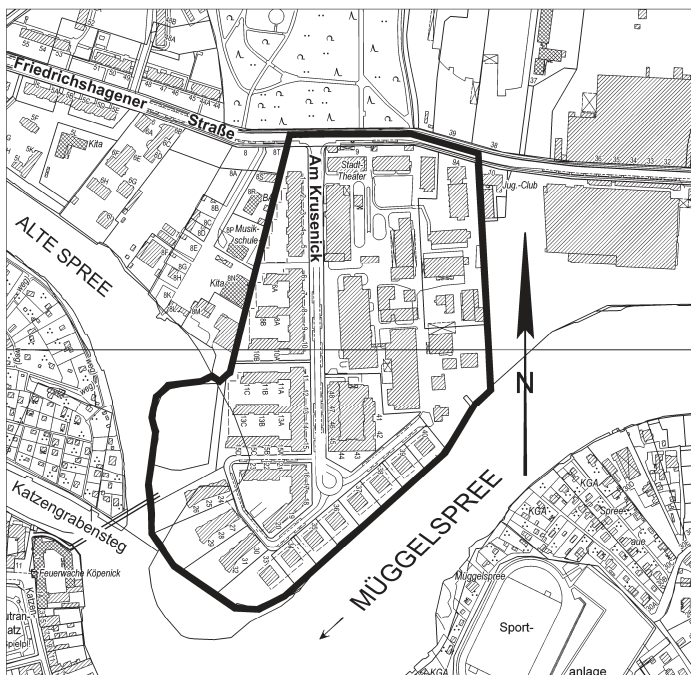


Bezirksamt Treptow - Köpenick von Berlin



Bebauungsplan

XVI-1b



für das Gelände zwischen Friedrichshagener Straße, den
Grundstücken Friedrichshagener Straße 10-12, Müggelspree,
Alter Spree und den Grundstücken Friedrichshagener Straße 8-8T

im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Köpenick

BEGRÜNDUNG

Februar 2010
§ 9 Abs. 8 BauGB

Inhaltsverzeichnis

I.	PLANUNGSGEGENSTAND.....	5
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit.....	5
2.	Plangebiet	6
2.1	Abgrenzung des Geltungsbereiches	6
2.2	Bestand	6
2.2.1	Stadträumliche Einordnung.....	6
2.2.2	Nutzung	6
2.2.3	Erschließung.....	7
2.2.4	Denkmalpflege.....	7
2.2.5	Immissionsschutz	8
2.2.6	Geologische und hydrogeologische Verhältnisse.....	8
2.2.7	Altlasten	9
2.2.8	Eigentumsverhältnisse.....	9
2.3	Planungsvorgaben / planerische Ausgangssituation	10
2.3.1	Raumordnung und Landesplanung / Flächennutzungsplan	10
2.3.2	Stadtentwicklungsplan Wohnen.....	11
2.3.3	Stadtentwicklungsplan Gewerbe (StEP Gewerbe 2000) / Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB 2004)	11
2.3.4	Bereichsentwicklungsplanung (BEP Köpenick).....	11
2.3.5	Landschaftsprogramm Berlin (LaPro)	12
2.3.6	Stadtentwicklungsplan Verkehr (STEP Verkehr)	13
II.	PLANINHALT.....	14
1.	Entwicklung der Planungsüberlegungen.....	14
2.	Intention des B-Plans	14
3.	Wesentlicher Planinhalt	15
3.1	Mischgebiet	16
3.2	Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2	16
3.3	Öffentliche Verkehrsflächen	17
3.4	Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten.....	18
3.5	Ruhender Verkehr	19
3.6	Grünfläche und Flächen zum Anpflanzen	19
3.7	Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	19
4.	Umweltbericht.....	20
4.1	Einleitung.....	20
4.1.1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplans	20
4.1.1.1	Intention des Plans	21
4.1.1.2	Angaben zum Vorhabenstandort	21
4.1.1.3	Art des geplanten Vorhabens – Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplans.....	22
4.1.1.4	Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden.....	23
4.1.2	In Fachgesetzen und -plänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes	24
4.2.	Beschreibung und Bewertung von Natur und Umwelt	27
4.2.1	Räumlicher Untersuchungsumfang, verwandte Untersuchungsmethodik.....	27
4.2.2	Bestandsaufnahme und –bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	28
4.2.2.1	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit (Lärm, Erholung)	28
4.2.2.2	Schutzgut Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt	29
4.2.2.3	Schutzgut Boden	30
4.2.2.4	Schutzgut Wasser	31
4.2.2.5	Schutzgut Luft / Klima (Luftschadstoffe).....	32
4.2.2.6	Landschaftsbild / Ortsbild	33

4.2.2.7	Kultur- und Sachgüter.....	34
4.2.2.8	Wechselwirkungen	34
4.2.3.	Prognose und Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	34
4.2.3.1	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit (Lärm, Erholung)	34
4.2.3.2	Schutzgut Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt	34
4.2.3.3	Schutzgut Boden	34
4.2.3.4	Schutzgut Wasser	35
4.2.3.5	Schutzgut Luft / Klima (Luftschadstoffe)	35
4.2.3.6	Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild.....	35
4.2.3.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	35
4.2.4	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	36
4.2.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt	36
4.2.6	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.....	36
4.2.7	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	37
4.2.7.1	Nutzungsalternativen	37
4.2.7.2	Konzeptalternativen	37
4.3	Zusätzliche Angaben	37
4.3.1	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf aufgetretene Schwierigkeiten bei der Erarbeitung der Unterlagen.....	37
4.3.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)	38
4.3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	38
5.	Begründung und Abwägung der einzelnen Festsetzungen.....	38
5.1	Entwicklungsfähigkeit aus dem FNP und LaPro.....	38
5.1.1	Verhältnis zum Flächennutzungsplan Berlin	38
5.1.2	Landschafts- einschl. Artenschutzprogramm von Berlin – LaPro Berlin	39
5.2	Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange.....	40
5.2.1	Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB (30.01. bis 10.02.1995).....	40
5.2.2	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB (02.05. bis 09.06.1995)...	41
5.2.3	Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB (03.07. bis 17.07.1995).....	45
5.2.4	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB (31.07. bis 31.08.2007).....	49
5.2.5	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (07.07. bis 27.08.2008).....	55
5.2.6	Anzeigeverfahren gem. § 6 Abs. 4 AGBauGB (2009).....	69
5.2.7	Erneute TÖB gem. § 4a Abs. 3 BauGB (11.05. bis 10.06.2009).....	71
5.2.8	Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 BauGB (25.05. bis 09.06.2009)	71
5.2.9	Erneutes Anzeigeverfahren gem. § 6 Abs. 4 AGBauGB 2009).....	79
5.3	Begründung der Planfestsetzungen	79
5.3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	80
5.3.2	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	82
5.3.3	Höhe baulicher Anlagen.....	84
5.3.4	Erschließung	85
5.3.5	Stellplätze und Garagen	86
5.3.6	Grün- und Freiflächen	87
5.3.7	Belange von Natur und Landschaft.....	88
5.3.8	sonstige Festsetzungen	88
III.	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS.....	89
1.	Städtebauliche Auswirkungen	89
2.	Auswirkungen auf die Umwelt	89
3.	Verkehrliche Auswirkungen.....	90
4.	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung	90

IV.	STÄDTEBAULICHER VERTRAG	91
V.	VERFAHREN	92
VI.	RECHTSGRUNDLAGEN	96
VII.	ANHANG.....	97
	Textliche Festsetzungen Bebauungsplan XVI-1b	
	Pflanzliste vom 04.10.2007	
VIII.	Anlagen.....	99
	Karte 1: Teilbereiche im Bebauungsplan XVI-1b	
	Karte 2: Nutzungs- und Vegetationsstruktur	
	Karte 3: Baumbestand / Baumliste (Bestandsverzeichnis 2007)	

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Die städtebauliche Situation im Plangebiet ist derzeit im Wesentlichen durch 2 unterschiedliche Nutzungen geprägt. Der überwiegende Teil der Fläche gehörte zu den Fotochemischen Werken GmbH Berlin, die im Jahre 1992 durch die Treuhandanstalt privatisiert wurden. Dieses Areal besteht aus einem historischen Kernbereich mit teilweise architektonisch hochwertigen denkmalgeschützten Gebäuden und einem westlich und südlich daran anschließenden Bereich mit Wohnungsneubau, der nach 1995 errichtet wurde. Die hohe Attraktivität des neu errichteten Wohnbereichs folgt insbesondere aus der Nähe zur Spree und zur Altstadt Köpenick und der daraus folgenden Wohnqualität. Östlich an das Gelände der Fotochemischen Werken GmbH Berlin grenzt eine brachliegende Gewerbefläche, die einer neuen Nutzung zugeführt werden soll.

Grundlage für die bereits erfolgte Planung und Realisierung der Neubauvorhaben bildeten der 1991 aufgestellte Bebauungsplanentwurf XVI-1, die Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung, der Trägerbeteiligung und öffentlichen Auslegung im Jahr 1995 und der im weiteren Verfahren erteilten Planreife (BA-Beschluss Nr. 394/95 vom 17.07.1995).

Eine Überplanung des Areals südlich der Friedrichshagener Straße und östlich und westlich der Straße Am Krusenick ist notwendig, um Teile des Gebietes nunmehr geänderten Nutzungsmöglichkeiten zuzuführen und die vorhandene Wohnbebauung (nach 1995 errichtet) und Grünflächen zu sichern.

Die Erforderlichkeit des Bebauungsplans folgt im Übrigen aus der Ordnung und Umstrukturierung gewerblicher Ansiedlungen zu Wohnzwecken sowie der Absicherung vorhandener Nutzungen.

Anlass der Weiterführung und Überarbeitung des Bebauungsplanverfahrens ist die Absicht des Grundstückseigentümers der Friedrichshagener Straße 9 / Flurstück 178 und 192, die denkmalgeschützten Gewerbegebäude auf dem Grundstück zu Wohnzwecken umzunutzen und auf dem Grundstück Friedrichshagener Straße 9A (Flurstück 174) eine Mischung aus gewerblichen Einrichtungen und Wohnungsneubau sowie einen öffentlichen Kinderspielplatz zu errichten.

Die Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes ergab, dass Ergänzungen und Änderungen/ Anpassungen sowohl im Mischgebiet als auch im allgemeinen Wohngebiet vorgenommen werden mussten.

Die o.g. Änderungen erforderten eine erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Im Ergebnis des Anzeigeverfahrens gem. § 6 Abs. 4 AGBauGB sind eine erneute Beteiligung der Behörden und Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 BauGB geboten.

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 244 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 weitergeführt.

Um das Verfahren zügig voranzutreiben, wurde der Bebauungsplan XVI-1 in die Bebauungspläne XVI-1a und XVI-1b geteilt.

2. Plangebiet

2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich im Süd-Osten der Stadt Berlin, im Bezirk Treptow-Köpenick, in unmittelbarer Nähe zum Ortsteilzentrum Alt-Köpenick. Es liegt auf einer Landzunge zwischen der Spree, der Alten Spree und der Friedrichshagener Straße.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 12,7 ha und wird wie folgt begrenzt:
im Norden durch die Friedrichshagener Straße,
im Osten durch die Friedrichshagener Straße 10-12,
im Süden durch die Müggelspree und im Westen durch die Alte Spree
und die Grundstücke Friedrichshagener Straße 8L, 8M, 8N, 8P, 8R, 8S und 8T.

Die an das Plangebiet unmittelbar angrenzenden Nutzungen sind im Osten brachgefallene denkmalgeschützte Hallen der ehemaligen Kabelwerke und der an das Plangebiet angrenzende Mellowpark (Jugendfreizeiteinrichtung) auf dem Gelände der ehem. Kabelwerke sowie im Süden die Spree. Gemeinsam mit dem Träger dieser Einrichtung (all eins e.V.), welcher als Mieter einen befristeten Mietvertrag mit der TLG Immobilien GmbH hatte, der Ende des Jahres 2008 gekündigt wurde, wird durch den Bezirk ein neues Grundstück zur Verlagerung innerhalb des Bezirkes Treptow-Köpenick gesucht, um damit die Erhaltung der Jugendfreizeiteinrichtung im Bezirk zu ermöglichen.

Im Westen schließen sich die Grundstücke Friedrichshagener Straße 8L, 8M, 8N, 8P, 8R, 8S und 8T und mittelbar die Baumgarteninsel als Kleingartengelände, abgetrennt durch einen Spree-Seitenarm, an. Im Norden grenzt die Friedrichshagener Straße an. Nördlich der Friedrichshagener Straße liegt der Bellevuepark. Nordöstlich des Plangebietes sind ferner ein Baumarkt und ein SB-Verbrauchermarkt errichtet worden.

2.2 Bestand

2.2.1 Stadträumliche Einordnung

Das Plangebiet liegt in der Dammvorstadt von Köpenick. Während sich in der nahe liegenden Altstadt Köpenicks eine überwiegend kulturell-administrative Nutzung entwickelt hat, ist das Gebiet des Krusenick in der Vergangenheit überwiegend durch gewerbliche und industrielle Nutzungen geprägt gewesen.

Das Gebiet der Dammvorstadt ist durch die S-Bahn und die dadurch vermittelte günstige Erreichbarkeit des Berliner Zentrums sowie die Nähe zur wasser- und waldreichen Köpenicker Erholungslandschaft geprägt und damit im gesamtstädtischen Zusammenhang hervorragend gelegen. Dementsprechend hat sich nördlich des Plangebietes sowie auch in weiter westlich gelegenen Bereichen Wohnbebauung entwickelt. Das Plangebiet selbst verfügt im südlichen und westlichen Teil über eine privilegierte Wasserlage und schließt an Grünverbindungen nach Norden (Bellevuepark) sowie an den Uferweg an der Spree an. Eine funktionale Durchwegung der Uferbereiche soll durch die Planung sichergestellt werden.

2.2.2 Nutzung

Die Straße Am Krusenick teilt das Plangebiet in unterschiedliche Nutzungsbereiche. Westlich und südöstlich der neu gebauten Straße Am Krusenick wurden nach 1995 4- bis 5-geschossige Wohnungsbauten errichtet. Am Ufer der Müggelspree befinden sich ebenfalls Wohnungsneubauten (6-geschossig)- insgesamt ca. 750 WE. Die hier angesprochenen Bereiche werden aufgrund ihrer nutzungsstrukturellen Spezifika gesondert angesprochen und sind in der Anlage (Karte 1) zur besseren Unterscheidung flächig dargestellt. Der Komplex der Wohnbebauung umfasst die Grundstücke Am

Krusenick 1-48 und wird im Weiteren als Teilbereich 3 (TB 3) bezeichnet. Diesem Bereich wird stadträumlich auch das Feuchtbiotop an der westlichen Plangebietsgrenze zugeordnet, welches aufgrund der Belebung des Stadtbildes erhalten bzw. geschützt werden soll (vgl. auch Kap. 2.2.8 - Eigentumsverhältnisse).

Östlich der Straße Am Krusenick befinden sich auf dem Grundstück Friedrichshagener Straße 9 Industrie- und Verwaltungsbauten, die derzeit nur noch teilweise von den Fotochemischen Werken GmbH Berlin genutzt werden und im übrigen leer stehen. Der überwiegende Gebäudebestand ist ein erhaltenswertes Industriedenkmal und steht als Denkmalbereich (Gesamtanlage) unter Schutz und wird im Folgenden im Komplex als Teilbereich 1 (TB 1) dargestellt und behandelt.

Im Nord-Osten des Plangebietes befinden sich auf dem Grundstück Friedrichshagener Straße 9A (Flurstück 174) weitere Gewerbebauten (z.T. 9-geschossig), die seit längerer Zeit leer stehen; diese wurden – nicht zuletzt aufgrund unterschiedlicher Eigentumsverhältnisse und Nutzungsabsichten - zunächst als Teilbereich 2 (TB 2) gesondert behandelt.

2.2.3 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Friedrichshagener Straße, die das Plangebiet im Norden anbindet. Die Friedrichshagener Straße selbst ist über die Salvador-Allende-Straße an den Fürstenwalder Damm und an den Müggelseedamm im Osten sowie die Bahnhofstraße und die Lindenstraße im Westen angebunden.

Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs stehen bereit. Der S-Bahnhof Köpenick liegt in fußläufiger Entfernung, Straßenbahn- und Busverbindungen sind ebenfalls vorhanden (Buslinie durch die Friedrichshagener Straße).

Die Erschließung der neu errichteten Wohnbauten erfolgt über die Straße Am Krusenick, die im südlichen Bereich mit einem Wendehammer endet, der gleichzeitig den Übergang zu weiteren Erschließungsflächen anbietet.

Erschließungseinrichtungen zur Versorgung des Gebietes mit Gas, Strom, Trinkwasser, sowie zur Abfallbeseitigung und Entwässerung stehen in ausreichender Kapazität bereit.

2.2.4 Denkmalpflege

Im Plangebiet (Friedrichshagener Straße 9) befinden sich Baudenkmale. Bei den Denkmalen handelt es sich um die ehemalige Fabrikanlage der Glanzfilm-AG, die von 1922-25 errichtet wurde. Bestandteile dieses Industriedenkmals (Gesamtanlage/ Ensembles) sind die Verwaltungs- (F/22) und Kantinegebäude (G/21) mit Einfriedungsmauer, 1922-25 von Heinz Müller-Erkelenz; Gebäude der Rohfilmproduktion (A/6, B/11), Magazin und Filmlager (D, E/14), Rohfilmverarbeitung (C/15), Absorptionsanlage (N/7), Rektifizieranlage (O/8), 1922-25 von Ferdinand Flakowski; Werksgarten; Bronzeplastik, 1969 von I. Hunzinger (D).

Alle Gebäude, die Bestandteile der denkmalgeschützten Gesamtanlage sind, werden erhalten. Das gilt auch für den Werksgarten. Planerische Festsetzungen zum Denkmalschutz sind grundsätzlich entbehrlich, da sich die maßgeblichen Anforderungen unmittelbar aus dem Denkmalschutzrecht ergeben. In der Bebauungsplanzeichnung erfolgte daher nur die nachrichtliche Übernahme der Baudenkmale (gem. § 9 Abs.6) durch Kennzeichnung mit einem D und die Darstellung der Grenzen des Denkmalbereiches. Dem Denkmalschutz ist damit angemessen Rechnung getragen.

2.2.5 Immissionsschutz

Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen zum Immissionsschutz. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Jahre 1995 ist angeregt worden, wegen der Lärmbelastung durch den Fahrzeugverkehr auf der Friedrichshagener Straße Festsetzungen zum Schallschutz, insbesondere im Hinblick auf die Qualität von Außenbauteilen, zu treffen.

Eine entsprechende Festsetzung erübrigt sich, da der Schallschutz im Hochbau entsprechend DIN 4109 im Rahmen von Bauvorhaben im Baugenehmigungsverfahren anzuwenden ist. Dies gilt auch bei Änderungen an der denkmalgeschützten Bausubstanz.

Bei Baugenehmigungsverfahren kann deshalb durch entsprechende Auflagen sichergestellt werden, dass bei Umnutzungen vorhandener Bausubstanz zum Wohnen die für den Schutz der Bewohner notwendigen Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden.

Im Rahmen der Trägerbeteiligung sind ferner Festsetzungen zur Begrenzung der Lärmemissionen von Gewerbebetrieben empfohlen worden.

Da sich die Investoren-Planung in 2007 geändert hat, und im Bereich des ehemaligen (eingeschränkten) Gewerbegebietes ein Mischgebiet festgesetzt werden soll, erübrigt sich eine weitergehende Lärmfestsetzung. Mischgebiete mit ihren zulässigen Nutzungen sind angrenzend an WA-Baugebiete als städtebaulich verträglich anzusehen, ohne weitergehende emissionsbeschränkende Festsetzungen.

Schließlich wird zu Fragen der Luftreinhaltung im Rahmen der Trägerbeteiligung (1995), bezogen auf das geplante Gewerbegebiet vorgeschlagen, dass eine Verwendungsbeschränkung für bestimmte Gefahrstoffe, die in der TA Luft aufgeführt sind, ausgeschlossen wird. Erfahrungsgemäß werden solche Stoffe nur in Anlagen eingesetzt, die in Verfahren nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz in Verbindung mit der Einhaltung der TA Luft zu genehmigen sind.

Diese Anlagen sind im nunmehr geplanten Mischgebiet in der Regel nicht zulässig. Städtebaulich ist die nachbarliche Verträglichkeit der zulässigen gewerblichen Nutzungen im Mischgebiet mit der Nutzung im allgemeinen Wohngebiet ohne weitere emissionsrechtliche Festsetzungen als gegeben anzusehen.

2.2.6 Geologische und hydrogeologische Verhältnisse

Das Plangebiet liegt im Berliner Urstromtal, welches während der letzten Vereisung vor ca. 18.000 Jahren seine heutige Ausprägung erhielt.

Das Neuenhagener Mühlenfließ mündete von Nordosten kommend in dieses Urstromtal und schüttete ein Mündungsdelta in den Spreelauf. Dabei entstand eine halbinselartige Vorschüttung die durch die Abgrenzung des Plangebietes entlang des Spreeufers aufgenommen wurde. Heute mündet das Mühlenfließ in zwei kanalisierten Armen jeweils deutlich westlich und östlich des Plangebietes in die Spree, das Mündungsdelta ist durch Aufschüttungen trocken gelegt und morphodynamisch stabilisiert.

Das Gelände fällt aktuell von Norden nach Süden leicht ab. An der Nordwestecke des Plangebietes an der Friedrichshagener Straße liegt es bei 37,10 m NN am alten Hafenbecken in der südöstlichen Ecke bei 35,50 m NN. Der Wasserspiegel der Spree liegt hier bei 33,50 m NN. Der Höhenunterschied von 2 bis 3 m wird entlang der Spree durchgängig im unteren Bereich von einer Betonstützmauer und darüber einer Böschung abgefangen - mit Ausnahme des Hafenbeckens.

Die anthropogene Überprägung dieser naturräumlichen Situation ist durch Aufschüttungen und Kanalisierungen erheblich. Daher sind heute keine seltenen, erdgeschichtlich als besonders schutzwürdig einzustufenden oder besonders landschaftsprägende Oberflächenformen im Plangebiet mehr vorhanden.

2.2.7 Altlasten

Friedrichshagener Straße 9

Nach vorliegendem Gutachten der Altlastenuntersuchung auf dem Grundstück Friedrichshagener Straße 9 (Grundstück der Fotochemischen Werke GmbH) vom November 2006 wurde festgestellt, dass die ursprünglich Anfang der 90er Jahre vorhandenen Umweltkontaminationen in der Bodenluft und im Grundwasser seit Mitte der 90er Jahre abnehmen bzw. fast völlig verschwunden sind. Die aktuelle Überprüfung der Grundwassergehalte im Altlast-Schwerpunktbereich ergab keine Auffälligkeiten. Der Gutachter geht davon aus, dass es für die künftige Nutzung des Geländes als Wohngebiet mit sensiblen Nutzungen, wie private Kinderspielplätze, keine Einschränkungen aufgrund von Problemen aus der Bodenluft oder dem Grundwasser geben wird.

Die vorliegenden älteren Untersuchungen haben aber ergeben, dass auf den untersuchten Flächen unterschiedlich mächtige Aufschüttungsschichten anstehen, die lokal Gehalte an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen aufweisen, die die Prüfwerte für Kinderspielflächen nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung überschreiten und vereinzelt auch für Schwermetalle erhöhte Gehalte aufweisen. Mit ähnlichen Verhältnissen kann ggf. auch in den bisher nicht untersuchten Bereichen gerechnet werden.

Friedrichshagener Straße 9A

Für das Grundstück Friedrichshagener Str. 9A wurde ein Altlastengutachten mit Datum vom 6.9.07 erstellt. Darin werden auf Grundlage der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung keine Prüfwertüberschreitungen für üblicherweise in entsprechenden Aufschüttungsböden zu erwartende Substanzen für Wohngebiete in den untersuchten Bereichen festgestellt.

Ausgenommen von dieser Einschätzung ist ein kleiner Bereich um den Abscheider am Gebäude 44, wo die Bodenprobe organoleptische Auffälligkeiten aufwies – vermutlich Spuren von Lösemitteln. Da hier der Kinderspielplatz errichtet werden soll, ist der Ausbau dieser Anlage gutachterlich zu überwachen, um damit jegliche Gefahren für die sensible Nutzung Kinderspielplatz auszuschließen.

Beide o.g., von einer Nutzungsänderung befangenen, Grundstücke sind im Bodenbelastungskataster Berlin registriert. Nach Vorlage der Untersuchungsergebnisse aus dem Jahre 2006 (s.o.) konnte eine Befreiung dieser Flächen vom Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen/Altlasten bezüglich des Schutzgutes Grundwasser erfolgen. Dazu wurde datentechnisch im Bodenbelastungskataster Berlin die Tochterfläche 6526 b angelegt.

Notwendige Sanierungsmaßnahmen sind im städtebaulichen Vertrag mit dem Investor geregelt und stehen deshalb der Planung insgesamt nicht entgegen.

Eine vollständige Befreiung vom Altlastenverdacht kann nach Durchführung der im städtebaulichen Vertrag geregelten Sanierungsmaßnahmen auf Antrag erfolgen.

2.2.8 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Köpenick, Flur 454 und Flur 464 und hat insgesamt eine Größe von 12,7 ha. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen folgende Eigentumsverhältnisse vor:

Grundstück/ Flurstück		Eigentumsverhältnisse
		Stand: Grundbuch 16.02.2010
Am Krusenick 1- 48 (Gebäude- und Freiflächen, priv. Verkehrsflächen)		privat (Einzeleigentümer / Wohneigentum)

Friedrichshagener Straße 9 Fste 178, 192		Eigentumsübertragungsvormerkung für Merlinola GmbH vom 02.08.07
Friedrichshagener Straße 9 A Fst 174		Merlinola GmbH vom 16.12.2008
FS 143, 181, 202 (Straße Am Krusenick)		Land Berlin
FS 197, 206 (Feuchtbiotop, Freifläche)		Land Berlin

* Grundlage: „Grundstücks- und Eigentümerverzeichnis zum Bebauungsplan XVI-1b“/ Quelle: ALB - Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, Abt. Bauen und Stadtentwicklung, Vermessungsamt

2.3 Planungsvorgaben / planerische Ausgangssituation

2.3.1 Raumordnung und Landesplanung / Flächennutzungsplan

Im Gemeinsamen Landesplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg/ Berlin (LEP eV)- Verordnung über den gemeinsamen Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg/ Berlin vom 2. März 1998 (GVBl. Jg. 54 Nr. 7, S. 38) - ist der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans Bestandteil der Raumkategorie „Siedlungsbereich“. Von der Innenstadt ausgehend wird entlang des Ufers eine übergeordnete Grünverbindung dargestellt.

Der Landesentwicklungsplan formuliert u.a. die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Bebauungspläne sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen (§ 1 Abs.4 BauGB). Die Grundsätze sind zu berücksichtigen.

Ein Raumordnungsplan für das Land Berlin besteht nicht. Nach § 5 Abs. 1 des Raumordnungsgesetzes ersetzt im Land Berlin ein Flächennutzungsplan nach § 5 BauGB den Raumordnungsplan bzw. das Raumordnungsprogramm.

Der Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan des Landes Berlin vom 01.07.1994 enthält Leitsätze, in die die Grundsätze der Raumordnung, die Vorgaben der gemeinsamen Landesplanung sowie die Ziele der Stadtentwicklungsplanung einfließen. Die Leitsätze haben somit den Charakter von Zielen der Raumordnung und Landesplanung in textlicher Form.

Nach den planerischen Leitsätzen zum Flächennutzungsplan soll einerseits bei wachsender Bevölkerung in der Region Berlin ein angemessener Anteil innerstädtischer Wohnungen geschaffen werden.

Potentiale für zusätzlichen Wohnungsbau sollen dabei vorrangig im Rahmen der "Innenentwicklung" durch bessere Nutzung bereits besiedelter Flächen (Lückenschließung und Abrundung, Verdichtung, Stadtumbau) insbesondere im Einzugsbereich der Schnellbahn erschlossen werden. Um Monostrukturen zu vermeiden, soll der Wohnungsanteil in gemischt genutzten Gebieten gesichert und ausgebaut werden. In neuen Baugebieten, insbesondere für Dienstleistungsfunktionen, ist ein Wohnanteil zu sichern.

Andererseits soll der Bestand an gewerblich genutzten Bauflächen nach Möglichkeit erhalten werden. Kleinräumliche Mischungen von Wohnen und Arbeiten sind zu schützen und zu fördern.

Im Flächennutzungsplan - Berlin (FNP Berlin) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666) ist der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans als Wohnbaufläche W2 sowie entlang der Spree ein Ufergrünzug (in symbolischer Breite) dargestellt.

Mit dieser aktuellen Darstellung des FNP für die ehemals gewerblichen Areale sollen Entwicklungsperspektiven für hochwertige Nutzungen in wasserbezogener Lage und in Beziehung zur Köpenicker Altstadt und dem Zentrumsbereich an der

Bahnhofstraße ermöglicht werden. Das Gebiet vom Neuenhagener Fließ einschließlich Krusenick ist bereits wesentlich durch Wohnungsbau geprägt. Die östlich der Straße Am Krusenick gelegenen Flächen werden nicht mehr vorrangig für gewerbliche Zwecke benötigt. Die überwiegend brachliegenden Flächen entlang der Müggelspree mit den denkmalgeschützten Gebäuden konnten bisher nur begrenzt neuen Nutzungen zugeführt werden. Sie sind zudem nicht mehr Bestandteil des Entwicklungskonzeptes für den produktionsgeprägten Bereich.

2.3.2 Stadtentwicklungsplan Wohnen

Der Bereich Krusenick, südliche Friedrichshagener Straße gehört zum prioritären Entwicklungsraum Südost, im Sinne eines Bestandsgebietes (Perspektivraum). Die Nutzungsanteile Wohnen bzw. andere Nutzungen sind im Rahmen weiterer Planungen zu klären. Der Südostraum soll durch Aktivierung neuer Wohnbauflächen insbesondere an Wasserlagen differenzierten Ansprüchen gerecht werden. Grundsätzlich wird im Plangebietsbereich von einem Potential von 720 WE im Geschosswohnungsbau ausgegangen.

2.3.3 Stadtentwicklungsplan Gewerbe (StEP Gewerbe 2000)/ Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB 2004)

Das Plangebiet selbst ist unter der Nummer XVI-02 als gewerbliche Standortreserve (6,1 %) jedoch ohne Wachstumsreserve benannt. Lediglich der gewerbliche Anschlussbereich wird als gewerbliche Baufläche und Bestandteil des Entwicklungskonzeptes für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) geführt.

Mit der Überarbeitung der Flächenkulissen des EpB 2004, das den veränderten Flächen- und Standortanforderungen der gewerblichen Wirtschaft Rechnung trägt, ist auch dieser Bereich nicht mehr Bestandteil des EpB und damit einer anderen Entwicklung zugänglich.

2.3.4 Bereichsentwicklungsplanung (BEP Köpenick)

Es existiert eine vorbereitende Studie zur Bereichsentwicklungsplanung, die im April 1994 erstellt wurde. Die Studie nimmt an mehreren Stellen zur künftigen Entwicklung des Plangebietes Stellung.

Nach der Studie zur Bereichsentwicklungsplanung ist das Gebiet des Krusenick, dem das Plangebiet angehört, einerseits zur Erhaltung innerstädtischer Arbeitsplätze und zum Fortbestand einer gewerblichen Nutzung vorgesehen. Andererseits führt die Studie aus, dass der westliche Randbereich des Gewerbegebietes entlang der Friedrichshagener Straße für eine Neugestaltung zur Disposition stehe. Die Studie hält insbesondere wegen des "Rückzuges" der Fotochemischen Werke auf den historischen Kernbereich des Fabrikgeländes eine Umnutzung des westlichen und südlichen Bereiches für angemessen. Eine Änderung in einen gemischt genutzten Übergangsbereich sowie eine Wohnnutzung am westlichen Rand des Gewerbegebietes wird insbesondere mit der landschaftlich reizvollen Lage des Gebietes am Süden des Krusenick mit unmittelbarem Zugang zum Spreeufer begründet. Dabei verweist die Studie auch darauf, dass entlang der Wasserflächen die vorhandenen Grünflächen erhalten, ausgebaut und über das Untersuchungsgebiet der Studie hinaus verbunden werden sollen, damit "übergebietsliche" Grünnetzungen entstehen, die der Erholung dienen. Entlang der Ufer sollen Rad- und Fußwege geführt werden.

In den Grundsätzen zur Entwicklung der Stadtstruktur - Entwicklungsleitlinien - wird im Rahmen des Nutzungskonzeptes der Bereichsentwicklungsplanung - BEP Köpenick 1 – Stand 12/98 (BA-Beschluss 261/98 zur Beteiligung der Öffentlichkeit) das Bebauungsplangebiet als gemischte Baufläche M2 im Sinne eines Umnutzungspotentials sowie ein Ufergrünzug dargestellt. Im weiteren ist ein KITA-Standort gekennzeichnet.

2.3.5 Landschaftsprogramm Berlin

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für Berlin (LaPro) ist ein strategisches, gesamtstädtisches Instrument der Planung. Um integrative Vorsorge zu betreiben wurde es dem Auftrag des Berliner Naturschutzgesetzes entsprechend flächen-deckend für Berlin aufgestellt. In Karten, Text und Begründung stellt das LaPro die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege in den Grundzügen für das Land Berlin dar.

Aufgabe des Landschaftsprogramms innerhalb des Planungssystems Berlins ist, die in § 1 des BNatSchG formulierten allgemeinen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu konkretisieren und die zu ihrer Umsetzung erforderlichen Maßnahmen festzulegen.

Das Landschaftsprogramm besteht aus aufeinander abgestimmten Programmplänen mit folgenden Themenschwerpunkten:

- Naturhaushalt / Umweltschutz,
- Biotop- und Artenschutz,
- Landschaftsbild sowie
- Erholung und Freiraumnutzung

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) bedarf aufgrund der FNP-Änderung einer Aktualisierung, dabei ist zukünftig eine generelle Bestandskorrektur vorgesehen. In einem vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 NatSchGBIn erfolgt die Änderung des LaPro in Teilbereichen, in denen der FNP geänderte Nutzungen darstellt. Soweit erforderlich werden nach der Systematik des LaPro die Entwicklungsziele für Natur und Landschaft auf die geänderte Flächennutzung bezogen, einschließlich notwendiger Anpassungen an den realen Bestand. Eine erneute Diskussion über Nutzungsabsichten auf den Flächen selbst folgt hieraus nicht.

Dem Landschaftsprogramm für Berlin¹ lassen sich bezüglich des Plangebietes nachfolgend aufgeführte Ziele und Maßnahmen ableiten, die durch den Bauleitplan in wesentlichen Teilen umgesetzt werden können bzw. denen durch den Bauleitplan zumindest nicht widersprochen wird:

Naturhaushalt / Umweltschutz

Im Plangebiet ist "Industrie und Gewerbe" dargestellt. Anforderungen an diese Nutzung ergeben sich durch:

- Sanierung von Altanlagen
- Boden- und Grundwasserschutz
- Förderung flächensparender Bauweisen
- Dach- und Wandbegrünung

und können im Wesentlichen als Anforderungen auch auf die geplante Nutzung übertragen werden.

Im Falle von umfassenden Nutzungsänderungen ist die Notwendigkeit von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Sicherung der Naturhaushaltsfunktionen zu prüfen.

Biotop- und Artenschutz

Das Gebiet ist als "Überformte Niederung" eingestuft. Im Einzelnen sind für das Plangebiet folgende Ziele und Maßnahmen formuliert:

1 Landschaftsprogramm einschl. Artenschutzprogramm für Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.7.1994 (ABl. S. 2331), zuletzt geändert am 27.6.2006 (ABl. S. 2350)

- Berücksichtigung des naturräumlichen Zusammenhangs
- Erhalt von Freiflächen in Niederungs- und Hangbereichen mit ihren typischen Vegetationsbeständen
- Anlage von gewässerbegleitenden Grün- und Freiflächen, vor allem für feuchte-liebende Arten

Die Forderung zur „Sicherung, Entwicklung, Renaturierung von Kleingewässern“ ist im Bereich des Feuchtbiotops dargestellt.

Landschaftsbild

In Anlehnung an die vorstehende Karte ist das Plangebiet als "Überformte Niederung" eingestuft. Im Einzelnen sind für das Plangebiet folgende Ziele und Maßnahmen formuliert:

- Berücksichtigung des naturräumlichen Zusammenhangs
- - Erhalt von Freiflächen im Niederungs- und Hangbereich mit typischen Vegetationsbeständen
- Anlage von gewässerbegleitenden Grün- und Freiflächen, vor allem für feuchte-liebende Arten
- Wiederherstellung und Aufwertung linearer Landschaftselemente (entlang der Gewässerufer)
- Erhalt und die Entwicklung von Blickbeziehungen auf die Gewässer

Erholung und Freiraumnutzung

Das Plangebiet ist in der Kategorie "Bebaute Flächen außerhalb von Wohnquartieren" dargestellt. Anforderungen aus diesem Belang heraus sind v.a.:

- Entwicklung von Wegeverbindungen,
- Erschließung von Freiflächen und Erholungspotentialen,
- Entwicklung von Konzepten für die Erholungsnutzung,
- Dach- und Fassadenbegrünung an öffentlichen Gebäuden,
- Schutzpflanzungen bei angrenzender Wohn- oder Erholungsnutzung.

Entlang des Spreeufers ist in den Fachplänen im süd-westlichen Bereich eine flächenhafte Aufweitung dargestellt, die durch die FNP-Änderung, am Bestand orientiert, zurückgenommen wurde. Die Forderung zur Neuanlage und Verbesserung eines Grünzuges sowie Verbesserung der Aufenthaltsqualität bleibt als Entwicklungsziel davon unberührt.

2.3.6 Stadtentwicklungsplan Verkehr (STEP Verkehr)

Das Plangebiet bindet unmittelbar an die Friedrichshagener Straße und im weiteren Verlauf an die S. Allende Straße und Bahnhofstraße an, diese Straßenzüge sind gemäß dem Stadtentwicklungsplan Verkehr Berlin im Bestand und Planung übergeordnete Straßenverbindungen (Stufe II) und Bestandteil des Hauptverkehrsstraßennetzes .

II. PLANINHALT

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Die planerische Grundidee des Bebauungsplans ist die Entwicklung des Bereiches östlich und westlich der Straße Am Krusenick zu einem Standort für Wohnen und nichtstörende Gewerbebetriebe in unmittelbarer Nähe zum Ortsteilzentrum Altstadt Köpenick, das administrative und kulturelle Funktionen übernimmt.

Die Anbindung an die Altstadt von Köpenick wurde durch eine Fuß- und Radwegverbindung über die Spree und die Baumgarteninsel unterstützt (Katzengrabensteg).

Das Plangebiet liegt außerdem nahe zum Bereich der Bahnhofsstraße in Köpenick, der das Hauptzentrum des Bezirkes darstellt.

Mit der Lage zwischen diesen zentralen Bereichen gehört das Plangebiet zum Innenstadtbereich des Bezirks. Entsprechend dieser zentralen Lage ist eine relativ hohe bauliche Verdichtung angemessen.

2. Intention des B-Plans

Nach dem planerischen Konzept soll das Gebiet der historischen Industrieanlage der Fotochemischen Werke GmbH Berlin in den Mittelpunkt des neuen Stadtquartiers gestellt werden, in das wesentliche neue Stadtfunktionen aufgenommen werden. Dazu zählen Wohnen, Arbeiten, Freizeit, Handel und Dienstleistungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie die notwendigen Gemeinschaftseinrichtungen (öffentlicher Kinderspielplatz). Der überwiegende Teil der denkmalgeschützten Industriebauten der Fotochemischen Werke soll zu Wohnzwecken umgenutzt werden.

Auf dem Grundstück Friedrichshagener Str. 9A (Flurstück 174) ist die Errichtung von Wohnbauten, Mischnutzungen und ein öffentlicher Kinderspielplatz geplant.

