthöhlen zum Einsatz kommen.

Abwägungsargumentation des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und werden in der Begründung zum Bebauungsplan berücksichtigt.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung VII B mit Schreiben vom 09. Juni 2005:

Es wird erläutert, dass die übergeordneten Straßenplanungen im Begründungsteil richtig dargestellt sind.

Im Weiteren wird ausgeführt, dass eine Beurteilung der durch den Bezirk selbst vorbereiteten Planverfahren (insbesondere im Stellingdamm als Bestandteil der geplanten Ost-West-Trasse 2. BA) nicht erfolgen kann und durch den Bezirk überprüft werden sollte.

Abwägungsargumentation des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans haben keine Auswirkungen auf den geplanten Ausbau der Ost-West-Trasse (2. BA).

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung VIII D und IX C mit Schreiben vom 20. Juni 2005:

In der Stellungnahme der Wasserbehörde des Landes Berlin (Referat VIII D) sowie dem Referat IX C (Boden- und Grundwassersanierung, Bodenschutz) wird erläutert, dass gegen die Planungsziele des Bebauungsplans keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

Abwägungsargumentation des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Weiterhin werden folgende Hinweise gegeben:

Zur Umsetzung der Ziele des Pkt. 2.5 für das Bebauungsplangebiet ist ein Entwässerungskonzept zu erarbeiten, das den Anforderungen des § 36 a Berliner Wassergesetz (BWG) entspricht. Dabei ist das in die öffentliche Regenwasserkanalisation abzuleitende Niederschlagswasser einer weitestgehenden Vorreinigung zu unterziehen.

Abwägungsargumentation des Bezirksamtes:

Das Thema Entwässerung wird unter Punkt 2.6 des Begründungstextes zum Bebauungsplan dargestellt. Darin wird ausgeführt, dass eine Entwässerung des Plangebietes grundsätzlich gesichert werden kann. Die Erarbeitung eines detaillierten Entwässerungskonzeptes erfolgt bei der Umsetzung der Planung mit einem konkreten Projektbezug. Die Forderung zur Versickerung von Niederschlagswasser ist durch § 36a BWG geregelt, welche im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens von der Wasserbehörde selbst auch ohne eine Regelung über den Bebauungsplan umzusetzen ist.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich zahlreiche Flächen des Bodenbelastungskatasters (BBK), wovon sich lediglich die Fläche Mahlsdorfer Straße 9-11 hinsichtlich der Belange des Bodenschutzes in Zuständigkeit des Referates IX C befindet. In diesem Zusammenhang wird erläutert, dass die zu dieser Fläche in der Begründung zum Bebauungsplan enthaltene Aussage dem aktuellen Erkenntnisstand und der Stellungnahme des Referats IX C gegenüber dem Bezirk entspricht.

Abwägungsargumentation des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im Pkt. 3.9 auf Seite 9 der Begründung heißt es: „Offene Wasserhaltungen sind im Geltungsbereich nicht möglich“. In diesem Zusammenhang wird erläutert, dass vorgesehene Tiefbaumaßnahmen nur in einer grundwasserschonenden Bauweise auszuführen sind, die eine Verschleppung und/ oder Erschwerung einer späteren Sanierung der Altlasten ausschließen.

Abwägungsargumentation des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und finden Eingang in die Begründung zum Bebauungsplan.

Senatsverwaltung für Wirtschaft, Arbeit und Frauen, III E 25 mit Schreiben vom 13. Juni 2005

Es wird ausgeführt, dass es gegen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs aus wirtschaftspolitischer und handelsstruktureller Sicht keine Änderungs- oder Ergänzungswünsche gibt.

Abwägungsargumentation des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Deutsche Post Immobilien, Deutsche Post Bauen GmbH, Niederlassung Berlin mit Schreiben vom 16. Juni 2005

Es wird ausgeführt, dass die posteigene Immobilie Hirtestraße 31 in 12555 Berlin betroffen ist. Die Deutsche Post AG begrüßt die Planung grundsätzlich, durch die auch für das posteigene Grundstück eine neue Nutzung möglich wird.

Abwägungsargumentation des Bezirksamtes:

Die grundsätzlich positive Einschätzung zur geplanten Nutzung des posteigenen Grundstücks, die bereits im Verfahrensverlauf signalisiert wurde, wird zur Kenntnis genommen.

Im Weiteren wird jedoch zu bedenken gegeben, dass im Bestand das Grundstück mit einer GRZ von 0,6, einer GFZ von 0,9 und 3-geschossig bebaut ist. Hinsichtlich der nunmehr reduziert geplanten GRZ von 0,3 sowie GFZ von 0,5 wird eine nachteilige Auswirkung auf die Umsetzung befürchtet, da hohe Abrisskosten ggf. nicht zu kompensieren sind. Angeregt wird in diesem Zusammenhang die Innenhofbebauung mit einer GRZ von 0,6 bei zulässigen 3 Vollgeschossen festzusetzen.

Abwägungsargumentation des Bezirksamtes:

Die bestehende GRZ von 0,6 resultiert aus der bisherigen, ausschließlich gewerblichen Nutzung des Grundstücks (Post-Fuhrparkwerkstatt), das mit ausgedehnten Werkstatthallen bebaut ist und im Bestand von der Angebotsplanung dieses B-Plans unberührt bleibt. Mit seiner Lage im zentralen und östlichen Blockbereich weicht die rein gewerbliche Nutzung jedoch stark von der diesen Bereich des Plangebietes prägenden, überwiegend kleinteiligeren wohngenutzten Struktur ab und widerspricht damit auch den zukünftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans, der neben einer gemischten Baufläche im westlichen Bereich nicht nur für das nördliche Plangebiet, sondern auch für den östlichen Bereich des Geltungsbereichs eine Wohnbaufläche W2 vorsieht. Entsprechend der nutzungsstrukturellen Differenz weicht auch die bestehende Dichte des rückwärtigen Grundstücksbereichs stark von der Dichte der bestehenden, überwiegend wohngenutzten straßenseitigen Wohnbebauung ab. Die angeführte Dreigeschossigkeit beschränkt sich auf einen Baukörper des Grundstücks, der die unmittelbare Nachbarschaft der südlichen und zentralen Bebauung der Hirtestraße damit überragt. Die Argumentation, dass nachteilige Auswirkungen auf die Umsetzung befürchtet werden, da hohe Abrisskosten ggf. nicht zu kompensieren seien, kann in Anbetracht des Gebäudebestands sowie der besseren Vermarktungschancen einer Einfamilienhausbebauung nicht nachvollzogen werden.

Der angeregten Festsetzung einer GRZ von 0,6 bei zulässigen 3 Vollgeschossen kann deshalb nicht gefolgt werden.

Im Weiteren wird erläutert, dass im Grundstücksgrenzverlauf zur posteigenen Innenhoffläche sich Hallen befinden, die z.T. in Nutzung sind. Da sich diese hohen Hallenaußenwände ggf. nachteilig auf potenzielle Wohnhausinteressenten auswirken könnten, wird darüber hinaus angeregt, die „Innenhoffläche“ dem geplanten Mischgebiet zuzuordnen, um diese Flächen ggf. ähnlich wie die benachbarten Bereiche nutzen zu können.

Abwägungsargumentation des Bezirksamtes:

Die Argumentation widerspricht der eingangs geäußerten positiven Einschätzung der nach Umsetzung der Planung möglichen nutzungsstrukturellen Neuordnung des Grundstücks.

Aus bereits oben angeführten Gründen (Prägung der unmittelbaren Nachbarschaft, zukünftige Darstellungen des Flächennutzungsplans) kann der Anregung nach Ausdehnung des geplanten Mischgebietes nicht nachgekommen werden. Bei Erhalt der Hallen ist in jedem Fall wegen der angeführten hohen Hallenaußenwände im übrigen sowohl bei einer Festsetzung als allgemeines Wohngebiet als auch bei einer planungsrechtlichen Sicherung eines Mischgebietes, d.h. einer Mischung von verschiedenartigen Nutzungen nach BauNVO, eine verträgliche Nutzung der Grundstücke im Baugenehmigungsprozess zu berücksichtigen.

Berliner Feuerwehr Serviceeinheit Bau und Grundstücke und Direktion Süd, Fachbereich Vorbeugender Brandschutz mit Schreiben vom 07. Juni 2005

Es wird erläutert, dass keine Bedenken bestehen.

Abwägungsargumentation des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Im Weiteren wird durch „brandschutztechnische Anregungen“ darauf hingewiesen, dass von Seiten des vorbeugenden Brandschutzes der Berliner Feuerwehr zunächst keine Forderungen gestellt werden, wenn die erforderlichen Zufahrten (Feuerwehruzufahrten) zu den zu errichtenden Gebäuden und die notwendige Löschwasserversorgung (Hydranten) während der Bauphase und im Endzustand gesichert werden. In diesem Zusammenhang wird auf die Anforderungen hingewiesen, welche sich ggf. aus der BauO Bln § 5 Abs. 4 und den technischen Regeln des DVGW – Arbeitsblatt W 405 – ergeben können.

Abwägungsargumentation des Bezirksamtes:

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen, betreffen jedoch keine Regelungsinhalte des Bebauungsplans.

Berliner Stadtreinigungsbetriebe mit Schreiben vom 09. Juni 2005

Es wird ausgeführt, dass bauliche oder Grundstücksinteressen der Berliner Stadtreinigungsbetriebe sowie Belange der Abfallbeseitigung nicht berührt werden.

Abwägungsargumentation des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Bewag Immobilien, Immobilienplanung mit Schreiben vom 24. Juni 2005

Es wird erläutert, dass gegen den Entwurf des Bebauungsplans grundsätzlich keine Einwände bestehen.