Die Möglichkeit der Entwicklung von allgemeinen Wohngebieten und eines Mischgebietes ist mit Aufgabe der Flächensicherung für den produktionsgeprägten Bereich und der geplanten Verlagerung der Jugendfreizeiteinrichtung „Mellowpark“ gegeben.

Im Sinne eines geringen Flächenverbrauchs und auch wegen des Bedarfs an Wohnraum in Köpenick wurde die relativ hohe Dichte anderer innerstädtischer Nutzungen in Berlin auch für die bereits realisierten Neubauten aufgenommen.

Lediglich im Süden wird diese klare Fassung des Straßenraumes aufgelöst, um Durchlässigkeit zum Spreeufer zu schaffen. Die Anordnung von einzelnen Punkthäusern mit einer stark durchgrünten Uferpromenade im südlichen Bereich des Plangebietes nimmt das Thema der bestehenden Kaianlage als lineares, gebautes Element auf und steht in einem deutlichen Bezug zum gegenüberliegenden, dicht bebauten Ufer von Alt-Köpenick. Dabei ist die Promenade Teil einer durchgehenden Uferkonzeption in Verlängerung der Spreequerung.

Vom bestehenden Feuchtbiotop an der Alten Spree bis zum Bellevuepark ist eine Wegeverbindung bereits realisiert worden. Die Bebauung wurde zu diesem Bereich hin abgestuft und mit der Landschaft verzahnt. Damit ist ein weicher Übergang zum durchgrünten Stadtraum erreicht. Entlang der Erschließungsstraße um den Kernbereich wurde eine Bebauung errichtet, die den Maßstab und damit auch die klaren Raumkanten der bestehenden Gebäude aufnimmt.

Durch das geplante System von Straßen- und Wegeverbindungen innerhalb des Plangebiets wird eine Durchquerung und Verknüpfung des Gebietes zu den angrenzenden Flächen, insbesondere zu den Grün- und Uferbereichen gesichert.

3. Wesentlicher Planinhalt

Die Inhalte des Bebauungsplans ergeben sich aus der planungsrechtlichen Umsetzung der BEP Köpenick 1 (Entwurf 1998), den Ergebnissen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung (30.1. bis einschließlich 10.02.1995), der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (02.05. bis einschließlich 09.06.1995), einer Planreifeerklärung gemäß § 33 Abs. 1 BauGB (BA-Beschluss Nr. 394/95 vom 17.07.1995), der öffentlichen Auslegung (03. bis einschließlich 17.07.1995), der Beteiligung der Behörden (31.07. bis 31.08.2007) sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit (07.07. bis 27.08.2008), den Ergebnissen des Anzeigeverfahrens vom 05.02. und 03.03.2009, der erneuten Behördenbeteiligung, der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie des erneuten Anzeigeverfahrens vom 25.08.2009, den Inhalten des städtebaulichen Vertrages, der Umsetzung der Bauvorhaben gemäß Baugenehmigung (1995) sowie der inhaltlichen Überarbeitung mit Änderungen und Anpassungen der Festsetzungen nach geltendem Recht sowie unter Beachtung der zuletzt (04/09) vom Senat verabschiedeten Leitlinien für die Entwicklung des Süd-Ostraums (Planwerk Südostraum).

Die städtebaulichen Ziele, die mit diesem Bebauungsplan verfolgt werden, lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- **Sicherung von Geh- und Radfahrrechten zu Gunsten der Allgemeinheit**
Die Spree ist das prägende naturräumliche Gerüst des Plangebiets. Ziel ist es, die vielfältigen Lagen und Nutzungsmöglichkeiten an der Spree zu fördern und besser zur Geltung zu bringen. Unter anderem sollen die Ufer für Fußgänger und Radfahrer erreichbar und durchgängig erlebbar werden.
- **Ausweisung eines Mischgebietes** entlang der Friedrichshagener Straße/ östlich der Straße Am Krusenick mit einer Fläche von ca. 12.645 m²
- Erhalt und Stärkung der Wohnfunktion entlang der Straße Am Krusenick und der Friedrichshagener Straße durch die **Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten** (WA 1 und WA 2) mit einer Fläche von ca. 93.950 m²
- Sicherung von Grün- und Freiflächen an der Alten Spree und im Bereich der Müggelspree durch **Ausweisung von Flächen zum Anpflanzen** im Umfang von ca. 10.500 m² und einer **öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz** mit einer Fläche von 2.750 m² (setzt sich aus ca. 2.200 m² Spielfläche, dem Rahmengrün und den dazugehörigen Wegen zusammen)
- **Ausweisung einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** mit einer Größe von 6.395 m² im südwestlichen Randbereich des Plangebietes aufgrund seiner naturschutzfachlichen Wertigkeit als Feuchtbiotop)
- Sicherung **öffentlicher Straßenverkehrsflächen** mit einer Fläche von 9.600 m² und einer **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgänger- und Radfahrbereich“** mit einer Fläche von 1.550 m².

3.1 Mischgebiet

Der nördliche Teilbereich des Grundstücks Friedrichshagener Straße 9 soll als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt werden.

Hier sollen in der denkmalgeschützten Bausubstanz u.a. Büronutzungen oder andere nicht störende gewerbliche Nutzungen etabliert werden.

Der überwiegende Teil des bisher im Bebauungsplanentwurf dargestellten eingeschränkten Gewerbegebietes auf dem Grundstück Friedrichshagener Straße 9A (Flurstück 174) soll als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt werden.

Dort können Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes untergebracht werden.

Für das Mischgebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 und die Höhe der Gebäude mit mindestens 2 und max. 4 Geschossen festgesetzt.

Die flächenmäßige Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Baugrenzen und die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche.

3.2 Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2

Für die Grundstücke Am Krusenick 1- 48, 24-32 den überwiegenden Teil des Grundstücks Friedrichshagener Straße 9 und die südlich Teilfläche des Grundstücks Friedrichshagener Straße 9 A werden gemäß § 4 BauNVO allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Aufgrund unterschiedlicher städtebaulicher Planinhalte wurde die Wohnbaufläche in die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 unterteilt (WA 1 als Wohngebiet für den bereits errichteten mehrgeschossigen Wohnungsneubau, WA 2 als Denkmalensemble mit div. Einzeldenkmälern und der denkmalgerechten Umnutzung von Gewerbeobjekten im Bestand zu Wohnzwecken).

Für die bislang als Mischgebiet (MI) dargestellten Grundstücke Am Krusenick 1- 48 und die Grundstücke Am Krusenick 24-32 wird aufgrund der dort bereits errichteten Wohnbebauung allgemeines Wohngebiet (WA 1) ausgewiesen. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 1 soll die vorhandene Wohnbebauung westlich und östlich der Straße Am Krusenick und am Ufer der Müggelspree gesichert werden. Die Errichtung der Wohnbebauung (ca. 750 WE) erfolgte bereits ab 1995 nach § 33 BauGB (Planreife BA-Beschluss Nr. 394/95 vom 17.07.1995).

Für den überwiegenden Teil des Grundstücks Friedrichshagener Straße 9 der bislang ebenfalls als Mischgebiet dargestellt wurde, wird aufgrund der konkreten Umnutzungsabsichten für die denkmalgeschützten Gewerbegebäude zum Wohnen allgemeines Wohngebiet ausgewiesen (WA 2).

Das bisher im Plan als eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellte Grundstück Friedrichshagener Straße 9A wird im südlichen Bereich ebenfalls als allgemeines Wohngebiet festgesetzt (WA 2).

Für die unmittelbar an der Müggelspree gelegenen denkmalgeschützten Gebäude und ein weiteres ehemaliges Fabrikgebäude der Fotochemischen Werke GmbH ist ebenfalls die Umnutzung zum Wohnen vorgesehen. Bauliche Ergänzungen sollen durch punktförmige Wohngebäude vorgenommen werden, um den Durchblick zum Uferbereich zu gewährleisten. Städtebaulich soll damit der Übergang zu dem sensiblen Landschaftsraum der Müggelspree umgesetzt werden (WA 2).

Die überbaubare Grundfläche in den allgemeinen Wohngebieten wird durch großflächige Baufenster mit Baugrenzen bestimmt.

Die Höhe der Gebäude für das allgemeine Wohngebiet WA 1 wird entsprechend dem vorhandenen Bestand mit maximal 4, 5 und 6 Geschossen festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4 bzw. 0,5. Die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) 1,5. Notwendige Stellplätze werden in Tiefgaragen untergebracht.

Für das allgemeine Wohngebiet WA 2 soll eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 festgesetzt werden. Dies entspricht den in § 17 Abs. 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete angegebenen Nutzungsmaßen. Die Höhe der Gebäude für das allgemeine Wohngebiet WA 2 wird entsprechend dem vorhandenen Bestand mit maximal 5 Geschossen (einschl. Kellergeschossen) festgesetzt.

Die Grundstücke innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind über die Friedrichshagener Straße und die Straße Am Krusenick erschlossen. Die notwendigen Stellplätze werden gemäß den Vorschriften des § 50 Bauordnung Berlin auf den Baugrundstücken nachgewiesen, soweit öffentlich zugängliche Einrichtungen z. B. in Wohngebäuden integriert sind.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 werden zur Sicherung zusammenhängender begrünter Freiflächen und zur Vermeidung langer Zufahrtswege die Stellplatzflächen (Gemeinschaftstiefgaragen) zeichnerisch dargestellt. Innerhalb der ausgewiesenen Stellplatzfläche ist die Unterbringung der unbedingt erforderlichen Stellplätze möglich. Eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme durch Stellplätze und Garagen soll vermieden werden.

In der vorliegenden Planzeichnung findet die „Knotenlinie“ Verwendung zur Abgrenzung des WA 1 zum WA 2 östlich der Straße am Krusenick (unterschiedliche Baugebiete mit gleicher Füllfarbe) und den unterschiedlichen Maßfestsetzungen (GRZ und GFZ).

Zwei weitere Knotenlinien trennen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 1 die Baukörperausweisung am Uferbereich der Müggelspree von der westlich und östlich der Straße am Krusenick angrenzenden Wohnbebauung und den unterschiedlichen Maßfestsetzungen.

3.3 Öffentliche Verkehrsflächen

Von der öffentlichen Verkehrsfläche Friedrichshagener Straße geht in südlicher Richtung eine öffentliche Erschließungsstraße (Am Krusenick) ab, die im Süden des Plangebietes in einen Wendehammer einmündet. Diese öffentliche Erschließungsachse übernimmt die Verkehrsfunktion bei der inneren verkehrlichen Erschließung des Plangebietes. Die öffentliche Verkehrsfläche wurde dabei nach den für die Anlage von öffentlichen Verkehrsflächen maßgeblichen "Richtlinien zur Anlage von Straßen/ RAS" und EAE 85/95/Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen ausgebildet. Die bauliche Herstellung einschließlich der Zuordnung zum Tiefbauamt sowie die öffentliche Widmung erfolgten 1997/98.

Die Straße „Am Krusenick“ wurde so ausgebaut, dass sie den Anforderungen aller Verkehrsarten gerecht wird, sie ist als „Tempo 30 - Zone“ ausgeschildert. Der Straßenraum teilt sich auf in die Fahrbahn, im Zweirichtungsverkehr zu befahren, sowie in beidseitig angeordneten Gehwegen, Parkstreifen und dazugehörigen Baumstandorten.

3.4 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Im Plangebiet werden Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (Bezeichnung GFL-Flächen A) festgesetzt. Diese Flächen sind mit einem Geh- und Radfahrrecht für die Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Grundstücke sowie Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen dienen dazu, den privaten Fahrzeugverkehr der Anlieger von der öffentlichen Haupterschließungsstraße zu den Grundstücken mit den Garagen und Stellplätzen im Baugebiet aufzunehmen. Sie haben ferner die Funktion, die fußläufige Erschließung des gesamten Gebietes hin zu den Grünzonen im Uferbereich sicherzustellen.

Für die Durchwegung der Uferbereiche und die Anbindung von der Friedrichshagener Straße bis zum Katzensgrabensteg an der westlichen Plangebietsgrenze ist ausschließlich die Nutzung von Rad- und Fußgängerverkehr definiert (GFL-Flächen B).

Die Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL-Flächen A) dienen der Ergänzung der öffentlichen Erschließung im Plangebiet; mit diesen Ausweisungen sind alle Bereiche ausreichend verkehrlich angebunden.

Von dem Wendehammer im Süden des Plangebietes, der die öffentliche Verkehrsfläche abschließt, geht zunächst in nord-östlicher und im weiteren Verlauf in nördlicher Richtung eine private Erschließungsstraße ab. Diese dient dazu, den aus dem Plangebiet abfließenden Verkehr aufzunehmen. Auf Grund der Verkehrsfunktion der Friedrichshagener Straße als übergeordnete Straßenverbindung und der damit verbundenen Verkehrsbelastung sowie der unmittelbar angrenzenden beidseitigen Konzentration von Einmündungen und Kreuzungen in diesem Abschnitt der Friedrichshagener Straße ist am nördlichen Ende des privaten Erschließungsweges nur die Möglichkeit, hier „rechts rein bzw. rechts raus“ zu fahren. Der private Erschließungsweg wird somit nur eine nachrangige Erschließungsfunktion übernehmen, er dient nur der Ergänzung der zentralen öffentlichen Erschließungsachse.

Die Haupterschließung des Plangebietes erfolgt über die bereits vorhandene öffentliche Straße Am Krusenick.

Ein privater Erschließungsweg, der im Süd-Westen des Plangebietes U-förmig von der zentralen öffentlichen Erschließungsstraße abgeht und im Bereich des Wendehammers an diese wieder anbindet, dient im Wesentlichen der verkehrlichen Erschließung des allgemeinen Wohngebietes im Süd-Westen des Plangebietes. Eine öffentliche Straße ist dafür nicht notwendig, da es sich hier lediglich um ein reine „Blockerschließung“ handelt. Mit der bereits realisierten Wohnungsneubebauung sind im Bereich dieser Erschließungsfläche Tiefgaragen entstanden. Konsequenterweise wird das Gelände über diesen Tiefgaragen als privater Erschließungsweg festgesetzt. In ost-westlicher Richtung werden im Plangebiet weitere private Erschließungsflächen festgesetzt.

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen dienen dazu, den privaten Fahrzeugverkehr der Anlieger von der öffentlichen Haupterschließungsstraße zu den Garagen und Stellplätzen im Baugebiet aufzunehmen. Sie haben ferner die Funktion, die fußläufige Erschließung des gesamten Gebietes hin zu den Grünzonen im Uferbereich sicherzustellen.

Die Wege sollen auch durch Fahrradfahrer frei benutzt werden können und sind für die Allgemeinheit frei zugänglich.

Eine Belastung mit Fahrrechten für Kfz-Verkehr soll dagegen nur für Anlieger stattfinden und auch nur, soweit dies zur verkehrlichen Erschließung des Plangebietes notwendig ist. Die Flächen sind generell mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belasten, damit die entsprechenden Versorgungsleitungen verlegt werden können.

Alle Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf den mit A und B gekennzeichneten Flächen wurden bzw. werden gem. städtebaulicher Verträge als Baulasten und Dienstbarkeiten von den Bauherren im Baulastenverzeichnis des bezirklichen Bau- und Wohnungsaufsichtsamtes beantragt und bewilligt.

3.5 Ruhender Verkehr

Im WA 1 werden die Flächen für den ruhenden Verkehr auch in Tiefgaragen festgesetzt. Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen über den Tiefgaragen sind gärtnerisch anzulegen (textl. Festsetzung Nr. 8).

Im WA 2 und im MI können Stellplätze als Bestandteil der Bebauung sowohl in Tiefgaragen als auch in Freiaufstellung als ebenerdige Stellflächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen untergebracht werden.

Durch diese Maßnahmen wird die hohe Qualität des Wohnstandortes sichergestellt. Stellplätze für besondere Zwecke, etwa für Behinderte und Fahrräder, sollen dagegen an geeigneten Stellen auch oberirdisch angeordnet werden können.

In der öffentlichen Verkehrsfläche „Straße „Am Krusenick“, sind beidseitig Stellplätze angeordnet.

3.6 Grünfläche und Flächen zum Anpflanzen im WA 1 und WA 2

Zwischen dem geplanten Mischgebiet auf dem Grundstück Friedrichshagener Straße 9A und dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Kinderspielplatz“ festgesetzt. Der Spielplatz soll die Bedarfe aus dem bereits errichteten Wohnungsbau (ca. 750 WE) und den geplanten ca. 250 Wohnungen östlich der Straße Am Krusenick decken.

Der vorhandene wertvolle Baumbestand auf den Grundstücken Friedrichshagener Straße 9 und 9A kann in Anbetracht des zugelassenen Nutzungsmaßes zum größten Teil erhalten werden.

Die Fläche zum Anpflanzen im Süden des Plangebietes (WA 1) wird bis zur östlichen Grenze des Bebauungsplans weitergeführt (WA 2). Die im Bebauungsplan XVI-1b ausgewiesenen begrünten Uferflächen sind Bestandteil der entlang des Berliner Gewässersystems geplanten Grünverbindungen, mit welchen ein zusammenhängendes gewässerbegleitendes Wegenetz geschaffen werden soll.

3.7 Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im westlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein Feuchtbiotop. Seine Existenz soll durch die Festsetzung als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Bebauungsplan gesichert werden. Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, dass dieser schutzwürdige Landschaftsbestandteil durch die Bebauung nicht beeinträchtigt wird.

4. Umweltbericht

4.1 Einleitung

In Folge des Europarechtsanpassungsgesetzes (EAG Bau) kam es zu erheblichen Änderungen des Städtebaurechts². So wurde festgelegt, dass für einzelne Verfahren eine Umweltprüfung (im Folgenden: UP) durchzuführen ist, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung darzulegen sind.

Der Inhalt des Umweltberichts gliedert sich gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB wie folgt:

1. Einleitung
 - a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele
 - b) Darstellung der Ziele des Umweltschutzes und die Berücksichtigung im Bauleitplan
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
 - a) Bestandsaufnahme insbesondere solcher Gebiete, die erheblich beeinflusst werden
 - b) Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung / Nicht-Durchführung des Plans
 - c) geplante Maßnahmen zur Vermeidung / zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen des Plans
 - d) Alternative Planungsmöglichkeiten
3. Zusätzliche Angaben
 - a) wichtigste Merkmale der Umweltprüfung sowie Hinweise auf fehlende Kenntnisse
 - b) geplante Maßnahmen zur Überwachung Monitoringverfahren
 - c) allgemeinverständliche Zusammenfassung

4.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Anlass der Weiterführung und Überarbeitung des bereits Anfang der 90er Jahre begonnenen Bebauungsplanverfahrens nach neuem Recht ist die Absicht des Grundstückseigentümers der Fotochemischen Werke GmbH Berlin, die denkmalgeschützten Gewerbegebäude auf seinem Grundstück Friedrichshagener Straße 9 (Flurstücke 178 und 192) zu Wohnzwecken umzunutzen und auf dem Grundstück Friedrichshagener Straße 9A (Flurstück 174) eine Mischnutzung aus gewerblichen Einrichtungen und Wohnungsneubau zu errichten.

Eine Überplanung des Geländes ist notwendig, um das noch zuletzt gewerblich genutzte Areal anderen Nutzungen unter Beachtung der zwischenzeitlich errichteten Wohnungsbebauung (nach 1995 errichtet) zuzuführen und die Freihaltung der Uferbereiche zu sichern.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XVI-1 wurde geteilt. Dieser ist daher nicht Gegenstand der durchgeführten UP, wie auch der herausgelösten Fläche in der Größe von ca. 15.660 m² am westlichen Rand, welche als Bebauungsplan XVI-1a weitergeführt werden soll. Der vorliegende Bebauungsplan XVI - 1b weist in der Folge

² Das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) vom 24. Juni 2004 setzt als Artikelgesetz die Vorgaben der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (Plan-UP-Richtlinie) um.

eine Größe von 126.640 m² auf und umfasst³ neben den öffentlich gewidmeten Verkehrsflächen und dem nicht überbaubaren Biotop folgende Baugrundstücke:

Teilbereich 1 (TB 1) - Grundstück Friedrichshagener Straße 9

Teilbereich 2 (TB 2) - Grundstück Friedrichshagener Straße 9A

Teilbereich 3 (TB 3) - Grundstücke Am Krusenick 1 - 48

4.1.1.1 Intention des Plans

Der Bauleitplan soll nach Aufgabe des produktionsgeprägten Bereichs den Wandel städtebaulich begleiten und eine angemessene Nachnutzung der Grundstücke planungsrechtlich absichern. Die planerische Grundidee ist die Entwicklung des Krusenick zu einem Standort für Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe in unmittelbarer Nähe zum Ortsteilzentrum von Alt-Köpenick, das administrative und kulturelle Funktionen übernimmt. Der überwiegende Teil der denkmalgeschützten Industriebauten der Fotochemischen Werke soll zu Wohnzwecken umgenutzt werden. Auf dem Flurstück 174 sind sowohl die Errichtung von Wohnungsneubauten als auch die Etablierung von Mischnutzungen sowie Spielgelegenheiten für die Altersgruppe von 6 – 14 Jahren geplant.

Die Anbindung an die Altstadt von Köpenick wurde außerhalb des Bebauungsplanverfahrens durch eine Fuß- und Radwegverbindung über die Spree und die Baumgarteninsel (Brücke) unterstützt.

Eine grüne Uferpromenade am Spreeufer nimmt das Thema der bestehenden Kaianlage als lineares, gebautes Element auf und steht in einem deutlichen Bezug zum gegenüberliegenden, dicht bebauten Ufer von Alt-Köpenick. Dabei ist die Promenade Teil einer funktional durchgehenden Uferverbindung. An der östlichen Plangebietsgrenze wird ein öffentlicher Kinderspielplatz angelegt.

4.1.1.2 Angaben zum Vorhabenstandort

Das Plangebiet wird zentral durch die Straße Am Krusenick erschlossen. Östlich der Straße befinden sich Industriebauten, die zu letzt nur noch teilweise von den Fotochemischen Werken GmbH Berlin genutzt wurden und im Übrigen leer stehen. Der überwiegende Gebäudebestand innerhalb des TB 1 ist erhaltenswert und steht unter Denkmalschutz. Im Nord-Osten des Plangebietes befinden sich auf dem Grundstück Friedrichshagener Straße 9A (TB 2) weitere Gewerbebauten, die seit längerer Zeit leer stehen. Diese Teilflächen werden mittels des Bebauungsplans neu geordnet und entwickelt.

Die bereits in den Jahren nach 1995 errichteten Wohnungsneubauten (als TB 3 charakterisiert) werden durch die Planentwicklung nicht verändert. Die Prüfung der Zulässigkeit erfolgte bereits im Wege der Planreife und berücksichtigt als Ergebnis der Abwägung sowohl die nicht unerheblichen Vorbelastungen des vormalig industriell genutzten Areals als auch das Erfordernis der Schaffung von Wohnraum, weshalb diese Teilfläche in den Karten zur UP unter Berücksichtigung der damaligen, wie auch der aktuellen Rechtslage durchgängig als Bereich ohne Eingriffspotential dargestellt ist.

³ Auf die plangraphische Darstellung der hier angesprochenen Bereiche im Rahmen der Bearbeitung der UP wird verwiesen; diese wird als Anlage dieser Begründung beigelegt.
Hinweis: Die Bezeichnung der Teilflächen erfolgte aufgrund unterschiedlicher Bearbeitung einmal mit (Groß)Buchstaben und zum anderen mittels Ziffern, daraus folgt: karthographische Darstellung bspw. des Teilbereich A entspricht vollinhaltlich den Ausführungen zum TB 1; analog B = TB 2 usw.

Dies erklärt auch, weshalb bei den nachfolgenden Ausführungen explizit auf Veränderungen der Umwelt im Hinblick auf noch zu erwartende Veränderungen, sei es durch geänderte Nutzungen, die hieraus bedingten Belastungen oder auch dauerhafte Inanspruchnahme von Grundflächen durch Überbauung, abgestellt wird.

4.1.1.3 Art des geplanten Vorhabens – Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplans

Die Umsetzung der Planung innerhalb der östlichen Teilbereiche (TB 1+2) ist darauf ausgerichtet, die vorhandene Bebauung weitestgehend nachzunutzen und durch Ergänzungsbauten zu arrondieren. Dabei wird insgesamt eine lockere, offene Bebauung avisiert, die eine starke Durchgrünung ermöglicht und den vorhandenen Großbaumbestand weitgehend erhält. Die Erschließung erfolgt über Fahrrechte. Am Spreeufer wird der im westlichen Teil des Plangebietes bereits vorhandene, öffentlich zugängliche Ufergrünzug weitergeführt. Ein öffentlicher Spielplatz wird an der östlichen Plangebietsgrenze neu angelegt.

Zur näheren Bestimmung dieses Vorhabens wurden insgesamt 9 textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, deren Auswirkungen auf die Umwelt nachstehend erläutert werden.

Die Festsetzungen Nrn. 1 bis 4 regeln den Ausschluss bestimmter unverträglicher Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet bzw. im Mischgebiet sowie die Zulässigkeit bestimmter Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Einzelfall. Diese Regelungen sind durchweg positiv hinsichtlich der Belange von Mensch, Natur und Umwelt einzustufen, da damit nachteilige Wirkungen auf den Naturhaushalt und die Lebensgrundlagen des Menschen begrenzt werden.

Die Festsetzung Nr. 5 stellt klar, dass der Bauleitplan keine Regelung hinsichtlich der Ausgestaltung der Verkehrsflächen trifft, sondern diese lediglich in ihren äußeren Grenzen darstellt.

In der Festsetzung Nr. 6 werden Gehrechte für die Allgemeinheit sowie Fahrrechte für Anlieger und Radfahrer auf bestimmten Flächen gesichert, die zu einer guten Durchwegung des Plangebietes führen und damit der Erholungsvorsorge dienen. Die Festsetzungen sind insbesondere positiv im Sinne des Schutzgutes Mensch / Erholung einzustufen, da sie neben den Bewohnern des Gebiets auch der Nachbarschaft einen Zugang zu bestimmten Teilen der Grundstücke, insbesondere zum Gewässer gewährleisten.

Die Festsetzung Nr. 7 trifft Regelungen zu Tiefgaragen. Tiefgaragen nehmen den ruhenden Verkehr auf und führen so zu einer Verringerung des Parkplatzsuchverkehrs im Plangebiet. Dies ist positiv im Sinne des Schutzgutes Landschaftsbild sowie des Schutzgutes Mensch / Lärm einzustufen. Andererseits führen sie durch Versiegelung zu einem Eingriff in das Schutzgut Boden/Wasser. Eine Abwägung zwischen den genannten Schutzgütern führt zu einer neutralen Bewertung dieser Festsetzung hinsichtlich seiner Auswirkungen auf die Belange von Mensch, Natur und Umwelt.

Die Festsetzungen Nrn. 8 und 9 sichern eine Bepflanzung des Plangebietes und stellen sicher, dass alle nicht baulich genutzten Flächen ein positives Erscheinungsbild aufweisen werden. Dies Erfordernis besteht in besonderem Maße für den Uferbereich, da für diesen Bereich besondere Anforderungen an eine gärtnerische Gestaltung zu stellen sind, was durch die Gehölzartenwahl bei der Inwertsetzung als auch durch eine Verknüpfung mit sonstigen Ausstattungselementen ablesbar ist.

Bei der Anwendung der Festsetzungen Nrn. 8 und 9 wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste empfohlen. Die Festsetzungen stellen eine landschaftsgerechte Gestaltung des Ortsbildes auch in Hinblick auf eine Erholungsvorsorge sicher, sie sind hinsichtlich der Belange von Mensch, Natur und Umwelt positiv zu bewerten.

4.1.1.4 Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Im Oktober 2006 wurde für das B-Planverfahren die Geländennutzung auf Grundlage des Vermesserplans aktuell aufgenommen (vgl. Karte 2 und 3). Kartiert wurden solche Bereiche, in denen durch die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans Änderungen zu erwarten sind. Damit werden 38,7 % des Plangebietes hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen durch Festsetzungen des Bauleitplans quantitativ erfasst. Es handelt sich um die Teilbereiche 1+2. In den verbleibenden 61,3 % ist die Gebietsentwicklung entweder abgeschlossen oder es handelt sich um Straßenverkehrsfläche, in der keine Festsetzungen durch den Bauleitplan erfolgen.

Versiegelungsgrad

Teilbereich innerhalb des Geltungsbereichs des Bauleitplans XVI-1b	Größe in m ²	Größe in %	Bestand: effektiv in m ²	Bestand: effektiv in %	max. zulässig nach B-Plan: in m ²	max. zulässig nach B-Plan: in %	Abweichung in m ²
TB 1 (GRZ 0,4)	37.812	29,9	27.305	72,2	22.687	60,0	- 4.618
TB 2 (GRZ 0,4) *	11.168	8,8	8.240	73,8	6.701	60,0	- 1.539
Potentieller Eingriffsbereich (TB 1+2)	48.980	38,7	35.545	72,6	29.388	60,0	- 6.157
TB 3 - Planreife	68.321	54,0	-	-	-	-	-
Verkehrsfläche	9.239	7,3	-	-	-	-	-
Geltungsbereich	126.640	100,0	-	-	-	-	-

* einschließlich 2.200 m² öffentliche Grünfläche (Spielplatz) ohne Festsetzung einer GRZ

Wie der vorstehenden Tabelle zu entnehmen ist, umfassen die Teilbereiche, auf denen in absehbarer Zeit mit baulichen Veränderungen zu rechnen ist, annähernd 5 Hektar bzw. einen Anteil von 38,7 % des Plangebiets. Aufgrund der für Werksanlagen und Betriebszwecke notwendigerweise errichteten Baulichkeiten ist die aktuelle Versiegelung wesentlich größer, als die Festsetzungen des B-Plan XVI-1b für die neue Nutzung zulassen. Daraus folgt, dass sich im Zuge der baulichen Neuordnung der Anteil naturhaushaltswirksamer Flächen innerhalb der Teilbereiche 1+2 um 6.157 m² durch Entsiegelungsmaßnahmen (dies entspricht mehr als 10 v.H. der Grundflächen) erhöht.

Vor diesem Hintergrund ist begründet davon auszugehen, dass die Festsetzungen hinsichtlich des Nutzungsmaßes im Bebauungsplan XVI-1b für sich betrachtet nicht geeignet sind, Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechts zu begründen, die ihrerseits im Wege der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen wären.

4.1.2 In Fachgesetzen und –plänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Neben den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) existieren eine Reihe für die Bauleitplanung relevante Fachgesetze und -pläne, deren Ziele nachfolgend zusammengefasst werden.

Naturschutz und Landschaftspflege

Im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) als Rahmengesetz des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind die Ziele voran gestellt. Danach sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
3. die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind.

Der Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege konkretisieren diese Ziele und verdeutlichen, dass sich die Vorsorge sowohl auf den unbesiedelten wie auch besiedelten Bereich erstreckt.

Des Weiteren enthalten die Rechtsvorschriften Regelungen bzgl. Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen [...], die geeignet sind die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich zu beeinträchtigen. § 21 regelt das Verhältnis zum Baurecht und stellt klar, dass erforderliche Entscheidungen nach den Vorschriften des Baugesetzbuch zu treffen sind (sog. Baurechtskompromiß).

Landschaftsprogramm Berlin

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für Berlin (LaPro) ist ein strategisches, gesamtstädtisches Instrument der Planung. Um integrative Vorsorge zu betreiben, wurde es flächendeckend für Berlin aufgestellt. In Karten, Text und Begründung stellt das LaPro die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege in den Grundzügen für das Land Berlin dar.

Aufgabe des Landschaftsprogramms innerhalb des Planungssystems Berlins ist, die allgemeinen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu konkretisieren und die zu ihrer Umsetzung erforderlichen Maßnahmen festzulegen.

Das Landschaftsprogramm besteht aus aufeinander abgestimmten Programmplänen mit folgenden Themenschwerpunkten:

- Naturhaushalt / Umweltschutz
- Biotop- und Artenschutz
- Landschaftsbild
- Erholung und Freiraumnutzung

Das LaPro bedarf aufgrund der im Parallelverfahren zwischenzeitlich erfolgten FNP-Änderung einer Aktualisierung. Insoweit wird vorliegend auf die baugebietsbezogenen Zielaussagen des LaPro (Stand 2006) Bezug genommen, zugleich jedoch sichergestellt, dass die gewählten Maßnahmen der zukünftigen Nutzung nicht entgegenstehen.

Dem Landschaftsprogramm für Berlin⁴ lassen sich bezüglich des Plangebietes nachfolgend aufgeführte Ziele und Maßnahmen ableiten:

Naturhaushalt / Umweltschutz

Im Plangebiet ist "Industrie und Gewerbe" dargestellt. Anforderungen an diese Nutzung ergeben sich durch:

- Sanierung von Altanlagen
- Boden- und Grundwasserschutz
- Förderung flächensparender Bauweisen
- Dach- und Wandbegrünung

und können im Wesentlichen als Anforderungen auch auf die geplante Nutzung übertragen werden.

Im Falle von umfassenden Nutzungsänderungen ist die Notwendigkeit von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Sicherung der Naturhaushaltsfunktionen zu prüfen.

Biotop- und Artenschutz

Das Gebiet ist als "Überformte Niederung" eingestuft. Im Einzelnen sind für das Plangebiet folgende Ziele und Maßnahmen formuliert:

- Berücksichtigung des naturräumlichen Zusammenhangs
- Erhalt von Freiflächen in Niederungs- und Hangbereichen mit ihren typischen Vegetationsbeständen
- Anlage von gewässerbegleitenden Grün- und Freiflächen, vor allem für feuchte-liebende Arten.

Die Forderung zur „Sicherung, Entwicklung, Renaturierung von Kleingewässern“ ist im Bereich des Feuchtbiotops dargestellt.

Landschaftsbild

In Anlehnung an die vorstehende Karte ist das Plangebiet als "Überformte Niederung" eingestuft. Im Einzelnen sind für das Plangebiet folgende Ziele und Maßnahmen formuliert::

- Berücksichtigung des naturräumlichen Zusammenhangs
- Erhalt von Freiflächen im Niederungs- und Hangbereich mit typischen Vegetationsbeständen
- Anlage von gewässerbegleitenden Grün- und Freiflächen, vor allem für feuchte-liebende Arten
- Wiederherstellung und Aufwertung linearer Landschaftselemente (entlang der Gewässerufer)
- Erhalt und die Entwicklung von Blickbeziehungen auf die Gewässer

Erholung und Freiraumnutzung

Das Plangebiet ist in der Kategorie "Bebaute Flächen außerhalb von Wohnquartieren" dargestellt. Anforderungen aus diesem Belang heraus sind v.a.:

- Entwicklung von Wegeverbindungen,

⁴ Landschaftsprogramm einschl. Artenschutzprogramm für Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.7.1994 (ABl. S. 2331), zuletzt geändert am 27.6.2006 (ABl. S. 2350)

- Erschließung von Freiflächen und Erholungspotentialen,
- Entwicklung von Konzepten für die Erholungsnutzung,
- Dach- und Fassadenbegrünung an öffentlichen Gebäuden,
- Schutzpflanzungen bei angrenzender Wohn- oder Erholungsnutzung.

Entlang des Spreeufers ist ein Ufergrünzug dargestellt, der sich am Süden der Halbinsel aufweitet. Die Forderung zur Neuanlage und Verbesserung eines Grünzuges sowie Verbesserung der Aufenthaltsqualität ist hier Entwicklungsziel.

Sonstige umweltbezogene Pläne

Für das Plangebiet sind vielfältige flächenkonkrete Hinweise im Umweltatlas Berlin enthalten. Diese haben Eingang in die Schutzgutbezogene Bestandserhebung und -bewertung im Rahmen der Umweltprüfung gefunden.

Rahmenrechtliche Vorschriften – Schutzgebietsausweisungen

Mit Ausnahme des Feuchtbiotops sowie des nach landesrechtlichen Bestimmungen geschützten Baumbestandes finden keine gesonderten Vorschriften Anwendung, die auf das Abwägungsergebnis Einfluss hätten.

Des Weiteren konnten im Rahmen von Ortsbegehungen zu unterschiedlichen Jahreszeiten auch keine Belege für das Vorkommen von besonders/streng geschützten Tier- und Pflanzenarten gefunden werden. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass aufgrund der Gebäude- und Nutzungsstruktur bis zum Zeitpunkt einer baulichen Veränderung, insbesondere Gebäudebrüter ungestörte Nischen für sich nutzen. Diesem artenschutzrechtlichen Aspekt kann jedoch in sachgerechter Weise nur mittels Befreiung im Einzelfall abgeholfen werden.

Bundesimmissionsschutzgesetz

Zweck des Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Dabei kommt dem sog. Trennungsgebot (§ 50 BImSchG) bei der Zuordnung einzelner Nutzungen im Rahmen der Bauleitplanung besondere Bedeutung zu.

Berliner Wassergesetz

Aufgrund dessen bis zur Festsetzung von Wasserschutzgebietsverordnungen für die Wasserwerke Friedrichshagen und Wuhlheide im Jahr 1999 für den Stadtbezirk Köpenick eine Allgemeinverfügung der Wasserbehörde vom 11. Oktober 1993 (ABl. S. 3613) den rechtlichen Rahmen für die Zulässigkeit von Vorhaben zum Schutz der Trinkwassergewinnung bildete, fanden diese Anwendung bei der Planreife und der darauf basierenden Baugenehmigungen. Dem gegenüber begründen die allgemein geltenden wasserrechtlichen Vorschriften bei der Beseitigung von Abwasser keine weitergehenden oder spezielleren Regelungen.

Bundesbodenschutzgesetz

Das Bundesbodenschutzgesetz hat den schonenden Umgang mit Grund und Boden, der gleichermaßen in § 1a BauGB erfasst ist, und die Vermeidung von Versiegelung zur Zielstellung, um die natürlichen Bodenfunktionen zu erhalten, wie auch die Archivfunktion. In diesem Zusammenhang kommt der Belastung durch Altlasten sowie der Sanierung schadstoffbelasteter Böden besonderes Gewicht zu (Nachhaltigkeitsgrundsatz).

4.2. Beschreibung und Bewertung von Natur und Umwelt

Zu den nachstehenden Unterkapiteln wurden drei Karten sowie eine Liste der kartierten Bäume erstellt. Folgende Unterlagen befinden sich in der Anlage (Kap. VIII).

- Karte 1: Darstellung der Teilbereiche (TB 1-3)
- Karte 2: Nutzungs- und Vegetationsstrukturen
- Karte 3: Baumbestand / Baumliste (Bestandsverzeichnis 2007 für TB 1+2)

4.2.1 Räumlicher Untersuchungsumfang, verwandte Untersuchungsmethodik

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XVI-1b lässt sich bedingt durch die bestehenden Baustrukturen und Nutzungen bzw. die im Bebauungsplan vorgesehenen Entwicklungen in drei Teilbereiche untergliedern. Die Teilbereiche sind in Karte 1 dargestellt und werden nachfolgend auch in Hinblick auf die Relevanz umweltrechtlicher Fragestellungen wie folgt charakterisiert.

Fotochemische Werke und angrenzende Gewerbefläche

Auf diesem für eine Neuordnung überplanten Geländeteil befanden sich die Fotochemischen Werke (TB 1), die dann von Kodak übernommen wurden und heute weitgehend ungenutzt sind. Der Standort weist eine Anzahl denkmalgeschützter Gebäude auf. Östlich daran grenzt eine Gewerbebrache an (TB 2), die ihrerseits keinen denkmalgeschützten Gebäudebestand aufweist.

Die vorbezeichneten Flächen sind aufgrund ihrer Vornutzungen stark anthropogen überformt (vgl. Karte 2). Die unversiegelten Flächen werden im nördlichen Bereich überwiegend von Rasen eingenommen, im südlichen brachliegenden Bereich durch ruderalisierten Zierrasen bzw. ruderale Staudenfluren. Auf dem Gelände ist ein beachtlicher Bestand an Großbäumen vorhanden (Karte 3), der im nördlichen Teil vermutlich überwiegend aus Anpflanzungen im Zuge der ursprünglichen Gebieterschließung resultiert, während im südlichen Teil überwiegend spontaner Aufwuchs den Gehölzbestand bildet.