Abwägungsargumentation des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Im Weiteren wird ausgeführt, dass sich im Plangebiet Bewag-Kabelanlagen sowie die Netzstation N 3906 und die Übergabestation Ü 3036 befänden. Neben den Bewag-Richtlinien zum Schutz von Kabel- und Freileitungsanlagen sind 10 Pläne mit den vorhandenen Leitungen und Stationen der Stellungnahme beigelegt, woraus hervorgeht, dass die überwiegende Anzahl der Kabelanlagen innerhalb der bestandsorientiert gesicherten öffentlichen Verkehrsflächen liegt. Die Netzstation N 3906, die durch eine eingetragene Grunddienstbarkeit gesichert ist, liegt innerhalb des Grundstücks Stellingdamm 9.

Abwägungsargumentation des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Bewag Wärme Berlin mit Schreiben vom 14. Juni 2005

Es wird erläutert, dass im Plangebiet keine Fernwärmeanlagen der Bewag vorhanden sind, so dass dem Bebauungsplan zugestimmt wird.

Abwägungsargumentation des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme.

GASAG mit Schreiben vom 02. Juni 2005

Es wird ausgeführt, dass im Zusammenhang mit der Verwirklichung des Bebauungsplanentwurfs seitens der GASAG keine Planungen bestehen.

Abwägungsargumentation des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Neben allgemeinen Hinweisen u.a. zu möglichen Umverlegungen von Gasrohrleitungen und zu Baumpflanzungen wird erläutert, dass im Plangebiet des Bebauungsplans diverse Niederdruck-Gasrohrleitungen zur Versorgung einzelner Grundstücke bzw. Gebäude liegen. Aus dem der Stellungnahme beigefügten Planmaterial geht hervor, dass die Leitungen überwiegend innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen liegen. Ausschließlich im Bereich der Grundstücke Mahlsdorfer Straße 3 und Hirtestraße 30 verlaufen Leitungen zu den von den erschließenden Verkehrsflächen abgerückt liegenden Grundstücksflächen. Bei diesen Leitungen sind ggf. bei Umsetzung der Planung Umverlegungen erforderlich.

Abwägungsargumentation des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Abschließend wird erläutert, dass unter Berücksichtigung der genannten Hinweise und Anregungen seitens der GASAG keine Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf bestehen.

Abwägungsargumentation des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Berliner Wasserbetriebe mit Schreiben vom 10. Juni 2005

Es wird erläutert, dass sich innerhalb der Straßen des Plangebietes Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen befinden. Aufgrund der begrenzten Kapazität der geplanten Regenreinigungsanlage ist jedoch die Ableitung des auf den Grundstücken anfallenden Regenwassers nur eingeschränkt möglich. Das Regenwasser der bis dato an die Regenwasserkanalisation angeschlossenen Flächen kann weiterhin abgeleitet werden. Das auf neu versiegelten oder bisher nicht angeschlossenen Flächen anfallende Regenwasser sollte weitestgehend zur Versickerung gebracht werden. Zusätzliche Einleitungen sind nur mit Erlaubnis der Wasserbehörde möglich.

Abwägungsargumentation des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb einer Trinkwasserschutzzone, so dass eine Regenwasserversickerung auf den Grundstücken grundsätzlich möglich ist, wenn die Altlastensituation dem nicht entgegen steht. Entsprechend der Stellungnahmen des Amtes für Umwelt und Natur sowie der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz sind die im Plangebiet vorhandenen Altlasten vor einer Neubebauung zu beseitigen, d.h. nach der erfolgten Flächensanierung ist die Versickerung von Niederschlagswasser möglich.

Gemäß Umweltatlas wird die vorherrschende Bodenart als Sandboden eingestuft, damit ist eine hohe Wasserdurchlässigkeit und auch eine hohe Versickerungskapazität gegeben.

Von einer erheblichen Erhöhung des Versiegelungsgrades ist aufgrund des bestehenden hohen Versiegelungsgrades der ehemals überwiegend gewerblich genutzten Grundstücke (z.T. brachliegend) nicht auszugehen. Entsprechend der geplanten GRZ sollen innerhalb des geplanten allgemeinen Wohngebietes ausreichend dimensionierte Freiflächen berücksichtigt werden. Auch innerhalb des geplanten Mischgebietes mit einem geringeren Freiflächenanteil werden nach Umsetzung der Planung Freiflächen zur Versickerung von Niederschlagswasser zur Verfügung stehen.

Es ist davon auszugehen, dass die Entwässerung innerhalb des Plangebietes grundsätzlich gesichert werden kann.

Detaillierte Entwässerungskonzepte sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erarbeiten.

Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit Berlin -LAGetSi- mit Schreiben vom 10. Juni 2005

Es wird erläutert, dass die Prüfung der Unterlagen keine Einwände oder konkreten Hinderungsgründe ergeben hat.

Abwägungsargumentation des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme.

Verkehrslenkung Berlin (VLB), Zentrale Straßenverkehrsbehörde mit Schreiben vom 20. Juni 2005
Es wird erläutert, dass aus straßenverkehrsbehördlicher Sicht keine Bedenken bestehen.

Abwägungsargumentation des Bezirksamtes:
Kenntnisnahme.

Industrie- und Handelskammer zu Berlin mit Schreiben vom 06. Juni 2005
Es wird erläutert, dass gegen den Bebauungsplan keine Einwendungen erhoben werden.

Abwägungsargumentation des Bezirksamtes:
Kenntnisnahme.

IT-Dienstleistungszentrum Berlin mit Schreiben vom 25. Mai 2005
Es wird erläutert, dass keine Belange des IT-Dienstleistungszentrums betroffen sind.

Abwägungsargumentation des Bezirksamtes:
Kenntnisnahme.

3.2.1.4 Öffentliche Auslegung

Für das Bebauungsplanverfahren XVI-15 wurde die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07. November 2005 bis einschließlich 07. Dezember 2005 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung wurde neben der Veröffentlichung in der Tagespresse im Amtsblatt für Berlin, Nr. 54 vom 28. Oktober 2005 auf Seite 4106 bekannt gemacht und fand im Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, Abteilung Bauen und Stadtentwicklung, Stadtplanungsamt, statt.

Innerhalb der o.g. Frist hatten die Bürger und Träger öffentlicher Belange die Möglichkeit, den Bebauungsplanentwurf mit der Begründung einzusehen und sich anhand dieser Unterlagen sowie von mündlichen Erläuterungen über die Planung zu informieren.

Die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Planung wurde von insgesamt 33 Personen wahrgenommen.

Bürger 1 (Schreiben vom 08. November 2005)

In der Stellungnahme wird ausgeführt, dass es sich bei den durch die vom Bebauungsplan XVI-15 betroffenen Flächen um Gewerbeflächen handelt, die auch für Freizeitangebote wie Kino, Schwimmhalle, Bowling zu nutzen sein sollten, da innerhalb des Plangebietes und im Bezirk Köpenick ein diesbezügliches Defizit besteht. In diesem Zusammenhang wird auf Anfragen von Investoren im Bereich der Mahlsdorfer Straße hingewiesen, die nicht berücksichtigt worden seien. Es wird im Weiteren darum gebeten, die o.g. Sondernutzungen in den Bebauungsplan mit aufzunehmen.

Abwägungsargumentation des Bezirksamtes:
Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen.

Das Plangebiet des Bebauungsplans XVI-15 ist derzeit sowohl durch gewerbliche Nutzungen, Mischnutzungen aus gewerblichen Nutzungen und Wohnen als auch durch Wohnen (partiell ausschließlich) geprägte Bereiche charakterisiert. Während die gewerbliche Nutzung sich an der Mahlsdorfer Straße und mittig im Plangebiet konzentriert, weisen die durch die Hirtestraße und den Stellingdamm erschlossenen Grundstücke überwiegend Wohnen auf. Zur Sicherung und Entwicklung dieser nutzungsstrukturellen Prägung soll der Bebauungsplan das westliche und südliche Plangebiet als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO und das östliche Plangebiet als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festsetzen. Das Mischgebiet dient gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO sind Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 sind darüber hinaus Vergnügungsstätten in den überwiegend gewerblich geprägten Teilen des Gebiets allgemein und in den übrigen Teilen der Mischgebiete ausnahmsweise zulässig. Ein Ausschluss der in der Stellungnahme genannten Nutzungen

erfolgt durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs nicht, da sie nicht zu den in der textlichen Festsetzung Nr. 3 genannten Nutzungen zählen.

Eine Nicht-Berücksichtigung von Investorenanfragen ist weder im Bereich der Mahlsdorfer Straße noch in anderen Bereichen des Plangebiets erfolgt. Die im Vorfeld sowie während des Bebauungsplanverfahrens vorgetragenen Planungsansätze sind jeweils von der Verwaltung geprüft worden. Dabei waren bezirkliche Konzeptionen (z. B. Einzelhandelskonzeption) und städtebauliche Belange beachtlich. Eine Anpassung an diese Belange oder gar Umsetzung hat durch Investoren leider nicht stattgefunden.

Bürger 2 (Schreiben vom 08. Dezember 2005)

(1) In der Stellungnahme wird ausgeführt, dass gegen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs XVI-15, Ortsteil Köpenick, Widerspruch erhoben wird. Vom Eigentümer der Grundstücksflächen Mahlsdorfer Straße 9-11 und Hirtestraße 25.-26 (Flurstücke 215, 216, 217, 224, 225) wird im Weiteren erläutert, dass mit der detaillierten Ausweisung, wie sie der Bebauungsplanentwurf vorsieht, die Entwicklungsmöglichkeit des o.g. Grundstücks in ökonomisch nicht verantwortbarer Weise eingeschränkt wird und dass in dem Bebauungsplanentwurf ein Verstoß gegen § 6 Abs. 7 BauGB (gemeint ist wohl § 1 Abs. 7 BauGB aktueller Fassung) gesehen wird, in dem es heißt: „Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen“. In diesem Zusammenhang wird gefordert, den Detaillierungsgrad des Bebauungsplans dahingehend zu ändern, dass eine sinnvolle, die Nachbarschaft integrierte Entwicklung der o.g. Grundstücke erfolgen kann und eine nachhaltige Verwertung gesichert ist.