Der im TB 1 gelegene Werksgarten ist über die Denkmalausweisung Gesamtanlage/Ensemble geschützt (Bestandteil der Gesamtanlage).

Sonstige Bereiche

In den sonstigen Bereichen (TB 3) dominiert eine im letzten Jahrzehnt errichtete 4 bis 6-geschossige Zeilen- bzw. Punktwohnbebauung. Entlang des Spreeufers ist hier eine begrünte Uferpromenade ausgebildet. Die Baulichkeiten sind in eine struktureich gegliederte Gestaltung der Freiflächen eingebettet, die teilweise von Tiefgaragen unterlagert ist.

Am westlichen Rand befindet sich ein Feuchtbiotop. Die zentrale Wasserfläche weist eine Verbindung zur Spree auf, die Ränder sind von bruchwaldartiger Ufervegetation dominiert. Dieser Biotopkomplex wird in seiner Gesamtheit als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als „Feuchtbiotop“ im Bebauungsplan festgesetzt und hierbei die offene Wasserfläche nachrichtlich übernommen. Damit wird klargestellt, dass dieser Bereich unbeachtlich der sonstigen baulichen Entwicklung als auch des aktuellen naturschutzrechtlichen Status als schützenswerter Teil der Erdoberfläche von nachteiligen Veränderungen zu bewahren und zugleich auch vor Einwirkungen von Außen zu schützen ist. Maßnahmen zu seiner Entwicklung und Pflege fallen in die Zuständigkeit der örtlich zuständigen Naturschutzbehörde und bedürfen keiner gesonderten Festsetzung.

Verkehrsflächen

Die Friedrichshagener Straße bindet das Plangebiet an das vorhandene öffentliche Verkehrsnetz an. Die Südseite dieser Straße liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans und weist einen gestalterisch ansprechenden Ausbaustandart mit Straßenbäumen auf.

Die weitere Erschließung erfolgt über die Stichstraße „Am Krusenick“, die im Zuge der Gebietskonversion mit alleeartigem Baumbestand neu angelegt wurde.

4.2.2 Bestandsaufaufnahme und –bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

4.2.2.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit (Lärm, Erholung)

Das Schutzgut Mensch wird durch die UP-Richtlinie explizit als gesondert zu betrachtendes Schutzgut im Rahmen der Umweltprüfung benannt.

Die traditionell betrachteten Schutzgüter beinhalten meist mittelbar, fallweise aber auch schon unmittelbar Aussagen zum Schutzgut Mensch bzw. dessen Gesundheit. Überwiegend mittelbare Wirkung ergeben sich bei den Schutzgütern:

- Naturraum / Boden
- Wasser
- Arten / Biotope

Unmittelbare Wirkungen ergeben sich vor allem bei den Schutzgütern:

- Klima / Luft
- Landschaftsbild

Über Wirkungsketten wie beispielsweise Boden – Altlasten – Grundwasser – Trinkwasserfassung haben auch erstgenannte Schutzgüter direkte Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen.

Während der Schutzgedanke bei den Schutzgütern Boden, Wasser und Arten / Biotope vorrangig die Umwelt als Eigenwert umfasst und vor negativen Beeinträchtigungen durch den handelnden Menschen schützen möchte, steht bei den Schutzgütern Klima / Luft sowie Landschaftsbild der Mensch und sein Wohlergehen im Mittelpunkt der Betrachtung.

Aus den dargelegten Gründen sind hier nur die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch anzuführen, die nicht schon in anderen Kapiteln benannt sind.

Bestehende und geplante Nutzung zur Förderung der Gesundheit (Erholungsvorsorge)

Betrachtet werden in diesem Kapitel, wie vorstehend erläutert, Darstellungen im Bauleitplan, die in besonderem Maße der menschlichen Gesundheit förderlich sind. Zu nennen sind hier:

- der öffentliche Spielplatz für die Daseinsvorsorge
- die Schaffung von Wegebeziehungen für Erholungssuchende sowie Sicherstellung der Erlebbarkeit von Landschaftsräumen in Verbindung mit dem Gewässer

Potentiellen Beeinträchtigungen der Gesundheit

Baubedingt Lärm- und Schadstoffemissionen im Zuge der Bautätigkeit werden als nicht erheblich gewertet, da sie nur kurzzeitig auftreten und ihnen ggf. auch mit technischen Vorkehrungen begegnet werden kann.

Lärm

Generell sind Wohnstandorte als sehr empfindlich gegenüber einer Zunahme an Lärmemissionen einzustufen. Eine Vorbelastung der nördlichen Bereiche des Plangebietes sind durch die Friedrichshagener Straße gegeben. Im Umweltatlas Berlin (2001) wird in der

Karte 07.01 "Verkehrsmengen" ein Wert von 5.000 - 10.000 Kraftfahrzeugen je 24 Stunden incl. LKW und Motorräder für die Friedrichshagener Straße ermittelt (Durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung: DTV). Damit ist hier eine erhebliche Vorbelastung gegeben. Die zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsmengen durch die im Bauleitplan vorbereiteten Nutzungen führen einerseits nicht zu einer wesentlichen Verschlechterung bereits vorbelasteter Flächen andererseits sind sie für die ausgewiesenen Wohngebiete als nicht erheblich einzustufen.

Erholung

Im Plangebiet befinden sich derzeit ausschließlich private Grünflächen, die teilweise mit einem öffentlichen Wegerecht belegt sind, so entlang des Spreeufers und in der Verbindung zwischen der Fußgänger- und Radfahrerbrücke (Katzengrabensteg) zur Altstadt im Süden und dem Bellevuepark im Norden des Plangebietes.

Erhebliche negative Beeinträchtigung der Erholungsmöglichkeiten sind durch die im Bauleitplan vorbereitete Nutzung im Plangebiet nicht zu erwarten, viel mehr ist eine Verbesserung der Erholungsmöglichkeiten angestrebt.

4.2.2.2 Schutzgut Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt

Im Oktober 2006 wurden für das B-Planverfahren die Geländenutzung sowie die Vegetationsstrukturen für die Teilbereiche, für die Änderungen anstehen, kartiert. Die Kartierung und Darstellung erfolgt auf Grundlage der Biotoptypenliste Berlin (Stand Mai 2003). Außerdem wurde der Baumbestand in diesen Teilbereichen erfasst (geschützte und untermassige Bäume).

Für die Darstellung des Bestandes wurden folgende Karten erstellt:

- Karte 2: Nutzungs- und Vegetationsstrukturen
- Karte 3: Baumbestand

Biotope

Gebäude, Überdachungen sowie Versiegelungen durch Asphalt, Beton oder Pflaster dominieren das Plangebiet in den Grundstücken Friedrichshagener Straße 9 / 9A (TB 1+2). Sie nehmen 72,6 % dieser Flächen ein. Lediglich 27,4 % Flächenanteil werden durch Vegetationsbestand eingenommen.

Große Teile dieser unversiegelten Flächen werden durch gemähten Zierrasen (Biotop-Nr. 05160) im Umfeld noch genutzter Gebäude und Anlagen bzw. ruderalisierten Zierrasen in peripheren oder brach gefallen Bereichen eingenommen.

Ausdauernde ruderale Staudenflur (Biotop-Nr. 03243) treten im Südostteil auf. Bestandsbildend ist hier die Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*) und die Brennnessel (*Urtica dioica*).

Junger, flächenhafter Gehölzaufwuchs, meist durch Robinie (*Robinia pseudoaccacia*) oder Eschen-Ahorn (*Acer negundo*) tritt im Bereich länger brachliegenden Flächen auf (Biotop-Nr. 07322).

Angelegte Gehölzbepflanzungen (Biotop-Nr. 10272) sind im Umfeld genutzter Gebäude zu finden, die von Ziergehölzarten wie Forsythie oder Schneebeere eingenommen werden.

Einen **Überblick über die Biotopstrukturen** gibt die nachfolgende Tabelle:

Biotopbeschreibung	Biotop-Nummer	Fläche in m²	Ausprägung	Wertigkeit
Fluss, Ufer weitgehend verbaut	01124	79	Spree mit Hafenbecken	gering bis mittel
ausdauernde ruderale Staudenflur	03243	1.855	relativ artenarm	gering bis mittel
Zierrasen	05160	4.151	artenarm	gering

ruderalisierter Zierrasen	05160	4.752	artenarm	gering
mehrschichtiger Gehölzbestand aus überwiegend nicht heimischen Arten, jung	07322	1.474	artenarm	überwiegend gering
Anpflanzung, Strauchpflanzung (> 1m Höhe)	10272	1.124	artenreich	gering bis mittel
Gebäude, Überdachung	12200	35.545	überwiegend 1 bis 3-geschossig	sehr gering
Verkehrsfläche	12600		Beton, Asphalt, Pflaster	sehr gering
Lagerflächen	12740		unversiegelter verdichteter, überwiegend vegetationsfreier Boden	sehr gering
Biotop	-	48.980	-	-

Das Plangebiet ist hinsichtlich der Biotopausstattung als wenig empfindlich hinsichtlich einer Nutzungsänderung entsprechend den Festsetzungen im Bauleitplan einzustufen.

Baumbestand

Insgesamt sind 108 Bäume in den erfasst worden. Die erfassten Bäume sind in einer Baumliste (Anlage – Kap. VIII) detailliert beschrieben und in Karte 3 dargestellt. Insgesamt sind 9 Bäume als besonders wertvoll und damit erhaltenswert eingestuft worden. Aufgrund der sehr großen Baufenster und der relativ niedrigen GRZ bestehen gute Möglichkeiten, diese Bäume zu erhalten, in dem die städtebauliche Anordnung der Ergänzungsbauten (zum Gebäudebestand) und deren Erschließung die Standorte dieser Bäume berücksichtigt.

Fauna

Faunistische Untersuchungen wurden im Zuge der Kartierung nicht durchgeführt. Hinweise zum möglichen Vorkommen gefährdeter Arten liegen nicht vor. Es wurden keine Anzeichen für das Vorkommen wildlebender Tierarten beobachtet, die nicht regelmäßig zum Inventar der aufgeführten Biotope zählen.

Damit ist die Sensibilität des Plangebietes gegenüber Änderungen in der Nutzung gering, die Erhöhung des Anteils begrünter Flächen wird sich eher positiv auswirken.

Biodiversität

Biodiversität ist ein Begriff aus der modernen Evolutionsbiologie und steht für biologische Vielfalt. Das Schutzgut Biodiversität zielt auf eine Sicherung der biologischen Vielfalt.

Für den hier geprüften Bebauungsplan sind diese Sachverhalte aufgrund der gegebenen Biotopausstattung ohne Belang.

4.2.2.3 Schutzgut Boden

Natürliche Bodengesellschaft

In der Karte 01.01 "Bodengesellschaften" (Umweltatlas Berlin) werden die Böden im Plangebiet als Lockersyrosem / Regosol / Pararendzina (auf Aufschüttungsböden) eingestuft.

Vorbelastungen

Die Ansprache der Böden im Umweltatlas lässt darauf schließen, dass es sich im Plangebiet überwiegend oder ausschließlich um anthropogene Aufschüttungsböden handelt, deren Naturnähe sehr gering ist. Zudem wurde durch die bauliche Nutzung ein großer Teil versiegelt. Im Umweltatlas wird von einem Versiegelungsgrad von 81- 90 % für das Plangebiet ausgegangen.

Die Empfindlichkeit des Schutzgutes Boden ist im Plangebiet aufgrund der starken anthropogenen Vorbelastungen relativ gering. Zudem wurde in Kap. 4.1.1.4 bereits

dargelegt, dass im potentiellen Eingriffsbereich des Bebauungsplans die aktuelle Versiegelung wesentlich größer ist, als es die Festsetzungen des XVI-1b vorsehen.

Altlasten

Für Teile des Bebauungsplangebietes liegen umfangreiche Altlastenuntersuchungen vor. Diese sind in einem „Bericht zu den bisher durchgeführten Altlastenuntersuchungen auf dem Grundstück Fotochemische Werke Köpenick – Friedrichshagener Str. 9 zusammengefasst (Stand 27.11.2006). Darin wird auf ca. 25 Quellen verwiesen, in denen Untersuchungen zu Altlasten seit 1991 vorgenommen wurden. Die beiden jüngsten Gutachten vom 29.07.04 bzw. 22.06.05 fassen alle umweltrelevanten Aspekte zum verbliebenen Grundstück der Kodak AG zusammen. Demnach wurden Grundwasserproben an 6 neu eingerichteten Grundwassermessstellen sowie 3 älteren auf Schwermetalle, Cyanide, Phenole, PAK, MKW, LHKW, BTEX, 1,4-Dioxin, PCB und ausgewählte anorganische Parameter untersucht. Alle Ergebnisse lagen unter den relevanten Grenzwerten der BBodSchV, bzw. unter den Richtwerten der Berliner Liste bzw. Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2001).

Zusammenfassend heißt es: In Auswertung der vorliegenden früheren Untersuchungen bzw. Dokumente kann festgestellt werden, dass das aktuelle FCW-Gelände zwar industriell genutzt wurde und sich Spuren dieser Nutzung durchaus finden lassen, jedoch für das Grundstück kein Sanierungsbedarf zu erkennen ist. Auch Untersuchungen der Dachstühle und ihrer Holzkonstruktionen hinsichtlich bedenklicher Holzschutzmittelkonzentrationen haben keine sanierungswürdigen Schäden für eine sensible Wohnnutzung der alten Industriegebäude ergeben.

Friedrichshagener Straße 9

Nach vorliegendem Gutachten der Altlastenuntersuchung auf dem Grundstück Friedrichshagener Straße 9 (Grundstück der Fotochemischen Werke GmbH) vom November 2006 wurde festgestellt, dass die ursprünglich Anfang der 90er Jahre vorhandenen Umweltkontaminationen in der Bodenluft und im Grundwasser seit Mitte der 90er Jahre abnahmen bzw. fast völlig verschwunden sind. Die aktuelle Überprüfung der Grundwassergehalte im Altlast-Schwerpunktbereich ergab keine Auffälligkeiten. Der Gutachter geht davon aus, dass es für die künftige Nutzung des Geländes als Wohngebiet mit sensiblen Nutzungen, wie private Kinderspielplätze, keine Einschränkungen aufgrund von Problemen aus der Bodenluft oder dem Grundwasser geben wird.

Die vorliegenden älteren Untersuchungen haben aber ergeben, dass auf den untersuchten Flächen unterschiedlich mächtige Aufschüttungsschichten anstehen, die lokal Gehalte an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen aufweisen, die die Prüfwerte für Kinderspielflächen nach der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung überschreiten und vereinzelt auch für Schwermetalle erhöhte Gehalte aufweisen. Mit ähnlichen Verhältnissen kann ggf. auch in den bisher nicht untersuchten Bereichen gerechnet werden.

Friedrichshagener Straße 9A

Für das Grundstück Friedrichshagener Str. 9A wurde ein Altlastengutachten mit Datum vom 6.9.07 erstellt. Darin werden auf Grundlage der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung keine Prüfwertüberschreitungen für üblicherweise in entsprechenden Aufschüttungsböden zu erwartende Substanzen für Wohngebiete in den untersuchten Bereichen festgestellt.

Ausgenommen von dieser Einschätzung ist ein kleiner Bereich um den Abscheider am Gebäude 44, wo die Bodenprobe organoleptische Auffälligkeiten aufwies – vermutlich Spuren von Lösemitteln. Da hier der Kinderspielplatz errichtet werden soll, ist der Ausbau dieser Anlage gutachterlich zu überwachen, um damit jegliche Gefahren für die sensible Nutzung Kinderspielplatz auszuschließen.

Beide o.g., von einer Nutzungsänderung befangenen, Grundstücke sind im Bodenbelastungskataster Berlin registriert. Nach Vorlage der Untersuchungsergebnisse aus dem Jahre 2006 (s.o.) konnte eine Befreiung dieser Flächen vom Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen/Altlasten bezüglich des Schutzgutes Grundwasser erfolgen. Dazu wurde datentechnisch im Bodenbelastungskataster Berlin die Tochterfläche 6526 b angelegt.

Notwendige Sanierungsmaßnahmen sind im städtebaulichen Vertrag mit dem Investor geregelt und stehen deshalb der Planung insgesamt nicht entgegen.

Eine vollständige Befreiung vom Altlastenverdacht kann nach Durchführung der im städtebaulichen Vertrag geregelten Sanierungsmaßnahmen auf Antrag erfolgen.

4.2.2.4 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers wird im Umweltatlas (Karte 02.05) als hoch eingestuft, der Geschütztheitsgrad als „nicht geschützt“. Das Grundwasser im Plangebiet liegt danach zwischen 0 und 2 m unter Geländeoberkante (Umweltatlas, Karte 02.07). In einem Altlastengutachten vom 06.09.2007 wird für den Teilbereich B ein Grundwasserflurabstand von ca. 3,2 bis 3,6 m (mit jahreszeitlichen Schwankungen) unter Flur ermittelt.

Der Anteil bindigen Substrats ist kleiner 20 %; es überwiegen Sande, Kiese und Auffüllungen.

Die Grundwasserneubildungsrate liegt für den überwiegenden Teil des Plangebietes bei 100 – 150 mm/a, für den westlichsten Teil bei 200 – 250 mm/a. Das Grundwasser ist gegen flächenhaft eindringende Schadstoffe nicht geschützt. Eine aktuelle Belastung des Grundwassers ist nicht bekannt.

Das Plangebiet liegt nicht in einem förmlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet; es finden von daher nur die allgemeinen Vorschriften zum Schutz des Grundwassers Anwendung. Qualitative Anforderungen an die Versickerung anfallender Niederschlagswässer können einer hierzu erlassenen Rechtsvorschrift entnommen werden (vgl. NWFreistV⁵).

Oberflächengewässer

Die Spree (das Spreeufer) verläuft auf einer Länge von ca. 850 m als Begrenzung der Südhälfte des Plangebietes entlang der Südost-, Süd- und Südwestseite.

Im Plangebiet sind zwei Wasserflächen vorhanden. Ein größerer Verlandungsbereich mit Feuchtbiotopcharakter, welcher direkt mit der Spree verbunden ist, liegt im südwestlichen Plangebiet. Diese Wasserfläche wird durch Festsetzungen des Bebauungsplans nicht berührt (nachrichtliche Übernahme).

Eine weitere kleine Wasserfläche wird durch ein Hafenbecken gebildet, welches unmittelbar von der Spree an der Südostseite des Plangebietes erschlossen ist. Es ist durch 2 - 3 m hohe Betonwände eingefasst. Die Empfindlichkeit dieses Gewässerteils ist aufgrund der mit der starken baulichen Prägung verbundenen geringen natürlichen Leistungsfähigkeit daher sehr gering gegenüber Veränderungen.

4.2.2.5 Schutzgut Luft / Klima (Luftschadstoffe)

Klima

Die langjährige Jahresmitteltemperatur (1961-1990) für das Plangebiet liegt bei 9,0-9,5°C. Damit besteht eine leichte Erhöhung der Mitteltemperatur um ca. 1,0 K gegenüber den Freilandverhältnissen weiter östlich der städtischen Wärmeinsel (Umweltatlas, Karte 04.02 Langjähriges Mittel der Lufttemperatur 1961 - 1990).

⁵ Verordnung über die Erlaubnisfreiheit für das schadloze Versickern von Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) vom 24.08.2001 (GVBl. S. 502)

Der langjährige, mittlere Jahresniederschlag beträgt ca. 580 mm, was zwischen den in Berlin auftretenden Extremen liegt (Umweltatlas, Karte 04.08.3).

Die langjährige mittlere Hauptwindrichtung ist Südwest bis West, die Ausrichtung der häufigsten Winde verläuft daher SW-NO. (Umweltatlas, Karte 04.03.01/02)

Die Plangebietsfläche erfüllt eine Funktion einer reliefbedingten Luftleitbahn. Im Umweltatlas Karte "Klimafunktionsräume" (04.07) ist im Plangebiet bzw. im Umfeld des Plangebietes eine solche Luftleitbahn (Sprenniederung vom Müggelsee kommend nach Westen wirksam) dargestellt. Damit ist die Empfindlichkeit des Schutzgutes Klima / Luft als hoch einzustufen.

Die vorhandene Bebauung wirkt dieser Funktion recht massiv entgegen, da es sich um 4-5 -geschossige Zeilenbebauung mit Längen bis ca. 400 m handelt, die quer zur reliefbedingten Luftleitbahn stehen.

Stadtklimatisch weist das Plangebiet demnach eine mäßige, hinsichtlich seiner Funktion eine hohe stadtklimatische Veränderung auf, aber auch eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen. Sanierungsmaßnahmen, insbesondere die Verbesserung der Belüftung (Vermeidung von Austauschbarrieren) und die Erhöhung des Vegetationsanteils wurden im Umweltatlas als Maßgaben formuliert (Kategorie 3 bzw. 4a).

Die zu erwartenden Ergänzungsbauten werden aufgrund der Bestandssituation nur noch eine geringe, unerhebliche zusätzliche Barrierewirkung entwickeln können.

Luft

Aktuell ist mäßiger Ziel- und Quellverkehr im Plangebiet vorhanden, so dass es mäßige verkehrsbedingte Emissionen gibt.

Die lufthygienische Belastung des Plangebietes ist insgesamt aufgrund der stadträumlichen Lage gering bis mäßig. Die durch Festsetzungen im Bauleitplan zu erwartenden Veränderungen im Plangebiet werden daher keine erhebliche Verschlechterung der lufthygienischen Situation bewirken.

4.2.2.6 Landschaftsbild / Ortsbild

Landschaftsbild bezeichnet die äußere, sinnlich wahrnehmbare Erscheinung von Natur und Landschaft. Es wird von Merkmalen bestimmt, deren Ausprägung einerseits auf die natürlichen Standortverhältnisse, vor allem aber auf die Art und Intensität der menschlichen Nutzung zurückgeht. Maßgebliche Kriterien sind Erlebbarkeit bzw. Erlebnisvielfalt, Naturnähe, Eigenart, Seltenheit, typische natürliche und kulturgeschichtlich relevante Landschaftselemente sowie störende Elemente.

Das Grundstück Friedrichshagener Straße 9 (TB 1) wird im nördlichen Teil durch großzügig bemessene Freiflächen mit Altbaumbestand eingenommen, im zentralen und südlichen Bereich durch wuchtige, 3 bis 4-geschossige denkmalgeschützte Backsteinbauten. Im Uferbereich zur Spree sind offene und gehölzdominierte Freiflächen vorhanden. Der Teilbereich macht überwiegend einen gepflegten aber funktionslosen Eindruck.

Der Grundstück Friedrichshagener Straße 9A (TB 2) wird durch brachliegende Gewerbebebauung eingenommen, insbesondere der Nordteil wird durch einen 6-9-geschossigen Plattenbau dominiert, die zentralen und südlichen Bereiche durch barackenartige Flachbauten. Die unversiegelten Flächen sind ruderalisiert, Altbaumbestand ist eingestreut und im südlichen Teil auch verdichtet vorhanden. Der Teilbereich wirkt aufgrund der aufgegebenen Nutzung recht verwahrlost.

4.2.2.7 Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich Baudenkmale. Bei den Denkmälern handelt es sich um die ehemalige Fabrikanlage der Glanzfilm-AG, die von 1922-25 errichtet wurde. Bestandteile dieses Industriedenkmals (Gesamtanlage/ Ensembles) sind die Verwaltungs- und Kantinengebäude mit Einfriedungsmauer, die Gebäude der Rohfilmproduktion, das Magazin und Filmkeller, die Gebäude für die Rohfilmverarbeitung, Absorptionsanlage und Rektifizierungsanlage und der Werksgarten mit einer Bronzeplastik aus dem Jahr 1969.

Alle Gebäude, die Bestandteile der denkmalgeschützten Gesamtanlage sind, werden erhalten. Das gilt auch für den Werksgarten. Damit kann der Bestand gesichert werden. Die Empfindlichkeit der Baudenkmale gegenüber Veränderungen ist als hoch einzustufen. Durch den Schutzstatus wird die Denkmalpflege diesem Belang Rechnung tragen.

4.2.2.8 Wechselwirkungen

Negativen Auswirkungen auf die zuvor beschriebenen Schutzgüter sind mit wenigen Ausnahmen als nicht erheblich eingestuft worden. Ausgenommen sind die Empfindlichkeit der Klimafunktionen, die jedoch bereits erheblich vorbelastet sind sowie die hohe Empfindlichkeit der Kulturgüter durch das Vorhandensein zahlreicher Baudenkmale. Die Vorbelastung des Plangebietes hinsichtlich der Klimafunktion „Luftleitbahn“ ist auch durch die vorhandenen Baudenkmale eingeschränkt. Hier ist der Belang des Erhalts der Baudenkmäler sicher höherwertig anzusetzen, als die von ihnen ausgehende Beeinträchtigung der Klimafunktion, zumal auch zahlreiche, nicht als Baudenkmale geschützte neuere Gebäude starke Barrierewirkung im Plangebiet entfalten.

4.2.3. Prognose und Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

4.2.3.1. Schutzgut Mensch und seine Gesundheit (Lärm, Erholung)

Entscheidend für die Verträglichkeit des Vorhabens sowie deren Zulässigkeit ist immer eine Abwägung zwischen dem gesamtgesellschaftlichen Nutzen eines Vorhabens und unvermeidbaren Beeinträchtigungen Betroffener (Anwohner oder Nutzer). Die zahlreichen Instrumente hierzu werden im Rahmen der Umweltprüfung dieses Bauleitplans nicht vertiefend behandelt, da keine erheblichen und nachhaltigen negativen Auswirkungen durch den hier zu prüfenden Bebauungsplan auf den Menschen zu erwarten sind.

Lärm

Die zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsmengen durch die im Bauleitplan vorbereiteten Nutzungen sind als nicht erheblich einzustufen. Siehe hierzu auch die Ausführungen in Kap. 2.2.5 „Immissionsschutz“.

Erholung

Erhebliche negative Beeinträchtigung der Erholungsmöglichkeiten sind durch die im Bauleitplan vorbereitete Nutzung im Plangebiet nicht zu erwarten, viel mehr ist eine Verbesserung der Erholungsmöglichkeiten angestrebt. Besonders hervorzuheben ist, dass der Werksgarten außerhalb des durch Baugrenzen umgrenzten Bereichs liegt und somit eine Überbauung nicht möglich ist.

4.2.3.2 Schutzgut Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt

Durch das Vorhaben wird ein Teil der vorhandenen Vegetationsstrukturen beseitigt, aufgrund der großen Baufenster im Bauleitplan können diese Verluste jedoch nicht genauer verortet und bilanziert werden. Insgesamt wird der Anteil unversiegelter, begrünter Flächen nach Fertigstellung des Vorhabens gegenüber dem Ist-Zustand zunehmen, was positiv im Sinne der Biotopentwicklungsoptionen zu bewerten ist.

Baumbestand

Aufgrund der sehr großen Baufenster und der relativ niedrigen GRZ bestehen gute Möglichkeiten, die 9 als besonders wertvoll eingestuften Bäume, aber auch eine Vielzahl der sonstigen Bäume zu erhalten, in dem die städtebauliche Anordnung der Ergänzungsbauten (zum Gebäudebestand) und deren Erschließung die Standorte dieser Bäume berücksichtigt. Der Baumbestand im Werksgarten, in dem zwei sehr wertvolle Altbäume stehen und die sonstigen Gehölzstrukturen sind planerisch gesichert.

Fauna

Die deutliche Erhöhung des Anteils begrünter Flächen wird sich positiv auf den faunistischen Artenbestand auswirken. Allerdings kann dieser Effekt durch den erhöhten Nutzungsdruck auf die Freiflächen und damit verbundene Störwirkungen wiederum neutralisiert werden.

4.2.3.3 Schutzgut Boden

Wie der Flächenbilanz (in Kap. 4.1.1.4) zu entnehmen ist, umfassen die Teilbereiche, auf denen in absehbarer Zeit mit baulichen Veränderungen zu rechnen ist, annähernd 5 Hektar bzw. einen Anteil von 38,7 % des Plangebiets. Daraus folgt, dass im Zuge der baulichen Neuordnung der Anteil naturhaushaltswirksamer Flächen innerhalb der Teilbereiche 1+2 um 6.157 m² durch Entsiegelungsmaßnahmen (dies entspricht mehr als 10 v.H. der Grundflächen) zunimmt.

Damit wird sich die Situation für das Schutzgut Boden durch die Festsetzungen des Bauleitplans gegenüber dem Status quo erheblich verbessern.

4.2.3.4 Schutzgut Wasser

Die Verringerung der Bodenversiegelung wird sich positiv auf die Grundwasserneubildung auswirken. Die Wahrscheinlichkeit von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser durch die Mobilisierung potentiell vorhandener Altlasten im Zuge der Baumaßnahmen wird nach der Vorlage mehrerer Altlastengutachten als sehr gering eingestuft.

4.2.3.5 Schutzgut Luft / Klima (Luftschadstoffe)**Klima**

Die zu erwartenden Ergänzungsbauten werden aufgrund der Bestandssituation nur noch eine geringe, unerhebliche zusätzliche Barrierewirkung entwickeln können.

Luft

Die durch Festsetzungen im Bauleitplan zu erwartenden Veränderungen im Plangebiet werden keine erhebliche Verschlechterung der lufthygienischen Situation bewirken.

4.2.3.6 Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild

Im Zuge der Neustrukturierung des Plangebiets erfolgt eine neue Gestaltung der Freiflächen angepasst an die neuen Nutzungen. Dadurch ist von einer Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes auszugehen.

4.2.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Die Gebäude, die Bestandteile der denkmalgeschützten Gesamtanlage sind, werden erhalten; das gilt auch für den Werksgarten. Die Empfindlichkeit der Baudenkmale in ihrer Gesamtwirkung gegenüber Veränderungen ist als hoch einzustufen. Durch den umfassenden Schutz von Seiten der Denkmalpflege kann diesem Belang jedoch ausreichend Rechnung getragen werden.

4.2.4 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Geht man davon aus, dass weiterhin punktuelle oder kleinteilige Nachnutzungen innerhalb des umfangreichen Gebäudebestandes und der Erschließungsflächen innerhalb des Werksgeländes zulässig sind, wird sich aus Sicherheitserwägungen an der Wertigkeit für die Natur bzw. die Erholungsvorsorge nichts verändern. So ist bspw. die Anlage eines Spielplatzes oder die Vorhaltung öffentlich nutzbarer Uferflächen nicht ohne Bauleitplanung durchsetzbar. Letztlich würden ohne die geplante Nutzungsänderung nur einzelne Flächen nachgenutzt werden und ansonsten weitgehend brach fallen.

Im Falle einer vollständigen Nutzungsauffassung blieben die Vegetationsflächen der Sukzession überlassen. Durch zunehmende Verschattung und Ansamung bereits vorhandenen Gehölze, hier vor allem Eschen-Ahorn und Robinie, können andere Biotopausprägungen nicht konkurrieren. Auch steht der hohe Versiegelungsgrad einer Rückeroberung größerer, zusammenhängender Flächen durch die Natur lange Zeit entgegen. Selbst Teile des Uferbereichs weisen aufgrund der steilen und befestigten Böschung nur geringes Potential für die Entwicklung ufertypischer Biotopstrukturen auf.

4.2.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt

Der Bebauungsplan bereitet rechtsverbindlich die Zulässigkeit baulicher Anlagen vor. Insoweit die Zulassung nicht bereits im Wege der Planreife (1995) zur Umnutzung einzelner Teilbereiche erfolgt ist, ist für die noch zu überplanenden Grundstücke (TB 1+2) nicht erkennbar, dass damit erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt verbunden wären. Dies ergibt sich zum einen aus der Art der allgemein zugelassenen Nutzungen im Gebiet als auch aus der Wirkung auf die Umgebung. Der Ausschluss einzelner Gewerbebezweige unterstreicht die Zielstellung, Nutzungen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umweltwirkungen vermieden werden.

Auch ist bei einer schutzgutübergreifenden Betrachtung sowohl für einzelne Teilbereiche, als auch bezogen für den gesamten Geltungsbereich angesichts der mit der vormaligen Nutzung verbundenen Belastungen nicht erkennbar, dass neben den aus überwiegend städtebaulichen Gründen erfolgten Festsetzungen weitergehend Erfordernisse zur Kompensation nachteiliger Auswirkungen bestehen. Als Beleg hierfür wird auf die nicht unerhebliche Reduzierung der zukünftig baulich in Anspruch zu nehmender Bauflächen verwiesen, was dazu führt, den Anteil an Freiflächen und zugleich die Nutzungsvariabilität zu erhöhen.

Auswirkungen auf die benachbarte Gebiete mit Wohnnutzung können während der Zeiten der Baudurchführung hinsichtlich Lärm- und Staubemissionen nicht ausgeschlossen werden; diese sind jedoch nur bedingt vermeidbar, soweit ihnen nicht durch technische Möglichkeiten, bspw. Verwendung emissionsarmer Maschinen begegnet werden kann.

4.2.6 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Auch wenn eine Nutzungsänderung formal den Tatbestand eines Eingriffs im Sinne des Naturschutzrechts erfüllt, so fehlt es vorliegend an den tatbestandlichen Voraussetzungen, da mit der Durchführung und Umsetzung der vorliegenden städtebaulichen Planung bezogen auf die jeweiligen Teilbereiche keine nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft verbunden sind.

Da die vormalig ausgeübte gewerbliche Nutzung (produktionsgeprägter Bereich) neben den im Rahmen der Erkundung vorgefundenen Altlasten weitergehend durch einen hohen Anteil der Inanspruchnahme von Grundflächen als Lager- und Betriebsgelände

neben den eigentlichen Produktionsstätten (Gebäuden) ein hohes Maß an Vorbelastungen für die Leistungsfähigkeit der Funktionen im Naturhaushalt begründete, bestand unter Berücksichtigung des der Eingriffsregelung zu Grunde liegenden Gebotes der Vermeidung von weitergehenden Eingriffen sachlich auch kein Erfordernis von Festsetzungen zur Kompensation von etwaigen Beeinträchtigungen als Ergebnis der Abwägung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs.

Im Weiteren wird im Hinblick auf die Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf Kapitel 5.1.2 verwiesen.

Regelungen gemäß Berliner Baumschutzverordnung

Insoweit im Rahmen von Einzelgenehmigungen, sei es bei der Durchführung des Rück- als auch Neubaus, das Erfordernis besteht, einzelne Gehölze (auch solche die nach der Baumschutzverordnung einem besonderen Schutz unterliegen) zu entfernen, kann dem durch Aufgabe von Nebenbestimmungen einschl. der Verpflichtung zur Vornahme von Ersatzpflanzungen in geeigneter Weise begegnet werden. Es bedarf von daher keiner Festsetzungen im Rahmen der Bauleitplanung.

Regelungen zum Biotopschutz

Wie bereits in Kap. II.3.7 ausgeführt begründet die Planung keine Veränderungen am Bestand des Feuchtbiotops. Dieses wird in seinen physisch abgrenzbaren Teilen vor Veränderung geschützt.

4.2.7 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

4.2.7.1 Nutzungsalternativen

Bei Bebauungsplänen geht es insbesondere um Alternativen innerhalb des Geltungsbereichs bspw. durch veränderten Zuschnitt/Zonierung der Baugenbiete, da die Standortalternativen bereits bei der Überprüfung der Darstellungen des Flächennutzungsplans zu diskutieren sind. Aufgrund der Lagegunst des Gebietes sind gegenwärtig keine erkennbar anderen Nutzungsalternativen gegeben.

4.2.7.2 Konzeptalternativen

Auf Grundlage der Bestandserhebung im Geltungsbereich des Bebauungsplans, der Empfindlichkeit der Schutzgüter und der sich daraus ergebenden Wertigkeit der vorhandenen Biotopstrukturen, vor allem des Baumbestandes wurde die vorliegende städtebauliche Planung gewählt.

4.3 Zusätzliche Angaben

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

Das Vorgehen im Rahmen der Umweltprüfung zum B-Plan XVI-1b umfasst folgende Bearbeitungsstufen:

1. Aufarbeiten fachgesetzlicher Vorgaben, Programmatiken und fachlicher Standards;
2. Auswerten vorliegender Informationsquellen zur Umweltsituation, hier insbesondere des Digitalen Umweltatlas Berlin;
3. Auswerten vorliegender Fachgutachten zum Plangebiet bzw. zur näheren Umgebung;
4. Bestandsaufnahme, Kartieren und Bewerten des Plangebietes;

5. Erarbeiten von Empfehlungen und Hinweisen zum Planverfahren, insbesondere hinsichtlich erforderlicher Festsetzungen im Bebauungsplan oder vertraglicher Regelungen.

Der Umweltbericht entstand erstmalig zum Entwurf des Bebauungsplans XVI-1b (Juni 2007) und wurde dem jeweiligen Planungsstand entsprechend angepasst und fortgeschrieben.

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

Hinsichtlich des gesetzlich vorgeschriebenen Monitoring gibt es derzeit noch wenig Erfahrungen. Ziel und Gegenstand des Monitoring ist es, die im Ergebnis der Umweltprüfung bei Durchführung der Planung als erhebliche Auswirkungen ermittelten Veränderungen zu kontrollieren, um nicht von unerwarteten Entwicklungen überrascht zu werden.

Auf Grund des Ergebnisses der Prüfung liegen keine weitergehenden Erfordernisse außerhalb bestehender ordnungsbehördlicher Zuständigkeiten vor; es sind daher keine Maßnahmen vorgesehen.

4.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch den Stadtbezirk werden derzeit teilweise untergenutzte Flächen um den Straßenzug „Am Krusenick“ zur Entwicklung eines Wohngebietes vorbereitet. Zudem finden im Rahmen der Bauleitplanung die Belange der Allgemeinheit durch Öffnung der Uferbereiche Berücksichtigung.

Durch die Planung wird unter Berücksichtigung bereits umgesetzter Bauvorhaben (1995) die Konversion eines stark gewerblich geprägten Bereichs förmlich abgeschlossen. Durch die Festsetzungen im Einzelnen wird sichergestellt, dass schutzwürdige Bereiche von Bebauung freigehalten und entsprechend ihrer jeweiligen Zweckbestimmung dem Naturschutz vorbehalten bleiben oder aber zu Erholungszwecken zur Verfügung stehen.

Nachteilige Veränderungen auf die Umwelt sind in Anbetracht der zulässigen Nutzungen nicht zu erwarten, vielmehr wird dem Grundsatz der Nachhaltigkeit folgend, ein produktionsgeprägter Standort nach Aufgabe der Nutzung in Anbetracht seiner außerordentlichen Lagegunst in zweckmäßiger Weise nachgenutzt.

5. Begründung und Abwägung der einzelnen Festsetzungen

5.1 Entwicklungsfähigkeit aus dem FNP und LaPro

5.1.1 Verhältnis zum Flächennutzungsplan Berlin

Grundsätzlich sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan in der Weise zu entwickeln, dass durch ihre Festsetzungen die zugrunde liegenden Darstellungen konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans von Berlin zu entwickeln. Hinsichtlich der Entwicklung der beabsichtigten Nutzung aus dem FNP sind die „Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV – FNP) vom 08. September 2006 (ABl. Nr. 49 / 12.10.2006) maßgeblich.