Abwägungsargumentation des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Im Vorfeld der planungsrechtlichen Bearbeitung des Bebauungsplans XVI-15 wurde ein städtebaulich-nutzungsstrukturelles Konzept erarbeitet, was den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans zugrunde liegt. Für die in der Stellungnahme genannten Grundstücke sehen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans auf Grundlage der bestehenden nutzungsstrukturellen Prägung des Plangebietes (s. hierzu auch die Abwägung zu Bürger 1 oben) die Sicherung eines Mischgebiets gemäß § 6 BauNVO an der Mahlsdorfer Straße und eines allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO an der Hirtestraße vor.

Neben dem geplanten Ausschluss von Nutzungen, die die angestrebte Qualität des Plangebietes sowohl im geplanten allgemeinen Wohngebiet als auch im geplanten Mischgebiet beeinträchtigen würden (Gartenbaubetriebe und Tankstellen, textliche Festsetzung Nr. 1 und Nr. 2), sollen im geplanten Mischgebiet zur Vermeidung von „Trading-Down-Effekten“ die im Mischgebiet allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) nur zulässig sein, sofern es sich nicht um Spielhallen und Einrichtungen zur Schaustellung von Personen sowie jegliche Art von Sexshows handelt (textliche Festsetzung Nr. 3).

Darüber hinaus sollen innerhalb der geplanten Mischgebiete MI 6 und MI 7, die abgerückt von der Mahlsdorfer Straße im Zentrum des den Geltungsbereich des Bebauungsplans XVI-15 bildenden Blocks liegen, zur Vermeidung negativer städtebaulicher Entwicklungen Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen werden (textliche Festsetzung Nr. 4). Hintergrund der geplanten Festsetzung ist eine befürchtete Ansiedlung von Einzelhandel (z.B. Discounter) im rückwärtigen Grundstücksbereich, während die straßenbegleitenden Grundstückszonen unbebaut bleiben bzw. für ausgedehnte Parkplatzanlagen genutzt werden. Vorrangiges städtebauliches Ziel innerhalb der geplanten Mischgebiete an der Mahlsdorfer Straße ist jedoch die Fassung bzw. Markierung des Blockrandes zur positiven Entwicklung des Erscheinungsbildes des Plangebiets. Einzelhandelsnutzungen innerhalb dieser Bereiche (MI 2, MI 3, MI 4 und MI 5) sollen gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sein.

Aufgrund der bestehenden stark heterogenen Baustruktur der Grundstücke Mahlsdorfer Straße 2-14 in Kombination mit z.T. sehr tiefen Grundstücken weist der westliche Bereich des Plangebiets abgesehen von den Eckbereichen zur Hirtestraße bzw. dem Stellingdamm derzeit den Charakter einer vorstädtischen Ausfallstraße auf. Ungeachtet dessen wird durch diesen Straßenzug der nördliche Zugang zum bezirklichen Versorgungszentrum der Bahnhofstraße gebildet. Zur Aufwertung des Bereichs ist geplant, den Straßenraum der Mahlsdorfer Straße, der

auf seiner Westseite durch eine offene Zeilenbebauung geprägt ist, im Bereich des Blockrandes zu markieren bzw. zu fassen. Zur Gewährleistung dieses städtebaulichen Ziels soll in einer Mindesttiefe von 10,0 m eine zwingende Gebäudehöhe festgesetzt werden, die entsprechend des Gebäudebestandes in nördlicher Richtung abnimmt (textliche Festsetzung Nr. 5 und Nr. 6). Die geplante Festsetzung der Mindesttiefe soll der Errichtung befürchteter behelfsmäßiger „Scheinbauwerke“ entgegenwirken.

Über die bereits oben erläuterte geplante Festsetzung einer zwingenden Gebäudehöhe und -tiefe (textliche Festsetzungen Nr. 5 und Nr. 6) sowie von Baugrenzen hinaus, soll zur baulichen Fassung/ Markierung des Blockrandes der Grundstücke Mahlsdorfer Straße 2-14 straßenbegleitend die Festsetzung von Baulinien (im Wechsel mit Baugrenzen) erfolgen, mit der eine Bebauung des Blockrandes zwingend geregelt werden soll. Der Anteil der Baulinien an den überbaubaren straßenseitigen Grundstücksflächen erfolgt auf Grundlage des Prinzips der Festsetzung einer Baulinie in einer Länge von 2/3 der straßenseitigen Grundstücksbreite, die erforderlich erachtet wird, um eine ausreichende Wirkung zur Fassung/ Markierung des Straßenraums zu erzielen. Zur Vermeidung besonderer Härten sind dabei Grundstücksbereiche, die ungünstige Zuschnitte zur Realisierung von Bebauung aufweisen, bei der Verortung der Baulinien vermieden worden. Des Weiteren soll unter besonderer Berücksichtigung der z.T. sehr tiefen Grundstücke (bis zu 130 m) die Wirkung der Baulinien auf eine städtebaulich relevante Tiefe von 30,0 m, beschränkt werden, da von Gebäuden, die jenseits dieses Bereichs liegen, keine raumbildende Wirkung für die Mahlsdorfer Straße mehr ausgeht.

Durch die geplante Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und das geplante Maß der Nutzung werden bestehende Verhältnisse aufgenommen und entwickelt.

Einer der wesentlichen Regelungsinhalte des Bebauungsplanentwurfs XVI-15 ist die positive Entwicklung der bzgl. ihres Erscheinungsbildes derzeit stark beeinträchtigten Struktur der Mahlsdorfer Straße. Durch die in diesem Zusammenhang geplanten Festsetzungen wird die Bebaubarkeit der Grundstücke zwar partiell zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele stärker reglementiert, diesem Umstand steht jedoch ein für diesen Bereich erhöhtes öffentliches Interesse gegenüber. Unzumutbare Härten sind nicht zu erkennen; die Verwertbarkeit wird jedenfalls nicht in ökonomisch nicht verantwortbarer Weise unzumutbar eingeschränkt, da die geplante Ausnutzbarkeit innerhalb der jeweiligen differenzierten Zonen sich am Bestand orientiert, vielfach auch eine darüber hinausgehende höhere Dichte zulässt (die jedoch das derzeit auf der Grundlage des § 34 Abs. 1 zulässige Maß der Nutzung nicht übersteigt).

- (2) Es wird im Weiteren ausgeführt, dass es hinsichtlich einer Verwertung der genannten Grundstücke im Vorfeld bereits eine Anfrage an das Stadtplanungsamt gegeben hätte, die jedoch mit dem Hinweis auf die zu diesem Zeitpunkt durchgeführte Offenlage verworfen wurde.

Abwägungsargumentation des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Das Grundstück war während des Bebauungsplanverfahrens (Stand: Vorbereitung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauNVO) Gegenstand von Planungsansätzen eines Investors zur Realisierung eines Altenwohnprojektes, das jedoch seitens des Vorhabenträgers nicht weiter verfolgt wurde.

Darüber hinaus wurde seitens einer weiteren Investorengruppe ein Planungsansatz an den Bezirk Treptow-Köpenick herangetragen, der auf dem Grundstück ein Nahversorgungszentrum mit einem Vollsortimenter und einem Discounter mit einer Verkaufsfläche von ca. 2.500 m² (großflächiger Einzelhandel) vorsah. Aufgrund des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes (BA-Beschluss 319/04 vom 10. Juli 2004) soll die Entwicklung des Hauptzentrums Köpenick in Übereinstimmung mit dem Stadtentwicklungsplan Zentren (Senatsbeschluss vom 22. März 2005) auf die Südseite der Bahntrasse konzentriert werden. Entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten wurden dazu aktuell im Rahmen der Erarbeitung des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes gutachterlich untersucht (Gutachten Dr. Lademann & Partner vom Oktober 2003). Im Ergebnis stellt die Bahntrasse für die Entwicklung des Hauptzentrums eine erhebliche Zäsur dar, die auch durch die traditionelle Orientierung der Verbraucher, die bauliche Ausprägung und künftig durch Verlagerung der Umsteigebeziehungen des ÖPNV nach Süden einen entsprechenden Ausdruck findet. Zur Stärkung und Entwicklung des Hauptzentrums Bahnhofstraße ist ein Zuwachs an Verkaufsfläche notwendig – jedoch in unmittelbarem Umfeld zum bestehenden Forum Köpenick (Synergieeffekte). Eine Entwicklung in

unmittelbarer räumlicher Nähe, nördlich des S-Bahnhofes Köpenick konnte aus diesem Grunde seitens des Bezirks Treptow-Köpenick unter Verweis auf den im Verfahren befindlichen Bebauungsplan, der dieser Zielsetzung entsprechende Festsetzungen beinhaltet, nicht unterstützt werden. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Einzelhandelskonzentration im Bereich der südlichen Mahlsdorfer Straße soll entfallen, der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Das Verfahren zur FNP-Änderung ist mit Senatsbeschluss vom 25. November 2004 eingeleitet worden.

(3) Abschließend wird ausgeführt, dass für den Fall, dass der Bebauungsplan nicht im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung, ausgehend von Art und Nutzung des Bestandes, geändert würde, der Grundstückseigentümer zur nachhaltigen Wahrung seiner Interessen den Weg einer Normenkontrollklage mit seinen Rechtsanwälten beschreiten will.

Abwägungsargumentation des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3.2.2 Abwägungsergebnis

3.2.2.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Durch die Festsetzungen in den Baugebieten werden Voraussetzungen zur Realisierung von Gebäuden geschaffen, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten. Hierzu tragen insbesondere die Festsetzung der Bauweise bzw. der differenzierten überbaubaren Grundstücksflächen bei. Gleichzeitig werden durch die Grünfestsetzungen innerhalb der Baugebiete die Voraussetzungen für ein durchgrüntes Wohn- und Arbeitsumfeld gewährleistet. Vor allem in den allgemeinen Wohngebieten wird unter Aufnahme der bestehenden Prägung des Gebietes durch die Festsetzung einer straßenbegleitenden überbaubaren Grundstücksfläche und eines weiteren Baufeldes im Blockinnenbereich eine ausgedehnte, zwischen den beiden überbaubaren Flächen der allgemeinen Wohngebiete liegende Zone, langfristig von Bebauung freigehalten.

Durch die Festsetzung von Baulinien in Kombination mit einer geplanten zwingenden Gebäudehöhe im Bereich der stark frequentierten Mahlsdorfer Straße (Nr. 2-14, MI 2 und MI 3) wird der Blockrand dieses Bereichs des Plangebietes gefasst, was sich neben einer positiven Beeinflussung des Ortsbildes in Anbetracht der abschirmenden Wirkung auch positiv auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse der Grundstücke des zentralen Plangebietes auswirkt. Durch passive Schallschutzmaßnahmen (Einhaltung von Schalldämmmaßen gemäß der DIN 4109) sowie grundrissregelnde Festsetzungen (textliche Festsetzung Nr. 7) werden die negativen Auswirkungen der übergeordneten Hauptverkehrsstraße in ihrer Wirkung ausreichend gemindert.

3.2.2.2 Umgebungsverträgliche Einbindung, Fortentwicklung vorhandener Ortsteile und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Im Vorfeld der planungsrechtlichen Bearbeitung des Bebauungsplans XVI-15 wurde ein städtebaulich-nutzungsstrukturelles Konzept erarbeitet, das den Festsetzungen des Bebauungsplans zugrunde liegt. Innerhalb des Geltungsbereichs dokumentiert die bestehende nutzungs- und baustrukturelle Durchmischung die Lage des Plangebietes im Übergangsbereich zwischen dem gründerzeitlichen Quartier um den Einzelhandelsschwerpunkt der Bahnhofstraße sowie dem S-Bahnhof Köpenick im Süden und ausgedehnten Wohngebieten im Geschosswohnungsbau im Westen bzw. Nordwesten als auch großflächigen Einfamilienhausgebieten im Osten bzw. Nordosten. Diese differenzierte Prägung wird nutzungsstrukturell durch die Festsetzung von Mischgebieten im Westen und Süden als auch allgemeinen Wohngebieten im Osten des Blocks aufgenommen, wodurch ein Übergang vom Versorgungszentrum der Bahnhofstraße zu den angrenzenden ausgedehnten Wohngebieten geschaffen wird.

Baustrukturell dokumentiert das Plangebiet diese besondere Lage ebenfalls: Während das südliche Plangebiet durch Rudimente gründerzeitlicher Bebauung (4-5 Vollgeschosse) und z.T. umfangreiche Ergänzungen des Geschosswohnungsbaus der jüngeren Vergangenheit (4-5 Vollgeschosse) geprägt ist, weist das nördliche Plangebiet Bebauungen des genossenschaftlichen Wohnungsbaus auf (3 Vollgeschosse). Der Bereich Hirtestraße ist dagegen bei der Mehrheit der Grundstücke durch offene Einfamilienhausbebauung (1-2 Vollgeschosse) charakterisiert. Die überwiegend gewerblich genutzten Grundstücke der Mahlsdorfer Straße 3-14 treten dagegen durch eine in sich stark heterogene Bebauung (z.T. behelfsmäßig erstellt, 1-3 Vollgeschosse) in Erscheinung, die sich aufgrund ihrer unterschiedlichen Lage innerhalb der z.T. extrem tiefen

Grundstücke mit einem stark desolaten Erscheinungsbild negativ auf den gesamten Geltungsbereich auswirken. Im Zusammenhang mit der Festsetzung von Baulinien, differenziert überbaubaren Grundstücksflächen, partiell zwingenden Gebäudehöhen (MI 3) zur Fassung/Markierung der Mahlsdorfer Straße als auch der Vermittlung zwischen den unterschiedlichen Gebäudehöhen durch eine differenziert zulässige maximale Geschossigkeit wird die planungsrechtliche Grundlage zur positiven Entwicklung des Plangebietes und seines unmittelbaren städtebaulichen Verflechtungsbereichs geschaffen.

Durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben innerhalb der im Blockinnenbereich festgesetzten Mischgebiete (MI 6 und MI 7) wird einer Bebauung mit Einzelhandelsbetrieben (meist mit ausgedehnten straßenseitigen Parkplatzanlagen) entgegengewirkt, die für derartige Randlagen zu Einzelhandelsschwerpunkten (hier: Bahnhofstraße) typisch sind.

Zur Sicherung einer umgebungsverträglichen Einbindung der baulichen Nutzungen sowie zur Gestaltung und Strukturierung des vorhandenen Orts- und Landschaftsbildes werden Pflanzgebote in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.2.2.3 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt bestandsorientiert über die übergeordnete Verkehrsverbindung der Mahlsdorfer Straße, von der die untergeordneten Verkehrsflächen des Stellingdammes und der Hirtestraße abzweigen und die jeweils anliegenden Grundstücke erschließen.

Der verkehrliche Anschluss der Grundstücke entlang der Mahlsdorfer Straße kann dabei auf Grund der Mittellage der vorhandenen Straßenbahntrasse nur nach dem Prinzip „rechts rein – rechts raus“ erfolgen.

Auch ohne den geplanten Neubau des 2. Abschnitts der Ost-West-Trasse zur Entlastung der Dammvorstadt ist das bestehende Straßenverkehrsnetz in der Lage den bei Ausschöpfung der Potenziale zusätzlich auftretenden Verkehr aufzunehmen.

Darüber hinaus verfügt das Untersuchungsgebiet bereits mit der Nähe zum S- und zukünftigen Regionalbahnhof als auch mit den bestehenden Straßenbahn- und Bushaltestellen über einen hervorragenden Anschluss an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs.

3.2.2.4 Belange von Natur und Landschaft

Sind aufgrund der Aufstellung und Umsetzung von Bebauungsplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung des § 21 BNatSchG nach den Vorschriften des BauGB in der Abwägung nach § 1 a BauGB zu entscheiden.

Nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist oder zulässig war.

Planungsrechtlich befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans XVI-15 innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Eine Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich erfolgt nach § 34 Abs. 1 BauGB. Im Ergebnis der planungsrechtlichen Gebiets-einschätzung wurde festgestellt, dass die auf der Grundlage von § 34 BauGB mögliche Bebauung den im Bebauungsplan XVI-15 ausgewiesenen Nutzungsmaßen entspricht.

Für die sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen wird die Bestandssituation gesichert. Da die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans ist, kann aus der planungsrechtlichen Sicherung vorhandener öffentlicher Straßenverkehrsflächen ein Eingriff in Natur und Landschaft resultieren. Derzeit muss der Eingriff im Bereich der vorhandenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen Mahlsdorfer Straße, Stellingdamm und Hirtestraße nicht ausgeglichen werden, da von keiner Änderung der Bestandssituation auszugehen ist.

Aufgrund des Ergebnisses der planungsrechtlichen Beurteilung des Plangebietes hat ein Ausgleich für zu fällende Bäume nach der BaumSchVO Berlin zu erfolgen.

Die Bestandssituation innerhalb der Baugebiete wird vorrangig durch gewerblich genutzte Flächen mit einem hohen Versiegelungsgrad geprägt. Diese Flächen sind stark anthropogen beeinflusst sowie mit Altlasten belastet. Einen untergeordneten Anteil nehmen die durch Wohnnutzung geprägten Flächen ein. Die in diesen Gebieten vorhandenen Freiflächen übernehmen naturhaushaltswirksame sowie landschaftsbildaufwertende Funktionen innerhalb des Plangebietes. Nur einzelne Grundstücke innerhalb des Plangebietes sind derzeit unversiegelt bzw. weisen einen Versiegelungsumfang auf, der geringer ist als das nach § 34 BauGB bzw. nach dem

Bebauungsplan XVI-15 mögliche Nutzungsmaß. Insgesamt ist ein Versiegelungsanteil von ca. 80 % im Plangebiet vorhanden.

Bezüglich des Orts- und Landschaftsbildes bestimmen die Gewerbeflächen, welche zum Teil brachgefallen sind bzw. leer stehen, den Gesamteindruck. Von ihnen geht eine große Störwirkung aus, das Plangebiet befindet sich zum Großteil in einem desolaten Zustand. Aus diesem Grund ist der Anteil der vorhandenen Biotopflächen sowie deren Qualität als gering einzuschätzen. Der Biotopbestand im Plangebiet wird durch ruderale Kraut- und Staudenfluren, ungeschützten Gehölzaufwuchs (ungeschützter Baumbestand, Sträucher), gärtnerisch gestaltete Freiflächen sowie den vorhandenen Baumbestand (geschützte Laubbäume, Obstbäume) bestimmt. Im Bereich der gewerblich genutzten Flächen befinden sich vorrangig die Biotoptypen der Spontanvegetation, im Bereich der durch Wohnnutzung geprägten Flächen dominieren die gärtnerisch gestalteten Freiflächen. Der Anteil an geschützten Bäumen innerhalb des Plangebietes ist gering einzuschätzen, als Baumarten dominieren Ahorn, Birke, Robinie und Eschenahorn. Bezüglich der Bedeutung für die Fauna spielt das Plangebiet eine eher untergeordnete Rolle. Durch den geringen Freiflächenanteil im Plangebiet insgesamt sowie deren Kleinteiligkeit sind keine optimalen faunistischen Lebensräume vorhanden. Dennoch ist u.a. das Vorkommen von Kleinsäugern, Vögeln, Schmetterlingen, Käfern und Spinnen möglich. Verlassener Gebäudebestand sowie der vorhandene Gehölzbestand können als Niststätte für Vögel und Fledermäuse dienen, bei Abriss- bzw. Fällarbeiten ist deren Vorkommen zu prüfen und ggf. eine Genehmigung zur Niststättenbeseitigung (Befreiungstatbestand) zu beantragen.

Aufgrund des vorhandenen Versiegelungsgrades spielt das Plangebiet für das Schutzgut Klima eine untergeordnete Funktion.