In der Fassung der Neubekanntmachung des Flächennutzungsplans vom Januar 2004 wurde der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans überwiegend als gemischte Baufläche M2 sowie am östlichen Rand als gewerbliche Baufläche und

entlang der Spree ein Ufergrünzug dargestellt. Die angestrebte Weiterführung der begonnenen Entwicklung hochwertiger Nutzungen in wasserbezogener Lage am Krusenick und damit eine überwiegende Ausrichtung auf das Wohnen entsprachen hinsichtlich Funktion, Wertigkeit und der Anforderungen des Immissionsschutzes nicht dem Entwicklungsrahmen aus der bisherigen Darstellung. Zudem konnten die überwiegend brachliegenden Gewerbeflächen entlang der Spree mit ihren denkmalgeschützten Gebäuden bisher nur begrenzt einer neuen Nutzung zugeführt werden. Eine gewerbliche Orientierung für diese Gebäude konnte daher als Entwicklungsoption nicht aufrecht erhalten werden. Mit der Überarbeitung des Entwicklungskonzepts für den produktionsgeprägten Bereich (Stand 2004) sind diese Areale nicht mehr Bestandteil dieses Konzeptes. Um der angestrebten Entwicklung hochwertiger Nutzungen in wasserbezogener Lage am Krusenick entsprechende Entwicklungsperspektiven eröffnen zu können, wurde im August 2006 im Rahmen eines Parallelverfahrens eine Änderung des Flächennutzungsplans eingeleitet. Ziel war einerseits eine Anpassung an die tatsächliche Situation des vorrangig durch Wohnungsbau geprägten Gebietes zwischen Neuenhagener Fließ/ Bellevuepark und Spree einschließlich Krusenick und Fortführung der begonnenen Entwicklung. Andererseits sollte die weitere Entwicklung der gewerblichen Brachen mit denkmalgeschützter Substanz zwischen der Friedrichshagener Straße und Müggelspree für hochwertige Nutzungen befördert werden. Statt gemischter Baufläche M2 und gewerblicher Baufläche wurde die Darstellung von Wohnbaufläche W2 insgesamt angestrebt.

In der nunmehr geltenden aktuellen Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666) zum Flächennutzungsplan erfolgt für diesen Bereich für das Plangebiet die Darstellung von Wohnbaufläche W2 (GFZ bis 1,5) sowie die Darstellung des Ufergrünzuges am Krusenick in symbolischer Breite.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans von Berlin zu entwickeln.

Gemäß dem Entwicklungsgrundsatz 1, Satz 2 der Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang des FNP ist die Entwicklung von Flächen kleiner als 3 ha aus dargestellten Bauflächen unter bestimmten Voraussetzungen zulässig. Das trifft hier auf die Ausweisung eines Mischgebietes in der Größe von 12.645 m² an der Friedrichshagener Straße innerhalb der dargestellten Wohnbaufläche W2 zu. Die Mischgebietsausweisung stellt die angestrebte Intention einer Wohnbaufläche weder von der Größenordnung noch von der grundsätzlichen Ausrichtung her in Frage. Mischgebiete sind gleichermaßen durch Wohnen und auch Gewerbe geprägt, so dass auch hier ein Wohnanteil gewahrt wird. Zudem werden die Anforderungen aus dem Immissionsschutz entsprechend berücksichtigt.

Die ursächliche Intention der Sicherung der übergeordneten Grünverbindung entlang der Ufer von Alter Spree und Müggelspree, bleibt bestehen bzw. findet entsprechende Berücksichtigung. Die Festsetzungen des Bebauungsplans konkretisieren die auf der Darstellungssystematik des FNP beruhende symbolische Breite des Grünzuges. Diese Darstellung des hohen Grünflächenanteils wird im Bebauungsplan den örtlichen Gegebenheiten angepasst, ohne den inhaltlichen Anspruch aufzugeben.

Die Ziele des Bebauungsplans sind daher aus dem Flächennutzungsplan – FNP Berlin gemäß Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan entwickelbar.

5.1.2 Landschafts- einschl. Artenschutzprogramm von Berlin

Den Zielen und Grundsätzen des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird durch den Bebauungsplan Rechnung getragen. Das Landschaftsprogramm ist aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten FNP-Änderung (2008) im Sinne einer generellen Bestandskorrektur zu aktualisieren (vgl. auch Kap. 2.3.5).

Durch die Aufnahme von Festsetzungen zur Gestaltung der Freiflächen (Textliche Festsetzungen Nr. 8 u. 9) sowie einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Feuchtbiotop) wurden die naturräumlichen Zusammenhänge bei der Planung berücksichtigt und die Prämissen des Landschaftsprogramms umgesetzt.

Dabei ist hervorzuheben, dass auch in Anbetracht der prozesshaft erfolgten Entwicklung und angesichts der Verfahrensdauer die Integrität von Natur und Landschaft durchgängig gewahrt werden konnte. So wurde bereits für die im Zuge der Planreife entwickelte Wohnbebauung (Teilbereich 3) schon in der Entwurfsphase darauf geachtet, dass durch die Baukörperstellung und -ausbildung eine Verzahnung durch Freiflächen gegeben war. Die so entstandenen Raumeinheiten konnten in Abhängigkeit ihrer Zweckbestimmung und Zugänglichkeit weiterhin als öffentlich erlebbare Räume durch Betonung ihrer jeweiligen Zweckbestimmung gestalterisch in Szene gesetzt werden. Beispielhaft seien hierzu die promenadenartige Ausbildung im Bereich der freistehenden Einzelgebäude gegenüber den stärker landschaftlich ausgebildeten Freiräumen im Bereichen der Alten Spree sowie den thematisch ausgerichteten Wohnhöfen mit gesonderten Ausstattungselementen benannt. Die Grundlage bildete hierfür ein Freiflächengestaltungsplan, der seinerseits einer Überprüfung im Hinblick auf die Naturhaushaltsfunktionen (nach der Methode Auhagen) unterzogen wurde. Durch intensive Abstimmungen mit den beteiligten Fachverwaltungen konnte so gewährleistet werden, dass nachhaltige Beeinträchtigungen auf die Funktionen des Naturhaushaltes vermieden und durch sonstige Maßnahmen in einer der Landschaft angepassten Bauweise und Gestaltung der Freiräume kompensiert wurden.

Planerisch ergaben sich daraus vielfältige Anforderungen durch die Berücksichtigung von Tabuflächen, wie z.B. der Lagune als Biotopkomplex einerseits sowie durch die Anforderungen an die Öffnung und Erlebbarkeit der Wasserflächen in Ergänzung zur Ausbildung eines Wegenetzes in Verbindung mit überörtlichen Erfordernissen, unter denen die Errichtung eines Brückenbauwerks (Katzengrabensteg) hervorzuheben ist.

Insoweit lässt sich festhalten, dass im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung dieses vormals industriell genutzten Areals und der nach Maßgabe des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes entstandenen Wohnbebauung die Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der Abwägung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs das ihnen das zukommende Gewicht beigemessen wurde.

5.2 Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange

5.2.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB (30.01. bis 10.02.1995)

Die dargelegte Planung wurde zustimmend zur Kenntnis genommen.

In zwei schriftlichen Äußerungen wurden Bedenken und Anregungen nachgereicht:

1. Der Planung wird zugestimmt mit dem Hinweis, es sollte geförderter Wohnungsbau vorgesehen werden. Der geplante Zugang zur Spree wird ausdrücklich begrüßt und sollte als Grünverbindung zwischen Allendebrücke und Platz des 23. April ausgebildet werden.

Auf dem Grundstück der ehem. Kodak-Werke wurde seit 1996 ein umfassendes Wohnungsbauvorhaben für ca. 700 WE realisiert.

2. Das im Südwesten des Plangebietes gelegene Biotop soll als Fläche für den Biotopschutz ausgewiesen werden.

Die Anregung wurde im weiteren Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

**Die frühzeitige Bürgerbeteiligung hatte keine Auswirkungen auf den Inhalt des Bebauungsplanentwurfes.
Das B-Planverfahren wurde weitergeführt.**

5.2.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB (02.05. bis 09.06.1995)

Stellungnahmen der TÖB / Auswertung und Ergebnis

Die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen haben zu keinen wesentlichen Planänderungen geführt. Weitestgehend wurde der Planung zugestimmt. Einige Träger öffentlicher Belange gaben Anregungen und Hinweise zur Planung, nur von wenigen wurden Bedenken vorgebracht. Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

Berliner Wasserbetriebe vom 20.06.1995:

- Keine Bedenken zur Planung mit dem Hinweis, die Baumaßnahmen zur Wasserversorgung und Entwässerung mit den Berliner Wasserbetrieben abzustimmen.

Stellungnahme des Bezirks:

Wird zur Kenntnis genommen:

Alle Baumaßnahmen zur Wasserversorgung und Entwässerung werden vor Baubeginn mit den Berliner Wasserbetrieben im Rahmen der Bauantragsverfahren seitens der Bauherren abgestimmt.

Der Polizeipräsident in Berlin vom 08.06.1995:

- Hinweise, dass die Fahrbahnbreite der HAUPTerschließungsstraße 7,0 m und die der Erschließungswege für Fußgänger und Radfahrer 3,5 m betragen sollten.

Stellungnahme des Bezirks:

Wird berücksichtigt.

Im weiteren Verfahren wurde die Planung konkretisiert, wobei hinsichtlich der Fahrbahnbreiten mit dem Polizeipräsidenten Einvernehmen dahingehend erzielt wurde, dass die Erschließungswege für Fußgänger und Radfahrer mindestens 3,5m aufweisen mit Ausnahme des Weges östlich der Gemeinbedarfsfläche zur Fläche des Allgemeinen Wohngebietes hin, wo eine Breite von 3,0 m als ausreichend begründet wurde, und die Fahrbahnbreite der HAUPTerschließungsstraße 6,5 m aufweisen sollen. Diese Vorgabe ist im Bebauungsplan sowie auch im Verkehrszeichenplan des Polizeipräsidenten enthalten.

Senatsverwaltung für Jugend und Familie vom 08.06.1995:

- Keine Bedenken zur Planung. Angeregt wurde, den Kita-Standort grundstücksscharf festzulegen und für die Wohnbebauung gesetzlich vorgeschriebene Flächen für öffentliche Spielplätze festzuschreiben.

Stellungnahme des Bezirks:

Wird zur Kenntnis genommen.

Eine grundstücksbezogene solitaire Festlegung des Kita-Standortes ist nicht erforderlich, weil es sich um ein landeseigenes Grundstück handelt und somit Baumaßnahmen mit der Fachverwaltung abgestimmt werden. Weitere planungsrechtliche Bindungen sind nicht erforderlich.

Zur Versorgung des Spielplatzbedarfs gemäß Analyse der bezirklichen Fachabteilung ist ein öffentlicher Spielplatz im östlichen Geltungsbereich geplant. Er ist im Bau-

ungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Kinderspielplatz“ dargestellt.

Stellungnahme 07/07: im Rahmen der Überarbeitung und Änderung der Inhalte des B-Plans im Jahre 2007 wurde der Bebauungsplan geteilt und nur der Teil des Bebauungsplans weiterbearbeitet, der östlich der Gemeinbedarfsfläche liegt (Bebauungsplan XVI-1b). Die Flächen für den Gemeinbedarf sind damit nicht Bestandteil des Bebauungsplans XVI-1b.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz vom 13.06.1995:

- a) *Ufergrünzug und Parkanlage an der Spree entsprechend FNP und LaPro entwickeln, Grünbereich am Spreeufer aufweiten mit durchgängigem Ufergrünzug*
- b) *Nutzungsänderung MI im südwestlichen Geltungsbereich in ein WA*
- c) *Bauhöhenreduzierung im Umfeld des Biotops*
- d) *Zugänglichkeit zum Ufer sichern und Ufergestaltung mit der Wasserbehörde abstimmen*
- e) *Weiterführung des Ufergrünzugs im Bereich der Gemeinbedarfsfläche*
- f) *Darstellung der Brückenverbindung vom Krusenick zur Altstadt*
- g) *Nutzung des Uferbereichs auf den Grundstücken Friedrichshagener Straße 8 und 8A durch den Köpenicker Seglerverein e.V. in der Begründung erwähnen und darstellen, ob eine Nutzungsänderung im Uferbereich hier vorgesehen ist*
- h) *Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur Befestigung von Fuß- und Radwegen*
- i) *Aufnahme textlicher Festsetzungen zum Immissionsschutz – Lärmschutzvorsorge zum Straßenverkehrslärm und Anlagenlärm*
- j) *Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur Luftreinhaltung*

Stellungnahme des Bezirks:

Wird teilweise berücksichtigt.

zu a) **Stellungnahme 03/09:**

Entsprechend den Darstellungen im FNP und LaPro wird der gesamte Uferbereich (geändert in WA) mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit, mit einem Fahrrecht für Radfahrer und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger sowie als Flächen zum Anpflanzen (TF Nr. 9) dargestellt.

zu b) Der Baublock im südwestlichen Geltungsbereich, umgrenzt von einer begrünten uferbegleitenden Fläche soll als WA festgesetzt werden. Das MI entfällt dementsprechend hier.

zu c) Die Bauhöhen der Baufelder im WA sind zum Biotop hin von 5 auf 4 Vollgeschosse reduziert worden.

zu d) Die Zugänglichkeit zum Ufer ist begrünten uferbegleitenden Fläche mit Zugängigkeit für die Allgemeinheit gesichert. Ufergestaltungen werden sowohl während der Planungsphase als auch im Rahmen der Baumaßnahmen mit der Wasserbehörde abgestimmt.

zu e) Zwischen Gemeinbedarfsfläche und Spree hat der Bebauungsplanentwurf eine öffentliche Parkanlage als Weiterführung des Ufergrünzuges zum Inhalt.

Stellungnahme 07/07: im Rahmen der Überarbeitung und Änderung der Inhalte des B-Plans im Jahre 2007 wurde der Bebauungsplan geteilt und nur der Teil des Bebauungsplans weiterbearbeitet, der östlich der Gemeinbedarfsfläche liegt (Bebauungsplan XVI-1b). Die Flächen für die öffentliche Parkanlage sind damit nicht Bestandteil des Bebauungsplans XVI-1b.

zu f) Die Brückenverbindung zwischen Krusenick und Altstadt war bisher noch nicht konkret festgelegt und ist daher auch nicht im Plan dargestellt. Sie ist jedoch im städtebaulichen Vertrag enthalten, somit gesichert und zwischenzeitlich auch errichtet worden.

Stellungnahme 07/07: die Darstellung des Brückenkopfes wird im Rahmen der Überarbeitung und Änderung der Inhalte des Bebauungsplans im Jahr 2007 als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Fußgänger- und Radfahrbereich“ vorgenommen.

zu g) Der Uferbereich der Grundstücke Friedrichshagener Straße 8 und 8A hat eine öffentliche Grünfläche zum Inhalt. Dies ist in der Begründung zum Bebauungsplan auch enthalten. Die aktuelle Nutzung durch einen Segelverein hat derzeit noch Bestand. Zukünftig ist auch dieser Uferbereich der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

Stellungnahme 07/07: im Rahmen der Überarbeitung und Änderung der Inhalte des B-Plans im Jahre 2007 wurde der Bebauungsplan geteilt und nur der Teil des Bebauungsplans weiterbearbeitet, der östlich der Gemeinbedarfsfläche liegt (Bebauungsplan XVI-1b). Die öffentliche Grünfläche ist damit nicht Bestandteil des Bebauungsplans XVI-1b.

zu h) Die Fuß- und Radwege im Plangebiet befinden sich überwiegend innerhalb der begrünten uferbegleitenden Fläche, so dass hier bereits ein zu hoher Versiegelungsgrad ausgeschlossen und eine hohe Versickerungsrate von Niederschlagswasser sichergestellt ist. Einer textlichen Festsetzung zur Regelung der Befestigung für Fuß- und Radwege bedarf es somit nicht.

zu i) Nach Einführung der DIN 4109 als technische Baubestimmung und der Berliner Lärmkarte werden Vorkehrungen zum Immissionsschutz nicht mehr über die Aufnahme von textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt sondern sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sicherzustellen. Im MI befinden sich keine Gewerbetriebe, die das Wohnen wesentlich stören. Weitere städtebauliche Regelungen sind zur Lärmschutzvorsorge nicht erforderlich.

Stellungnahme 07/07: im Rahmen der Überarbeitung und Änderung der Inhalte des Bebauungsplans im Jahr 2007 wurde auf die Ausweisung von Gewerbegebieten verzichtet.

zu j) Die Regelung zur Verwendung bestimmter luftverunreinigender Stoffe ist nur begründbar und damit festsetzungsrelevant bei nachgewiesener erhöhter Belastung durch gewerbliche Anlagen. Wegen des Fehlens dieser Voraussetzung erfolgt keine textliche Festsetzung.

Senatsverwaltung für Verkehr und Betriebe vom 04.07.1995:

- *Keine Bedenken zur Planung mit den Hinweisen, dass bei Buslinienführung der BVG durch das neue Wohngebiet die Wendestelle zu erweitern und die Knotenpunktgestaltung bei der Einmündung der Erschließungsstraße in die Friedrichshagener Straße zu berücksichtigen ist.*

Stellungnahme des Bezirks:

Wurde berücksichtigt.

Die Wendestelle der Erschließungsstraße wurde im Einvernehmen mit den für den Verkehr zuständigen Stellen erweitert. Eine Buslinie in das Plangebiet zu führen, ist derzeit jedoch nicht vorgesehen. Im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße mit der Friedrichshagener Straße ist für die Knotenpunktgestaltung ausreichend Straßenverkehrsfläche berücksichtigt worden.

Berliner Verkehrsbetriebe (BVG) vom 14.06.1995:

- *Keine Bedenken zur Planung. Das Plangebiet ist an das ÖPNV-Netz durch eine Buslinie mit Haltestellen in der Friedrichshagener Straße ausreichend angeschlossen, so dass es einer weiteren Linienführung in das Plangebiet nicht bedarf.*

Stellungnahme des Bezirks:

Wird zur Kenntnis genommen.

Senatsverwaltung für Wirtschaft und Technologie vom 02.06.1995:

- *Keine Bedenken zur Planung mit dem Hinweis, dass im östlichen Geltungsbereich ein kleiner Streifen im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt ist.*

Stellungnahme des Bezirks:

Stellungnahme 09/08:

Der FNP wurde am 25.09.2008 mit Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes geändert.

Wasser- und Schifffahrtsamt Berlin (WSA) vom 15.06.1995:

- *Keine Bedenken zur Planung mit dem Hinweis, dass die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft noch im Eigentum der Bundeswasser- und Schifffahrtsverwaltung ist und erst nach Verkauf eine Überplanung zulässig und dass für Anlagen an, in oder über Bundeswasserstraßen und ihrer Ufer eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung beim WSA Berlin zu beantragen ist.*

Stellungnahme des Bezirks:

Wurde berücksichtigt.

Die o. g. Fläche wurde zwischenzeitlich erworben.

Industrie- und Handelskammer (IHK) vom 06.06.1995:

Es wird vorgeschlagen, das MI hinsichtlich Wohn- und Gewerbenutzung differenziert darzustellen; den Anteil der Wohnnutzung auf dem Stammgelände der Fotochemischen Werke Köpenick auf 25–30 % der zulässigen GFZ zu begrenzen.

Stellungnahme des Bezirks:

Wird zur Kenntnis genommen.

Mischgebiete sind an sich gleichermaßen durch Wohnnutzung und gewerbliche Nutzung geprägt. Dies bedeutet jedoch keine schematische Aufteilung in bestimmten Verhältnissen zueinander oder ist für bestimmte Flächen grundstücksbezogen zu verstehen. Mischgebietsausweisungen beziehen sich zu bestimmten Teilen wie hier im Plangebiet auch auf Bestandsgebiete mit bestimmter Nutzungsstruktur. Eine Verdrängung des Gewerbes auf dem Stammgelände der Fotochemischen Werke ist durch den städtebaulichen Zusammenhang und der Beschaffenheit und Zuordnung der überwiegend unter Denkmalschutz stehenden Gebäude weitestgehend ausgeschlossen. Die Vielfalt der in Mischgebieten zulässigen Anlagen soll ohne Größenvorgaben und Zuordnungen beibehalten bleiben, auch um künftige Nutzungsentwicklungen nicht einzuschränken oder unmöglich zu machen. Eine Unterteilung der Mischgebiete wird daher nicht in den Planinhalt aufgenommen.

Stellungnahme 07/07: Im Rahmen der Überarbeitung und Änderung der Inhalte des Bebauungsplans im Jahr 2007 wurde das Mischgebiet erheblich reduziert und der überwiegende Teil des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Handwerkskammer Berlin vom 27.06.1995:

- *Keine Bedenken zu den Planinhalten, jedoch Bedenken hinsichtlich der Ermittlung von Ausgleichs und Ersatzmaßnahmen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.*

Stellungnahme des Bezirks:

Wird zur Kenntnis genommen.

Die in der Stellungnahme der Handwerkskammer geäußerten Bedenken beziehen sich nicht auf die Planinhalte, sondern haben vielmehr eine Fundamentalkritik zu methodischen Ansätzen im Hinblick auf die Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Gegenstand. Die Bedenken sind gegenstandslos und entbehren einer Grundlage. Zum einen, da es kein normiertes Verfahren gibt und von daher die Gemeinde frei in der Wahl ihrer Mittel ist. Zum anderen, weil sich die weiteren Ausführungen auf ein Bewertungsverfahren (Biotopflächenfaktor-BFF) beziehen, das nicht zur Anwendung gekommen ist.

Stellungnahme 07/07: Im Rahmen der Überarbeitung und Änderung der Inhalte des Bebauungsplans im Jahr 2007 wird der Eingriff und Ausgleich entsprechend den aktuellen Ausweisungen und Festsetzungen neu bewertet.

Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Jahre 1995

Die eingebrachten Bedenken, Anregungen und Hinweise wurden geprüft und unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Es ergaben sich keine Auswirkungen auf den Inhalt der weiteren Planung. Das Bebauungsplanverfahren wurde in seiner Konzeption bis zur Erteilung der Planreife (BA-Beschluss Nr. 394/95 vom 17.07.1995) und Baugenehmigung für das Wohnungsbauvorhaben im Jahre 1996 weitergeführt.

5.2.3 Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB (03.07. bis 17.07.1995)**Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz (SenStadtUm II E 36) vom 13.07.1995**

Bedenken zur Planung wurden nur allgemein angegeben, ohne weiter inhaltlich konkretisiert zu werden.

- *Forderung einer Aufweitung der Grünfläche entlang der Spree*

Stellungnahme des Bezirks:

Wird nicht berücksichtigt.

Während des weiteren Bebauungsplanverfahrens sowie im Zustimmungsverfahren nach § 125 BauGB für die Herstellung der künftigen öffentlichen Erschließungsstraße hat sich herausgestellt, dass die Bedenken von SenStadtUm sich auf die geringe Grünflächenfestsetzung und auf die Hinweise des Polizeipräsidenten im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, wonach die Erschließungsstraße mit einer Fahrbahnbreite von 7,00 m und die Fußgänger- und Radfahrerwege in einer Breite von 3,50 m hergestellt werden sollten, bezogen.

Entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan (FNP) und Landschaftsprogramm (LaPro) ist gegenüber der Altstadt Köpenick an der Spree ein Ufergrünzug sowie Grünfläche/Parkanlage zu entwickeln. Maßnahmenswerpunkte sind dabei entsprechend LaPro die Wiederherstellung und Aufwertung linearer Landschaftselemente.

Mit der Festsetzung einer privaten Ufergrünfläche mit Zugänglichkeit für die Allgemeinheit und der im östlichen Geltungsbereich angrenzenden öffentlichen Parkanlage mit Kinderspielfeld sowie im westlichen Geltungsbereich der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Feuchtbiotop“ sind die Belange von Natur und Landschaft sowie von Freizeit und Erholung der Bevölkerung ausreichend berücksichtigt. Mit Weiterführung der Durchwegung des

Gebietes zur Friedrichshagener Straße entsteht eine direkte Verbindung zum nördlich der Friedrichshagener Straße angrenzenden Bellevuepark.

Diese Planung entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Somit ist das Entwicklungsgebot entsprechend § 8 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, berücksichtigt worden.

Mit der verbesserten Erreichbarkeit des Spreeufers für die Allgemeinheit und der Durchwegung bis zum Bellevuepark stehen der Bevölkerung ausreichend Grün- und Erholungsflächen in direkter Nähe zur Verfügung.

Wasser- und Schifffahrtsamt Berlin vom 13.07.1995

Vom Wasser- und Schifffahrtsamt (WSA) erfolgte der Hinweis, dass Baumaßnahmen am Ufer dem WSA anzuzeigen und die Errichtung der geplanten Fußgängerbrücke über die Spree mit dem WSA abzustimmen sind. Bedenken oder Anregungen zur Planung wurden nicht vorgetragen.

Stellungnahme des Bezirks:

Wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise des WSA finden im Rahmen der Antragsverfahren für Vorhaben an Ufern und über Gewässer Berücksichtigung. Das bezieht sich hier sowohl auf die baulichen und gestalterischen Maßnahmen am Ufer als auch für die Brücke über die Spree. Die Hinweise haben keine Auswirkungen auf die Planungsinhalte.

Firma Allresist GmbH vom 12.07.1995

Der Geschäftsführer der Fa. Allresist GmbH mit Sitz in der Friedrichshagener Straße 9 hat die Planunterlagen eingesehen und äußerte in seiner Stellungnahme, dass für die Firma eine eigene Anbindung an die öffentlichen Verkehrswege und die eigenständige Versorgung mit technischer Infrastruktur wie Strom, Wasser, Telefon u.ä. erforderlich sei.

Stellungnahme des Bezirks:

Wurde bereits während der Planung berücksichtigt.

Die von der Firma Allresist GmbH genutzten Gebäude befinden sich an der privaten Erschließungsstraße, die südwestlich an die neue öffentliche Straßenverkehrsfläche anbindet und im Norden in die Friedrichshagener Straße einmündet. Die private Erschließungsstraße ist mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit, einem Fahrrecht für Anlieger und Radfahrer sowie Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Unternehmensträger belastet. Damit sind die Voraussetzungen für die nach dem Stand der heutigen Technik erforderlichen Maßnahmen für die technische Infrastruktur zur Erschließung der Grundstücke in diesem Gebiet geschaffen.

Die verkehrliche Anbindung des Gewerbegebiets sowie die Versorgung hinsichtlich der technischen Infrastruktur ist bei der Darstellung der Planinhalte ausreichend berücksichtigt worden und somit für alle Grundstücke gewährleistet.

In Weiterführung des B-Planverfahrens, als Abwägungsergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie Überarbeitung des Entwurfes auf Grund der städtebaulich positiv zu wertenden Entwicklungsabsichten eines Investors wurden die nachfolgenden inhaltlichen Änderungen, Korrekturen und Ergänzungen der Festsetzungen u. a. im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet vorgenommen. Es erfolgte die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB.

Um das Verfahren zügig voranzutreiben, wurde der Bebauungsplan XVI-1 in die Bebauungspläne XVI-1a und XVI-1b geteilt.

Parallel dazu wurde mit der Änderung des Flächennutzungsplans „südliche Friedrichshagener Straße“, lfd. Nr. 06/06 (Beschluss Abgeordnetenhaus von Berlin in der 35. Sitzung am 25.09.2008- Drs. 16/17/60) für das Plangebiet die Darstellung von Wohnbaufläche W2 statt gemischter Baufläche M2 bzw. gewerblicher Baufläche sowie die Anpassung der Darstellung des Ufergrünzuges am Krusenick an die tatsächlich vorhandene Situation und damit Orientierung auf eine symbolische Breite vorgenommen.

Die Entwicklungsfähigkeit der Ziele des Bebauungsplanentwurfes XVI-1b wird mit der geänderten Darstellung des FNP nicht eingeschränkt.

Im Folgenden werden die Änderungen und Ergänzungen zum Bebauungsplanentwurf XVI-1 (Stand 1995) erläutert:

1. Mischgebiet (MI)

Für den nördlichen Teilbereich des Grundstücks Friedrichshagener Straße 9 bleibt die Ausweisung als Mischgebiet erhalten.

Der überwiegende Teil des bisher im Bebauungsplanentwurf dargestellten eingeschränkten Gewerbegebietes (Grundstück Friedrichshagener Straße 9A - Flurstück 174) soll als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt werden (vgl. Pkt. 3.1 der Begründung).

2. Allgemeine Wohngebiete (WA 1 und WA 2)

Für die bislang als Mischgebiet (MI) dargestellten Grundstücke Am Krusenick 1-48 (ausgenommen Am Krusenick 24-32) und Teile des Grundstücks Friedrichshagener Straße 9 werden aufgrund der dort bereits errichteten Wohnbebauung und der geplanten Nutzung (Friedrichshagener Straße 9) allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2 festgesetzt (vgl. Pkt. 3.2 der Begründung).

Das bisher im Plan als eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellte Grundstück Friedrichshagener Straße 9A wird im südlichen Bereich ebenfalls als allgemeines Wohngebiet festgesetzt (zu WA 2).

Die ursprünglich als allgemeines Wohngebiet WA dargestellte Fläche der Grundstücke Am Krusenick 24-32 bleibt in der Festsetzung allgemeines Wohngebiet (zu WA 1), (vgl. Pkt. 3.2 der Begründung).

3. Umwandlung Eingeschränktes Gewerbegebiet GE in MI und WA

Die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes im östlichen Bereich des Plangebietes wird nicht weiter verfolgt. Eine gewerbliche Entwicklung in diesem Bereich wird seit längerer Zeit nicht nachgefragt. Der Käufer des Grundstücks Friedrichshagener Straße 9a beabsichtigt hier die Entwicklung eines Wohn- und Mischgebietes und eines öffentlichen Kinderspielplatzes.

4. Grün- und Freiflächen

Die bisher dargestellte öffentliche Parkanlage mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage und Spielplatz“ im südöstlichen Bereich des Plangebietes entfällt und wird als WA 2 festgesetzt. Zwischen dem geplanten Mischgebiet MI auf dem Grundstück Friedrichshagener Straße 9A und dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird ein öffentlicher Spielplatz festgesetzt.

Die private Ufergrünfläche mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Leitungsbetriebe (Fläche B) im Süden des Plangebiets wird bis zur östlichen Grenze des Bebauungsplans weitergeführt.

Die ursprüngliche Festsetzung der Flächen östlich und südlich des Feuchtbiotops als öffentliche Parkanlage wird nicht weiterverfolgt. Durch die Festsetzung des Feuchtbiotops wird sichergestellt, dass dieser schutzwürdige Landschaftsbestandteil durch die Bebauung nicht beeinträchtigt wird (vgl. II.3.7 der Begründung).

5. Verkehrliche Erschließung

In Ergänzung zu den öffentlichen Verkehrsflächen (Straße Am Krusenick) ergibt sich das Erfordernis, eine übergeordnete Wegebeziehung für die Allgemeinheit zu sichern. Aufgrund des Brückenschlags zur Altstadt (Katzengrabensteg) besteht für die Bewohner des Gebietes sowie für die Allgemeinheit nunmehr die Möglichkeit, unterschiedliche Stadt- und Landschaftsräume fußläufig zu erreichen. Diese Wegebeziehung ist auf Grund ihrer Bedeutung und der überregionalen Verbindung zugleich auch Bestandteil des bezirklichen Radwegekonzepts.

Dem dient die Ausweisung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Fußgänger- und Radfahrbereich“. Die im Plan ausgewiesene Fläche bezieht neben den für die Geh- und Radfahranlagen notwendigen Flächen ebenso Grünbereiche bis zur Böschung des Biotops im Weiteren aufgrund unterschiedlicher Nutzungsausprägungen mit ein.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das bisher im Entwurf zum Bebauungsplan zwischen dem bereits bebauten Bereich (WA 1) und der Fläche für den Gemeinbedarf (jetzt Bereich B-Plan XVI-1a) dargestellte Geh-, Radfahr- und Leitungsrecht (Fläche B) wird bis zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung verlängert. Damit wird eine durchgängige Wegeführung zwischen der Friedrichshagener Straße und dem Feuchtbiotop bzw. dem Katzengrabensteig gewährleistet. Diese Wegeverbindung wurde bereits angelegt.

Die verkehrliche Erschließung des WA 2 und MI erfolgt über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, das durch eine Gehwegüberfahrt an die Friedrichshagener Straße angebunden ist (Fläche A).

An der südlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans wird ein Gehrecht für Fußgänger und Radfahrer festgesetzt (Fläche B).

Damit ist die Zuwegung der geplanten Spielplatzfläche sowohl von der Friedrichshagener Straße als auch vom Ufer hergesichert.

(Vgl. Pkt. 3.4 der Begründung)

7. Altlasten

Friedrichshagener Straße 9

Friedrichshagener Straße 9A (Flurstück 174)

Die beiden Grundstücke sind unabhängig von den vorstehenden Untersuchungen vollflächig unter der Nr. 6526b im Bodenbelastungskataster Berlin registriert. Diese Eintragung wurde gemäß Stellungnahme des Umweltamtes vom 21.02.2008 in den Bebauungsplan, 1. Deckblatt, mit plangrafischem Flächenbezug nachrichtlich übernommen. (Vgl. Pkt. 2.2.7 der Begründung).

8. Textliche Festsetzungen

Die Textfestsetzungen wurden im Rahmen der Überarbeitung aktualisiert:

- TF 1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe nicht zulässig.
- TF 2 Im Mischgebiet MI sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe nicht zulässig.
- TF 3 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen, welche nicht mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegt sind, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung, mit Ausnahme von Behinderten- und Fahrradabstellplätzen, unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen.
- TF 4 Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 und im Mischgebiet MI sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen, welche nicht mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegt sind, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung, mit Ausnahme von Behinderten- und Fahrradabstellplätzen, unzulässig.
- TF 6 Die mit A gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Grundstücke sowie einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Die mit B gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
- TF 7 Die Flächen C, D, E, F, G, H und J sind Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen zugunsten der Grundstücke Am Krusenick 1-5, Am Krusenick 6-10 B, Am Krusenick 11-15 D, Am Krusenick 16-32, Am Krusenick 33-36, Am Krusenick 37-40 und Friedrichshagener Straße 9 im WA 2.

9. Redaktionelle Änderungen

Weiterhin erfolgten während der Planbearbeitung die fortlaufende Neunummerierung der textlichen Festsetzungen, zeichnerische Planergänzungen sowie zeichnerische Korrekturen.

5.2.4 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB (31.07. bis 31.08.2007)

Stellungnahmen der TÖB / Auswertung und Ergebnis

Die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen haben zu keinen wesentlichen Planänderungen geführt. Weitestgehend wurde der Planung zugestimmt. Einige Träger öffentlicher Belange gaben Anregungen und Hinweise zur Planung, nur von wenigen wurden Bedenken vorgebracht. Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, I B 16 vom 29.08.2007 und VII B 31 vom 17.07.2007

Gegen den Entwurf des B-Plans bestehen seitens VII B (abgestimmt mit VLB) keine Bedenken, aber folgende Hinweise.

Der B-Plan berührt dringende Gesamtinteressen Berlins. Die Friedrichshagener Straße ist als übergeordnete Straßenverbindung (Stufe II) Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes Berlins. Somit sind alle Belange bezüglich Gestaltung, Ausbau und Anbindung mit der Hauptverwaltung abzustimmen. Bezüglich der Straßenbegrenzungslinien bestehen keine Bedenken. Schwer nachvollziehbar ist aber die Straßenbegrenzungslinie der Straße an der westlichen B-Plangrenze (insbesondere wegen der Spitzwinkligkeit der Anbindung an die Friedrichshagener Straße).

Die Ausweisung der Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten insbesondere in den Uferbereichen wird begrüßt. Leider wurde diese Ausweisung im Bereich des

öffentlichen Kinderspielplatzes unterbrochen und hier keine Umfahrungsmöglichkeit für Radfahrer angeboten. Die Stellungnehmende bittet, die Durchgängigkeit auch in diesem Bereich planungsrechtlich zu sichern.

Stellungnahme des Bezirks:

Die Hinweise werden berücksichtigt (Abstimmung zur Gestaltung, Ausbau und der Anbindungen der Friedrichshagener Straße).

Die benannte Anbindung an der westlichen B-Plangrenze befindet sich im Bereich des B-Plans XVI-1a und ist damit nicht Gegenstand des laufenden B-Planverfahrens XVI-1b. Die Hinweise werden im Rahmen der Weiterführung des B-Plans XVI-1a berücksichtigt.

Eine durchgehende Verbindung von der Friedrichshagener Straße mit dem nördlich angrenzenden Bellevuepark ist an der westlichen Grenze des Plangebietes ausgewiesen, zudem ist die zentrale Gebieterschließungsstraße „Am Krusenick“ für Radfahrer geeignet. Um Störwirkungen des öffentlichen Spielplatzes zu vermeiden, wird die Durchgängigkeit für Radfahrer in diesem Bereich nicht angestrebt.

Daraus resultierend soll auf das Geh- und Fahrradrecht und das Leitungsrecht (Fläche B) an der östlichen Plangeietsgrenze ganz verzichtet werden, da dieser Bereich hinreichend über die Fläche A westlich des geplanten Kinderspielplatzes erschlossen ist.

Der Weiterführung des öffentlichen Uferweges (Fläche B) nach Osten gemäß FNP steht nichts entgegen. Dies kann mit der Entwicklung der östlich an das Plangebiet liegenden Flächen (TLG) erfolgen.

Gemeinsame Landesplanung GL 8.1 vom 06.08.2007

Bezugnehmend auf die Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumplanung vom 19.07.2007 wird festgestellt, dass die vorgelegte Planung auch weiterhin der Raumordnung angepasst ist. Der Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB und § 4 Abs. 1 ROG (hier Ziele 1.01, 2.0.9 und 3.1.1 LEP eV) wird ebenso entsprochen wie der Berücksichtigungspflicht gem. § 4 Abs. 2 ROG (hier: Grundsatz 2.0.10 LEP eV).

Stellungnahme des Bezirks:

Die Hinweise wurden berücksichtigt.

Bundesnetzagentur vom 08.08.2007

Die BNetzA betreibt selbst keine Richtfunkstrecken, sondern teilt nach § 55 des Telekommunikationsgesetzes (TKG) die Frequenzen für das Betreiben von Richtfunkanlagen zu und teilt den anfragenden Stellen Namen und Anschriften der für das Baugebiet in Frage kommenden Richtfunkbetreiber mit. Angaben zum Trassenverlauf der Richtfunkstrecken bzw. zu den ggf. eintretenden Störsituationen kann die BNetzA nicht liefern. Diese erforderlichen Informationen können nur die Richtfunkbetreiber liefern.

Im angefragten Bereich sind z.Z. 6 Punkt-zu-Punkt-Richtfunkstrecken in Betrieb (Liste dieser 6 Betreiber im Anhang). Angaben zu Punkt-zu-Mehrpunkt-Richtfunkanlagen kann nur der jeweilige Betreiber machen (Liste der Betreiber im Anhang).

Es wird empfohlen, die in den Anlagen benannten Betreiber in die weiteren Planungen einzubeziehen.

Alle erteilten Auskünfte gelten nur für das Datum dieser Stellungnahme.

Messeinrichtungen des Prüf- und Messdienstes der BNetzA werden durch die Planungen nicht beeinträchtigt.

Abschließend wird die Beteiligung der im Stadtbezirk bereits tätigen Betreiber öffentlicher Telekommunikationsanlagen bzw. -linien vorgeschlagen.

Stellungnahme des Bezirks:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf telefonische Nachfrage bei der Bundesnetzagentur wurde mitgeteilt, dass erst bei einer Neubebauung über 20 m Gebäudehöhe mit Richtfunkstörungen gerechnet wird. Da die Entwicklung des Gebietes östlich der Straße Am Krusenick vorwiegend im Bestand stattfinden soll und die ergänzende Neubebauung mit 3 bzw. max. 4 Geschossen geplant ist, wird die max. Gebäudehöhe von 20 m unterschritten. Damit sind keine Störungen des Richtfunks zu erwarten.

**WGI im Auftrag der Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg GmbH&Co.KG
vom 16.08.2007**

Hinweis, dass die in den beigelegten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind, den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wiedergeben und nur für eigene Leitungen der NBB gelten. Die genaue Lage und Verlauf der Leitungen sind durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen festzustellen. Stillgelegte Leitungen sind in den beigelegten Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.

In dem angefragten Bereich befinden sich Anlagen mit einem Betriebsdruck > 4 bar. Im Zusammenhang mit der Realisierung des B-Plans bestehen seitens NBB z.Z. keine Planungen.

Die Versorgung des Plangebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im B-Plan festzusetzen.

Im Folgenden werden Angaben zu erforderlichen Sicherheitsabständen zu den Versorgungsleitungen gegeben und Ansprechpartner zu Fragen hinsichtlich außer Betrieb befindlicher Gasleitungen benannt.

Stellungnahme des Bezirks:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Planunterlagen mit den Bestandsleitungen dem Vorhabenträger übergeben.

Die derzeit vorhandene Gasleitung (H 80), die von der Friedrichshagener Straße zum Heizwerk auf dem Grundstück Friedrichshagener Straße 9 führt, ist durch die Festsetzung eines Leitungsrechtes auf der Fläche A zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers gesichert.

Mit Schreiben der Vattenfall Europe vom 24.04.2008 teilt diese u. a. mit, mit dem Eigentümer bereits Gespräche über die zukünftige Versorgung der bestehenden und auch der neu geplanten Gebäude geführt zu haben. Weiter wird ausgeführt, dass zum jetzigen Zeitpunkt keine konkreten Aussagen über einen alternativen Standort des neu geplanten Heizhauses möglich sind, da noch Variantenuntersuchungen durchgeführt werden. Die Sicherung der Versorgung des Gebietes und der außerhalb liegenden Grundstücke wird gemäß des städtebaulichen Vertrages über privat-rechtliche Vereinbarungen erfolgen.

Berliner Stadtreinigung BSR vom 17.08.2007

Bauliche oder Grundstücksinteressen der BSR sowie Belange der Abfallbeseitigung werden nicht berührt. Detaillierte Forderungen in reinigungstechnischer Hinsicht, soweit betroffen, können erst mit Vorlage der Entwurfszeichnungen (Straßenneubau/ -umbau) gestellt werden.

Stellungnahme des Bezirks:

Wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.

Senatsverwaltung für Finanzen vom 22.08.2007

An fachlichen Interessen sind aufgrund der Zuständigkeit für dingliche Grundstücksgeschäfte keine Bedenken zu benennen und des weiteren wird darauf verwiesen, dass derzeit keine haushaltsmäßigen Auswirkungen erkennbar sind.

*Durch die Festsetzung des B-Plans, den Abschluss von Verträgen und die Realisierung von Baumaßnahmen dürfen keine finanziellen Verpflichtungen eingegangen werden, die zu nicht geplanten Belastungen für den Haushalt Berlins führen.
Weitere originäre Aufgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen liegen nicht vor.*

Stellungnahme des Bezirks:

Die gegebenen Hinweise werden berücksichtigt.

**Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz
vom 24.08.2007**

*Die Wasserbehörde des Landes Berlin (Ref. II D) hat gegen die Planungsziele keine Einwände. Für den Bereich der neu errichteten Wohnbebauung ist ein neues System zur Regenentwässerung (Kombination Mulden-Rigolen-System und Anschluss an Regenwasserkanal) entstanden. Unklare Entwässerungsverhältnisse bestehen für den östlichen Teil des Plangebietes. Es wird darum gebeten, die Begründung um Aussagen zu geplanten Entwässerung zu ergänzen. Bei Einleitung in ein Oberflächengewässer ist eine 80%-ige Schmutzfrachtreduzierung nachzuweisen (§ 29 BWG). Gemäß § 36a BWG wird auf das Merkblatt M 153 und DWA Arbeitsblatt A-138 verwiesen.
Für eine abschließende Stellungnahme der Wasserbehörde wird um entsprechende Unterlagen zur Entwässerung der B-Planfläche gebeten.*

Stellungnahme des Bezirks:

Die Hinweise werden berücksichtigt.

Bei den Hinweisen handelt es sich um Standardanforderungen für das Einleiten von Niederschlagswasser in Gewässer. Hierbei ist zwischen zwei Pfaden bzgl. der Einleitung zu differenzieren, zum einen durch Versickerung vor Ort, so dass nach einer Bodenpassage die Regenspende dem Grundwasser zu Gute kommt und zum anderen mittels Einleitung in ein Oberflächengewässer, wie es sich durch die Lage des Plangebiets zur Müggelspree anbietet. Da die Anforderungen an eine unschädliche Beseitigung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers in jedem Fall von der Herkunft (dem Belastungspfad) bestimmt werden, bspw. ob von Verkehrs- oder Dachflächen, und auch ggf. welche Materialien hierbei Verwendung finden, können keine allgemeinverbindlichen Regelungen im Rahmen der Bauleitplanung getroffen werden; dies bleibt insofern den materiellen Anforderungen fachgesetzlicher Regelungen im nachgelagerten Genehmigungsverfahren vorbehalten.

Aufgrund der Festsetzung zu Art und Maß der baulichen Nutzung ist jedoch nicht erkennbar, dass dem qualitative Parameter der zu entwässernden Flächen wie auch die Empfindlichkeit des aufnehmenden Gewässers entgegenstehen.

Bei der weiteren Planung verbleiben bei Anwendung der einschlägigen gesetzlichen Regelungen wie z. B. die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung genügend Spielräume, eine möglichst weitgehende naturnahe Bewirtschaftung zu erreichen. Das Entwässerungskonzept wird im Rahmen der Erarbeitung der Bauantragsunterlagen zur Genehmigung eingereicht. Es wird davon ausgegangen, dass das gesamte anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet schadlos versickert werden kann, da der geplante Versiegelungsgrad niedriger ist als im Bestand und im Zuge der Baufreimachung zugleich eine Sanierung vorhandener Bodenbelastungen erfolgt.

Vattenfall Europe, Immobilien vom 27.08.2007

Mitteilung, dass sich im Gebiet 2 Netzstationen, eine Übergabestation und ein 30-kV-Kabel mit Begleitkabel in der Friedrichshagener Straße befinden.

Desweiteren werden fachliche Ansprechpartner und der Netzservice (Planunterlagen) benannt. Es werden Einwände in Bezug auf Beachtung der einschlägigen Richtlinien und Bauauflagen der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH erhoben. Die Richtlinien sind zu beachten und als Anlage beigelegt.

Vattenfall Europe sind rechtzeitig vor Baubeginn verbindliche Planunterlagen zur Verfügung zu stellen, um Maßnahmen zum Schutz der Kabelanlagen abstimmen zu können.

Stellungnahme des Bezirks:

Die Hinweise werden berücksichtigt.

Nach telefonischer Rückfrage bei Vattenfall teilte diese mit, dass sich die Netz- und Übergabestationen in den Gebäuden westlich der Straße Am Krusenick befinden und durch Dienstbarkeiten gesichert sind.

Die Einwände beziehen sich auf die Beachtung der genannten Richtlinien und Bauauflagen und werden an den Vorhabenträger mit dem Hinweis zur Berücksichtigung weitergereicht.

Vattenfall Europe, Bereich Wärme vom 27.08.2007

Mitteilung, dass im Plangebiet Anlagen der Wärme Berlin vorhanden sind. Das Heizwerk auf dem Grundstück Friedrichshagener Straße 9 versorgt das Wohngebiet Am Krusenick sowie die derzeit genutzten Industriegebäude der Fotochemischen Werke Berlin GmbH. Ausgehend vom Heizwerk überquert eine Hauptversorgungsstrasse das Gelände der Fotochemischen Werke zum Wohngebiet (Lage im Übersichtsplan gekennzeichnet – Anlage 1). Die Wärme Berlin benötigt die Fläche A ausgehend von der Friedrichshagener Straße als Zufahrt zum Heizwerk.

Die „Richtlinien zum Schutz der Vattenfall Fernwärmeanlagen des Bereiches Wärme“ sind unter anderem bei der Planung von künftigen Baumstandorten sowie der Überbauung von Fernwärmeanlagen zu beachten. Diese sind als Anlage 2 beigefügt.

Stellungnahme des Bezirks:

Die Hinweise werden berücksichtigt.

Die Zufahrt zum Heizwerk ist durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes auf der Fläche A zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers gesichert.

Mit Schreiben der Vattenfall Europe vom 24.04.2008 teilt diese u. a. mit, mit dem Eigentümer bereits Gespräche über die zukünftige Versorgung der bestehenden und auch der neu geplanten Gebäude geführt zu haben. Weiter wird ausgeführt, dass zum jetzigen Zeitpunkt keine konkreten Aussagen über einen alternativen Standort des neu geplanten Heizhauses möglich sind, da noch Variantenuntersuchungen durchgeführt werden. Die Sicherung der Versorgung des Gebietes und der außerhalb liegenden Grundstücke wird gemäß städtebaulichem Vertrag über privat-rechtliche Vereinbarungen erfolgen.

Berliner Wasserbetriebe vom 29.08.2007

Hinweis auf die im Bereich des B-Planentwurfes in der Friedrichshagener Straße und Am Krusenick vorhandenen Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe, die im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung stehen. Das Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Für die vorhandene Bebauung und die Privatstraßen ist ein eigenständiges Mulden-Rigolen-System mit Anschluss an den Regenwasserkanal in der Straße Am Krusenick vorhanden. Die Einleitung von Regenwasser in die Regenwasserkanäle in der Friedrichshagener Straße ist nur mit Erlaubnis der Wasserbehörde möglich.

Für die neu geplante Straße westlich Am Krusenick ist die Planung einer Regenentwässerung erst nach Vorlage von Straßenhöhenplänen möglich.

Baumaßnahmen sind derzeit im Geltungsbereich der Berliner Wasserbetriebe nicht vorgesehen. Es wird gebeten, die Belange der Berliner Wasserbetriebe im weiteren B-Planverfahren zu berücksichtigen.

Stellungnahme des Bezirks:

Die Hinweise werden berücksichtigt.

Das Entwässerungskonzept wird im Rahmen der Erarbeitung der Bauantragsunterlagen zur Genehmigung eingereicht. Es wird davon ausgegangen, dass das gesamte anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet schadlos versickert werden kann, da der geplante Versiegelungsgrad niedriger ist als im Bestand und im Zuge der Baufreimachung zugleich eine Sanierung vorhandener Bodenbelastungen erfolgt. Die erforderlichen Genehmigungen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eingeholt.

Die neu geplante Straße an der westlichen B-Plangrenze befindet sich im Geltungsbereich des B-Plans XVI-1a und ist damit nicht Gegenstand des laufenden B-Planverfahrens XVI-1b. Die Hinweise werden im Rahmen der Weiterführung des B-Plans XVI-1a berücksichtigt.

**Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Frauen, III E 25
vom 30.08.2007**

Hinweis, dass die Fotochemischen Werke GmbH Berlin nach wie vor in der Friedrichshagener Str. 9 ansässig sind und das Unternehmen auf die Produktion und den Vertrieb von medizinischen Röntgenfilmen, Röntgenfilm -Verarbeitungschemikalien sowie Röntgenzubehör spezialisiert ist.

Dem B-Planentwurf kann daher nur zugestimmt werden, wenn die Fotochemischen Werke GmbH Berlin sowohl in ihrem Bestand als auch in ihrer Entwicklung an ihrem historischen Standort gesichert werden und weder durch ein angrenzendes Wohngebiet oder benachbarte Wohnnutzung noch durch Ausschlusskriterien in Mischgebieten gefährdet werden.

Stellungnahme des Bezirks:

Die Hinweise werden berücksichtigt.

Die Entwicklung des Plangebietes steht im Einklang mit dem geänderten Flächennutzungsplan „südliche Friedrichshagener Straße“, lfd. Nr. 06/06 (Beschluss Abgeordnetenhaus von Berlin in der 35. Sitzung am 25.09.2008- Drs. 16/17/60). Zudem waren die Fotochemischen Werke GmbH Berlin bzw. der Eigentümer des Geländes die Initiatoren des Verkaufs ihres Geländes und haben damit die Entwicklung zum Wohnstandort eingeleitet.

Die Fotochemischen Werke GmbH Berlin sind derzeit durch Mietvertrag bis mindestens 2012 in ihrem Bestand gesichert. Die Nutzung beschränkt sich auf 3 Gebäude der Gesamtanlage (Büro, Distribution und Produktion). Mit dem Käufer des Grundstücks wird derzeit über eine weitere Verlängerung um 3 Jahre verhandelt. Die Geschäftsführung der Fotochemischen Werke GmbH Berlin gehen auf dieser Grundlage und unter Einbeziehung der Entwicklungsstrategie des Gesamtkonzerns davon aus, dass der Betrieb mindestens bis 2015 auf dem Gelände verbleiben wird.

Bei der Produktion handelt es sich um den Zuschnitt von geliefertem Filmrohmaterial und der Verpackung des Filmmaterials, von der keine Störwirkungen ausgehen, sowie um Büronutzung, sodass durch eine benachbarte Wohn- und Mischnutzung keine Ausschlusskriterien zu erwarten sind.

Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB (2007)

Durch den Stadtbezirk werden derzeit teilweise untergenutzte Flächen um den Straßenzug „Am Krusenick“ zur Entwicklung eines Wohngebietes vorbereitet. Zudem finden im Rahmen der Bauleitplanung die Belange der Allgemeinheit durch Öffnung der Uferbereiche Berücksichtigung.

Durch die Planung wird unter Berücksichtigung bereits umgesetzter Bauvorhaben (1995) die Konversion eines stark gewerblich geprägten Bereichs förmlich abgeschlossen. Durch

die Festsetzungen im Einzelnen wird sichergestellt, dass schutzwürdige Bereiche von Bebauung freigehalten und entsprechend ihrer jeweiligen Zweckbestimmung dem Naturschutz vorbehalten bleiben oder aber zu Erholungszwecken zur Verfügung stehen. Nachteilige Veränderungen auf die Umwelt sind in Anbetracht der zulässigen Nutzungen nicht zu erwarten, vielmehr wird dem Grundsatz der Nachhaltigkeit folgend, ein produktionsgeprägter Standort nach Aufgabe der Nutzung in Anbetracht seiner außerordentlichen Lagegunst in zweckmäßiger Weise nachgenutzt.

Weitere eingebrachte Äußerungen wurden geprüft und unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Es ergaben sich keine Auswirkungen auf den Inhalt der weiteren Planung sowie Veränderung der Zielstellung des Bebauungsplans XVI-1b. An der Entwicklung des Geländes zwischen der Friedrichshagener Straße und der Müggelspree als allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet, Grün- und Verkehrsflächen und öffentlichem Kinderspielplatz wird festgehalten.

Die Begründung und die Planzeichnung wurden in einzelnen Teilen korrigiert, ergänzt und präzisiert.

Begründung

In der Begründung wurden folgende Textstellen korrigiert:

- Punkt 3.4: die Wegeverbindung der privaten Ufergrünfläche bis zum öffentlichen Kinderspielplatz und die Verlängerung bis zur Friedrichshagener Straße an der östlichen Plangebietsgrenze entfällt;
- der Ufergrünzug wird nicht mit dem öffentlichen Kinderspielplatz verbunden;
- Punkt 5.3.6: die mit Geh-, Radfahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen B sollen nur den Zugang zum Ufer und entlang der Spree sicherstellen und nicht mehr zu der sonstigen öffentlichen Grünfläche (Kinderspielplatz).

Planzeichnung:

In der Planzeichnung werden folgende Darstellungen verändert:

- Auf die Ausweisung der Fläche B an der östlichen Plangebietsgrenze wird verzichtet und die Baugrenze des allgemeinen Wohngebietes WA 2 wird in diesem Bereich nach Osten verschoben (5 m Abstand zur Plangebietsgrenze).
- Die im Bodenbelastungskataster Berlins registrierte Altlastenverdachtsfläche mit der Nr. 6526b wurde in den Bebauungsplan mit plangrafischem Flächenbezug nachrichtlich übernommen (Planzeichen Nr. 15.12.).

Das Bebauungsplanverfahren wurde bis zur Beteiligung der Öffentlichkeit weitergeführt.

5.2.5 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (07.07. bis 27.08.2008)

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 07. Juli bis 06. August 2008; sowie die wegen eines Formfehlers notwendige erneute Beteiligung der Öffentlichkeit vom 28. Juli bis 27. August 2008.

Bei der Bekanntmachung vom 8. Juli 2008 wurde darauf hingewiesen, dass alle ab dem 7. Juli 2008 eingegangenen Stellungnahmen in der Abwägung Berücksichtigung finden.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.06.2008 und erneut am 25.07.2008 über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB benachrichtigt.

Es liegt 1 schriftliche Stellungnahme vor.

Bürgerinnen und Bürger

Von der Möglichkeit, Hinweise vorzubringen sowie Einsicht in die Planung zu nehmen, machten 40 Bürger Gebrauch.

Es liegen 11 schriftliche Stellungnahmen vor, davon gingen 3 nicht fristgerecht ein.

Folgende Hinweise und Anregungen wurden gegeben:

BÜRGERINNEN UND BÜRGER

1. Bürgerin (09.07.2008)

HINWEIS:

Auf dem Plangebiet befinden sich die Fotochemischen Werke (FCW), die noch produzieren und derzeit expandieren. Mit dem Bauvorhaben auf der Fläche der FCW werden Arbeitsplätze verloren gehen. Damit geht für den Bezirk ein weiterer Industriestandort verloren und der Arbeitslosenanteil erhöht sich. Außerdem existieren im Bezirk viele Wohnanlagen, wo Leerstand zu verzeichnen ist. Die Bürgerin spricht sich aus o.g. Gründen gegen den Bebauungsplan aus, zumal mit der Umsetzung der Planung ihr Arbeitsplatz und der ihrer Kollegen gefährdet ist.

Stellungnahme des Bezirks:

Wird zur Kenntnis genommen.

Die Fläche des östlichen Plangebietes ist seit Jahren untergenutzt. Aufgrund der gesamtwirtschaftlichen Situation ist die Entwicklung der Fläche für andere gewerbliche Nutzungen auf mittlere bis lange Sicht nicht realistisch, so dass mit dem Wohnungsbauvorhaben eine geordnete städtebauliche Entwicklung hergestellt werden kann. Das geplante Vorhaben ist sowohl auf Landes- als auch auf Bezirksebene abgestimmt. Insofern besteht ein öffentliches Interesse an der Realisierung des Vorhabens.

Die Entwicklung des Plangebietes steht im Einklang mit dem FNP. Zudem waren die Fotochemischen Werke GmbH Berlin bzw. der Eigentümer des Geländes die Initiatoren des Verkaufs ihres Geländes und haben damit die Entwicklung zum Wohnstandort eingeleitet.

Die Fotochemischen Werke GmbH Berlin sind derzeit durch Mietvertrag bis mindestens 2012 in ihrem Bestand gesichert. Die Nutzung beschränkt sich auf 3 Gebäude der Gesamtanlage (Büro, Distribution und Produktion). Die Geschäftsführung der Fotochemischen Werke GmbH Berlin geht unter Einbeziehung der Entwicklungsstrategie des Gesamtkonzerns davon aus, dass der Betrieb mindestens bis 2015 auf dem Gelände verbleiben wird.

Die geplante Wohnbebauung soll entsprechend dieser Vereinbarungen in mehreren Bauabschnitten durchgeführt werden.

2. Bürgerin (17.07.2008)HINWEIS:

Auf dem Gelände Friedrichshagener Straße 9 befinden sich die Fotochemischen Werke GmbH. Hier wird zur Zeit noch gut produziert mit den entsprechenden Arbeitsplätzen. Die Bürgerin vermutet, dass bei Fertigstellung aller geplanten Wohnungen, die FCW GmbH hier nicht mehr produzieren kann und alle Arbeitsplätze verloren gehen.

Stellungnahme des Bezirks:

Wird zur Kenntnis genommen.

Die Fläche des östlichen Plangebietes ist seit Jahren untergenutzt. Aufgrund der gesamtwirtschaftlichen Situation ist die Entwicklung der Fläche für andere gewerbliche Nutzungen auf mittlere bis lange Sicht nicht realistisch, so dass mit dem Wohnungsbauvorhaben eine geordnete städtebauliche Entwicklung hergestellt werden kann.

Das geplante Vorhaben ist sowohl auf Landes- als auch auf Bezirksebene abgestimmt. Insofern besteht ein öffentliches Interesse an der Realisierung des Vorhabens.

Die Entwicklung des Plangebietes steht im Einklang mit dem FNP. Zudem waren die Fotochemischen Werke GmbH Berlin bzw. der Eigentümer des Geländes die Initiatoren des Verkaufs ihres Geländes und haben damit die Entwicklung zum Wohnstandort eingeleitet.

Die Fotochemischen Werke GmbH Berlin sind derzeit durch Mietvertrag bis mindestens 2012 in ihrem Bestand gesichert. Die Nutzung beschränkt sich auf 3 Gebäude der Gesamtanlage (Büro, Distribution und Produktion). Die Geschäftsführung der Fotochemischen Werke GmbH Berlin geht unter Einbeziehung der Entwicklungsstrategie des Gesamtkonzerns davon aus, dass der Betrieb mindestens bis 2015 auf dem Gelände verbleiben wird.

Die geplante Wohnbebauung soll entsprechend dieser Vereinbarungen in mehreren Bauabschnitten durchgeführt werden.

3. NABU Landesverband Berlin, Bezirksgruppe Treptow-Köpenick (06.08.2008)HINWEISE:

1. *In der Stellungnahme wird auf das Feuchtgebiet verwiesen, welches ein wichtiges Brut- und Rückzugsgebiet für verschiedene Vögel darstellt und gleichzeitig den Erholungswert des Gebietes des Bebauungsplans XVI-1b erhöht. Deshalb ist dem Feuchtgebiet besondere Beachtung und Schutz zu gewähren und es darf bei Bauarbeiten nicht beeinflusst oder geschädigt werden. Der vorhandene Zaun sollte daher zweckmäßigerweise erhalten und Lücken darin geschlossen werden.*

2. *Weiterhin wird bemerkt, dass keine ausreichenden Stellflächen für Anwohner, Besucher und Naherholende vorgesehen sind und derzeit bereits extreme Engpässe an Autostellflächen bestehen. Dies sollte bei der weiteren Planung berücksichtigt werden, da das Plangebiet von vielen Besuchern der Altstadt und des angrenzenden Wohngebietes sowie deren Gästen zur Naherholung genutzt wird. Insbesondere an den Wochenenden kommt es hierdurch zu Verkehrsbehinderungen. Außerdem werden durch die große Anzahl parkender Autos die bereits angepflanzten Bäume in Mitleidenschaft gezogen. Um dies künftig zu vermeiden, müssen weitere Stellflächen auf den zukünftig zu bebauenden Flächen geschaffen werden.*

3. *Es wird darauf verwiesen, dass sich aufgrund der früheren Bebauung der Fotochemischen Werke Altlasten im Gebiet befinden. Um weitere Verunreinigungen des Bodens und der Gewässer zu vermeiden und zum Schutz der Bewohner muss der Boden in den geplanten Offenbereichen entsorgt und die übrigen Flächen zweckmäßig versiegelt werden.*

Stellungnahme des Bezirks:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 1. Das Feuchtgebiet soll im Bebauungsplan durch die Festsetzung als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gesichert werden. Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, dass dieser schutzwürdige Landschaftsbestandteil von Bebauung freigehalten wird. Im Übrigen finden die spezialgesetzlichen Regelungen des Naturschutzrechtes für den Biotop-komplex Anwendung.

Zu 2. Im WA 1 werden die Flächen für den ruhenden Verkehr in Tiefgaragen festgesetzt. Damit steht der oberirdische Raum für eine Begrünung zur Verfügung.

Im WA 2 werden die notwendigen Stellplätze sowohl in Tiefgaragen als auch in Freiaufstellung/ ebenerdige Stellflächen untergebracht.

Durch diese Maßnahmen wird die hohe Qualität des Wohnstandortes sichergestellt. Stellplätze für besondere Zwecke, etwa für Behinderte und Fahrräder, sollen dagegen an geeigneten Stellen auch oberirdisch angeordnet werden. Zur Deckung des Besucherverkehrs können öffentliche Stellplätze im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden. Parkflächen für Besucherverkehr oder Kurzparkverkehr stehen damit zur Verfügung.

Im Mischgebiet wird der ruhende Verkehr in Freiaufstellung realisiert.

In Berlin ist für Wohngebäude kein Stellplatznachweis erforderlich. Dieser ist nur für öffentlich zugängliche Gebäude und nur für behinderte Besucher im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu führen. Bei allen anderen Vorhaben bleibt es dem Bauherrn überlassen, auch ohne öffentlich-rechtliche Verpflichtung Stellplätze in geeigneter Form und ausreichender Anzahl herzustellen. Insofern gibt es im Bebauungsplanverfahren keine rechtliche Möglichkeit, Stellplätze in ausreichender Zahl für die Wohnbebauung zu fordern.

Die Straße Am Krusenick ist bereits voll ausgebaut und verfügt über 54 Stellplätze im öffentlichen Straßenraum.

In den beiden vom Wendehammer in östliche und westliche Richtung verlaufenden Erschließungsstraßen sind weitere Stellplätze vorhanden. Wie bereits oben beschrieben, können Stellplätze für Besucher an den zukünftigen öffentlichen Straßen östlich der Straße Am Krusenick gebaut werden. Dies obliegt allerdings dem Grundstückseigentümer, dessen Interesse natürlich auch darin besteht, für die geplanten Wohnungen und deren Besucher ausreichend Stellplätze anzubieten.

Die Thematik, dass hier noch weitere Stellplätze z.B. für Altstadtbesucher/Touristen zur Verfügung gestellt werden sollten, kann nicht mitgetragen werden. Im Zusammenhang mit der Altstadt Köpenick bestehen Planungen im unmittelbaren Eingangsbereich der Altstadt einen Auffangparkplatz mit einer größeren Dimensionierung anzulegen.

Des Weiteren wird auch auf die Nutzungsmöglichkeit der Stellplätze im öffentlichen Straßenraum entlang der Friedrichshager Straße hingewiesen.

Die Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes u.a. mit Parktaschen und Baumscheiben wird nach technischen Vorschriften vorgenommen, die für den Regelfall ausreichend bemessen und sicher sind. Ein Fehlverhalten (Ordnungswidrigkeit) durch einzelne Verkehrsteilnehmer kann dadurch jedoch nicht verhindert werden.

Zu 3. Die Flächen des WA 2 und des Mischgebietes sind vollflächig unter der Nr. 6526b im Bodenbelastungskataster Berlin registriert und wurden im Bebauungsplan auf dem 1. Deckblatt entsprechend gekennzeichnet. Im Ergebnis des Anzeigeverfahrens entfällt diese Kennzeichnung auf dem 2. Deckblatt, da notwendige Sanierungsmaßnahmen im städtebaulichen Vertrag mit dem Investor geregelt wurden.

4. Bürger (07.08.2008)

HINWEIS:

Die Stellungnahme verweist darauf, dass die Straße „Am Krusenick“ die Hauptlast des abfließenden Verkehrs des Plangebietes übernimmt. Dieses Planungsziel ist nicht zu verstehen, da die Straße „Am Krusenick“ bereits jetzt ihre Kapazitätsgrenze erreicht hat:

- 1. Gegenverkehr ist problematisch und kommt bei LKW-Verkehr (BSR, ALBA sowie Anlieferungen und Umzügen) jetzt schon zum Erliegen;*
- 2. Besucher finden keinen Parkplatz (besonders am Wochenende); Ausweich bieten nur wenige Parktaschen in der Friedrichshagerer Straße und die Parkplätze bei KAUF LAND und TOOM (mit der Gefahr des Abschleppens).*

Die Beibehaltung des Planungsziels würde folgende Maßnahmen nach sich ziehen:

- 1. Halteverbote in der Straße „Am Krusenick“ mit der Konsequenz der drastischen Verringerung der Parkplätze;*
- 2. Erhöhung der Lärmbelastung mit der Konsequenz der Verschlechterung der Wohnqualität (die ruhige Lage ist ein wesentlicher Punkt der hier verlangten hohen Mieten).*

Aus diesen Gründen wird das Planungsziel, dass die Straße „Am Krusenick“ die Hauptlast des Verkehrs für das Plangebiet aufnehmen soll, als falsch eingestuft. Es wird deshalb um Änderung gebeten.

Stellungnahme des Bezirks:

Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die bestehende Straße „Am Krusenick“ wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und übernimmt damit eine Verteilungsfunktion in die westlich (Bestandsgebiet) und östlich angrenzenden Bereiche. Diese öffentliche Verkehrsfläche wurde dabei nach den für die Anlage von öffentlichen Verkehrsflächen maßgeblichen "Richtlinien zur Anlage von Straßen/ RAS" und EAE 85/95/Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen in den Jahren 1997/98 ausgebildet.

Bei der Gestaltung des Verkehrsraumes/Fahrbahn wurde der Begegnungsfall PKW/LKW berücksichtigt. Die benannten Hinweise werden als unbegründet angesehen, da es sich bei dem Bereich um ein Allgemeines Wohngebiet mit hauptsächlichlicher Wohnnutzung handelt (kein LKW-LKW-/Bus-Verkehr).

Des Weiteren werden im Plangebiet zusätzlich Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (Flächen A) festgesetzt. Diese Flächen dienen dazu, den privaten Fahrzeugverkehr der Anlieger und Besucher von der öffentlichen Haupteerschließungsstraße zu den Grundstücken mit den Garagen und Stellplätzen im Baugebiet aufzunehmen. Sie haben ferner die Funktion, die fußläufige Erschließung des gesamten Gebietes hin zu den Grünzonen im Uferbereich sicherzustellen. Mit diesen Ausweisungen sind alle Bereiche ausreichend verkehrlich angebunden. Die Straße Am Krusenick stellt im Gesamtstraßennetz eine nachrangige Erschließungsstraße dar, für das Wohngebiet ist sie als öffentlich gewidmete Straße die Haupteerschließungsstraße,

insgesamt ist die Straße als Tempo 30 km/h Zone ausgewiesen. Um die Befürchtungen der Anwohner hinsichtlich des erhöhten Durchgangsverkehrs aufzunehmen, wird das BA Treptow-Köpenick in Abstimmung mit dem TBA und der Straßenverkehrsbehörde die Verkehrsbeschilderung dahingehend überprüfen, dass die „private Erschließungsstraße“ eindeutig erkennbar ist. Im Rahmen der Gestaltung dieser Straße kann durch wechselseitiges Parken und der Absenkung der Verkehrsgeschwindigkeit Tempo 10 bzw. 20 km/h eine Durchfahrtsbeeinträchtigung erreicht werden.

Dies sind jedoch Festlegungen, die durch den Investor zu treffen sind.

Von dem Wendehammer im Süden des Plangebietes, der die öffentliche Verkehrsfläche der Straße „Am Krusenick“ abschließt, geht zunächst in nord-östlicher und im weiteren Verlauf in nördlicher Richtung eine private Erschließungsstraße ab. Diese dient dazu, den aus dem Plangebiet abfließenden Verkehr aufzunehmen.

Im Bereich östlich der Straße „Am Krusenick“ (WA 2) werden auf den für eine Wohnbebauung zu entwickelnden Flächen weitere private Erschließungsstraßen und auch Stellplätze für die Bewohner und Besucher vorgesehen.

Zur Deckung des Besucherverkehrs können Stellplätze im Bereich der Planstraße A, die mit 9 m hierfür ausreichend dimensioniert ist und mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegt ist, errichtet werden. Parkflächen für Besucherverkehr oder Kurzparkverkehr stehen damit zur Verfügung.

In Verbindung mit der Straße Am Krusenick und dem bereits angelegten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ergibt sich hier ein Ringsystem, sodass eine verkehrliche Erschließung in ausreichendem Maß gegeben ist.

In Berlin ist für Wohngebäude kein Stellplatznachweis erforderlich. Dieser ist nur für öffentlich zugängliche Gebäude und nur für behinderte Besucher im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu führen. Bei allen anderen Vorhaben bleibt es dem Bauherrn überlassen, auch ohne öffentlich-rechtliche Verpflichtung Stellplätze in geeigneter Form und ausreichender Anzahl herzustellen. Insofern gibt es im Bebauungsplanverfahren keine rechtliche Möglichkeit, Stellplätze in ausreichender Zahl für die Wohnbebauung oder die Öffentlichkeit zu fordern.

Die Straße Am Krusenick ist mit 16 m Straßenraumbreite bereits vollständig hergestellt und verfügt über 54 Stellplätze im Straßenraum. In den beiden vom Wendehammer in östliche und westliche Richtung verlaufenden Erschließungsstraßen sind 43 weitere Stellplätze für die Öffentlichkeit vorhanden. Für die bereits errichteten Wohngebäude westlich und südlich der Straße „Am Krusenick“ wurden Tiefgaragen für die Bewohner errichtet. In dem neu zu entwickelnden Gebiet östlich der Straße „Am Krusenick“ sind Stellplätze für die Bewohner sowohl in einer Tiefgarage als auch in Freiaufstellung geplant.

Wie bereits oben beschrieben, können Stellplätze für Besucher an den zukünftigen öffentlichen Straßen östlich der Straße Am Krusenick gebaut werden. Dies obliegt dem Grundstückseigentümer, dessen Interesse natürlich auch darin besteht, für die geplanten Wohnungen und deren Besucher ausreichend Stellplätze anzubieten.

Der Straßenraum der Straße „Am Krusenick“ ist so dimensioniert, dass auch der Gegenverkehr PKW mit LKW funktioniert und keine Halteverbote erforderlich werden.

Hinsichtlich der ruhigen Wohnlage treten auch im östlichen Bereich des Plangebietes mit der Umsetzung der Planung wesentliche Verbesserungen ein. Der öffentlich

zugängliche Uferbereich wird fortgeführt und große jetzt noch versiegelte Flächen werden begrünt.

Die Erschließung dieses Bereiches erfolgt überwiegend über die neu anzulegende Planstraße A, von der sich die Erschließungsverkehre im Gebiet verteilen.

Hier entstehen ca. 250 neue Wohnungen für die ausreichend Stellplätze im Gebiet geplant sind.

Die Thematik der Lärmbelastung wurde untersucht. Es handelt sich hier um eine Sackgasse. Das Wohngebiet wird im Wesentlichen nur von den hier anliegenden Wohnparteien genutzt.

Die Straße Am Krusenick ist insgesamt als Tempo 30 km/h Zone ausgewiesen. Die Thematik der Lärmbelastung Bezug nehmend auf evtl. Geschwindigkeitsüberschreitungen wird zum Anlass genommen und an die Straßenverkehrsbehörde bzw. die Polizeidirektion mit der Intention - Überprüfung bzw. Geschwindigkeitskontrolle weitergeleitet.

Aus den oben dargelegten Gründen ist es nicht erforderlich, das Planungsziel zu ändern.

5. Bürger (21.08.2008)

HINWEIS:

Im Rahmen der Stellungnahme werden bei dem geplanten Anschluss der Fläche A im östlichen Bereich des WA 2/ MI an die Straße „Am Krusenick“ folgende Einwendungen formuliert:

1. *Mit einer solchen neuen Straße würde der Durchgangsverkehr sowohl im bestehenden Wohngebiet als auch im neuen Wohngebiet gefördert, speziell wenn die neue Anbindung (Fläche A) an die Friedrichshagener Straße nur als „rechts raus/ rechts rein“ gestaltet wird.*

1.1 *Fahrzeuge aus dem neuen Wohngebiet, die Richtung Westen wollen, würden zuerst durch die Straße „Am Krusenick“ fahren, da nur hier nach links abgebogen werden kann.*

1.2 *Fahrzeuge, die aus östlicher Richtung kommen und in das neue Wohngebiet wollen, müssten generell zuerst durch die Straße „Am Krusenick“ fahren.*

1.3 *Des weiteren könnten zukünftig Fahrzeuge aus dem Bereich Am Krusenick in Höhe Nr. 33 alternativ durch das neue Wohngebiet auf die Friedrichshagener Straße fahren speziell, wenn sie in Richtung Osten wollen.*

2. *Um nicht unnötigen Durchgangsverkehr in das vorhandene und das neue Wohngebiet zu ziehen, wäre aus Sicht des Bürgers folgendes notwendig:*

2.1 *die Verbindung der Straße „Am Krusenick“ mit der neuen Wohngebietsstraße ist nur für Fußgänger und Radfahrer, jedoch nicht für motorisierte Fahrzeuge (Ausnahme Sonderfahrzeuge) durchgängig.*

2.2 *Wegen fehlender Wendemöglichkeiten in der Friedrichshagener Straße ist eine „rechts raus/ rechts rein“ Anbindung der neuen Straße ungünstig.*

2.3 *Aufgrund der vielen Einmündungen und querenden Fußgänger sollte auf der Friedrichshagener Straße eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h eingeführt werden, beidseitig beginnend vor dem Fußgängerüberweg Höhe Am Krusenick bis nach der letzten Einmündung zum Kaufland-Parkplatz.*

Der Bürger ist gern bereit, an der Entwicklung eines neuen Verkehrskonzeptes mitzuwirken.

Stellungnahme des Bezirks:

Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Mit der schrittweisen Umnutzung der denkmalgeschützten Gebäude auf dem ehem. Gelände der Fotochemischen Werke zum Wohnen und der Neubebauung an der östlichen Plangebietsgrenze werden ausschließlich Erschließungsverkehre und keine Durchgangsverkehre erwartet. Auf Grund der Verkehrsfunktion der Friedrichshagener Straße als übergeordnete Straßenverbindung (Stufe II) und der damit verbundenen Verkehrsbelastung sowie der unmittelbar angrenzenden beidseitigen Konzentration von Einmündungen und Kreuzungen in diesem Abschnitt der Friedrichshagener Straße ist am nördlichen Ende des privaten Erschließungsweges nur die Möglichkeit hier „rechts rein bzw. rechts raus“ zu fahren gegeben. Die private Erschließungsstraße (Fläche A mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) wird somit nur eine nachrangige Erschließungsfunktion übernehmen, sie dient nur der Ergänzung der zentralen öffentlichen Erschließungsachse (Straße Am Krusenick)

Die Haupteerschließung erfolgt über die bereits vorhandene öffentliche Straße Am Krusenick.

Die Straße Am Krusenick stellt im Gesamtstraßennetz eine nachrangige Erschließungsstraße dar, für das Wohngebiet ist sie als öffentlich gewidmete Straße die Haupteerschließungsstraße, insgesamt ist die Straße als Tempo 30 km/h Zone ausgewiesen.

Zu 1.1. Diese Feststellung ist richtig und widerspricht nicht dem Erschließungskonzept des Bebauungsplans, das die Straße Am Krusenick als zentrale öffentliche Erschließungsachse vorsieht.

Zu 1.2. Diese Feststellung ist richtig. Auf Grund der Verkehrsfunktion der Friedrichshagener Straße, Hauptverkehrsstraße II. Ordnung, können nicht innerhalb kürzester Abstände Verkehrsknoten/Einmündungen geschaffen werden, die eine Zu- und Ausfahrt in alle Verkehrsrichtungen ermöglichen.

Weitere zusätzliche Linksabbiegespuren würden den Verkehrsfluss beeinträchtigen.

Da mit dem neu zu entwickelnden Teil nur eine geringe Verkehrszunahme prognostiziert wird und keine erheblichen Verkehrsströme zu erwarten sind, können die Bedenken nicht geteilt werden.

Zu 1.3. Diese Annahme ist richtig, kann aber dadurch entkräftet werden, dass es aufgrund des unterschiedlichen Ausbaugrades der neuen Erschließungsachse (Fläche A) und der Straße Am Krusenick nicht zu erwarten ist, dass ein erheblicher Teil der Anlieger aus dem südwestlichen Bereich des Plangebietes nicht die gut ausgebaute Straße Am Krusenick benutzt.

Zu 2.1. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen (Flächen A) dienen dazu, den privaten Fahrzeugverkehr der Anlieger von der öffentlichen Haupteerschließungsstraße zu den Garagen und Stellplätzen im Baugebiet aufzunehmen. Sie haben ferner die Funktion, die fußläufige Erschließung des gesamten Gebietes hin zu den Grünzonen im Uferbereich sicherzustellen. Die Wege sollen auch durch Fahrradfahrer frei benutzt werden können und sind für die Allgemeinheit frei zugänglich. Die Belastung mit Fahrrechten für Kfz-Verkehr soll dagegen nur für Anlieger stattfinden und auch nur, soweit dies zur verkehrlichen Erschließung des Plangebietes notwendig ist. Die privaten Erschließungswege übernehmen somit nur eine nachrangige Erschließungsfunktion und dienen nur der Ergänzung der zentralen öffentlichen Erschließungsachse. Diese für den motorisierten Verkehr zu sperren ist nicht realisierbar, da sonst die geplante Bebauung im östlichen Bereich für Anlieger nicht erschlossen werden kann.