Durch die Umsetzung der Planung entsprechend des Bebauungsplans XVI-15 resultiert auf großflächig versiegelten, altlastenbelasteten Flächen eine Aufwertung der Bestandssituation durch die Beseitigung des Altlastentatbestandes sowie durch die Einordnung begrünter Freiflächen. Auf derzeit unversiegelten Grundstücken bzw. Grundstücken mit einem geringeren Versiegelungsgrad als der Bebauungsplan XVI-15 es vorgibt, resultieren Eingriffe in Natur und Landschaft (nach § 18 BNatSchG), welche sich auf die einzelnen Schutzgüter wie folgt auswirken:

Auf diesen Grundstücken resultiert aus der Umsetzung der geplanten Bebauung eine Erhöhung des Versiegelungsgrades sowie eine Reduzierung von Versickerungs- und Vegetationsflächen.

Hinsichtlich des Biotopbestandes kommt es zu einer Verdrängung der ruderal geprägten Biotop-typen zugunsten gärtnerisch gestalteter Freiflächen. Unter Bezugnahme auf die Bestandssituation verändert sich die klimatische Situation im Plangebiet nur geringfügig.

Hinsichtlich des Landschaftsbildes ist von der Umsetzung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auszugehen, in diesem Zusammenhang werden städtebauliche Missstände beseitigt. Durch die Aufnahme von aus städtebaulichen Gründen erforderlichen Begrünungsfestsetzungen wird das Orts- und Landschaftsbild aufgewertet.

Unter Verweis auf die o.g. planungsrechtliche Einschätzung ist festzustellen, dass der nach Art und Maß der Bebauung auf der Grundlage von § 34 BauGB mögliche Flächenversiegelungsanteil dem zulässigem Nutzungsmaß entsprechend des Bebauungsplans XVI-15 entspricht. Die aus der zulässigen Bebauung resultierenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind somit nicht ausgleichspflichtig. Die Aufnahme von Eingriffsminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erübrigt sich somit.

3.2.2.5 Belange der Wirtschaft und der verbrauchernahen Versorgung

Die Belange der Wirtschaft werden durch die Festsetzung von Mischgebieten im westlichen und südlichen Plangebiet berücksichtigt. Durch die geplanten Festsetzungen können wohnungsnahe Arbeitsplätze geschaffen werden und es wird dem Ziel der Sicherung und Entwicklung ergänzender Nutzungen zum Einzelhandels- und Versorgungsschwerpunkt der Bahnhofstraße Rechnung getragen. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen der Mischgebiete der Mahlsdorfer Straße werden zur Verhinderung städtebaulicher Fehlentwicklungen sowie zur Vermeidung der Schwächung der Bahnhofstraße als Versorgungszentrum Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

3.2.3 Begründung einzelner Festsetzungen

3.2.3.1 Art der baulichen Nutzung

TF 1. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Absatz 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

TF 2. In den Mischgebieten MI 1, MI 2, MI 3, MI 4, MI 5, MI 6, MI 7, MI 8, MI 9 und MI 10 sind die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Absatz 2 Nr. 6 und 7 der Baunutzungsverordnung (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

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

Begründung: Die in den allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise und in den Mischgebieten allgemein zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden nicht zugelassen, da sich diese Nutzungen nicht mit der Entwicklung der angestrebten Qualität des Plangebietes vereinbaren lassen. Diese Nutzungsformen haben sich nach neuerer Erkenntnis als vielerorts unvereinbar mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung herausgestellt. Moderne Tankstellen müssen aus Wirtschaftlichkeitsgründen mindestens 12 Zapfsäulen und zusätzliche Servicebereiche haben. Eine Integration in Gebäude mit sonstigen Nutzungen findet heute nicht mehr statt. Wegen der flächenhaften Ausdehnung und des hohen Störpotenzials lassen sich neue Tankstellen daher schlecht in Wohn- und Mischgebiete, die auch dem Wohnen dienen, integrieren.

Ein weiträumiger Ausschluss von Tankstellen im Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplans findet nicht statt. Die Versorgung mit Kraftstoff wird gewährleistet über die vorhandenen und weiterhin dort planungsrechtlich zulässigen Tankstellen in der Kaulsdorfer Straße, am Brandenburgplatz sowie am Hultschiner Damm (Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf). Die Ansiedlung von Tankstellen würde darüber hinaus in den Wohngebieten zu einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen führen und die Wohnruhe stören.

Gartenbaubetriebe mit ihren entsprechenden baulichen Ausmaßen werden ebenfalls nicht zugelassen, da sie sich nicht mit dem städtebaulichen Leitbild - der Entwicklung der bestehenden Baustruktur im Sinne einer positiven Entwicklung des Ortsbildes nahe dem Versorgungszentrum der Bahnhofstraße - vereinbaren lassen.

TF 3. In den Mischgebieten MI 1, MI 2, MI 3, MI 4, MI 5, MI 6, MI 7, MI 8, MI 9 und MI 10 sind die allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (Vergnügungsstätten) nur zulässig, sofern es sich nicht um Spielhallen und die Schaustellung von Personen (z. B. Peep-, Sex- und Live-Shows) sowie Video- oder ähnliche Vorführungen handelt; Einrichtungen dieser Art sind innerhalb der Mischgebiete unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

Begründung: Zur Sicherung der angestrebten Qualität des Plangebietes sowie der Sicherung des Niveaus von zentralen Bereichen des Bezirkes Treptow-Köpenick von Berlin sind zur Vermeidung von „Trading-Down-Effekten“ die im Mischgebiet allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) nur zulässig, sofern es sich nicht um Spielhallen und Einrichtungen zur Schaustellung von Personen sowie jegliche Art von Sexshows handelt. Aufgrund der engen Verzahnung der geplanten Mischgebiete mit den direkt angrenzenden allgemeinen Wohngebieten besteht die Gefahr, dass das angrenzende Wohnquartier durch die mit den o.g. Nutzungen verbundenen Störpotenziale, insbesondere in den Abend- und Nachtstunden, erheblich belastet wird und die o.g. Nutzungen daher mit einer Wohnnutzung nicht vereinbar sind. Aufgrund der geplanten städtebaulichen Nutzungsstruktur im direkten Umfeld des Geltungsbereichs, die durch hochwertige Wohnstandorte geprägt ist, sind bestimmte Vergnügungsstätten nicht verträglich. Dazu zählen insbesondere Spielhallen und Einrichtungen, die zur Schaustellung von Personen (u.a. Sexshows) dienen. Diese im Mischgebiet allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen führen erfahrungsgemäß zu den so genannten „Trading-Down-Effekten“ und stehen der angestrebten Nutzungsmischung und -zuordnung sowie der angestrebten Entwicklung des Bereichs zu einem hochwertigen Quartier

entgegen. Wichtige Leitlinie bei der Entwicklung des Plangebiets ist darüber hinaus die Aufwertung der Mahlsdorfer Straße als eine der Hauptzufahrtsstraßen zum Einzelhandelsschwerpunkt der Bahnhofstraße mit dem Forum Köpenick. Zur Gewährleistung des angestrebten qualitativ hochwertigen innerstädtischen Quartiers sowie zur Sicherung des Niveaus des Versorgungsschwerpunktes und seines unmittelbaren städtebaulichen Verflechtungsgebiets sowie des wohngeprägten Umfeldes hinsichtlich der Vermeidung und Vorbeugung von „Trading-Down-Effekten“ werden die o.g. Nutzungen unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Einrichtungen (z.B. Spielhalle Seelenbinderstraße/ Ecke Bahnhofstraße) im Mischgebiet ausgeschlossen. In der Folge werden Verdrängungseffekte und unerwünschte städtebauliche Entwicklungen insbesondere vor dem Hintergrund der städtebaulichen Entwicklung entlang der Mahlsdorfer Straße und der Bahnhofstraße befürchtet.

TF 4. In den Mischgebieten MI 6 und MI 7 sind die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (Einzelhandelsbetriebe) nicht zulässig.

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

Begründung: Innerhalb der Mischgebiete MI 6 und MI 7, die abgerückt von der Mahlsdorfer Straße im Zentrum des den Geltungsbereich des Bebauungsplans XVI-15 bildenden Blocks liegen, werden zur Vermeidung negativer städtebaulicher Entwicklungen Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen. Hintergrund der geplanten Festsetzung ist eine befürchtete Ansiedlung von Einzelhandel (z.B. Discounter) im rückwärtigen Grundstücksbereich, während die straßenbegleitenden Grundstückszonen unbebaut bleiben bzw. für ausgedehnte Parkplatzanlagen genutzt werden. Vorrangiges städtebauliches Ziel innerhalb der geplanten Mischgebiete an der Mahlsdorfer Straße ist die Fassung bzw. Markierung des Blockrandes zur positiven Entwicklung des Erscheinungsbildes des Plangebietes. Einzelhandelsnutzungen innerhalb dieser Bereiche (MI 2, MI 3, MI 4 und MI 5) sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig.

3.2.3.2 Maß der baulichen Nutzung

TF 5. Im Mischgebiet MI 3 darf die Traufhöhe der baulichen Anlagen in einer Tiefe von 10,0 m, gerechnet von der Straßenbegrenzungslinie an, eine Höhe von 43,5 m ü. NHN nicht unterschreiten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 16 Abs. 4 BauNVO

TF 6. Im Mischgebiet MI 2 darf die Traufhöhe der baulichen Anlagen in einer Tiefe von 10,0 m, gerechnet von der Straßenbegrenzungslinie an, eine Höhe von 41,0 m ü. NHN nicht unterschreiten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 16 Abs. 4 BauNVO

Begründung: Aufgrund der bestehenden stark heterogenen Baustruktur der Grundstücke Mahlsdorfer Straße 2-14 in Kombination mit z.T. sehr tiefen Grundstücken weist der westliche Bereich des Plangebietes abgesehen von den Eckbereichen zur Hirtestraße bzw. dem Stellingdamm derzeit den Charakter einer vorstädtischen Ausfallstraße auf. Ungeachtet dessen bildet dieser Straßenzug die nördliche Hauptzufahrt zum bezirklichen Versorgungszentrum der Bahnhofstraße. Zur Aufwertung des Bereichs ist vorrangiges Planungsziel, den Straßenraum der Mahlsdorfer Straße, der auf seiner Westseite durch eine offene Zeilenbebauung geprägt ist, im Bereich des Blockrandes zu markieren bzw. zu fassen. Zur Gewährleistung dieses städtebaulichen Ziels soll in einer Mindesttiefe von 10,0 m eine zwingende Gebäudehöhe festgesetzt werden, die entsprechend des Gebäudebestandes in nördlicher Richtung abnimmt. Die geplante Festsetzung der Mindesttiefe soll der Errichtung befürchteter behelfsmäßiger „Scheinbauwerke“ entgegenwirken. Unter Berücksichtigung des Gebäudebestandes und der bereits bei diesen Eckgrundstücken vorliegenden von den übrigen Grundstücken der Mahlsdorfer Straße abweichenden Gebietsprägung wurde bei den Grundstücken Mahlsdorfer Straße 1-1A/ Stellingdamm 1/ 1A sowie Mahlsdorfer Straße 15/ Hirtestraße 19-20 auf die Festsetzung einer zwingenden Gebäudehöhe verzichtet.