Zu 2.2. Die Notwendigkeit dieser Anschlusslösung resultiert wie bereits oben beschrieben aus der Klassifizierung der Friedrichshagener Straße.

Auf Grund der Verkehrsfunktion der Friedrichshagener Straße, Hauptverkehrsstraße II. Ordnung, können nicht innerhalb kürzester Abstände Verkehrsknoten/Einmündungen geschaffen werden, die eine Zu- und Ausfahrt in alle Verkehrsrichtungen ermöglichen. Weitere zusätzliche Linksabbiegespuren würden den Verkehrsfluss beeinträchtigen. Da mit dem neu zu entwickelnden Teil nur eine geringe Verkehrszunahme prognostiziert wird und keine erheblichen Verkehrsströme zu erwarten sind, können die Bedenken nicht geteilt werden. Zumal im Bereich der Friedrichshagener Straße in unmittelbarer Nähe/EKZ Kaufland auch eine Wendemöglichkeit besteht.

Zu 2.3. Auch dieser Vorschlag ist aufgrund der Funktion und Klassifizierung der Friedrichshagener Straße als übergeordnete Straßenverbindung nicht möglich.

Aus den oben dargelegten Gründen ist es nicht erforderlich, das Verkehrskonzept zu ändern.

6. Bürger (25.08.2008)

HINWEIS:

Als Investor und Miteigentümer im Hause Am Krusenick 39 vertritt der Bürger neben den eigenen Interessen als Verwaltungsbeirat auch die Interessen der übrigen Miteigentümer. Befürchtet wird, dass es aufgrund der vorgelegten Planung möglicherweise zu einer erheblichen Verschlechterung der Wohnsituation und einem Wertverlust der Bestandsobjekte kommt.

Begrüßt wird aber auch, dass durch die Umnutzung der bestehenden Gebäude auf dem FCW-Gelände das Wohnumfeld den Charakter von Ruinen verliert. Die Planung berücksichtigt aber weder die Ausgangssituation noch die zu erwartende künftige Entwicklung.

1. *Die Planungsbehörde greift auf das Vorhandensein der Straße Am Krusenick zurück, ohne zu bedenken, dass die Straße schon jetzt ihre Kapazitätsgrenze sowohl beim ruhenden als auch beim fließenden Verkehr erreicht hat.*

2. *Bei der damaligen Planung des Gebietes hat man diese Straße so entwickelt, dass sie für das gesamte Neubaugebiet ausreichend sein müsste. In den Planungsunterlagen findet sich kein Hinweis auf eine andere Ausgangslage, die auch die Erschließung des übrigen Gebietes (Friedrichshagener Straße 10-12) über die Straße Am Krusenick berücksichtigt. Die vorhandene Parkplätze dort werden jetzt noch nicht durch Fahrten durch diese Straße genutzt, sondern werden vom Werkseingang aufgenommen. Der Parkplatz auf dem Betriebsgelände ist jetzt schon weitestgehend ausgelastet und dürfte für künftige Erweiterungen kaum zur Verfügung stehen.*

3. *Pkt. 3,4 des B-Plans sieht vor, dass die Straße Am Krusenick künftig die Hauptlast des abfließenden Verkehrs aufnehmen soll. Weshalb dies nur den abfließenden Verkehr betrifft, ist nicht schlüssig erklärt. Diese Vermutung dürfte auch unzutreffend sein, wenn berücksichtigt wird, dass die künftige neue Einmündung in die Friedrichshagener Straße nur die Möglichkeit „rechts rein und rechts raus“ zu fahren ermöglicht. Die bedeutet, dass über 70% des Verkehrs (alle Verkehrsteilnehmer die über die Straße An der Wuhlheide zur Innenstadt wollen) die Ausfahrt der Straße Am Krusenick benutzen müssen. Dies bedeutet, dass diese Straße künftig mit erheblichem Verkehrsaufkommen zu rechnen hat. Anders sieht es aus, wenn die Werksumzäunung entfiel und neue Zufahrtswege zwischen dem bisherigen Werksgelände geschaffen werden könnten.*

4. *Nach Einschätzung des Bürgers geht die Planung zu Unrecht davon aus, dass der Krusenick ohne weiteres den Mehrverkehr aufnehmen kann. Schon jetzt gibt über längere Zeiträume am Tag Situationen, wonach der entgegenkommende Verkehr Schwierigkeiten hat, aneinander vorbei zu kommen, so dass sich*

Stausituationen ergeben. Ein Halteverbot wäre zwar für den fließenden Verkehr nützlich, dürfte aber die Folge haben, dass die fehlenden Parkplätze keinen Besucherverkehr mehr zulassen und Anwohner keine Parkmöglichkeit mehr hätten (die Tiefgaragen sind ausgelastet). Die bedeutet eine erhebliche Verschlechterung der Wohnqualität mit Folgen für die Vermietung.

5. *Im Folgenden wird auf die Friedrichshagener Straße und ihre Bedeutung als wichtige Durchgangsstraße für weite Teile Köpenicks und anliegende Nachbargemeinden verwiesen. Diese Straße hat schon jetzt ihre Kapazitätsgrenze erreicht und wird durch die erhebliche Steigerung des Verkehrs und die Schaffung neuer Zu- und Abfahrten z.B. für einen neuen Baumarkt an der Friedrichshagener/ Ecke Salvador-Allende-Straße mehr belastet sein, wobei ein Ausweichen auf andere Straßen kaum möglich ist. Zum Straßenkollaps führt die Situation dann, wenn das große Gebiet der TLG einschließlich Mellowpark einer neuen Nutzung zugeführt wird und beträchtlichen Verkehr aufzunehmen hat. Es wird daher gefordert, für das gesamte Gebiet eine eingehende Untersuchung vorzunehmen, da es nicht sein kann, dass es für jedes Teilgebiet eine Insellösung gibt. Dabei sollten Überlegungen berücksichtigt werden, die Friedrichshagener Straße weiter zu entwickeln. Aspekte des Denkmalschutzes werden für gewisse Gebäude zurück treten müssen, um den Anforderungen unserer heutigen und der zukünftigen Zeit noch gerecht zu werden.*

Stellungnahme des Bezirks:

Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 1. und 2.:

Mit der Entwicklung des östlich der Straße am Krusenick gelegenen Bereiches wird die städtebauliche Situation und das Ortsbild erheblich aufgewertet. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans im Jahr 1995 war von Anfang an geplant, dass die Straße am Krusenick Haupterschließungsfunktion für das Gesamtareal aufnimmt. Damit und mit den ergänzenden privaten aber öffentlich nutzbaren Ergänzungsstraßen ist auch die Erschließung der Grundstücke Friedrichshagener Straße 9 und 9a gesichert - der Bürger meinte mit der Angabe der Nr. 10-12 vermutlich diese beiden Grundstücke. Falls dies nicht der Fall ist wird darauf hingewiesen, dass sich die Grundstücke Friedrichshagener Straße 10-12 nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden.

Die öffentliche Verkehrsfläche der Straße Am Krusenick wurde im Zuge der Errichtung der Wohngebäude westlich und südlich dieser Straße nach den für die Anlage von öffentlichen Verkehrsflächen maßgeblichen "Richtlinien zur Anlage von Straßen/ RAS" und EAE 85/95/ Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen in den Jahren 1997/98 ausgebildet. Bei der Gestaltung des Verkehrsraumes/Fahrbahn wurde der Begegnungsfall PKW/LKW berücksichtigt. Die benannten Hinweise werden als unbegründet angesehen, da es sich bei dem Bereich um ein Allgemeines Wohngebiet mit hauptsächlichlicher Wohnnutzung handelt.

Mit der Gebietsentwicklung/WA und MI wird aus verkehrlicher Sicht eine unerhebliche Verkehrszunahme prognostiziert. Das Verkehrskonzept sieht hier die Straße Am Krusenick als Haupterschließungsstraße für das Gebiet. Diese öffentlich gewidmete Straße stellt in Verbindung mit den angrenzenden privaten Erschließungsstraßen eine ausreichende Verkehrserschließung dar.

Der derzeit auf dem Betriebsgelände vorhandene Parkplatz wird mit der Umnutzung der vorhandenen denkmalgeschützten Gebäude zum Wohnen aufgegeben. Das Areal der ehem. Fotochemischen Werke wird komplett umgestaltet. Es entstehen neue Zufahrten und den jeweiligen Wohngebäude zugeordnet Parkplätze und eine Tiefgarage. Da es sich bei dem Gebiet um eine privilegierte Wohngegend handelt, ist davon auszugehen, dass, obwohl keine Pflicht zum Stellplatznachweis besteht, ausreichend Stellplätze im Rahmen von Tiefgaragen bzw. oberirdische Anordnung durch den Investor eingeplant werden.

Zu 3.

Die Vermutung, dass sich das Verkehrsaufkommen in der Straße Am Krusenick mit der Umnutzung des östlichen Plangebietes zum Wohnen erhöht, ist richtig. Ebenso wird bestätigt, dass diese Straße die Haupteerschließungsachse des aus den Wohngebieten abfließenden Verkehrs übernimmt. Diese Haupteerschließungsfunktion wurde im Rahmen der Gestaltung des Straßenraumes und in der Ausweisung als Tempo 30 km/h Zone berücksichtigt.

Die Zufahrtsmöglichkeiten in das Gebiet von der Friedrichshagener Straße aus werden durch die neu geplante Zufahrt zwischen den Grundstücken Friedrichshagener Straße 9 und 9a erweitert.

Der Hinweis mit den evtl. Beeinträchtigungen, dass die private Erschließung nach dem Prinzip „rechts rein-rechts raus“ an die Friedrichshagener Straße angebunden wird, kann nicht gefolgt werden. Auf Grund der Verkehrsfunktion der Friedrichshagener Straße, Hauptverkehrsstraße II. Ordnung, können nicht innerhalb kürzester Abstände Verkehrsknoten/Einmündungen geschaffen werden, die eine Zu- und Ausfahrt in alle Verkehrsrichtungen ermöglichen.

Weitere zusätzliche Linksabbiegespuren würden den Verkehrsfluss beeinträchtigen.

Da mit dem neu zu entwickelnden Teil nur eine geringe Verkehrszunahme prognostiziert wird und keine erheblichen Verkehrsströme zu erwarten sind, können die Hinweise nicht berücksichtigt werden.

Zumal im Bereich der Friedrichshagener Straße in unmittelbarer Nähe/EKZ Kaufland auch eine Wendemöglichkeit besteht.

Wie oben bereits beschrieben, werden in den Bereichen östlich der Straße Am Krusenick mit der Umnutzung und Neubebauung weitere neue Erschließungswege angelegt.

Zu 4.

Bei der Gestaltung des Verkehrsraumes/Fahrbahn der Straße Am Krusenick wurde der Begegnungsfall PKW/LKW berücksichtigt. Der Straßenraum ist so dimensioniert, dass auch der Gegenverkehr PKW mit LKW funktioniert und keine Halteverbote erforderlich werden.

Die benannten Hinweise werden als unbegründet angesehen, da es sich bei dem Bereich um ein Allgemeines Wohngebiet mit hauptsächlich Wohnnutzung handelt.

Des Weiteren werden im Plangebiet zusätzlich Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (Flächen A) festgesetzt. Diese Flächen dienen dazu, den privaten Fahrzeugverkehr der Anlieger und Besucher von der öffentlichen Haupteerschließungsstraße zu den Grundstücken mit den Garagen und Stellplätzen im Baugebiet aufzunehmen. Sie haben ferner die Funktion, die fußläufige Erschließung des gesamten Gebietes hin zu den Grünzonen im Uferbereich sicherzustellen.

Hinsichtlich der Vermutung der Verschlechterung der Wohnqualität wird darauf verwiesen, dass mit der Umsetzung der Planung im östlichen Teil des Plangebietes wesentliche Verbesserungen eintreten. Der öffentlich zugängliche Uferbereich wird fortgeführt, große jetzt noch versiegelte Flächen werden begrünt und ein öffentlicher Kinderspielplatz angelegt.

Die Erschließung dieses Bereiches erfolgt überwiegend über die neu anzulegende Planstraße A, von der sich die Erschließungsverkehre im Gebiet verteilen.

Zu 5.

Die Friedrichshagener Straße ist aufgrund ihrer Bedeutung als wichtige Verbindungs-trasse als übergeordnete Straßenverbindung (Stufe II) eingestuft.

Im Stadtentwicklungsplan Verkehr der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung ist vorgesehen, mit der geplanten Ost-West-Trasse, den zentralen Bereich Köpenicks

(Bereich der Altstadt und angrenzende Gebiet) vom Verkehr zu entlasten. Damit ist auch eine Entlastung der Friedrichshagener Straße verbunden.

7. Bürger (26.08.2008)

HINWEIS:

Der Bürger gibt den Hinweis, dass die „Privatstraße“ mit einem Schild „KEIN DURCHGANGSVERKEHR“ als solche angezeigt werden soll.

Stellungnahme des Bezirks:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die mit A gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Grundstücke sowie einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

Die Flächen A dienen dazu, den privaten Fahrzeugverkehr der Anlieger von der öffentlichen Haupteinfahrtsstraße zu den Grundstücken mit den Garagen und Stellplätzen im Baugebiet aufzunehmen. Sie haben ferner die Funktion, die fußläufige Erschließung des gesamten Gebietes hin zu den Grünzonen im Uferbereich sicherzustellen.

Eine Belastung mit Fahrrechten für den Kfz-Verkehr soll dagegen nur für Anlieger stattfinden und auch nur, soweit dies zur verkehrlichen Erschließung des Plangebietes notwendig ist.

Die Beschilderung „Privatstraße“ zeigt eindeutig, dass es sich hier um keine öffentliche Straße handelt.

Um die Befürchtungen der Anwohner hinsichtlich des „erhöhten Durchgangsverkehrs“ auszuräumen, wird das BA Treptow-Köpenick in Abstimmung mit dem TBA und der Straßenverkehrsbehörde die Verkehrsbeschilderung dahingehend überprüfen, dass die private Erschließungsstraße eindeutig erkennbar ist. Im Rahmen der Gestaltung dieser Straße kann durch wechselseitiges Parken und der Absenkung der Verkehrsgeschwindigkeit Tempo 10 bzw. 20 km/h eine Minderung der Durchfahrtsbeeinträchtigung erreicht werden.

Dies sind jedoch Festlegungen, die durch den Investor zu treffen sind.

8. Bürgerin (24.08.2008)

HINWEIS:

Die Bürgerin nimmt Bezug auf die Begründung des B-Plans in der formuliert wird, dass die Haupteinfahrt über die bereits vorhandene Straße Am Krusenick erfolgt.

Sie verweist darauf, dass diese Straße schon jetzt durch die auf der Fahrbahn parkenden Fahrzeuge nur einspurig befahrbar ist und alle Fahrzeuge, die in Richtung Friedrichshagener Straße fahren, den Gegenverkehr passieren lassen und sich eine Lücke zwischen den parkenden Autos suchen müssen.

Außerdem ist nach dem B-Plan zu erwarten, dass das Verkehrsaufkommen in der Straße Am Krusenick erheblich zunehmen und ein Passieren der Straße unmöglich wird und Stau und Chaos vorprogrammiert sind. Die vorhandenen Parkplätze reichen schon jetzt bei Weitem nicht aus, so dass ein Parkverbot auch nicht die Lösung sein kann.

Darüber hinaus verweist sie auf weitere Wohngebietsplanungen östlich des Plangebietes, da ja auch der Mellowpark bereits gekündigt wurde. Auch hier wird das Problem der Zufahrt zur Friedrichshagener Straße entstehen.

Sie bittet daher, die Planung noch mal zu überdenken und statt des geplanten privaten Erschließungsweges eine öffentliche Straße zu bauen, die unabhängig von der Straße Am Krusenick zur Friedrichshagener Straße führt und dort die Möglichkeit des Links-Abbiegens zulässt.

Stellungnahme des Bezirks:

Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die öffentliche Verkehrsfläche Straße Am Krusenick wurde nach den für die Anlage von öffentlichen Verkehrsflächen maßgeblichen "Richtlinien zur Anlage von Straßen/ RAS" und EAE 85/95/Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen in den Jahren 1997/98 ausgebildet. Bei der Gestaltung des Verkehrsraumes/Fahrbahn wurde der Begegnungsfall PKW/LKW berücksichtigt. Die Straße ist mit 16 m Straßenraumbreite hergestellt und verfügt über 54 Stellplätze im Straßenraum. In den beiden vom Wendehammer in östliche und westliche Richtung verlaufenden Erschließungsstraßen sind 43 weitere Stellplätze für die Öffentlichkeit vorhanden.

Das Parken im Straßenraum außerhalb der baulich angeordneten Stellplätze stellt im Übrigen eine Ordnungswidrigkeit dar.

Die benannten Hinweise werden als unbegründet angesehen, da es sich bei dem Bereich um ein Allgemeines Wohngebiet mit hauptsächlicher Wohnnutzung handelt.

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen (Flächen A) dienen dazu, den privaten Fahrzeugverkehr der Anlieger von der öffentlichen Haupterschließungsstraße zu den Garagen und Stellplätzen im Baugebiet aufzunehmen. Die Belastung mit Fahrrechten für Kfz-Verkehr soll nur für Anlieger stattfinden und auch nur, soweit dies zur verkehrlichen Erschließung des Plangebietes notwendig ist. Die privaten Erschließungswege übernehmen somit nur eine nachrangige Erschließungsfunktion und dienen der Ergänzung der zentralen öffentlichen Erschließungsachse.

Diese als öffentliche Verkehrsfläche festzusetzen, ist nicht erforderlich. Mit der Festsetzung „private Erschließungsstraße“ wird auch den Belangen der nachrangigen Nutzung Rechnung getragen.

Auf Grund der Verkehrsfunktion der Friedrichshagener Straße als übergeordnete Straßenverbindung (Stufe II) und der damit verbundenen Verkehrsbelastung sowie der unmittelbar angrenzenden beidseitigen Konzentration von Einmündungen und Kreuzungen in diesem Abschnitt der Friedrichshagener Straße ist am nördlichen Ende des privaten Erschließungsweges nur die Möglichkeit hier „rechts rein bzw. rechts raus“ zu fahren gegeben.

Die Lösungen der Erschließung der östlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen kann derzeit noch nicht benannt werden, da noch keine Nutzungsabsichten für diese Flächen vorliegen. Die künftige Entwicklung in diesem Bereich ist ebenso über ein Bebauungsplanverfahren planerisch zu lösen. Die Notwendigkeit der Erarbeitung eines Verkehrskonzeptes hängt in starkem Maße von der geplanten Nutzung ab.

*Weitere **3 Bürger** beteiligten sich schriftlich, jedoch außerhalb der Frist bis max. 1. September 2008.*

Inhalt der Schreiben war ein Hinweis gegen die sog. „Durchgangsstraße“, d.h. die Nichtakzeptanz des Fahrrechtes auf der Fläche A in Verlängerung östlich der Straße am Krusenick zur Friedrichshagener Straße.

TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

1. Berliner Wasserbehörde II D 25 (27.08.2008)

HINWEIS:

Die Wasserbehörde bezieht sich in ihrem Hinweis auf die Stellungnahme des Bezirks auf Seite 46/ 47 der Begründung. Aus Sicht der Behörde ist nicht nachvollziehbar, warum das Entwässerungskonzept erst mit den Bauantragsunterlagen eingereicht werden soll, da aufgrund des i.d.R. fortgeschrittenen Planungsstandes dann kaum noch Spielräume für Abstimmungen bestehen. In der Stellungnahme des Bezirks im Rahmen der Abwägung der Trägerbeteiligung wird unterstellt, eine Versickerung ließe sich aufgrund der gegenüber dem Bestand reduzierten Flächenversiegelung schadlos realisieren. Dieser Schlussfolgerung kann nur bedingt gefolgt und nur insoweit bejaht werden, wenn ausschließlich Niederschlagswässer, die keine besonderen Ansprüche an eine Reinigung erfordern (z.B. Dachflächenwasser) zur Versickerung gebracht werden sollen. Sobald jedoch Niederschlagswasser z.B. von Kfz-Befahrflächen versickert werden soll, für das eine belebte Bodenzone benötigt wird, entsteht ein Flächenbedarf für entsprechende Anlagen. Die zuständige Fachbehörde (Obere Wasserbehörde) empfiehlt daher, vorhandene Entwässerungskonzepte zwecks reibungsloser Zulassung der jeweiligen Maßnahmen möglichst frühzeitig mit ihr abzustimmen.

Stellungnahme des Bezirks:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Da die Anforderungen an eine schadlose Beseitigung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers in jedem Fall von der Herkunft (dem Belastungsgrad) bestimmt werden, bspw. ob von Verkehrs- oder Dachflächen, und auch ggf. welche Materialien hierbei Verwendung finden, können keine allgemeinverbindlichen Regelungen im Rahmen der Bauleitplanung getroffen werden; dies bleibt insofern den materiellen Anforderungen fachgesetzlicher Regelungen im nachgelagerten Genehmigungsverfahren vorbehalten.

Entsprechend dem erreichten Planungsfortschritt im Rahmen der Erarbeitung der Bauantragsunterlagen unter Berücksichtigung der einschlägigen gesetzlichen Regelungen werden frühzeitig Abstimmungen mit der Wasserbehörde vorgenommen, so dass eine Genehmigungsfähigkeit hergestellt werden kann.

Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB:

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen führten zu keiner Änderung des Entwurfes des Bebauungsplans XVI-1b.

Die Begründung wurde hinsichtlich der im Rahmen der öffentlichen Auslegung gegebenen Hinweise und der sich daraus ergebenden Abwägung ergänzt.

5.2.6 Änderungen und Ergänzungen in der Planzeichnung und der Begründung im Ergebnis des Anzeigeverfahrens gem. § 6 Abs. 4 AGBauGB (2009)

1.) Festsetzung einer SPE-Fläche

Bei dem als **Fläche** zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten „Feuchtbiotop“ handelt es sich um ein gesetzlich geschütztes Biotop (keine Maßnahmefläche).

Insoweit wurde einerseits die Wasserfläche der Lagune (in der Plangrundlage enthalten) nachrichtlich übernommen und dargestellt (§ 9 Abs. 6 BauGB). Zum anderen hatte man sich in Abstimmung mit den zuständigen Fachverwaltungen auf eine Abgrenzung verständigt, welche neben einem Uferstreifen im Mittel von 3 m im weiteren markante Böschungsbereiche als Biotopflächen (zugleich Nutzungsgrenzen) umfasst. Ungeachtet der fachgesetzlich normierten Verbotstatbestände begründet die Berücksichtigung naturschutzfachlicher Belange vorliegend eine Kennzeichnung, um andere Arten der Bodennutzung, wie z. B. als Bootshafen, auszuschließen; wohingegen die Konkretisierung und Durchführung einzelner Maßnahmen in der Zuständigkeit der jeweiligen Fachbehörden verbleibt.

2.) Erweiterung des WA 1 und WA 2 - ergänzt um „Flächen zum Anpflanzen“

- Änderung in der Planzeichnung: Darstellung der gesamten „privaten Ufergrünfläche“ als WA-Fläche (WA 1 und WA 2) aufgrund eines unverhältnismäßig großen Eingriffs in privates Eigentum
- Der Verlauf von Geh-, Radfahr- und Leitungsrechten (Fläche B) innerhalb WA wird beibehalten und die jeweiligen Breiten werden ergänzt;
- Die Ausweisung der Tiefgaragen liegt damit innerhalb der Baufläche; die Tiefgaragen werden als nichtüberbaubare Grundstücksflächen des allgemeinen Wohngebietes festgesetzt;
- Die gesamte ehemalige „private Ufergrünfläche“ wird mit einer „Fläche zum Anpflanzen“ umfasst (vgl. textl. Festsetzung Nr. 9);
- Die GRZ und GFZ im WA 1 (südl. Str. am Krusenick) wurden überprüft; sie bleiben unterhalb der Obergrenzen der BauNVO für ein WA; durch die Baukörperausweisung entfallen die Angaben zu GRZ, GFZ und Bauweise.

3.) Grünverbindungen an Gewässern

Der im FNP Berlin und LaPro dargestellte übergeordnete Grünzug u.a. entlang der Spree wird im Plangebiet durch folgende Ausweisungen gesichert:

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 wird wasserseitig eine Fläche zum Anpflanzen ausgewiesen, welche von jeglicher Bebauung freizuhalten und zu bepflanzen ist. Diese Fläche weist eine Breite von ca. 15 m im südlichen und bis zu 35 m im süd-westlichen Bereich auf und wird der Funktion eines Ufergrünzugs gerecht. Innerhalb dieser Fläche mit einem Pflanzgebot wird eine Wegefläche, welche mit einem Geh- und Radfahrrecht sowie Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet ist, mit einer durchschnittlichen Breite von 5,0 m eingeordnet.

Diese Ausweisung erfolgte im Einvernehmen mit dem Investor, ist Bestandteil des städtebaulichen Vertrages sowie im Baulastenverzeichnis des Bezirks eingetragen worden.

Mit dieser Ausweisung wird innerhalb des Plangebietes entlang der Alten Spree und der Müggelspree eine Durchwegungsmöglichkeit sowie eine Erlebbarkeit des Uferraumes entlang der Gewässer gesichert.

4.) Textliche Festsetzungen zur Begrünung und zur Sicherung einer öffentlich begehbaren Grünverbindung entlang des Spreeufers

TF Nr. 8 (redaktionell angepasst an TF Nr. 3)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Die Bepflanzung ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Dies gilt auch, wenn unter diesen Flächen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege und Zufahrten, Stellplätze für Fahrzeuge von schwer Gehbehinderten und Behinderten mit Rollstuhl sowie Fahrradabstellplätze.

TF Nr. 9 (verändert von Privater Ufergrünfläche zu „Flächen zum Anpflanzen“)

Die Flächen zum Anpflanzen sind mit standortgerechten einheimischen Gehölzen und anderen Pflanzen in der Weise zu begrünen, dass der Eindruck eines ununterbrochenen Ufergrüns entsteht. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege und sonstige Ausstattungselemente einer gärtnerischen Gestaltung der Ufergrundstücke .

(§ 9 Abs.1 Nr. 25 Buchst. a und b, § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 8 Abs. 3 Satz 3 und Abs. 2 NatSchGBln)

5.) Fläche „B“ angrenzend an „Fußgänger- und Radfahrbereich“ entfällt

Die Führung überörtlicher Wegebeziehungen erfolgt ab Brückenabgang über die Fläche mit der Zweckbestimmung „Fußgänger- und Radfahrbereich“; in Ergänzung hierzu bindet der „Uferweg“ nur noch stumpf an.

Damit entfällt für diesen Bereich das Erfordernis, eine private Fläche mit einer Nutzung zu belasten, obwohl eine landeseigene Fläche in unmittelbarer Nähe zur Verfügung steht, und es erfolgt keine nicht gerechtfertigte Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke.

6.) Kennzeichnung von Altlasten entfällt

Die Umgrenzung der Fläche wird in der Planzeichnung gestrichen. Die notwendigen Sanierungsmaßnahmen sind im städtebaulichen Vertrag mit dem Investor geregelt und stehen deshalb der Planung insgesamt nicht entgegen.

7.) Korrektur der Abwägung (§ 1a Abs. 3 BauGB und § 2a BauGB)

Insoweit auf Änderungen des Nutzungsmaßes ggü. Planreife abgestellt wird, hat eine Überprüfung ergeben, dass i.V.m. der veränderten Darstellung der Bauflächen (i.e. WA 1 im Uferbereich) die der Planreife zu Grunde gelegten Nutzungsmaße beibehalten werden können und von daher das Abwägungsergebnis zum Zeitpunkt der Planreife unter Berücksichtigung der bis dahin ausgeübten Nutzung in Hinblick auf die Belange von Natur und Landschaft unangetastet bleibt. Etwaige Unstimmigkeiten im Umweltbericht/der Begründung wurden im

Zuge der Überarbeitung berichtigt und der Darlegung der Ausgangssituation (Industrieflächen) als auch den mit der Nutzungsänderung verbundenen Veränderungen mehr Raum eingeräumt.

8.) **Begründung zur Überschreitung von Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO**

Nach Änderung der „privaten Ufergrünfläche“ in WA 1 und WA 2 erfolgte eine Neuberechnung (**ohne** Ausweisung der GRZ und GFZ in diesem Bereich, da *Baukörperausweisung*) mit dem Ergebnis, dass nunmehr die Obergrenzen für die GRZ mit 0,4 und GFZ mit 1,2 gem. § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete eingehalten wurden (bis auf den o.g. Bereich, der bereits in die Abwägung eingestellt war).

9.) weitere Hinweise zur Verbesserung der Rechtssicherheit bzw. zur besseren Nachvollziehbarkeit der Abwägung und der Planung wurden beachtet und den jeweiligen Kapiteln/Seiten oder in der Planzeichnung (Deckblatt 2) korrigiert und ergänzt zugeordnet und gekennzeichnet..

In der **Planzeichnung** wurden geändert:

- private Ufergrünfläche zu WA 1 und WA 2;
- neu: Fläche zum Anpflanzen (PlanzV 13.2.1.);
- Ersetzen der Knotenlinie durch eine Baugrenze zum Abgrenzen unterschiedlicher Nutzungsmaße (Krusenick 6-10 und 11-15);
- Im WA 1 wurde die Bauweise als Vorgabe gestrichen;
- das Geh, Fahr- und Leitungsrecht der Fläche B im Uferbereich wurde vermaßt;
- ergänzt wurde die Knotenlinie im WA 1 im Uferbereich
Die Knotenlinien westl. der Str. Am Krusenick im WA 1 entfallen, da die Abgrenzungen zum Maß der Nutzung eindeutig innerhalb der Baufelder geregelt sind.
- zur fehlenden Vermaßung der Fläche B:
Der B-Plan muss die max. Breite des G-F-L-Rechts festsetzen; die Breite des G-F-L-Rechts von 4,0 m wird deshalb nachgetragen.
- zur fehlenden Verortung der Fläche B:
Der B-Plan muss die zu belastende Fläche nicht so genau bestimmen, wie es im Vollzug bei der Einräumung des Rechts durch den Eigentümer der Fläche erforderlich ist (Handbuch A8, S.100).
Die Festsetzung des B-Plans erfolgt u.a. durch die maßstäbliche Zeichnung im Maßstab 1:1000 auf maßhaltigem Material. Durch die Darstellung des Koordinatensystems ist die eindeutige lagemäßige Zuordnung möglich. Für G-F-L-Rechte ist die graphische Genauigkeit (ca.+/- 0,3m) für die Verortung ausreichend und in diesem Fall auch so gewollt.

5.2.7 Erneute TÖB gem. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB (11.05. bis 10.06.2009)

5.2.8 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB (25.05. bis 09.06.2009)

1. **Bundesnetzagentur vom 13.05.09**

Die BNetzA betreibt selbst keine Richtfunkstrecken, sondern teilt nach § 55 des Telekommunikationsgesetzes (TKG) die Frequenzen für das Betreiben von Richtfunkanlagen zu und teilt den anfragenden Stellen Namen und Anschriften der für das Baugebiet in Frage kommenden Richtfunkbetreiber mit. Angaben zum Trassenverlauf der Richtfunkstrecken bzw. zu den ggf. eintretenden Störsituationen kann die BNetzA nicht liefern. Diese erforderlichen Informationen können nur die Richtfunkbetreiber liefern.

Im angefragten Bereich sind z.Z. 7 Punkt-zu-Punkt-Richtfunkstrecken in Betrieb (Liste dieser 7 Betreiber im Anhang). Angaben zu Punkt-zu-Mehrpunkt-Richtfunkanlagen kann nur der jeweilige Betreiber machen (Liste der Betreiber im Anhang).

Es wird empfohlen, die in den Anlagen benannten Betreiber in die weiteren Planungen einzubeziehen.

Beeinflussung von Richtfunkstrecken durch neue Bauwerke mit Höhen unter 20 m sind nicht wahrscheinlich.

Alle erteilten Auskünfte gelten nur für das Datum dieser Stellungnahme.

Messeinrichtungen des Prüf- und Messdienstes der BNetzA werden durch die Planungen nicht beeinträchtigt.

Abschließend wird die Beteiligung der im Bezirk bereits tätigen Betreiber öffentlicher Telekommunikationsanlagen bzw. -linien vorgeschlagen.

Stellungnahme des Bezirks:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Erst bei einer Neubebauung über 20 m Gebäudehöhe wird mit Richtfunkstörungen gerechnet. Da die Entwicklung des Gebietes östlich der Straße Am Krusenick vorwiegend im Bestand stattfinden soll und die ergänzende Neubebauung mit 3 bzw. max. 4 Geschossen geplant ist, wird die max. Gebäudehöhe von 20 m unterschritten. Damit sind keine Störungen des Richtfunks zu erwarten.

2. Landesdenkmalamt, LDA 33 / archäologische Bodendenkmalpflege vom 14.05.09

Das B-Planverfahren XVI-1b berührt keine bodendenkmalpflegerischen Belange.

Im Gebiet befinden sich keine bekannten Fundstellen.

Es wird jedoch vorsorglich darauf hingewiesen, dass bei Entdeckung eines Bodendenkmals die Arbeiten unverzüglich einzustellen sind und die UD zu benachrichtigen ist. Im vorgesehenen Bereich des B-Plans XVI-1b ist dem LDA / Bodendenkmalpflege mind. 30 Werktage vorher das geplante Vorhaben anzuzeigen.

Stellungnahme des Bezirks:

Wird zur Kenntnis genommen. Die an der künftigen Planung Beteiligten sowie der Bauherr/Investor und die bezirklichen Fachabteilungen (UD, Stadtplanungsamt Bauaufsicht) werden bzw. sind über die Stellungnahmen der Denkmalschutzbehörde und ihre Verpflichtungen unter dem Aspekt der zu wahren denkmalspflegerischen Belange ausreichend informiert.

3./4. Landesdenkmalamt, LDA 25 vom 15.05.09 und 25.05.09 (mail)

Soweit erkennbar, sind die Kennzeichnungen auf dem B-Plan XVI-1b für den Denkmalsbereich (Gesamtanlagen) und der Baudenkmale korrekt auf der Planzeichnung dargestellt. Eine nachrichtliche Übernahme in Textform auf der Planzeichnung der Baudenkmale ist jedoch noch erforderlich (§ 9 Abs. 6 BauGB, vgl. auch § 1 Abs. 6 Nr. 5 und Abs. 7 lit. d) BauGB, hier: Denkmalsbereich (Gesamtanlage) und Baudenkmale:

Friedrichshagener Straße 9, Fabrikanlage der Glanzfilm AG, Verwaltungs- (F/22) und Kantinengebäude (G/21) mit Einfriedungsmauer, 1922-25 von Heinz Müller-Erkelenz; Gebäude der Rohfilmproduktion (A/6, B/11), Magazin und Filmlager (D, E/14), Rohfilmverarbeitung (C/15), Absorptionsanlage (N/7), Rektifizieranlage (O/8), 1922-25 von Ferdinand Flakowski; Werksgarten; Bronzeplastik, 1969 von I. Hunzinger (D)

Stellungnahme des Bezirks:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Gemäß § 9 Abs.6 BauGB sollen u.a. Denkmäler in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie z. B. zu seinem Verständnis zweckmäßig sind.

Dem wurde mit der plangraphischen Darstellung gem. Planzeichenverordnung - PlanzV – Nr. 14.2. (Ensembles) und 14.3. (Einzelanlagen) Genüge getan.

Eine nachrichtliche Übernahme der Objekte in Textform erfolgt in der Begründung zum Bebauungsplan, Kapitel I.2.2.4.

Die Belange der Denkmalpflege und des Denkmalschutzes sind erheblich berührt. Sie sind in die städtebauliche Entwicklung, die Landespflege und Landesplanung einzubeziehen und angemessen zu berücksichtigen.

- a) *Zur Sicherung der Baudenkmale sind die Objekte eng mit Baulinien zu umfahren.*
- b) *Die Höhe der baulichen Anlagen im WA 2 sind im Begründungstext mit aufzunehmen;*
- c) *Zu Stellplätze und Garagen im Bereich „J“ der Gemeinschaftstiefgarage GTGa 1: Es ist fragwürdig, ob die dargestellte Gemeinschaftstiefgarage denkmalverträglich und denkmalschützend ist und den Belangen des Denkmalschutzes gerecht wird. Alternativ für die Stellplatzanlage ist die Einordnung einer Stellplatzanlage außerhalb des Denkmalbereiches im nordöstl. Gebiet (MI) zu prüfen.*
- d) *Aktualisierung der Begründung mit Klarstellung, dass das im Bereich der Fläche „J“ liegende Denkmalobjekt erhalten bleibt;*
- e) *Anregungen zum städtebaulichen Vertrag: textliche Ergänzung mit einer detaillierten Beschreibung der erforderlichen und genehmigungsfähigen Maßnahmen an denkmalgeschützten Gebäuden, mit Angabe eines entsprechenden Zeitrahmens der Durchführung der baulichen Maßnahmen;*

Stellungnahme des Bezirks:

- Zu a) Die Begrenzung der Baukörper durch eine Baulinie als „Reine Baukörperausweisung“ räumt keinen Spielraum zur angestrebten städtebaulichen Figur und Nutzungsart ein; Sie erschwert die Verwirklichung der Planung in großem Maße bzw. macht diese sogar unmöglich, da weder das Baugrundstück und die GRZ ausgenutzt werden, noch mögliche Nebenanlagen die Nutzungsart auf den überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Baufeldes ergänzen können. Die Baudenkmale werden ggf. nicht funktionsgerecht (um)genutzt, da sie mit einer derartigen Selbstbindung auf die bestehende Grundfläche, Trauf- und Firsthöhe festgesetzt (unanpassbar an aktuelle Planungs- und Nutzungsbedingungen / Stand der Technik u.s.w.) sind. Bei einem Bauantrag entscheidet UD über Möglichkeiten der denkmalgerechten Erhaltung, des Aus- und Umbaus und ggf. einer Erweiterung oder Nutzungsergänzung mit Nebenanlagen. Die Entscheidungsmöglichkeit für eine Erweiterung im Baugenehmigungsverfahren ist geboten und erforderlich, weil nach den bisherigen Erkenntnissen eine Umnutzung der Industrieanlage nur in Verbindung mit einer maßvollen und denkmalverträglichen Erweiterung möglich ist.
- Zu b) Die Begründung wurde ergänzt.
- Zu c) Auf Grund der prädestinierten Lage des Baugebietes in unmittelbarer Gewässernähe und der hohen Wertigkeit der denkmalgeschützten ehemaligen Werksanlage soll bei der Gestaltung der Freiflächen ein hoher Qualitätsanspruch umgesetzt werden. Dies ist aber nur realisierbar, wenn die Flächenversiegelung gering gehalten wird. Aus diesem Grunde soll der Kellerbereich dieses denkmalgeschützten Fabrikgebäudes als Tiefgarage genutzt werden. In Freiaufstellung würden diese Stellplätze das Erscheinungsbild der denkmalgeschützten Gesamtanlage und die geplante hohe

Qualität des Wohnstandortes beeinträchtigen und die Vegetationsflächen reduzieren (Hinweis auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden).

Das Kellergeschoss dieses Gebäudes eignet sich deshalb auch besonders gut zur Unterbringung einer Tiefgarage, weil hier Stahlbetonstützen konstruktiv die geplante Nutzung ermöglichen und für das Kellergeschoss eine sinnvolle Nutzung gefunden werden kann.

Ziel des Bauherrn ist es auch, die Stellplätze in Wohnungsnähe anzubieten. Deshalb wäre die Verlagerung dieser Stellplätze ins Mischgebiet (MI) funktionell nicht sinnvoll.

Im Mischgebiet sind u.a. Wohnbauten als Reihenhäuser mit zugeordneten Gartenbereichen geplant, so dass die Unterbringung zusätzlicher Stellplatzanlagen auch das Erscheinungsbild hier beeinträchtigen und die Flächenversiegelung in diesem Teil des Baugebietes erheblich erhöhen würde.

Auch für den geplanten öffentlichen Kinderspielplatz südlich des Mischgebietes würde eine zusätzliche Stellplatzanlage eine Störwirkung mit sich bringen.

Zu d) Die Begründung wurde ergänzt.

Zu e) Eine detaillierte Beschreibung der erforderlichen und genehmigungsfähigen Maßnahmen an denkmalgeschützten Gebäuden erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Hier werden und müssen konkrete Baumaßnahmen geprüft und aufgenommen werden, die Gegenstand dieses Genehmigungsverfahrens sind, welches sich u. a. an die Vorgaben des Denkmalschutzes halten muss. Die direkte Abstimmung erfolgt mit der Unteren Denkmalschutzbehörde. Insofern ist es nicht erforderlich, eine Zusatzregelung im städtebaulichen Vertrag aufzunehmen.

5. WGI im Auftrag der Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg GmbH & Co. KG vom 19.05.2009

Hinweis, dass die in den beigelegten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind, den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wiedergeben und nur für eigene Leitungen der NBB gelten. Die genaue Lage und Verlauf der Leitungen sind durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen festzustellen. Stillgelegte Leitungen sind in den beigelegten Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.

In dem angefragten Bereich befinden sich Anlagen mit einem Betriebsdruck > 4 bar.

Die Versorgung des Plangebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im B-Plan festzusetzen.

Im Folgenden werden Angaben zu erforderlichen Sicherheitsabständen zu den Versorgungsleitungen gegeben und Ansprechpartner zu Fragen hinsichtlich außer Betrieb befindlicher Gasleitungen benannt.

Stellungnahme des Bezirks:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; die Planunterlage mit den Bestandsleitungen wurde dem Vorhabenträger übergeben.

Die derzeit vorhandene HD-Gasleitung (H 80), die von der Friedrichshagener Straße zum Heizwerk auf dem Grundstück Friedrichshagener Straße 9 führt, ist durch die Festsetzung eines Leitungsrechtes auf der Fläche A zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers gesichert.

Die Sicherung der Versorgung des Gebietes und der außerhalb liegenden Grundstücke wird gemäß des städtebaulichen Vertrages über privat-rechtliche Vereinbarungen erfolgen.

6. BSR VRO 21 mail vom 28.05.09

Bauliche oder Grundstücksinteressen der BSR sowie Belange der Abfallbeseitigung werden nach vorliegenden Unterlagen nicht berührt.

Detaillierte Forderungen in reinigungstechnischer Hinsicht können erst mit Vorlage der Entwurfszeichnungen (Straßenneubau/-umbau) gestellt werden.

Stellungnahme des Bezirks:

Wird zur Kenntnis genommen.

7. BVG Zentrale Leitungsverwaltung, VBI-BA 22 vom 25.05.09

Gegen die Durchführung der vorgesehenen Arbeiten bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken.

Stellungnahme des Bezirks:

Wird zur Kenntnis genommen.

8. Berliner Feuerwehr FI MM 1 mail vom 29.05.09

Die von der Berliner Feuerwehr wahrzunehmenden öffentlichen Belange werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

Stellungnahme des Bezirks:

Wird zur Kenntnis genommen.

9. Wasser- und Schifffahrtsamt Berlin vom 26.05.09

Die WSV des Bundes hat bei Einhaltung der Plangrenzen keine Einwände gegen die Inhalte des B-Planes XVI-1b.

Stellungnahme des Bezirks:

Wird zur Kenntnis genommen.

10. Gemeinsame Landesplanungsabteilung GL 5.21 vom 27.05.09

Der Bebauungsplanentwurf ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar (LEP B-B Ziel 4.5 (Z) Abs. 1 Nr. 2). Er berücksichtigt auch die Grundsätze aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007 v. 18.12.2007).

Die Festsetzungen stehen damit im Einklang.

Stellungnahme des Bezirks:

Wird zur Kenntnis genommen.

11. Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Frauen III E vom 27.05.09

Gegen die beabsichtigten Festsetzungen des B-Planentwurfes gibt es aus wirtschaftspolitischer Sicht keine Bedenken bzw. Änderungs- oder Ergänzungswünsche.

Stellungnahme des Bezirks:

Wird zur Kenntnis genommen.

12. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung VII B (mail vom 03.06.09)

Gegen die im Bebauungsplan XVI-1b aufgeführten Maßnahmen bestehen aus verkehrsplanerischer und straßenverkehrsbehördlicher Sicht keine Bedenken. Unsere Hinweise aus der Beteiligung im Juli 2007 wurden aufgenommen. Der Möglichkeit der öffentlichen Nutzung der Uferbereiche der Müggelspreewald auch für Fußgänger und Radfahrer wurde mit der Ausweisung der Teilflächen B in Verbindung mit einem Geh- und Radfahrrecht entsprochen.

Eine Anordnung notwendiger straßenverkehrsbehördlicher Maßnahmen, für die Flächen des öffentlichen Straßenlandes der Friedrichshagener Straße einschließlich des Knotenpunktes mit Am Krusenick, erfolgt nach Vorlage entsprechender Bauausführungspläne.

Stellungnahme des Bezirks:

Wird zur Kenntnis genommen.

13. Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz II D 25 (vom 08.06.09)

Gegen die Planungsziele bestehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Einwände.

Hinweis, dass die Niederschlagsentwässerung nur sichergestellt werden kann, wenn keine Altlasten vorhanden sind. Empfehlung, das Entwässerungskonzept für die betroffenen Bereiche zu präzisieren.

Stellungnahme des Bezirks:

Wird zur Kenntnis genommen.

Maßnahmen zur Beseitigung der Altlasten sind im städtebaulichen Vertrag mit dem Investor geregelt; die Umsetzung und Kontrolle dieser Maßnahmen erfolgen innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens in Abstimmung mit der bezirklichen Fachabteilung.

Ein Nachweis über die Entwässerung ist ebenfalls im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

14. UmNat III 2 (vom 09.06.09)

Aus Sicht der Bodenschutzbehörde stehen fachliche Belange den Planungen nicht entgegen. Insbesondere ist eine Kennzeichnung der Altlasten erforderlich, da die Regelungen zur Sanierung der Grundstücksflächen innerhalb des städtebaulichen Vertrages ausreichend sind.

Im Weiteren werden zu einzelnen Kapiteln Hinweise und Anregungen für eine Präzisierung gegeben.

Stellungnahme des Bezirks:

Wird zur Kenntnis genommen und den Anregungen in der Begründung gefolgt.

15. Senatsverwaltung für Finanzen I D (vom 04.06.09)

Dingliche Grundstücksgeschäfte und haushaltswirtschaftliche Aspekte sind nicht betroffen;

Es bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

Stellungnahme des Bezirks:

Wird zur Kenntnis genommen.

16. Vattenfall / Immobilienplanung C-IPB (vom 02.06.09), mail vom 10.06.09

In dem Gebiet befinden sich Kabelanlagen, zwei Netzstationen, eine Übergabestation und ein 30-kV-Kabel mit Begleitkabel in der Friedrichshagener Straße befinden.

Des Weiteren werden fachliche Ansprechpartner und der Netzservice (Planunterlagen) benannt. Die Richtlinien und Bauauflagen der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH sind dringend zu beachten und als Anlage beigelegt.

Vattenfall Europe sind rechtzeitig vor Baubeginn verbindliche Planunterlagen zur Verfügung zu stellen, um Maßnahmen zum Schutz der Kabelanlagen abstimmen zu können.

Stellungnahme des Bezirks:

Die Hinweise werden berücksichtigt.

Die Netz- und Übergabestationen in den Gebäuden westlich der Straße Am Krusenick sind durch Dienstbarkeiten gesichert.

Die genannten Richtlinien und Bauauflagen werden während des Baugenehmigungsverfahrens beachtet und an den Vorhabenträger mit dem Hinweis zur Berücksichtigung weitergereicht.

17. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung X F 39/38 (vom 04.06.09)

Fachbereich X OA

Die Ermittlungen haben keine konkreten Erkenntnisse über das Vorhandensein von Kampfmitteln auf o.g. Gelände gegeben.

Sollten sich bei Erd- u. Tiefbaumaßnahmen der Verdacht auf Vorkommen ergeben, ist umgehend die Polizei zu verständigen.

Stellungnahme des Bezirks:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und als Information an den Investor weitergeleitet.

Fachbereich X OB

Die öffentliche Beleuchtung ist zum Großteil überaltert.

Ein neues Beleuchtungskonzept sollte sich harmonisch in das Gesamtensemble einfügen. Sind von den Baumaßnahmen Anlagen der öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin betroffen, sind diese mit dem Betreiber abzustimmen.

Für öffentliche Straßenbaumaßnahmen ist ein Beleuchtungsprojekt bei dem Betreiber der öffentlichen Beleuchtung Berlins einzureichen.

Das Straßenausbaubeitragsgesetz ist zu berücksichtigen.

Stellungnahme des Bezirks:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und dem zuständigen Fachamt/Tiefbauamt zur Information und Beachtung übergeben. Entsprechende Mittel für neue Leuchten werden bereitgestellt (Bestätigung durch Tiefbauamt vom 18.06.09).

Fachbereich X OI

Von den beabsichtigten Festsetzungen des B-Plans ist die Abt. aufgrund der Brücke Katzensgrabensteg mit einem Widerlager betroffen. Dieses Widerlager und die anschließende Wegeführung befinden sich auf landeseigenen Flächen, hier: Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgänger- und Radfahrbereich).

Von dieser Fläche gibt es keine weiterführende öffentliche Anbindung. Zum Erreichen der Straße am Krusenick müssen private Flächen mitbenutzt werden. Die beabsichtigte textliche Festsetzung Nr. 6 berücksichtigt nur Radfahrrechte und keine Fahrrechte, welche zugunsten der Brückenunterhaltung benötigt werden.

Die textl. Festsetzung Nr. 6 wäre von Geh- und Radfahrrecht in Geh- und Fahrrecht zu ändern.

Stellungnahme des Bezirks:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Es bedarf jedoch keiner Änderung oder Ergänzung in der Planzeichnung oder der Begründung. Von der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gibt es eine direkte Anbindung über die Fläche A zur Straße Am Krusenick. Diese Fläche A (textl. Festsetzung Nr. 6) ist u.a. mit einem Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Grundstücke belastet. Insofern ist die Benutzung zum Zwecke der Brückenunterhaltung und auch anderer Flächenunterhaltungsmaßnahmen (z.B. Wegebau, Grünunterhaltung) gewährleistet und bedarf keiner besonderen Festsetzung.

Die unmittelbare Zuführung zum Brückenkopf ist durch die TF Nr. 6/Fläche A und die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gegeben. Durch das Fachamt für die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung/Tiefbauamt wird der Brückenunterhaltung die ungehinderte Zuführung gewährleistet (Kenntnisnahme durch das Tiefbauamt und Zustimmung am 18.06.09).

18. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung I B (vom 19.05.09)

Der Entwurf des B-Plans stimmt mit den Ausweisungen des Flächennutzungsplans und der Stadtentwicklungspläne überein.

Stellungnahme des Bezirks:

Wird zur Kenntnis genommen.

19. Berliner Wasserbetriebe GI-G (vom 02.06.09)

Unsere Stellungnahme vom 29.08.2007 hat weiterhin Bestand. Wir bitten, die Belange der BWB im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Stellungnahme des Bezirks:

Die Hinweise werden berücksichtigt. Vergleiche Abwägung zur TÖB (31.07. bis 31.08.2007) Kap. 5.2.4 der aktuellen Begründung.

**20. Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit
Berlin – LAGetSi- vom 12.06.09)**

Die Prüfung ergab keine Einwände gegen die Planung.

Stellungnahme des Bezirks:
Wird zur Kenntnis genommen.

21. Amt für Umwelt und Natur (mail vom 17.06.09)

Seitens der Fachbereiche Grundstücksverwaltung, Spielplatzplanung und Naturschutz gibt es keine Einwände zu den Änderungen.

Stellungnahme des Bezirks:
Wird zur Kenntnis genommen.

22. IHK Berlin vom 10.06.09)

Gegen den Bebauungsplanentwurf erheben wir keine Einwendungen.

Stellungnahme des Bezirks:
Wird zur Kenntnis genommen.

Ergebnis der erneuten TÖB und erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit

Die im Rahmen der erneuten TÖB und erneuten öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen führten zu keiner Änderung des Entwurfes des Bebauungsplans XVI-1b.

Die Begründung wurde hinsichtlich der im Rahmen der TÖB gegebenen Hinweise und der sich daraus ergebenden Abwägung ergänzt.

**5.2.9 Änderungen und Ergänzungen in der Planzeichnung und der Begründung im
Ergebnis des erneuten Anzeigeverfahrens gem. § 6 Abs. 4 AGBauGB (August-
November 2009)**

Die im Rahmen des erneuten Anzeigeverfahrens eingegangenen Stellungnahmen führte zu keiner Änderung des Entwurfes des Bebauungsplans XVI-1b. Die Planung war nicht berührt.

Die Begründung und Planzeichnung wurden hinsichtlich der gegebenen Hinweise korrigiert bzw. ergänzt.

5.3 Begründung der Planfestsetzungen

Der Bebauungsplan XVI-1b soll für einen Teil der Dammvorstadt eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodennutzung gewährleisten sowie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

5.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung soll durch die Planzeichnung (gemäß Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes-Planzeichenverordnung 1990 PlanZV 90- vom 18. Dezember 1990 BGBl. 1991 S. 58), die übrigen Festsetzungen durch textliche Festsetzungen erfolgen.

Mischgebiet

Für den nördlichen Teilbereich des Grundstücks Friedrichshagener Straße 9 (Fotochemische Werke GmbH Berlin) und den überwiegenden Teil des Grundstücks Friedrichshagener Straße 9A (Flurstück 174) ist die Ausweisung als Mischgebiet (MI) vorgesehen.

Im Mischgebiet sollen Wohnen und Gewerbebetriebe nebeneinander entstehen. Dazu eignen sich besonders Dienstleistungs-, Kleingewerbe- und kleinteilige Handelsbetriebe, die der unmittelbaren Gebietsversorgung dienen.

Mit der Umnutzung der denkmalgeschützten Bausubstanz des Industriedenkmals der Fotochemischen Werke Berlin GmbH und der Neubebauung des nördlichen Bereiches des Grundstücks Friedrichshagener Straße 9A wird die in diesem Stadtbereich hervorragende Lage entsprechend ihrer städtebaulichen Bedeutung aufgewertet. Die Wiederbebauung des Grundstücks Friedrichshagener Straße 9A nach der Beseitigung städtebaulicher Missstände bzw. seit Jahren leerstehender nicht erhaltenswerter Bausubstanz sowie die Modernisierung der erhaltenswerten Altbauten ist Bestandteil der Neuordnung.

TF 2 Im Mischgebiet MI sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

In Abstimmung mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sowie dem Schutz der vorhandenen erhaltenswerten und der zu entwickelnden städtebaulichen Struktur wird die Nutzung des Mischgebietes auf Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten begrenzt. Unter Beachtung der innerstädtischen Lage wird das Planungsziel in die Bebauungsplanfestsetzungen übernommen. Die allgemeine Zweckbestimmung eines Mischgebietes wird gewahrt.

Tankstellen und Gartenbaubetriebe lösen Ziel- und Quellverkehr aus. Durch derartige Einrichtungen würde eine erhebliche zusätzliche Verkehrsbelastung auf der öffentlichen Erschließungsstraße im Plangebiet und möglicherweise auf den privaten Erschließungsstraßen innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans sowie auf der Friedrichshagener Straße ausgelöst. Außerdem würde dadurch die Qualität der Wohnnutzungen, durch die die Erschließungsstraße hindurchführt, beeinträchtigt.

Das Maß der baulichen Nutzung im Mischgebiet wird durch eine Grundflächenzahl von 0,4 bestimmt. Die zulässige Höchstgrenze für die GRZ im Mischgebiet beträgt 0,6. Dieser Wert unterschreitet den Höchstwert nach § 17 BauNVO deutlich.

Es ist gewollt, eine weitgehende Durchgrünung des Plangebietes zu ermöglichen. Dazu dient die Festsetzung eines GRZ-Wertes von 0,4 im Mischgebiet.

Die GFZ für das Mischgebiet soll mit 1,2 festgesetzt werden.

Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2

Die Festsetzung der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 ergibt sich aus der Bestandssicherung der vorhandenen Wohngebäude, der Absicht des Grundstückseigentümers der Friedrichshagener Straße 9, die denkmalgeschützte Bausubstanz zum Wohnen umzunutzen und im süd-östlichen Teil der Friedrichshagener Straße 9 A Wohnbebauung zu errichten.

TF 1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Mit dieser Festsetzung wird für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 die ausnahmsweise Zulässigkeit für die Errichtung von Tankstellen bzw. die Ansiedlung von Gartenbaubetrieben ausgeschlossen. Sie sind aufgrund ihrer mangelnden städtebaulichen Einpassungsfähigkeit, ihrer verkehrserzeugenden Funktion bzw. ihres nachbarschaftlichen Störpotenzials (Lärm- und Schadstoffbeeinträchtigung) und ihrer Umweltproblematik durch extensive Flächeninanspruchnahme im Geltungsbereich nicht zulässig.

Diese Beschränkung der künftigen Nutzung ist für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und zum Schutz der gewachsenen städtebaulichen Strukturen erforderlich. Die Errichtung von Tankstellen sowie die Ansiedlung von Gartenbaubetrieben ist im Geltungsbereich problematisch und stellt den Gebietscharakter in Frage.

Der Ausschluss führt zu keiner Einschränkung der Versorgung im Bezirk Köpenick, da genügend Tankstellen im Umfeld vorhanden sind.

Allgemeines Wohngebiet WA 1

Das geplante Wohngebiet befindet sich im innerstädtischen Bereich. An diesem städtebaulichen Umfeld (**GFZ** über 1,5) orientiert sich auch die festgesetzte Bebauungsdichte mit einer GFZ von 1,5 für die Bebauung Am Krusenick 1-15 und 41-48).

Mit einer Geschossflächenzahl von 1,5 ist allerdings in allgemeinen Wohngebieten der nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige Höchstwert von 1,2 überschritten.

Nach § 17 Abs. 2 BauNVO ist jedoch eine Überschreitung des Höchstwertes zulässig, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, die Bedürfnisse des Verkehrs gewahrt werden und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen, möglich.

Diese Voraussetzungen liegen vor. Das Plangebiet weist insbesondere wegen seiner Nähe zum Ortsteilzentrum Alt-Köpenick sowie zum Hauptzentrum des Bezirks um die Bahnhofstraße starken innerstädtischen Charakter auf. Für Berliner Wohnquartiere im innerstädtischen Bereich ist eine hohe Ausnutzungsziffer, die einen GFZ-Wert von 1,2 überschreitet, durchaus typisch. Die hohe Verdichtung geht einher mit urbaner Lebensweise, die in diesem Bereich entstehen soll.

Davon abgesehen befindet sich das Plangebiet in einer bevorzugten städtebaulichen Lage, die einerseits durch die unmittelbare Wassernähe geprägt ist, andererseits befinden sich in nicht allzu großer Entfernung weitläufige Naherholungsgebiete. Diese liegen insbesondere an der Spree und - noch mehr - um den großen Müggelsee.

Das Plangebiet selbst hat eine hohe Durchgrünung erfahren. Insbesondere die Gebäudefront am Ufer zur Wasserseite hin ist völlig frei. Zwischen diesem Bereich und dem Ufer selbst liegt ein stark durchgrünter Uferstreifen. Hinter der am Ufer gelegenen Häuserzeile ist ein ca. 16 m breiter begrünter Uferbereich mit öffentlicher Durchwegung entstanden.

Die hohe zulässige Verdichtung westlich der Straße am Krusenick, die mit der GFZ-Festsetzung einhergeht, steht somit einer bevorzugten städtebaulichen Lage gegenüber. Für die Festsetzung eines hohen GFZ-Wertes sprechen auch Aspekte des ökologischen und flächensparenden Bauens. Eine hohe Verdichtung auf relativ kleiner Grundfläche trägt dazu bei, Flächenversiegelung im innerstädtischen Bereich gering zu halten und damit eine Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate zu vermeiden. Dies entspricht dem Gebot sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nach § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB. Außerdem ist für den Bereich entlang der Straße Am Krusenick öffentlich geförderter Wohnungsbau errichtet worden. Bei hohen Grundstückspreisen im Gebiet der Stadt Berlin

ist es aus städtebaulicher und sozialer Sicht angemessen eine höhere Wohnverdichtung zuzulassen, um damit ein "Durchschlagen" hoher Grundstückspreise auf Mieten für geförderten Wohnraum möglichst zu vermeiden. Eine hohe Ausnutzung teurer Grundstücke trägt dazu bei, dass Mieten für Familien und ältere Mitbürger auf angemessenem Niveau gehalten werden können.

Besondere städtebauliche Gründe für die GFZ-Festsetzung liegen somit vor.

Diesen stehen andererseits auch nicht Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse entgegen.

Für die bebauten Grundstücke Am Krusenick 16-32 werden die Obergrenzen der GFZ mit 1,2 für Allgemeine Wohngebiete eingehalten.

Durch die **GRZ**-Festsetzung von 0,4 und die Anordnung der Stellplätze in Tiefgaragen ist die Belichtung, Belüftung und Besonnung der Wohnhäuser in den als allgemeines Wohngebiet WA 1 festgesetzten Bereichen gewährleistet. Hinzu kommt die wassernahe und damit "offene" Lage weiter Teile der Bebauung.

Nur für den östlich der Straße Am Krusenick gelegenen Bereich des WA 1 wird eine GRZ von 0,5 ausgewiesen. Hier sind die Stellplätze im Erdgeschoss der U-förmigen Bebauung untergebracht. Die Überschreitung der Obergrenze der GRZ von 0,4 nach § 17 BauNVO Abs. 1 begründet sich auch hier in der flächensparenden Bauweise und der Freihaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche von Versiegelungen.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden berücksichtigt durch

- ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen mit der Ausrichtung zur wassernahen Lage,
- die bauliche Beschaffenheit der Gebäude, der Wohnungen,
- die Nutzung der begrünten Freiflächen.

Allgemeines Wohngebiet WA 2

Für das allgemeine Wohngebiet WA 2 soll eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 festgesetzt werden. Dies entspricht den in § 17 Abs. 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete angegebenen Nutzungsmaßen.

Für den überwiegenden Teil des allgemeinen Wohngebietes WA 2 ist vorgesehen, die ehemals gewerblich genutzten und überwiegend denkmalgeschützten Bauten zum Wohnen umzunutzen. Bauliche Ergänzungen im Denkmalbereich/ Gesamtanlage sind ausschließlich am östlichen Rand des WA 2 in Form von Punkthäusern vorgesehen.

In diesem Bereich wird die GFZ von 1,2 eingehalten, da die ehemals gewerblich genutzten Gebäude weitgehend unter Denkmalschutz stehen und deshalb nicht durch hochverdichtete Bebauung ersetzt oder ergänzt werden können.

5.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Mischgebiet

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Baugrenzen (Bau-fenster).

Die Gebäude des denkmalgeschützte Gebäudeensembles der Fotochemischen Werke in diesem Bereich sollen erhalten und umgenutzt werden. Eine weitere Verdichtung der Gebäudesubstanz in diesem Bereich ist nicht geplant (westlicher Teil des MI).

Auf eine Festsetzung der Bauweise wird hier verzichtet, da die denkmalgeschützten Gebäude den baulichen Rahmen der zukünftigen Nutzung vorgeben.

Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2

Allgemeines Wohngebiet WA 1

TF 3 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung unzulässig. Dies gilt nicht für Stellplätze für Fahrzeuge von schwer Gehbehinderten und Behinderten mit Rollstuhl und Fahrradabstellplätze sowie für Tiefgaragen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Durch die Einordnung der Stellplätze in Tiefgaragen im WA 1 werden die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen freigehalten und durch ruhenden Verkehr nicht beeinträchtigt.

Die städtebauliche Figur und Anlage der Erschließungswege der Neubebauung im WA 1 ist darauf ausgerichtet, den fließenden und ruhenden Verkehr aus den Wohnbereichen herauszuhalten und somit den Erholungswert der Freiflächen zu steigern.

Auf die Festsetzung einer Bauweise wurde verzichtet, um dem Bauherrn die Möglichkeit einzuräumen, diese selbst zu wählen. Durch die Umsetzung der städtebaulichen Strukturen (z.B. Blockbebauung, Zeilenbauweise, Kammstruktur) in großen Baufeldern ohne seitliche Nachbargrenzen und länger als 50 m, trifft weder die offene noch die geschlossene Bauweise zu.

Der überwiegende Teil der überbaubaren Grundstücksfläche wird im allgemeinen Wohngebiet WA 1 durch Baugrenzen und teilweise durch 2 Baufelder festgesetzt. Die Baugrenzen liegen im Wesentlichen an den äußeren Grenzen der Grundstücke, um eine möglichst flexible Ausnutzung der Grundstücke zu gewährleisten. Entlang der Straße Am Krusenick, die in nord-südlicher Richtung durch das Plangebiet führt, entstand eine Blockbebauung, die jeweils mit einer Länge von ca. 100 m zwischen denjenigen Grundstücksstreifen liegt, um dem innerstädtischen Charakter des Plangebietes gerecht zu werden. Sie sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet, die die Durchlässigkeit zwischen der Blockbebauung hindurch Richtung Westen sicherstellt.

Südlich davon ist auf der Fläche, die von privaten Straßen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umgeben ist und im Osten an den Wendehammer angrenzt, eine Blockrandbebauung entstanden. Selbiges trifft auf den Teil des Wohngebietes östlich der Erschließungsstraße zu.

Mit der punktförmigen Bebauung als Baukörperausweisung im südlichen Bereich des Wohngebietes wird die Durchlässigkeit zum Ufer der Müggelspree hin gewährleistet.

Für den südwestlichen Teil des WA 1 wird ebenfalls keine Bauweise festgesetzt; auch hier ist die Auflockerung und Durchlässigkeit der Bebauung zum Ufer hin städtebauliches Ziel.

Die Einordnung der Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche trägt dazu bei, die hohe Verdichtung auf relativ kleiner Grundfläche zu ermöglichen, die Flächenversiegelung im innerstädtischen Bereich gering zu halten. Dies entspricht dem

Gebot sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nach § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB. Außerdem wurde hier öffentlich geförderter Wohnungsbau errichtet. Aufgrund der hohen Grundstückspreise in Berlin ist es aus städtebaulicher und sozialer Sicht angemessen, eine höhere Wohnverdichtung zuzulassen und die notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen anzuordnen, um damit ein "Durchschlagen" hoher Grundstückspreise auf Mieten für geförderten Wohnraum möglichst zu vermeiden.

Besondere städtebauliche Gründe liegen somit vor.

Diesen stehen andererseits auch nicht Belangen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse entgegen. Durch die GRZ-Festsetzung von 0,4 und die Anordnung der Stellplätze in Tiefgaragen ist die Belichtung, Belüftung und Besonnung der Wohnhäuser in dem als allgemeines Wohngebiet WA 1 festgesetzten Bereich gewährleistet. Hinzu kommt die wassernahe und damit "offene" Lage weiter Teile der Bebauung und die Anlage eines der Öffentlichkeit zugänglichen Uferstreifens.

Allgemeines Wohngebiet WA 2

TF 4 Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 und im Mischgebiet MI sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung unzulässig. Dies gilt nicht für Stellplätze für Fahrzeuge von schwer Gehbehinderten und Behinderten mit Rollstuhl und Fahrradabstellplätze sowie für Tiefgaragen.

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

Durch die partielle Einordnung der Stellplätze in Tiefgaragen im südwestlichen Bereich des WA 2 werden die Freiflächen auf dem Grundstück teilweise freigehalten und durch ruhenden Verkehr nicht beeinträchtigt.

Für den Bereich der zu erhaltenden denkmalgeschützten Gebäude ist eine Festsetzung der Bauweise entbehrlich, da die überbaubaren Grundstücksflächen durch die denkmalgeschützten Gebäude weitestgehend ausgenutzt sind und eine hohe Verdichtung denkmalrechtlich unerwünscht und nicht vorgesehen ist. Es ist vorgesehen, die denkmalgeschützte Bausubstanz im südöstlichen Teil des Denkmalbereichs durch punktförmige Gebäude behutsam zu ergänzen.

5.3.3 Höhe baulicher Anlagen

Mischgebiet

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse im MI ist mit mind. II bis max. IV angegeben. Dies entspricht den vorhandenen Gebäudehöhen der denkmalgeschützten Bausubstanz der Fotochemischen Werke GmbH und soll den Rahmen für die Neubebauung an der nordöstlichen Plangebietsgrenze formulieren. Damit werden die Bauhöhen der vorhandenen erhaltenswerten Bausubstanz aufgenommen.

Allgemeines Wohngebiet WA 1

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse im allgemeinen Wohngebiet WA 1 soll mit vier bis sechs Geschossen festgesetzt werden. Dies entspricht der bereits errichteten Wohnbebauung und dem städtebaulichen Ziel, dass eine abgestufte, mit der Natur verzahnte Bebauung gewährleistet werden soll. Die Bebauung unmittelbar an der Straße Am Krusenick wird mit 5 Geschossen und die nach Westen anschließende Bebauung zum Feuchtbiotop mit 4 Geschossen festgesetzt.

Die städtebaulichen Gründe, die für die sechsgeschossige punktartige Bebauung unmittelbar entlang der Spree im Süden sprechen, dienen der Gewährleistung von Blick- und Wegebeziehungen zum Wasser und dem Uferbereich mit einem Uferweg.

Allgemeines Wohngebiet WA 2

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse im allgemeinen Wohngebiet WA 2 soll mit fünf Geschossen als Höchstmaß festgesetzt werden. Dies entspricht den maximalen vorhandenen Bauhöhen der denkmalgeschützten Bausubstanz:

- Gebäude der Rohfilmproduktion (A/6, B/11), 15,70m, 15,00m
- Magazin und Filmlager (D, E/14), 13,31 m
- Rohfilmverarbeitung (C/15), 16,18 m
- Absorbtionsanlage (N/7), 23,40 m
- Rektifizieranlage (O/8), 23,90 m.

5.3.4 ErschließungÖffentliche Straßenverkehrsflächen

Der Bebauungsplan sieht sowohl öffentliche Verkehrsflächen als auch eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Fußgänger- und Radfahrbereich“ vor. Von der Friedrichshagener Straße geht in südlicher Richtung eine öffentliche Erschließungsstraße „Am Krusenick“ ab, die im Süden des Plangebietes in einen Wendehammer einmündet. Die öffentliche Erschließungsachse / „Am Krusenick“ übernimmt dabei die Hauptfunktion bei der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes an die Friedrichshagener Straße. Durch die hier bereits vorhandene Einmündung Friedrichshagener Straße/ „Am Krusenick“ ist das Plangebiet in alle Verkehrsrichtungen ausreichend verkehrlich erschlossen.

Die öffentliche Verkehrsfläche wurde dabei nach den für die Anlage von öffentlichen Verkehrsflächen maßgeblichen "Richtlinien zur Anlage von Straßen/ RAS" und EAE 85/95/Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen ausgebildet. Die bauliche Herstellung einschließlich der Zuordnung zum Tiefbauamt sowie die öffentliche Widmung erfolgten 1997/98.

Die Einbeziehung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen, die erstmalig planungsrechtlich gesichert werden, dient der sinnvollen Abgrenzung des Bebauungsplangebietes. Entlang der Friedrichshagener Straße soll hier die südliche Straßenbegrenzungslinie festgesetzt werden. Für die Erschließungsstraße Am Krusenick werden ebenfalls die Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

Um auszuschließen, dass die auf dem Bestandsplan dargestellten Eintragungen in den das Plangebiet umgebenden Straßen als maßgeblich für die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche aufgefasst werden könnten, ist folgende Festsetzung erforderlich:

TF 5 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

In Ergänzung zu den öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen), die in Verbindung mit sonstigen rechtlich qualifizierten Rechten die Erreichbarkeit und Zugänglichkeit sowohl von Zuwegungen zu Gebäuden als auch privaten Grünflächen sicherstellen, ergibt sich zudem das Erfordernis, eine übergeordnete Wegebeziehung für die Allgemeinheit zu sichern. Aufgrund des Brückenschlags zur Altstadt (Katzengrabensteg) besteht für die Bewohner des Gebietes sowie für die Allgemeinheit nunmehr die Möglichkeit, abseits von motorisierten Verkehrswegen unterschiedliche Stadt- u. Landschaftsräume fußläufig zu erreichen. Somit kommt dem Brückenbauwerk neben der funktionalen Verflechtung zugleich stadtstrukturelle Bedeutung zu, die sich auch auf das Nutzerverhalten auswirkt. Diese Wegebeziehung ist auf

Grund ihrer Bedeutung und der überregionalen Verbindung zugleich auch Bestandteil des bezirklichen Radwegekonzepts.

Dies bedingt, dass aufgrund des Höhengefälles beim Brückenabgang nach Norden eine eindeutige Wegeführung ohne Versatz und damit gefahrlose Benutzung mit Anbindung an vorhandene Wege zu gewährleisten ist.

Dem dient die Ausweisung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Fußgänger- und Radfahrbereich“. Die im Plan als solches ausgewiesene Fläche (im Eigentum des Landes Berlin) bezieht neben den für die Geh- und Radfahranlagen notwendigen Flächen ebenso Grünbereiche bis zur Böschung des Biotops im weiteren aufgrund unterschiedlicher Nutzungsausprägungen mit ein.

Es bestehen gleichwohl im Rahmen weiterführender Planungen und Herstellung Gestaltungsspielräume, die es erlauben, in Kooperation der beteiligten Ämter bspw. durch Errichtung von Ruhebereichen Aufenthaltsqualität zu schaffen und zugleich durch geeignete Rahmenpflanzungen den Aspekten des Biotopschutzes Rechnung zu tragen.

Diese Flächen stellen neben der Geh- und Radwegführung Flächen für Straßenbegleitgrün dar und sind somit Bestandteil der öffentlichen Straßenverkehrsanlage mit Zuordnung zum Tiefbauamt.

5.3.5 Stellplätze und Garagen

Gemäß den textlichen Festsetzungen 3 und 4 dürfen Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Diese Festsetzung gilt im WA 1 nicht für Tiefgaragen. Sie wurden unter der Geländeoberfläche hergestellt, da die relativ starke Durchgrünung des Plangebietes durch landschaftsgärtnerische Maßnahmen auf den nicht bebauten Grundstücksflächen nicht durch die Anlage weitflächiger oberirdischer Stellplätze beeinträchtigt werden soll. Weiterhin wird durch unterirdische Stellplätze eine zusätzliche Versiegelung der Oberfläche vermieden, die zur Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate oder des oberflächigen Abflusses von Regenwasser führt. Stattdessen soll Regenwasser nach Möglichkeit versickert werden.

In diesem Sinne ist es erforderlich, den Stellplatzbedarf für die Bewohner des Gebietes weitestgehend durch unterirdische Gemeinschaftstiefgaragen zu decken. Dem wird auch durch die Ziff. 7 der textlichen Festsetzungen Rechnung getragen:

TF 7 Die Flächen C, D, E, F, G, H und J sind Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen zugunsten der Grundstücke Am Krusenick 1-5, Am Krusenick 6-10 B, Am Krusenick 11-15 D, Am Krusenick 16-32, Am Krusenick 33-36, Am Krusenick 37-40 und Friedrichshagener Straße 9 im WA 2.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Durch die gesonderte Ausweisung von Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen, welche (außer J im Denkmalbereich) bereits errichtet wurden, entfällt die Anrechnungspflicht auf das Grundstück selbst.

Durch die Verlegung der Stellplätze unter die Geländeoberfläche steht dieser Raum auf dem Baugrundstück, wie oben schon erwähnt, für eine Begrünung zur Verfügung. Dadurch wird gleichzeitig ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden realisiert (§ 1 Abs. 5 S. 3 BauGB). Die Denkmalobjekte bleiben erhalten.

Durch diese Maßnahmen wird die hohe Qualität des Wohnstandortes sichergestellt. Stellplätze für besondere Zwecke, etwa für Behinderte, sollen dagegen an geeigneten Stellen auch oberirdisch angeordnet werden können, gegebenenfalls auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Ziff. 3 und Ziff. 4 der textlichen Festsetzungen). Zur Deckung des Besucherverkehrs können öffentliche Stellplätze im Bereich der

öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden. Parkflächen für Besucherverkehr oder Kurzparkverkehr stehen damit zur Verfügung.

5.3.6 Grün- und Freiflächen

Im Bebauungsplan XVI-1b wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Kinderspielplatz“ festgesetzt. Der Spielplatz soll die Bedarfe aus dem bereits errichteten Wohnungsbau (ca. 750 WE) im WA 1 und den geplanten ca. 250 Wohnungen östlich der Straße „Am Krusenick“ decken und dient der Daseinsvorsorge.

Die Sicherung eines uferbegleitenden Grünzuges erfolgt im Rahmen der Bauleitplanung durch die Festsetzung von Baugrenzen resp. Festsetzung von Baukörpern und damit korrespondierenden weitergehenden Regelungen mittels Ausschluss bzw. Zulassung einzelner Handlungen. Damit wird den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung Rechnung getragen, die darauf abzielen die im FNP zumeist in symbolischer Breite dargestellten Grünzüge einerseits von Bebauung freizuhalten und diese zum anderen untereinander zu vernetzen, damit der Öffentlichkeit die Möglichkeit eröffnet wird, die Uferbereiche zu erleben. Dies wird vorliegend durch die Sicherung von Wegerechten zur überörtlichen, funktionalen Vernetzung gesichert.

Um eine angemessene stadträumliche Gestalt der Uferbereiche sicherzustellen und zugleich die Aufenthaltsqualität zu verbessern werden differenzierte Festsetzungen getroffen.

Dies betrifft zum einen die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke generell (vgl. TF – 8), da im einzelnen aufgrund der Baugebietstypik nicht nur Vorgartenbereiche erfasst werden, sondern verallgemeinernd alle ebenerdig gelegenen, nicht bebaubaren Flächen, welche über einen natürlichen Bodenanschluss verfügen. Zu diesem Zweck ist oberhalb von Tiefgaragen ebenfalls eine Bodendeckung zu gewährleisten, um eine Bepflanzbarkeit qualitativ sicherzustellen. Hierdurch kann bei der gärtnerischen Gestaltung der Eindruck großer zusammenhängender Freiflächen erzielt werden, was durch die Gebäudestellung begünstigt wird.

In Ergänzung hierzu erfolgt durch die TF – 9 eine thematische Vorgabe als auch Akzentuierung dadurch, indem die für die Erreichung des Ziels eindeutig abgrenzbaren Bereiche mittels Planzeichen als Flächen abgegrenzt und zum Ufergrün deklariert werden. Somit kommt der gärtnerischen Gestaltung der Freiflächen unter Verwendung von ausgewählten Gehölzen neben dem identitätsstiftenden Bezug zur Örtlichkeit als stadträumlicher Einheit, der sich gegenüber dem Gewässer öffnet, zugleich die Aufgabe zu den Land-Wasser-Übergang mit geeigneten Mitteln zu thematisieren.

TF 9 Die Flächen zum Anpflanzen sind mit standortgerechten einheimischen Gehölzen und anderen Pflanzen in der Weise zu begrünen, dass der Eindruck eines ununterbrochenen Ufergrüns entsteht. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für die Wege und sonstige Ausstattungselemente einer gärtnerischen Gestaltung.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a und b BauGB)

Die textliche Festsetzung Nr. 9 ist zur Sicherung einer übergeordneten Grünverbindung entlang der Spree erforderlich.

Das Gewässer Spree stellt landschaftlich und stadträumlich eine Besonderheit dar, welche es stadträumlich und funktional erlebbar zu machen gilt. Aus diesem Grund sind die unmittelbar am Gewässer Alte Spree und Müggelspree angrenzenden Flächen zum Anpflanzen so herzustellen, dass der Eindruck eines ununterbrochenen Ufergrünzuges entsteht. Die Bindung zum Anpflanzen gilt nicht für die ausgewiesenen Wege und lässt auch ansonsten genügend Freiheiten für die Verwendung von Ausstattungselementen bei einer gärtnerischen Gestaltung der Flächen.