Zur Ermöglichung jedoch der Realisierung von über diese o.g. Mindesttiefe (10,0 m) hinausgehende Gebäudetiefen (bis 15,2 m) mit einer ebenfalls über die im straßenabgewandten Grundstücksbereich (MI 4) maximal zulässigen 3 Vollgeschosse hinausgehenden Höhe an der Mahlsdorfer Straße, erfolgt die Festsetzung einer mittels Knotenlinie von den übrigen Grundstücksflächen (max. 3 Vollgeschosse) abgegrenzten Fläche, in der bauliche Anlagen mit einer maximal zulässigen Traufhöhe von 17,0 m (MI 3) bzw. 12,0 m (MI 2) über der festgesetzten

Geländeoberkante zulässig sind. Die Festsetzung dient der Umsetzung von Vorhaben mit gebräuchlichen Gebäudetiefen sowie zur Gewährleistung der wirtschaftlichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke.

TF 11. Innerhalb der Mischgebiete MI 2 und MI 3 wird als Bezugshöhe folgende Geländeoberkante festgesetzt: 36,0 m über NHN.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2 BauGB

Begründung: Als nachvollziehbare Bezugshöhe für die maximal zulässige Traufhöhe baulicher Anlagen innerhalb der Mischgebiete MI 2 und MI 3 wird die vorhandene Geländeoberkante der Mischgebiete mit 36,0 m über NHN festgesetzt.

3.2.3.3 Überbaubare Grundstücksfläche, partielle Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO, Bauweise

Zum Erhalt einer möglichst großen Flexibilität bei der Entwicklung der Bebauung innerhalb der festgesetzten Mischgebiete erfolgt die Festsetzung von ausgedehnten überbaubaren Bereichen mittels verbindlicher Regelung von Baugrenzen und Baulinien gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO. Die Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO sind abgesehen von der um 2,0 m eingerückten Bauflucht am Stellingdamm, der Berücksichtigung der prägenden Vorgartenzone von 5,0 m an der Hirtestraße und eines Abstandes zu den angrenzenden allgemeinen Wohngebieten, vollflächig überbaubar. Der nicht überbaubare Streifen zu den angrenzenden allgemeinen Wohngebieten sichert eine bauliche Distanz, die analog den Bestimmungen der BauO Bln 3,0 m beträgt und einen Übergangsbereich bildet. Die Abstandflächenregelungen der Bauordnung bleiben unberührt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen der allgemeinen Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO gliedern sich unter Berücksichtigung einer entlang der Hirtestraße prägenden Vorgartenzone von 5,0 m in zwei überbaubare Flächen: Unter Aufnahme der bestehenden Strukturen sowohl der nördlichen wie südlichen Hirtestraße sichert ein straßenbegleitendes Baufeld die Fassung/ Markierung des Straßenzugs. Darüber hinaus wird durch die Festsetzung zweier weiterer überbaubarer Flächen im Blockinnenbereich (Hirtestraße 24-26 und 31) die Wohnnutzung auf den ehemals gewerblich genutzten Grundstücken entwickelt. Zwischen den beiden überbaubaren Grundstücksflächen der allgemeinen Wohngebiete wird somit eine zwischen 15,0 m und 25,0 m tiefe, nicht überbaubare Grundstücksfläche unter Aufnahme der bestehenden Struktur der von der Straße abgewandt liegenden, nach Westen ausgerichteten, Gärten gesichert.

Neben den überbaubaren Grundstücksflächen wird das Maß der Nutzung über die Festsetzung einer am Bestand orientierten und auf Grundlage des den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs zugrundeliegenden städtebaulichen Konzepts ermittelten maximal zulässigen Grundflächenzahl, maximal zulässigen Geschossflächenzahl, der differenzierten Zulässigkeit einer maximalen Geschossigkeit (2 zulässige Vollgeschosse im Bereich der Hirtestraße, maximal 3 zulässige Vollgeschosse im nördlichen und zentralen Plangebiet sowie 4 zulässige Vollgeschosse (Stellingdamm 12) bzw. 5 zulässige Vollgeschosse am Stellingdamm im südlichen Geltungsbereich) bzw. maximal zulässige Traufhöhe (Mischgebiete MI 2 und MI 3) verbindlich geregelt.

Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO betragen in allgemeinen Wohngebieten für die GRZ 0,4 und die GFZ 1,2. Diese Werte werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans XVI-15 eingehalten bzw. unterschritten.

In Mischgebieten betragen die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für die GRZ 0,6 und die GFZ 1,2. Während diese Werte in den überwiegenden Mischgebieten des zentralen bzw. nördlichen Plangebiets eingehalten werden, erfolgt eine Überschreitung der Obergrenzen hinsichtlich der GFZ in den Mischgebieten MI 5 (GFZ 1,8), MI 7 (GFZ 1,8) und MI 9 (GFZ 2,0) im südlichen Plangebiet. Die GRZ-Werte (0,5) liegen hier dagegen unterhalb der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO Abs. 1 und der Werte der übrigen Mischgebiete.

Eine Überschreitung der Obergrenzen ist gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO möglich, wenn

- besondere städtebauliche Gründe dies erfordern,
- die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden, und

- sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Besondere städtebauliche Gründe:

Die Überschreitung des Nutzungsmaßes in den südlichen Mischgebieten ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich. Wie sich aus den Ausführungen zu Planungsgegenstand und Planungsinhalt (I. und II.) ergibt, ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans XVI-15 durch eine städtebauliche Sondersituation gekennzeichnet. Das Plangebiet dokumentiert mit seiner bestehenden nutzungs- und baustrukturellen Durchmischung seine Lage im Übergangsbereich zwischen dem gründerzeitlichen Quartier um den Einzelhandelsschwerpunkt der Bahnhofstraße sowie dem S-Bahnhof Köpenick im Süden und ausgedehnten Wohngebieten im Geschosswohnungsbau im Westen bzw. Nordwesten als auch großflächigen Einfamilienhausgebieten im Osten bzw. Nordosten. Der dreieckige Block ist durch gründerzeitliche Rudimente und Ergänzungen des Geschosswohnungsbaus der jüngeren Vergangenheit mit höherer Dichte nahe des S-Bahnhofes, Bauten des genossenschaftlichen Wohnungsbaus im Bereich der nördlichen Blockspitze und offener Einfamilienhausbebauung an der Hirtestraße gekennzeichnet. Die Überschreitungen der Obergrenzen resultieren im Wesentlichen aus der städtebaulich erwünschten Bauhöhe und Kubatur des südlichen Plangebiets und nehmen bestehende Gestaltverhältnisse auf, was zu einem homogenen Stadtbild des derzeit überwiegend desolat in Erscheinung tretenden Gesamtgebiets beiträgt. Unter Wahrung der zu erhaltenen Freiräume und unter Beachtung der Grundstücksverhältnisse als auch der bestehenden Bebauung ist diese Zielstellung nur mit einer gegenüber den Regelungen des § 17 Abs. 1 BauNVO erhöhten Dichte umsetzbar. Durch die Festsetzung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umsetzung des zugrundeliegenden städtebaulichen Konzepts ergeben sich keine Konflikte, die städtebauliche Situation, die derzeit in erster Linie durch ausgedehnte Brachen bestimmt wird, verbessert sich entscheidend.

Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse/ Auswirkungen auf Umwelt und Verkehr

In Ableitung der Darstellungen des Flächennutzungsplans ist vorgesehen, das westliche und südliche Plangebiet zu einem gemischten Quartier zu entwickeln, wobei unter Vermeidung der Inanspruchnahme von Flächen in Stadtrandlagen vorhandene entwicklungsfähige Innenstadtbereiche verdichtet werden. Insbesondere auch in Anbetracht der vorhandenen leistungsfähigen Struktur des ÖPNV-Netzes (hier vor allem die S-Bahn), ist die Innenentwicklung an diesem Standort geboten.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt werden darüber hinaus durch textliche Festsetzungen sichergestellt. Neben der Grundrissbindung für Wohnungen zum Schutz vor Lärm innerhalb der Mischgebiete entlang der Mahlsdorfer Straße und des Stellingdammes (textliche Festsetzung Nr. 7) erfolgen als weitere Maßnahmen im Sinne des § 17 Abs. 2 Nr. 2 die Befestigung von Wegen und Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (textliche Festsetzung Nr. 8) sowie umfangreiche Baumpflanzungen (textliche Festsetzung Nr. 9), wodurch u.a. eine positive Beeinflussung des Kleinklimas erwirkt wird.

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der gut durch den öffentlichen Personennahverkehr (S-Bahn-, Straßenbahn- und Busanbindung) und durch den Individualverkehr erschlossen ist.

Sonstige öffentliche Belange:

Öffentliche Belange stehen den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nicht entgegen. Es ist erklärtes städtebauliches Ziel, im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Verbesserung des Straßen- und Ortsbildes des durch einen Übergangsbereich geprägten Plangebiets, die den Festsetzungen des Bebauungsplans XVI-15 zugrundeliegende städtebauliche Konzeption zur Neuordnung zu ermöglichen.