TF 8 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Die Bepflanzung ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Dies gilt auch, wenn unter diesen Flächen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege und Zufahrten, Stellplätze für Fahrzeuge von schwer Gehbehinderten und Behinderten mit Rollstuhl sowie Fahrradabstellplätze.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a und b BauGB)

Durch das festgesetzte Maß der baulichen Inanspruchnahme der Grundstücke (GRZ) ist sichergestellt, dass ausreichend biotisch aktive Flächen zur Verfügung stehen. Dem zur Folge kommt dem Gehalt vorstehender TF zunächst eher deklamatorischer Charakter zu, insoweit im Zusammenhang mit der Tiefgaragenprivilegierung nicht zugleich die Verpflichtung entsteht, schon bei der Planung Sorge dafür zu tragen, dass die geplanten Geländehöhen eine ausreichende Überdeckung mit Boden zu gewährleisten haben, um die Aufrechterhaltung notwendiger Funktionen im Naturhaushalt wahrzunehmen.

Hinweis: Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 8 und 9 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 04.10.2007 empfohlen.

Bestandteil der Pflanzliste sind vorrangig heimische, standortgerechte Gehölze. Diese Arten sind an vorhandene Standortfaktoren besonders gut angepasst und stellen eine Belebung für Orts- und Landschaftsbild dar.

5.3.7 Belange von Natur und Landschaft

Im westlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein Biotop. Sein Bestand wird durch die Festsetzung als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Feuchtbiotop“ im Bebauungsplan gesichert. Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, dass dieser schutzwürdige Landschaftsbestandteil durch die Bebauung nicht beeinträchtigt wird. Im Übrigen ist im Zuge der Baumaßnahmen ein angemessener Schutz der Natur durch entsprechende Auflagen im Baugenehmigungsverfahren zu gewährleisten.

5.3.8 sonstige Festsetzungen

TF 6 Die mit A gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Grundstücke sowie einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Die mit B gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen A dienen dazu, den privaten Fahrzeugverkehr der Anlieger von der öffentlichen Haupterschließungsstraße zu den Grundstücken mit den Garagen und Stellplätzen im Baugebiet aufzunehmen. Sie haben ferner die Funktion, die fußläufige Erschließung des gesamten Gebietes hin zu den Grünzonen im Uferbereich sicherzustellen.

Eine Belastung mit Fahrrechten für den Kfz-Verkehr soll dagegen nur für Anlieger stattfinden und auch nur, soweit dies zur verkehrlichen Erschließung des Plangebietes notwendig ist.

Die mit Geh-, Radfahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen B sollen den Zugang zum Ufer und entlang der Spree sicherstellen. Die Wege sollen auch durch Fahrradfahrer frei benutzt werden können und der Allgemeinheit zugänglich sein.

Die Flächen sind generell mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belasten, damit die entsprechenden Versorgungsleitungen verlegt bzw. gesichert werden können. Durch die textliche Festsetzung wird eine Nichtbebauung dieser Flächen gewährleistet und eine uneingeschränkte Zugänglichkeit (auch mit Fahrzeugen) ermöglicht.

Alle GFL-Rechte im WA 1 wurden 1995 auf Antrag des Eigentümers/Investors gem. Verpflichtungserklärung ins Baulastenverzeichnis des Bezirks eingetragen.

Alle GFL-Rechte im WA 2 und MI werden gemäß städtebaulichem Vertrag durch den Investor/Eigentümer auf Antrag ebenfalls ins Baulastenverzeichnis eingetragen.

Abgrenzungsdarstellungen (hier: Knotenlinien oder „Perlenschnur“ (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

In der vorliegenden Planzeichnung findet die Verwendung zur Abgrenzung des WA 1 zum WA 2 östlich der Straße am Krusenick (unterschiedliche Baugebiete mit gleicher Füllfarbe) und den unterschiedlichen Maßfestsetzungen (GRZ und GFZ).

Zwei weitere Knotenlinien trennen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 1 die Baukörperausweisung am Uferbereich der Müggelspree von der westlich und östlich der Straße am Krusenick angrenzenden Wohnbebauung und den unterschiedlichen Maßfestsetzungen.

III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Die Umsetzung der Planung hat folgende Auswirkungen:

1. Städtebauliche Auswirkungen

Durch die bauleitplanerische Sicherung bestehender Wohnbebauung einerseits sowie der Schaffung neuer Ansiedlungsmöglichkeiten für das Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe andererseits werden in verträglichem Maße Wohn- und Arbeitsräume geschaffen sowie der vorhandene Bestand geschützt.

Die Versorgung der Bevölkerung im Plangebiet mit dem täglichen Bedarf kann durch die Ansiedlung der im Misch- bzw. allgemeinen Wohngebiet zulässigen Läden und Geschäfte gedeckt werden.

Die Auswirkungen auf die wirtschaftlichen und sozialen Lebensumstände der zukünftig im Plangebiet arbeitenden und wohnenden Menschen können daher insgesamt als positiv bewertet werden.

2. Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die Aufgabe der Nutzungen innerhalb des Plangebiets und die entfallene Flächensicherung für den produktionsgeprägten Bereich eröffneten sich erstmalig Möglichkeiten der Konversion von bisher schon baulich genutzten Bereichen. Aufgrund der Lagegunst wurden Nachnutzungen geplant, welche für sich eine geringere Inanspruchnahme von Grund und Boden als quantitativen Aspekt beinhalten. Qualitativ betrachtet erfordern diese „sensibleren“ Nutzungen als unabdingbare Voraussetzung für die Umsetzbarkeit eine Schadstofffreiheit im Untergrund (Altlastensanierung) als auch ein intaktes Umfeld. Von daher bestand durchgehend ein enges Wechselverhältnis zwischen dem Erfordernis angemessener Wohnraumversorgung und der Tragfähigkeit der Umwelt. Begünstigt wurde das

städtebaulich verfolgte Leitbild für den westlichen Bereich mit dem Schwerpunkt Neubau durch den Umstand der großen Nachfrage im Geschosswohnungsbau, welche als Gegengewicht gerade die gemeinschaftliche Nutzung der wohnungsnahen Freiflächen zum Gegenstand hat und im Zuge dessen weitergehende Regelungen zu Gunsten der Öffentlichkeit erleichtert.

Dass auch der Verwendung denkmalgeschützter Bausubstanz Rechnung getragen werden kann, verdient als Aspekt besondere Hervorhebung und ist sowohl für die Gestaltqualität des Orts- und Landschaftsbildes als auch Identität des Ortes wertbestimmend.

Schließlich erfolgt eine starke Durchgrünung des Plangebietes, insbesondere in den ufernahen Bereichen sowie eine Betonung der Verzahnung von Bebauung und Freiraum durch die aufgegliederte Anordnung der Gebäude.

Zugleich wird dem Naturschutz ein Vorrang bei der Sicherung von Biotopen gegenüber einer baulichen Inanspruchnahme eingeräumt, so dass den Zielen und Grundsätzen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der Bauleitplanung umfänglich Rechnung getragen wurde.

3. Verkehrliche Auswirkungen

Die Verkehrsanbindung des Plangebietes für den öffentlichen Straßenverkehr erfolgt über die Friedrichshagener Straße und dann im Wesentlichen über die öffentliche Haupteerschließungsstraße des Gebietes – Straße „Am Krusenick“. Diese bildet einen Verkehrsknotenpunkt zur Friedrichshagener Straße.

Auf Grund der Verkehrsfunktion der Friedrichshagener Straße sowie der unmittelbar angrenzenden beidseitigen Konzentration von Einmündungen / Kreuzungen erhält die weiterhin geplante Anbindung an die Friedrichshagener Straße am nördlichen Ende des privaten Erschließungsweges nur die Möglichkeit, hier „rechts rein bzw. rechts raus“ zu fahren. Dieser Anschluss hat für das Gebiet eine nachrangige Erschließungsfunktion.

Mit der Errichtung der im Plangebiet vorgesehenen privaten Erschließungsstraßen und deren Anbindung an die Friedrichshagener Straße nach Maßgabe des Bebauungsplans ist eine ausreichende verkehrliche Erschließung gegeben.

Das durch die Entwicklung des Plangebietes zusätzliche Verkehrsaufkommen kann auf Grund des Ausbaugrades und der Straßenraumaufteilung der Friedrichshagener Straße problemlos aufgenommen werden.

Die Anbindung des Gebietes an den öffentlichen Personennahverkehr ist gegeben (siehe Ziff. I.2.2.3).

4. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung

Die Erschließung und die erstmalige Herstellung eines öffentlichen Kinderspielfeldes werden durch die Eigentümerin vollständig übernommen und das Spielplatzgrundstück an Berlin übertragen. Die Leistungsübernahme wurde im städtebaulichen Vertrag vom 12.06.2008 zwischen dem Land Berlin, BA Treptow-Köpenick und der Bauherrin Merlinola GmbH zum Planbereich WA 2 und MI geregelt (UR Nr. N 1.631 / 2008, Notar Prof. Dr. Manfred J. Neumann, Berlin).

Für die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgänger- und Radfahrbereich“ als nordöstliche Anbindung vom Katzensgrabensteig (südlich und östlich des Feuchtbios) sind für Landschaftsbauarbeiten Maßnahmen erforderlich.

Die Mittel für diese Maßnahmen in Höhe von ca. 17650,- € (geschätzt) werden als Investition zum nächst möglichen Zeitpunkt in der Investitionsplanung der Abteilung Umwelt, Grün und Immobilienwirtschaft, Amt für Umwelt und Natur angemeldet.

Entlang des neuen Fußgängerweges vom Brückenabgang Katzensgrabensteig werden 4 neue Leuchten montiert. Die benötigten Kosten für die Kabelanlage und Beleuchtung belaufen sich auf ca. 14.000 € (4 x 3.500,00 €) und werden aus dem Titel 4212 und Kapitel 52101 der Abt. Bauen und Stadtentwicklung, Tiefbauamt bereitgestellt.

IV. STÄDTEBAULICHER VERTRAG

Zwischen dem Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Treptow-Köpenick, der Bauherrin (Merlinola GmbH) und den Eigentümern wurde am 12.6.2008 ein städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan XVI-1b unterzeichnet.

Der Vertrag regelt insbesondere die Realisierung der folgenden Maßnahmen:

- Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen: Durchführung und Übernahme aller für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen in Abstimmung mit Berlin durch die Bauherrin (einschließlich der Übernahme der Planungsarbeiten und –kosten, der Kosten für Gutachten und der Beseitigung der Altlasten).
- Erschließungsmaßnahmen und sonstige bauvorbereitende Maßnahmen: Die Bauherrin verpflichtet sich zur Finanzierung, Herstellung bzw. Änderung der erforderlichen privaten Erschließungsanlage, des öffentlichen Kinderspielplatzes und dessen öffentlicher Erschließung (einschließlich der lastenfreien und unentgeltlichen Grundstücksübertragung an das Land Berlin).
- Ver- und Entsorgungsmaßnahmen: Die Bauherrin verpflichtet sich, alle Erschließungsmaßnahmen (wie auch die Umsetzung des Heizhauses) auf eigene Kosten durchzuführen.
- Ausgleichs- und Grünmaßnahmen: Die Bauherrin verpflichtet sich zur Herstellung aller Maßnahmen wie die Herstellung des öffentlichen Spielplatzes, und das gärtnerische Anlegen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (einschließlich Entwicklungspflege).
- Baupflichten, Denkmalschutz und Maßnahmen: Die Bauherrin verpflichtet sich zur Übergabe der öffentlichen Erschließungsanlagen vor Fertigstellung / Inbetriebnahme der Bauvorhaben und zur einvernehmlichen Abstimmung der erforderlichen Maßnahmen an denkmalgeschützten Gebäuden mit der Unteren Denkmalbehörde. Die zur Erfüllung der Baupflicht notwendigen Bauanträge sind spätestens 1,5 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplans XVI-1b zu stellen.
- Grundstücksübertragungen, Nutzungen, Baulasten und Dienstbarkeiten: Die Bauherrin verpflichtet sich, eigene Grundstücksflächen, die nach B-Plan als öffentliche Flächen ausgewiesen sind, unentgeltlich und frei an Belastungen an Berlin zu übertragen. Für eigene Flächen der Bauherrin, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, sind Dienstbarkeiten und Baulasten zugunsten des im B-Plan benannten Personenkreises zu bewilligen und zu beantragen.

V. VERFAHREN

Der **Aufstellungsbeschluss** des Bezirksamtes Köpenick von Berlin für den Bebauungsplan XVI-1 wurde am 17.06.1991 gefasst (BA-Vorlage Nr.: 24/91).

Am 28.11.1994 wurde durch einen Beschluss des Bezirksamtes der **Geltungsbereich** dieses Aufstellungsbeschlusses den damaligen planerischen Anforderungen angepasst (BA-Vorlage Nr.: 288/94). Diese **Änderung** wurde am 13.01.1995 im Amtsblatt für Berlin Nr. 2 S. 78 bekannt gegeben.

Die **frühzeitige Bürgerbeteiligung** zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung und die Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 30.01.-10.02.1995 im Stadtplanungsamt Köpenick statt. Den Bürgern wurde Gelegenheit gegeben, sich die Ziele und Zwecke der Planung erläutern zu lassen sowie Äußerungen zur vorgestellten Planung abzugeben.

Innerhalb der Bürgerbeteiligung haben sich ca. 70 Personen über die Planungsabsicht informiert.

Von 2 Bürgern gab es schriftliche Anregungen.

Die Beteiligten haben sich im Wesentlichen für die beabsichtigte Planung ausgesprochen und ohne Bedenken bzw. zustimmend zur Kenntnis genommen.

Die Abwägung und das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplans XVI-1 und die Weiterleitung an die BVV zur Kenntnisnahme wurde vom Bezirksamt Köpenick am 16.03.1995 als BA-Vorlage - Nr. 347/95 beschlossen.

Die Behörden und Stellen, die **Träger öffentlicher Belange** sind, wurden in der Zeit vom 02.05. bis 09.06.1995 gemäß § 4 Abs.1 BauGB beteiligt. Die eingegangenen Bedenken, Anregungen und Hinweise wurden untereinander und gegeneinander abgewogen. Das Ergebnis fand Eingang in die weitere Erarbeitung des Bebauungsplans.

Die **öffentliche Auslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplanentwurf XVI-1 vom 28. Juni 1995 mit Begründung fand in der Zeit vom 03. bis 17. Juli 1995 in den Diensträumen des Stadtplanungsamtes statt. Die Dauer der Auslegung wurde gemäß § 2 Abs. 3 BauGBMaßnahmenG verkürzt durchgeführt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden im Amtsblatt für Berlin Nr. 32, S. 2035 und in der Tagespresse am 23.06.1995 ortsüblich und fristgerecht bekannt gemacht. Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden von der Auslegung benachrichtigt. Während der Auslegung konnten zum Entwurf des Bebauungsplans XVI-1 Bedenken und Anregungen vorgebracht werden.

Ausgelegte Planunterlagen:

- Entwurf zum Bebauungsplan XVI-1
- Begründung sowie Grundstücksverzeichnis vom 28. Juni 1995.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung haben sich ca. 25 Personen über die Planungsabsicht informiert. Insgesamt gingen 3 schriftliche Stellungnahmen mit Anregungen ein (ein Eigentümer, zwei Träger öffentlicher Belange).

In der Sitzung des Bezirksamtes Köpenick am 03.07.1995 wurde mit der BA-Vorlage Nr.: 387/95 der Beschluss zur **Zustimmung nach § 125 Abs. 2 BauGB** für die Herstellung von Erschließungsanlagen gemäß § 127 Abs. 2 BauGB im Geltungsbereich des B-Plans gefasst (Widmung der Straße „Am Krusenick“, ABl. Nr. 6 v. 30.01.1998, S. 345).

Im weiteren Verfahren wurde mit BA-Beschluss Nr. 394/95 vom 17.07.1995 eine **Planreifeerklärung** gemäß § 33 Abs. 1 BauGB für die Bauvorhaben Am Krusenick 1-48 erteilt und in verschiedenen Bauabschnitten realisiert.

Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens nach BauGB (vom 23. September 2004)

Da eine Festsetzung des Bebauungsplans XVI-1 bis zum Juli 2006 nicht erfolgt ist, wird das Bebauungsplanverfahren gemäß § 233 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) weitergeführt.

In Weiter- und Überarbeitung des Bebauungsplans und Vorbereitung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit wurde eine (eingeschränkte) Behörden-/ Fachämterbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 in der Zeit vom 1. Februar bis 1. März 2007 durchgeführt.

Die Stellungnahmen fanden Eingang in die Abwägung und weitere Erarbeitung des Bebauungsplans.

Um das Verfahren zügig voranzutreiben, wurde der **Bebauungsplan XVI-1** in die **Bebauungspläne XVI-1a und XVI-1b geteilt** (ABl. Nr. 40 v. 14.09.2007, S. 2461).

Der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung wurde die Mitteilung über die Planungsabsicht mit Anschreiben vom 26.06.2007 zugesandt und um Stellungnahme gebeten. Gemäß Stellungnahmen vom 19. Juli 2007 und 23. Juli 2007 ist der B-Plan XVI-1b an die Ziele der Raumordnung angepasst und es bestehen keine Bedenken gegen die Teilung.

Die **Behörden** und sonstigen **Träger öffentlicher Belange**, wurden in der Zeit vom 31.07. bis 31.08.2007 gemäß § 4a Abs.3 BauGB erneut beteiligt. Die eingegangenen Äußerungen wurden untereinander und gegeneinander abgewogen. Das Ergebnis fand Eingang in die weitere Erarbeitung des Bebauungsplans.

Die **Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplanentwurf XVI-1b vom 10.06.2008 mit Begründung und integriertem Umweltbericht fand in der Zeit vom 7. Juli bis einschließlich 6. August 2008 in den Diensträumen des Stadtplanungsamtes statt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden im Amtsblatt für Berlin Nr. 29 vom 27.06.2008, Seite 1664 und in der Tagespresse am 4. Juli 2008 ortsüblich und fristgerecht bekannt gemacht. Die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung benachrichtigt. Während der Auslegung konnten zum Entwurf des Bebauungsplans XVI-1b Stellungnahmen abgegeben werden.

Ausgelegte Planunterlagen:

Entwurf zum Bebauungsplan XVI-1b vom 28. Juni 1995 mit dem Deckblatt vom 10. Juni 2008 sowie Begründung und Grundstücksverzeichnis vom Juni 2008.

Wegen eines Formfehlers wurde die **Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 28. Juli 2008 bis einschließlich 27. August 2008** mit denselben inhaltsgleichen Unterlagen, diese ergänzt durch umweltbezogene Stellungnahmen zu Bodenbelastungen, **erneut** durchgeführt.

Die erneute Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt für Berlin Nr. 33 vom 18.07.2008, Seite 1842 und in der Tagespresse am 25. Juli 2008. Auch die Träger öffentlicher Belange und sonstigen Behörden sowie Fachämter wurden mit Schreiben vom 25.07.2008 erneut benachrichtigt.

Die Beteiligung und erneute Beteiligung zum Bebauungsplan XVI-1b wurde in der offiziellen Auslegungsfrist von 40 Bürgern besucht. Zum Bebauungsplanentwurf gingen 12 schriftliche Anregungen ein.

Die Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Entwurf des Bebauungsplans XVI-1b, der Entwurf der Rechtsverordnung und die Weiterleitung an die BVV wurden vom Bezirksamt Treptow-Köpenick am 21.11.2008 als BA-Vorlage - Nr. 269/08 beschlossen.

Die BVV Treptow-Köpenick von Berlin hat auf ihrer Sitzung am 27.11.2008 unter der Beschluss - Nr.: 528/24/08 über den Bebauungsplan XVI-1b, die Begründung sowie die Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplans entschieden.

Nach rechtlicher Überprüfung im Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB wurde von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung gemäß Schreiben vom 05.02.2009 und 03.03.2009 mitgeteilt, dass Beanstandungen erhoben werden. Der Bebauungsplan XVI-1b ist gem. § 4a Abs. 3 erneut auszulegen, die Stellungnahmen der TÖB sind erneut einzuholen sowie nach Beschlussfassung durch die BVV ist der B-Plan erneut anzuzeigen.

Die **Behörden** und sonstigen **Träger öffentlicher Belange**, wurden in der Zeit vom 11.05. bis 10.06.2009 gemäß § 4a Abs.3 BauGB erneut beteiligt. Fristgerecht äußerten sich 22 TÖB, davon 2 bezirkliche Fachämter. Die eingegangenen Anregungen wurden untereinander und gegeneinander abgewogen. Das Ergebnis fand Eingang in die weitere Bearbeitung des Bebauungsplans.

Die **erneute Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 4a Abs. 3 BauGB für den Bebauungsplanentwurf XVI-1b vom 10. Juni 2008 mit Begründung, integriertem Umweltbericht und Gutachten zur Altlastenproblematik fand in der Zeit vom 25.05. bis einschließlich 09.06.09 in den Diensträumen des Stadtplanungsamtes statt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden im Amtsblatt für Berlin Nr. 21 vom 15.05.2009, Seite 1194 und in der Tagespresse am 15.05.2009 ortsüblich und fristgerecht bekannt gemacht. Während der Auslegung konnten zum Entwurf des Bebauungsplans XVI-1b Stellungnahmen abgegeben werden.

Ausgelegte Planunterlagen:

Entwurf zum Bebauungsplan XVI-1b vom 28. Juni 1995 mit den Deckblättern vom 10. Juni 2008 und 23. April 2009 sowie Begründung vom Juni 2009, Grundstücksverzeichnis vom Juni 2008 und umweltbezogene Stellungnahmen zu Bodenbelastungen.

Die erneute Beteiligung zum Bebauungsplan XVI-1b wurde in der offiziellen Auslegungsfrist von 7 Bürgern besucht. Zum Bebauungsplanentwurf gingen keine mündlichen oder schriftlichen Anregungen ein.

Die Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Entwurf des Bebauungsplans XVI-1b, der Entwurf der Rechtsverordnung und die Weiterleitung an die BVV wurden vom Bezirksamt Treptow-Köpenick am 07.07.09 als BA-Vorlage - Nr. 350/09 beschlossen.

Die BVV Treptow-Köpenick von Berlin hat auf ihrer Sitzung am 16.07.2009 unter der Beschluss - Nr.: 700/32/09 über den Bebauungsplan XVI-1b, die Begründung sowie die Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplans entschieden.

Nach erneuter rechtlicher Überprüfung im Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB wurde von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung gemäß Schreiben vom August/September und November 2009 mitgeteilt, dass unter der Voraussetzung der Ergänzung bzw. Überarbeitung der Begründung mit Ausführungen zur Eingriffs-/Ausgleichsbewältigung gem. § 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG und der nochmaligen Beschlussfassung durch die BVV als Letztentscheidung im B-Planverfahren der Bebauungsplan als Rechtsverordnung festgesetzt werden kann.

Das Bezirksamt beschloss daraufhin am 08.12.09 (BA-Beschluss Nr. 385/09) das Ergebnis des erneuten Anzeigeverfahrens und Ergänzung des BA-Beschlusses Nr. 350/09 sowie die Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplans XVI-1b („Krusenick“) und diese im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin zu veröffentlichen.

Die BVV Treptow-Köpenick von Berlin hat auf ihrer Sitzung am 28.01.2010 unter der Beschluss - Nr.: 791/37/10, in Änderung des BVV-Beschlusses Nr. 700/32/09 vom 16.07.2009, über das Ergebnis des erneuten Anzeigeverfahrens gem. § 6 Abs. 4 AGBauGB vom August/September und November 2009 entschieden.

Die Veröffentlichung erfolgte im **GVBI** für Berlin Nr. 3 am 11. Februar 2010, Seite 32.

VI. RECHTSGRUNDLAGEN

1. **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049, 2076)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** - in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
3. Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (**AGBauGB**) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692)
4. **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung des BNatSchGNeuregG vom 25.03.2002 (BGBl. I S.1193), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 01.04.2008 *Strahlenschutzgesetz*, BGBl. S. I (686, 688)

Berlin, im Februar 2010
Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin
Abteilung Bauen und Stadtentwicklung

Hölmer
Bezirksstadtrat für Bauen
und Stadtentwicklung

Löbel
Amtsleiterin Stadtplanungsamt

VII. ANHANG**Textliche Festsetzungen XVI-1b**

1. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe nicht zulässig.
2. Im Mischgebiet MI sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe nicht zulässig.
3. Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung unzulässig. Dies gilt nicht für Stellplätze für Fahrzeuge von schwer Gehbehinderten und Behinderten mit Rollstuhl und Fahrradabstellplätze sowie für Tiefgaragen.
4. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 und im Mischgebiet MI sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung unzulässig. Dies gilt nicht für Stellplätze für Fahrzeuge von schwer Gehbehinderten und Behinderten mit Rollstuhl und Fahrradabstellplätze sowie für Tiefgaragen.
5. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.
6. Die mit A gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Grundstücke sowie einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Die mit B gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
7. Die Flächen C, D, E, F, G, H und J sind Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen zugunsten der Grundstücke Am Krusenick 1-5, Am Krusenick 6-10 B, Am Krusenick 11-15 D, Am Krusenick 16-32, Am Krusenick 33-36, Am Krusenick 37-40 und Friedrichshagener Straße 9 im WA 2.
8. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Die Bepflanzung ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Dies gilt auch, wenn unter diesen Flächen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege und Zufahrten, Stellplätze für Fahrzeuge von schwer Gehbehinderten und Behinderten mit Rollstuhl sowie Fahrradabstellplätze.
9. Die Flächen zum Anpflanzen sind mit standortgerechten einheimischen Gehölzen und anderen Pflanzen in der Weise zu begrünen, dass der Eindruck eines ununterbrochenen Ufergrüns entsteht. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für die Wege und sonstige Ausstattungselemente einer gärtnerischen Gestaltung.

Hinweis:

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 8 und Nr. 9 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 04.10.2007 empfohlen.

Pflanzliste vom 04.10.2007**Bäume***

<i>großkronige Bäume</i>	
lateinischer Name	deutscher Name
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Erle
Fraxinus excelsior	Esche
Populus tremula	Zitter-Pappel (Espe)
Prunus padus	Vogelkirsche
Salix spec.	Weidenarten
Tilia cordata	Winter-Linde
<i>kleinkronige Bäume</i>	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata	Rot-Dorn
Crataegus monogyna	Weiß-Dorn
Sorbus aucuparia	Eberesche

* Mindestqualität für Bäume: 3 x verpflanzt, m.Db., St. U. 18/20

Gehölze*

lateinischer Name	deutscher Name
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weiß-Dorn
Cytisus scoparius	Besen-Ginster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes alpinum	Alpen-Johannesbeere
Ribes nigrum	Schwarze Johannesbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Rubus fruticosus	Wild-Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix repens	Sand-Kriech-Weide
Salix viminalis	Flecht-Weide
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

* Mindestqualität (außer Rosen): verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 100 - 150 cm hoch.

VIII. Anlagen

Karte 1: Teilbereiche im Bebauungsplan XVI-1b
Karte 2: Nutzungs- und Vegetationsstruktur
Karte 3: Baumbestand / Baumliste

Baumliste (Bestandsverzeichnis 2007)

* Bäume nicht geschützt nach Baumschutzverordnung

Ild. Nr.	Baumart botanisch	Baumart deutsch	Anzahl Stämme	StU 130 cm ü. G.	Krone Ø in m	Höhe in m	Neigung	Wurzelsatz	Stamm	Krone	Vitalität gesamt	Bemerkung
*1	Crataegus laevigata	Weißdorn	2	45/35	4	7	-	-	-	-	3	-
2	Juglans regia	Walnuss	1	94	9	8	st. O	-	-	-	2	-
*3	Prunus padus	Traubenkirsche	1	72	7	5	sst. NNW	-	s. krumm	-	3	-
4	Pinus sylvestris	Kiefer	2	150/126	8	14	-	-	gr. Abbruch	einseitig	3-4	(Waldbaum)
5	Tilia cordata	Linde	1	109	10	14	-	-	-	-	2-3	-
6	Pinus sylvestris	Kiefer	2	139/105	7	14	l. O	-	-	-	3	(Waldbaum)
7	Robinia pseudoacacia	Robinie	1	292	11	15	st. O	-	-	licht	3-4	-
8	Acer negundo	Eschen-Ahorn	1	89	10	12	-	-	-	-	3	-
9	Acer negundo	Eschen-Ahorn	1	88	10	12	-	-	-	licht	3	-
10	Acer negundo	Eschen-Ahorn	1	103	12	15	-	-	-	s. licht	3-4	-
*11	Pinus sylvestris	Kiefer	1	70	5	6	l. S	-	-	-	2-3	-
12	Tilia cordata	Linde	2	79/76	10	15	-	-	-	-	2-3	-
13	Tilia cordata	Linde	1	130	10	16	-	-	-	-	2-3	-
*14	Acer platanoides glob.	Kugel-Ahorn	1	65	5	5	-	-	-	-	2-3	-
15	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	1	95	10	12	-	-	-	licht	2-3	-
16	Betula pendula	Birke	1	159	8	18	sst. NW	W. gehoben	-	s. licht	4	-
17	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	3	78/64/57	8	16	l. NW	W. gehoben	-	einseitig	2-3	-
18	Quercus robur	Stiel-Eiche	1	341	18	20	-	-	-	Schnitt	3	Erhaltung !
*19	Quercus robur	Stiel-Eiche	1	15	1	4	l. W	-	m. Pfahlung	licht	3	-
20	Aesculus hippocasta.	RossKastanie	1	228	12	18	st. SO	-	-	-	2-3	Erhaltung !
*21	Juglans regia	Walnuss	1	15	1	4	-	-	m. Pfahlung	licht	3	-
22	Betula pendula	Birke	5	125/84/82/ 76/67	15	16	tw. st. O	in Gruppe	tw. krumm	licht	3 (-4)	-
23	Picea pungens	Blau-Fichte	1	85	5	12	-	-	-	-	3	-

lfd. Nr.	Baumart botanisch	Baumart deutsch	Anzahl Stämme	StU 130 cm ü. G.	Krone Ø in m	Höhe in m	Neigung	Wurzelsatz	Stamm	Krone	Vitalität gesamt	Bemerkung
24	Betula pendula	Birke	1	111	10	15	-	-	-	-	2	-
25	Acer platanoides	Spit-Ahorn	1	112	10	15	-	tw. Asphalt	kl. Abbruch	licht	3	-
26	Robinia pseudoac.	Robinie	2	126	12	10	I. O	-	-	-	2-3	-
27	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	1	118	12	10	I. N	in Mauer	im Zaun	krumm	3	-
28	Robinia pseudoac.	Robinie	2	123/113	12	18	N/O	-	krumm	-	3	-
29	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	1	111	10	16	I. N	-	-	-	2-3	-
*30	Rhus typhina	Essigbaum	11	48	6	7	-	-	tw. im Zaun	licht	3	-
31	Populus italica	Säulen-Pappel	1	138	5	20	-	-	-	einseitig	3	-
32	Populus spec.	Pappel	1(+1)	220/98	15	16	-	-	-	-	3	-
33	Aesculus hippocastanum	Rosskastanie	1	134	10	16	-	-	kl. Astloch	-	2	Erhaltung !
*34	Acer negundo	Eschen-Ahorn	1	61	8	10	I. O	am Haus	krumm	-	3	-
35	Betula pendula	Birke	1	135	12	10	I. N	am Haus	-	-	2-3	-
36	Acer negundo	Eschen-Ahorn	2	75/62	10	8	N/S	-	Bruchstelle	tief. Ast.	3	-
37	Alnus glutinosa	Erle	2	65/40	-	7	sst. O	i.Ufermauer	im Zaun	s. licht	5	-
38	Ulmus spec.	Ulme	4	127/123/ 74/54	15	15	-	-	-	-	2-3	Erhaltung !
39	Juglans regia	Walnuss	6	52/51/38/35	8	7	-	älterer Fuß	Seitentrieb.	-	3-4	-
40	Acer negundo	Eschen-Ahorn	1	80	7	6	st. W	in Böschung	-	tief. Ast.	3	-
41	Betula pendula	Birke	1	110	7	18	-	-	Schaden	-	3	-
*42	Betula pendula	Birke	1	68	5	18	st.N	-	-	-	2-3	-
*43	Betula pendula	Birke	1	60	5	12	I. N	Kell.schacht	-	-	2-3	-
44	Robinia pseudoac.	Robinie	2	65/46	6	9	I. W	am Haus	-	einseitig	3	-
45	Betula pendula	Birke	1	110	8	16	I. N	am Haus	-	licht	3	-
46	Quercus robur	Stiel-Eiche	1	95	10	14	m. SW	am Haus	-	einseitig	2-3	-
47	Robinia pseudoac.	Robinie	2	115/78	10	16	st. N	-	-	-	3	-
48	Quercus robur	Stiel-Eiche	1	80	7	14	-	-	-	-	2-3	-

lfd. Nr.	Baumart botanisch	Baumart deutsch	Anzahl Stämme	StU 130 cm ü. G.	Krone Ø in m	Höhe in m	Neigung	Wurzelsatz	Stamm	Krone	Vitalität gesamt	Bemerkung
49	Quercus robur	Stiel-Eiche	1	134	10	16	I. S	am Haus	-	-	2	Erhaltung !
*50	Quercus robur	Stiel-Eiche	1	52	3	12	-	am Haus	am Haus		3	-
*51	Robinia pseudoac.	Robinie	1	-	-	-	liegt	-	Umbruch	-	5	abgestorben
*52	Robinia pseudoac.	Robinie	1	61	4	14	I. O	Bösch.fuß	verdreht	licht	4	-
53	Robinia pseudoac.	Robinie	3	140/65/65	12	16	st. SO	-	-	-	3	-
*54	Robinia pseudoac.	Robinie	1	70	9	9	st. O	-	-	-	3	-
55	Robinia pseudoac.	Robinie	3	176/124/88	15	15	tw. SO	-	-	licht	3	-
56	Robinia pseudoac.	Robinie	5	100/86/70/ 96/95	15	15	-	-	-	-	2-3	-
57	Robinia pseudoac.	Robinie	3	116/77/40	10	10	tw. NO	-	-	-	3	-
58	Betula pendula	Birke	1	154	12	20	I. O	Bösch. Haf.	gebogen O	-	2	-
59	Robinia pseudoac.	Robinie	1	91	8	12	-	-	-	-	2-3	-
60	Quercus robur	Stiel-Eiche	1	238	10	17	-	-	Brandscha.	licht	3-4	-
61	Quercus robur	Stiel-Eiche	2	168/133	12	17	I.NO/I.SW	-	Brandscha.	licht	4	-
62	Robinia pseudoac.	Robinia	1	239	12	12	-	-	-	-	3	-
63	Quercus robur	Stiel-Eiche	1	93	7	12	I.N	-	-	einseitig	3	-
64	Robinia pseudoac.	Robinia	2	248/221	20	20	st.S	massiver Fuß	großer Astabbruch	auslade.	3	Erhaltung !
65	Robinia pseudoac.	Robinia	1	105	6	18	I.S	a. Haus/Tre.	-	einseitig	3-4	-
66	Robinia pseudoac.	Robinia	1	84	6	16	-	a. Haus/Tre.	-	einseitig	3-4	-
67	Robinia pseudoac.	Robinia	1	90	5	16	I.NO	a. Haus/Tre.	-	licht	4	-
68	Robinia pseudoac.	Robinia	1	86	6	15	-	am Haus	st. Schäden	einseitig	3	-
69	Robinia pseudoac.	Robinia	2	113/105	8	16	st. NOW	-	1 x st. morsch	einseitig	3-4	-
70	Robinia pseudoac.	Robinia	1	262	15	17	-	-	st. hohl	auslad. licht	4	-
71	Robinia pseudoac.	Robinie	1	104	8	15	I.S	-	-	I.einseit.	2-3	-
72	Robinia pseudoac.	Robinie	1	132	7	16	I.O	-	-	I.einseit.	3	-

lfd. Nr.	Baumart botanisch	Baumart deutsch	Anzahl Stämme	StU 130 cm ü. G.	Krone Ø in m	Höhe in m	Neigung	Wurzelsatz	Stamm	Krone	Vitalität gesamt	Bemerkung
73	Robinia pseudoac.	Robinie	1	137	8	16	I.O	-	-	I.einseit.	3	-
74	Robinia pseudoac.	Robinie	1	117	5	16	I.W	-	-	licht	3-4	-
75	Robinia pseudoac.	Robinie	1	92	7	14	-	am Haus	krumm	I.einseit.	3	-
76	Robinia pseudoac.	Robinie	2	205/166	12	17	-	-	I.Schäden	licht	3	-
77	Robinia pseudoac.	Robinie	1	88	4	12	st.O	-	-	s.einseit	3-4	-
78	Robinia pseudoac.	Robinie	1	220	14	16	-	-	-	-	2	Erhaltung !
79	Robinia pseudoac.	Robinie	1	173	12	16	st.O	an Treppe	-	licht	3	-
80	Robinia pseudoac.	Robinie	1	87	6	15	I.SW	am Haus	-	licht	3-4	-
*81	Robinia pseudoac.	Robinie	1	75	4	15	I.NO	-	-	licht	3-4	-
82	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	1	88	10	17	I.N	am Haus	-	-	2-3	-
83	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	1	125	10	18	-	am Haus	-	-	2-3	-
84	Quercus robur	Stiel-Eiche	1	80	5	10	sst.N	-	krumm	s.einseit	4	-
*85	Quercus robur	Stiel-Eiche	1	70	7	15	I.N	am Haus	-	s.licht	4	-
86	Quercus robur	Stiel-Eiche	1	80	9	14	I.N	-	-	einseit.	3-4	-
87	Robinia pseudoac.	Robinie	1	92	7	16	-	-	-	-	3	-
88	Robinia pseudoac.	Robinie	1	81	6	16	I.N	-	-	einseit.	3-4	-
*89	Robinia pseudoac.	Robinie	1	70	5	14	-	-	-	licht	3-4	-
90	Robinia pseudoac.	Robinie	1	116	8	15	I.SO	-	-	einseit.	3	-
91	Robinia pseudoac.	Robinie	1	139	8	16	-	-	-	-	3	-
92	Quercus robur	Stiel-Eiche	1	103	7	16	I.SO	am Schacht	-	-	3	-
93	Quercus robur	Stiel-Eiche	1	80	5	15	m.W	am Schacht	-	licht	3-4	-
94	Robinia pseudoac.	Robinie	1	222	14	17	-	-	-	-	2	Erhaltung !
95	Quercus robur	Stiel-Eiche	1	92	8	17	I.N	am Schacht	-	licht	3-4	-
96	Acer negundo	Eschen-Ahorn	1	151	10	12	sst.N	morsch	morsch	s.einseit	4(-5)	-
97	Acer negundo	Eschen-Ahorn	1	220	20	15	-	-	-(Efeu)	-	3	-
98	Quercus robur	Stiel-Eiche	2	200/195	20	20	-	-	-	-	2	Erhaltung !

lfd. Nr.	Baumart botanisch	Baumart deutsch	Anzahl Stämme	StU 130 cm ü. G.	Krone Ø in m	Höhe in m	Neigung	Wurzelsatz	Stamm	Krone	Vitalität gesamt	Bemerkung
99	Populus spec.	Pappel	1	106	6	11	I.O	-	krumm	licht	3-4	-
100	Robinia pseudoac.	Robinie	1	100	7	9	sst.N	a.Schacht	s.krumm	s.einseit	4	-
101	Robinia pseudoac.	Robinie	1	86	7	11	I.O	a.Schacht	morsch	licht	4	-
102	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	1	110	9	14	m.N	-	-	-	3	-
103	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	3	132/123/92	12	16	2 x m.N	-	-	-	2-3	-
104	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	2	78/78	8	12	-	-	-	einseit	3-4	-
105	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	1	80	7	12	I.S	-	I.Schäden	s.einseit	4	-
106	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	1	82	8	14	I. N	am Zaun	-	s.einse.	4	-
107	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	2	76/78	8	14	I. N	an Mauer	-	s.einse.	4	-
108	Robinia pseudoac.	Robinie	1	ca. 250	10	14	-	am Zaun	st. Wülste	licht	4	-