Einer der wesentlichen Regelungsinhalte des Bebauungsplanentwurfs XVI-15 ist u.a. die positive Entwicklung der bzgl. ihres Erscheinungsbildes derzeit stark beeinträchtigten Struktur der Mahlsdorfer Straße. Hintergrund der bestehenden Mängel ist die, vor allem aufgrund ungünstiger Grundstückszuschnitte, partiell behelfsmäßig erstellter Bebauung sowie nur 1-3 Vollgeschosse aufweisende heterogene Baustruktur des Bereichs, die zwischen einer 3-geschossigen Bebauung (genossenschaftlicher Wohnungsbau) im Norden des Plangebietes und Rudimenten einer 5-geschossigen mischgenutzten gründerzeitlich geprägten Gebäudestruktur im Süden des Geltungsbereichs liegt. Zur positiven Entwicklung dieses Bereichs und damit auch des städtebaulichen Verflechtungsbereichs des Plangebietes wird die bauliche Fassung/ Markierung des Blockrandes der Grundstücke Mahlsdorfer Straße 2-14 angestrebt. Über die bereits oben erläuterte Festsetzung einer zwingenden Gebäudehöhe und -tiefe (textliche Festsetzungen Nr. 5 und 6) sowie von Baugrenzen hinaus, erfolgt aus diesem Grunde straßenbegleitend die

Festsetzung von Baulinien (im Wechsel mit Baugrenzen), durch die eine anteilige Bebauung des Blockrandes zwingend geregelt wird. Der Anteil der Baulinien an den überbaubaren straßenseitigen Grundstücksflächen basiert auf Grundlage des Prinzips der Festsetzung einer Baulinie in einer Länge von 2/3 der straßenseitigen Grundstücksbreite, die erforderlich ist, um eine ausreichende Wirkung zur Fassung/ Markierung des Straßenraumes zu erzielen. Zur Vermeidung besonderer Härten sind dabei Grundstücksbereiche, die ungünstige Zuschnitte zur Realisierung von Bebauung aufweisen, bei der Verortung der Baulinien vermieden worden. Des Weiteren wird unter besonderer Berücksichtigung der z.T. sehr tiefen Grundstücke (bis zu 130 m) die Wirkung der Baulinien auf eine städtebaulich relevante Tiefe von 30,0 m beschränkt, da von Gebäuden, die jenseits dieses Bereichs liegen, keine raumbildende Wirkung für den Straßenzug der Mahlsdorfer Straße mehr ausgeht.

Während ebenfalls zur Fassung/ Markierung des Straßenraumes sowie unter Berücksichtigung des Gebäudebestandes innerhalb des Grundstücks Mahlsdorfer Straße 1/1 A, der Grundstücke des Stellingdamms (abgesehen von Nr. 14, das bereits durch die Struktur der Hirtestraße geprägt ist) sowie des Eckgrundstücks Hirtestraße 19-20 im nördlichen Plangebiet eine geschlossene Bauweise festgesetzt werden soll, ist im mittleren und südlichen Abschnitt der Hirtestraße die Festsetzung der für diesen Bereich prägenden offenen Bauweise geplant. Für den Bereich der nördlichen Hirtestraße, der zwischen geplanter offener und geschlossener Bebauung liegt, soll, wie im zentralen Plangebiet (Blockinnenbereich) und entlang der Mahlsdorfer Straße (s.o.), keine Bauweise festgesetzt werden.

3.2.3.4 Erschließung

TF 12. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Begründung: Die aus der Kartengrundlage ersichtliche Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Festsetzungsgegenstand des Bebauungsplans.

Die bestehenden Verkehrsflächen der Mahlsdorfer Straße, die als Haupteerschließung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XVI-15 dient, sowie die untergeordneten Verkehrsflächen der Hirtestraße und des Stellingdamms werden durch die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien als öffentliche Straßenverkehrsfläche gesichert.

3.2.3.5 Grünfestsetzungen

TF 8. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sowie in den Mischgebieten MI 1, MI 2, MI 3, MI 4, MI 5, MI 6, MI 7, MI 8, MI 9 und MI 10 ist eine Befestigung von Wegen und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 4 Satz 3 NatSchG Bln

Begründung: Die Festsetzung dient dem Schutz des Naturhaushalts, insbesondere dem Schutz des Bodens und des Wassers.

Die Festsetzung entspricht dem Grundsatz des § 1a BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist. Dies bezieht sich nicht allein auf den Umfang, sondern auch auf die Intensität von Flächenversiegelungen. Bei einer Teildurchlässigkeit bleiben die Bodenfunktionen befestigter Standorte anteilig erhalten. Der Oberflächenabfluss wird gemindert und die Grundwasserneubildung gefördert.

TF 9. Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche, in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 ist pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche, in den Mischgebieten MI 5, MI 7, MI 9 und MI 10 ist pro angefangene 600 m² Grundstücksfläche und in den Mischgebieten MI 1, MI 2, MI 3, MI 4 MI 6 und MI 8 ist pro angefangene 750 m² Grundstücksfläche mindestens ein Obst- oder Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.

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

Begründung: Obst- und Laubbäume sind für das Plangebiet und deren unmittelbare 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 Sicherung eines hochwertigen Wohnstandortes.

Die Anzahl der Baumpflanzungen wurde so gewählt, dass pro 150 m² vorhandener Freifläche mindestens 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 sowie keine Härte für die Grundstückseigentümer dar. Obst- und Laubbäume haben eine hohe ökologische Wertigkeit und dienen somit der Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

TF 10. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sowie in den Mischgebieten MI 1, MI 2, MI 3, MI 4, MI 5, MI 6, MI 7, MI 8, MI 9 und MI 10 sind ebenerdige Stellplätze durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen und zu erhalten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Begründung: Die Festsetzung dient der Gliederung und Strukturierung von Stellplatzanlagen und somit der Aufwertung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.

Da der Bebauungsplan eine Angebotsplanung darstellt und aus Gründen der planerischen Zurückhaltung auf eine Verortung von Stellplatzanlagen im Bebauungsplan verzichtet wurde, kann derzeit nicht abgeschätzt werden, wie viele Baumpflanzungen aus der Festsetzung resultieren. Um zu verhindern, dass bei der Errichtung von Stellplatzanlagen städtebauliche Missstände entstehen, wird die Festsetzung aufgenommen.

Hinweis: Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 9 und 10 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 19.04.2005 empfohlen.

3.2.3.6 Immissionsschutz

TF 7. Zum Schutz vor Lärm muss innerhalb der Mischgebiete entlang der Mahlsdorfer Straße und des Stellingdamms ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern von den Straßen abgewandt sein.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Begründung: Das Plangebiet ist im Bereich der Mahlsdorfer Straße (Zählung 2001: 22.300 Kfz/ 24 Std.) sowie aufgrund des langfristig geplanten Ausbaus der Ost-West-Trasse zukünftig auch im Bereich des Stellingdamms durch Verkehrsemissionen beeinträchtigt. Neben dem Kfz-Verkehr spielt dabei auch der Straßenbahnverkehr eine entscheidende Rolle. Der Lärminderungsplan für die Altstadt von Köpenick (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Oktober 2002) weist für die östliche Straßenrandbebauung der Mahlsdorfer Straße eine Lärmbelastung (Mittelungspegel) von 70-74 dB(A) tags (6°-22° Uhr) und 65-69 dB(A) nachts aus. Der Einfluss angrenzender Kreuzungen oder des Straßenbelags kann dabei zu einer Erhöhung der Pegel um 3 dB(A) führen. Diese Werte sind anhand der Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau, Beiblatt 1 – zu bewerten, die für ein Dorf- bzw. Mischgebiet tags (6°-22° Uhr) einen Orientierungswert von 60 dB(A) und nachts (22°-6° Uhr) von 50 dB(A) vorsieht. In beiden Beurteilungszeiträumen werden die Orientierungswerte erheblich, nämlich tags um 10 dB(A) und nachts um 15 dB(A), überschritten. Bei den Orientierungswerten der DIN 18005 handelt es sich um Immissionswerte, deren Unterschreitung bzw. deren Einhaltung wünschenswert ist, um die Schutzbedürftigkeit des jeweiligen Baugebietes zu wahren und aus denen sich ggf. Schallschutzmaßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung ableiten lassen. In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung und bestehenden Verkehrswegen lassen sich diese Orientierungswerte oft nicht einhalten. Da der Geltungsbereich in einem Stadtgebiet liegt, das aufgrund der baulichen Entwicklung bereits vorhandene Nutzungen sowie Straßen im Bestand aufweist und die Geräuschbelastungen vorhanden sind, ist das Gebiet als vorbelastetes Gebiet einzustufen.

Insgesamt ist damit das Gebiet nicht als ruhige Wohnlage einzustufen. Die hohen Lärmwerte können jedoch durch passive Schallschutzmaßnahmen (die entsprechend der DIN 4109 als technische Baubestimmung im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen sind) sowie einfache Maßnahmen wie die Grundrissbindung gemindert, wenn auch nicht aufgefangen werden. Maßnahmen des aktiven Schallschutzes (Lärmschutzwand, geschlossene Straßenrandbebauung) sind im Hinblick auf die städtebauliche Situation nicht vertretbar. Aus den genannten Gründen wird

eine Grundrissbindung für die Gebäude entlang der Mahlsdorfer Straße und unter Berücksichtigung der Führung der geplanten Ost-West-Trasse des Stellingdamms festgesetzt. Mit der Festsetzung soll sichergestellt werden, dass im Neubaufall lärmempfindliche Nutzungen von der Lärmquelle abgewandt vorgesehen werden. Für bereits bestehende Gebäude hat die Festsetzung zunächst keine Auswirkungen, da diese unter Bestandsschutz stehen. Sollten jedoch Veränderungen vorgenommen werden, die einer baurechtlichen Genehmigung bedürfen, so wäre auch hier die Grundrissbindung zu beachten.

III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1. Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird eine innerstädtische, gut erschlossene, bereits über lange Zeiträume gewerblich und für Wohnzwecke genutzte Fläche planungsrechtlich gesichert und steht den genannten Nutzungen auch weiterhin zur Verfügung. Die Festsetzungen tragen zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei, da bereits vorhandene Bauflächen im städtischen Gefüge im Rahmen der Innenentwicklung gesichert und ergänzt werden und in der Folge der Landschaftsverbrauch im Außenbereich minimiert werden kann.

Da der Bebauungsplan XVI-15 eine geordnete städtebauliche Entwicklung mit Festsetzungen sichert, die bezüglich des Nutzungsmaßes bereits nach dem bisherigen Baurecht zulässig ist, resultieren aus der geplanten zulässigen Bebauung keine ausgleichspflichtigen Eingriffe in Natur und Landschaft. Ausgleichsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

Innerhalb der Baugebiete werden durch die Festsetzung des Maßes der Nutzung und vor allem durch die planungsrechtliche Sicherung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete Teile des Plangebiets dauerhaft von Bebauung freigehalten, wodurch ein Beitrag in klimatischer und ökologischer Hinsicht geleistet wird.

2. Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung und die soziale Infrastruktur

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden innerhalb der allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete keine neuen Baupotenziale geschaffen, da das auf Grundlage des § 34 Abs. 1 BauGB bereits zulässige Nutzungsmaß durch die Festsetzungen lediglich gesichert, jedoch nicht erhöht wird. Der Bedarf an sozialen Einrichtungen sowie an öffentlichen Grünflächen erhöht sich bei Umsetzung der Planung im Vergleich zur Bestandssituation zwar faktisch, aus planungsrechtlicher Sicht hingegen nicht, da der Bebauungsplan nur solche Festsetzungen trifft, die auf Grund des § 34 BauGB ohnehin schon zulässig wären.

3. Auswirkungen auf den Verkehr

Direkte Auswirkungen auf die Verkehrssituation sind nicht zu erwarten, da es innerhalb des Geltungsbereichs bei Umsetzung der Planung im Vergleich zur Bestandssituation zu einer faktischen Erhöhung der Einwohnerzahl kommt, nicht jedoch aus planungsrechtlicher Sicht, da der Bebauungsplan nur solche Festsetzungen trifft, die auf Grund des § 34 BauGB ohnehin schon zulässig wären.

Eine Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs besteht mit dem S-Bahnhof Köpenick und den Straßenbahn- und Bushaltestellen, die die Anbindung an die schienengebundenen Verkehrsmittel gewährleisten.

4. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung

Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung sind nicht zu erwarten.

IV. VERFAHREN

Die Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung und Umweltschutz sowie für Bau- und Wohnungswesen sowie für Verkehr und Betriebe wurden mit Schreiben vom 18. Januar 1994 gemäß § 3 a AGBauGB über die Absicht, den Bebauungsplan aufzustellen, informiert. Von Seiten der Senatsverwaltungen wurde mitgeteilt, dass grundsätzlich keine Bedenken bestehen. Des Weiteren wurde darauf hingewiesen, dass die Entwickelbarkeit des Bebauungsplans aus dem FNP gegeben sei.

Nach Aufstellungsbeschluss Nr. 104/93 durch das Bezirksamt Köpenick für den Bebauungsplan XVI-15 am 30. August 1993 und Veröffentlichung im Amtsblatt von Berlin am 18. März 1994 erfolgte die Durchführung der ebenfalls am 30. August 1993 beschlossenen frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 10. Dezember 1993 bis 10. Januar 1994. Die Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung erfolgte mit Bezirksamtsbeschluss Nr. 420/95 am 18. September 1995.

Eine Veränderungssperre XVI-15/5 gem. § 14 BauGB wurde am 09. September 1999 durch das Bezirksamt beschlossen und am 02. Oktober 1999 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin veröffentlicht.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB wurde mit Schreiben vom 12. Mai 2005 durchgeführt. Es wurden alle bis zum 29. Juni 2005 eingegangenen Stellungnahmen berücksichtigt. Von den insgesamt 20 beteiligten Trägern öffentlicher Belange liegen von 17 Stellen schriftliche Stellungnahmen vor. Die Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Bezirksamtsbeschluss Nr. 456/05 am 23. August 2005.

Die Bezirksverordnetenversammlung wurde über die Bezirksamtsbeschlüsse in Kenntnis gesetzt.

In der Zeit von 07. November 2005 bis einschließlich 07. Dezember 2005 wurde im Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abteilung Bauen und Stadtentwicklung, Stadtplanungsamt die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans durchgeführt. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekannt gemacht. Darüber hinaus wurden die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 19. Oktober 2005 über den Verfahrensschritt informiert. Ausgelegt wurden der Entwurf des Bebauungsplans XVI-15 und die dazugehörige Begründung (Stand: Oktober 2005) sowie das aktuelle Grundstücksverzeichnis. Es gingen 2 schriftliche Stellungnahmen von Bürgern mit Schreiben vom 08. November 2005 ein.

Die Auswertung der geäußerten Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB führte zu keinen Veränderungen des Bebauungsplans und der Begründung.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Treptow-Köpenick hat den Entwurf des Bebauungsplans XVI-15 vom 12. Oktober nebst Begründung sowie den Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplans XVI-15 am 23.02.2006 (Beschluss Nr.: 850/47/06) beschlossen.

Nach rechtlicher Überprüfung im Anzeigeverfahren gem. § 6 Abs. 4 AGBauGB wurde von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung gemäß Schreiben vom 15.06.2006 mitgeteilt, dass keine Beanstandungen erhoben werden und der Bebauungsplan XVI-15 nunmehr als Rechtsverordnung festgesetzt werden kann.

Das Bezirksamt hat am 30.06.2006 (BA-Beschluss Nr. 586/06) die Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplans XVI-15 und die Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin beschlossen.

Die Veröffentlichung im GVBl. für Berlin erfolgte am 15. Juli 2006 (GVBl. Nr. 27, S. 787).

V. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718)
- Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 07. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. November 2005 (GVBl. S. 692);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466);
- Flächennutzungsplan Berlin (FNP Berlin) in der Fassung vom 08. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 14. März 2006 (ABl. S. 1211)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. des BNatSchGNeuregG vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 40 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. S. I 1818,1827)
- Gesetz über Naturschutz- und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz - NatSchGBIn) i. d. F. vom 28. Oktober 2003 (GVBl. S. 554), zuletzt geändert durch 10. ÄndG vom 23. März 2005 (GVBl. S. 194).
- Gesetz zum Schutz des Bodens (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art.3 G v. 09.12.2004 (BGBl. I S. 3214)
- Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG) i. d. F. vom 28.02.01 (GVBl. S. 61), zuletzt geändert durch Art. II des Gesetzes vom 03.11.2005 (GVBl. S. 686)

Aufgestellt: Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin
Abteilung Bauen und Stadtentwicklung

Berlin, Juli 2006

.....
Dr. Schmitz
Bezirksstadtrat

.....
Löbel
Amtsleiterin
Stadtplanungsamt

Anlage: Anhang

1. Verzeichnis der textlichen Festsetzungen
2. Pflanzliste vom 19.04.2005

ANHANG ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. Textliche Festsetzungen:

1. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
2. In den Mischgebieten MI 1, MI 2, MI 3, MI 4, MI 5, MI 6, MI 7, MI 8, MI 9 und MI 10 sind die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 der Baunutzungsverordnung (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
3. In den Mischgebieten MI 1, MI 2, MI 3, MI 4, MI 5, MI 6, MI 7, MI 8, MI 9 und MI 10 sind die allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (Vergnügungsstätten) nur zulässig, sofern es sich nicht um Spielhallen und die Schaulstellung von Personen (z. B. Peep-, Sex- und Live-Shows) sowie Video- oder ähnliche Vorführungen handelt; Einrichtungen dieser Art sind innerhalb der Mischgebiete unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)
4. In den Mischgebieten MI 6 und MI 7 sind die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (Einzelhandelsbetriebe) nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
5. Im Mischgebiet MI 3 darf die Traufhöhe der baulichen Anlagen in einer Tiefe von 10,0 m, gerechnet von der Straßenbegrenzungslinie an, eine Höhe von 43,5 m ü. NHN nicht unterschreiten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 16 Abs. 4 BauNVO)
6. Im Mischgebiet MI 2 darf die Traufhöhe der baulichen Anlagen in einer Tiefe von 10,0 m, gerechnet von der Straßenbegrenzungslinie an, eine Höhe von 41,0 m ü. NHN nicht unterschreiten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 16 Abs. 4 BauNVO)
7. Zum Schutz vor Lärm muss innerhalb der Mischgebiete entlang der Mahlsdorfer Straße und des Stellingdammes ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern von den Straßen abgewandt sein.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
8. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sowie in den Mischgebieten MI 1, MI 2, MI 3, MI 4, MI 5, MI 6, MI 7, MI 8, MI 9 und MI 10 ist eine Befestigung von Wegen und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 4 Satz 3 NatSchGBIn)
9. Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche, in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 ist pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche, in den Mischgebieten MI 5, MI 7, MI 9 und MI 10 ist pro angefangene 600 m² Grundstücksfläche und in den Mischgebieten MI 1, MI 2, MI 3, MI 4, MI 6 und MI 8 ist pro angefangene 750 m² Grundstücksfläche mindestens ein Obst- oder Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
10. In den Baugebieten sind ebenerdige Stellplätze durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen und zu erhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Nr. 25 a BauGB)
11. Innerhalb der Mischgebiete MI 2 und MI 3 wird als Bezugshöhe folgende Geländeoberkante festgesetzt: 36,0 m über NHN.
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

12. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Hinweis: Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 9 und 10 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 19.04.2005 empfohlen

2. Pflanzliste zum Bebauungsplan XVI-15 vom 19.04.2005

Bäume

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Erle
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Corylus colurna</i>	Baum-Hasel
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Malus sylvestris</i>	Wild-Apfel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme

Sträucher

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggrifflicher Weiß-Dorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weiß-Dorn
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Prunus mahaleb</i>	Steinweichsel
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus catharticus</i>	Purgier-Kreuzdorn
<i>Ribes nigrum</i>	Schwarze Johannisbeere
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa corymbifera</i>	Hecken-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Rosa rugosa</i>	Kartoffel-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Roter Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball