

**Bebauungsplan
XVI-36
„Kaufhalle Siemensstraße und Umgebung“**

**für die Grundstücke Wilhelminenhofstraße 6-12
und Siemensstraße 23-26 im Bezirk Treptow-
Köpenick, Ortsteil Oberschöneweide**

BEGRÜNDUNG

zur Festsetzung
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

11. Dezember 2012

INHALTSVERZEICHNIS

I.	PLANUNGSGEGENSTAND	5
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit.....	5
2.	Plangebiet.....	5
2.1	Abgrenzung des Geltungsbereichs	5
2.2	Bestand	5
2.2.1	Städtebauliche Struktur des Umfelds	5
2.2.2	Erschließung	6
2.2.3	Ver- und Entsorgung.....	8
2.2.4	Einschätzung der Freiraumpotenziale.....	9
2.2.5	Geologische und hydrologische Verhältnisse	9
2.2.6	Denkmalschutz	10
2.2.7	Eigentumsverhältnisse.....	11
2.3	Planungsvorgaben.....	11
2.3.1	Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und Landesentwicklungsplan Berlin - Brandenburg (LEP B-B).....	11
2.3.2	Flächennutzungsplan	12
2.3.3	Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm	12
2.3.4	Stadtentwicklungsplanung/StEP	13
2.3.5	Zentren- und Einzelhandelskonzept Bezirk Treptow- Köpenick	15
2.3.6	Planungsrecht	16
2.3.7	Benachbarte Bebauungspläne.....	16
2.3.8	Erhaltungsgebiet Oberschöneweide	16
2.3.9	Sanierungsgebiet Oberschöneweide (Nov. 1995 – Juli 2010).....	16
II.	PLANINHALT.....	18
1.	Entwicklung der Planungsüberlegungen	18
2.	Intention des Plans / Planungsziele.....	19
3.	Festsetzungen des Bebauungsplans.....	19
4.	Umweltbericht	21
4.1	Einleitung	21
4.1.1	In Fachgesetzen und -plänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung im Bebauungsplan.....	21
4.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	23
4.2.1	Räumlicher Untersuchungsumfang und Untersuchungsmethodik	23

4.2.2	Bestandsaufnahme und -bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	24
4.2.2.1	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	24
4.2.2.2	Schutzgut Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt	26
4.2.2.3	Schutzgut Boden.....	29
4.2.2.4	Schutzgut Wasser.....	30
4.2.2.5	Schutzgut Luft / Klima	30
4.2.2.6	Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild	31
4.2.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	31
4.2.3	Prognose und Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	32
4.2.3.1	Auswirkungen auf den Menschen/die Bevölkerung und auf die menschliche Gesundheit	32
4.2.3.2	Auswirkungen auf Boden, Wasser, Klima / Luft	35
4.2.3.3	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	36
4.2.3.4	Auswirkungen auf das Landschafts- / Stadtbild und die naturgebundene Erholungsfunktion	37
4.2.3.5	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	37
4.2.3.6	Wechselwirkungen	37
4.2.4	Prognose und Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	38
4.2.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt.....	39
4.2.5.1	Darstellungen und Festsetzungen im Bebauungsplan	39
4.2.5.2	Vorschriften und Maßnahmen, die in anschließenden Planungsphasen und bei der Realisierung der Planung zu beachten sind.....	40
4.2.6	Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft.....	41
4.2.7	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	41
4.2.7.1	Nutzungsalternativen	41
4.2.7.2	Konzeptalternativen	42
4.3	Zusätzliche Angaben	42
4.3.1	Verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf aufgetretene Schwierigkeiten bei der Erarbeitung der Unterlagen.....	42
4.3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen durch den Bebauungsplan (Monitoring)	42
4.3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	42
5.	Begründung und Abwägung der einzelnen Festsetzungen	45
5.1	Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	45
5.1.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB.....	45

5.1.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB.....	46
5.1.3	Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	50
5.1.4	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB	55
5.1.5	Erneute Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB	57
5.2	Begründung der Planfestsetzungen	65
5.2.1	Allgemeine Wohngebiete.....	65
5.2.2	Fläche für Versorgungsanlagen „Abwasserpumpwerk“	70
5.2.3	Öffentliche Grünfläche	70
5.2.4	Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“	70
5.2.5	Festsetzungen zum Immissionsschutz	71
5.2.6	Sonstige Festsetzungen.....	72
5.2.7	Nachrichtliche Übernahmen.....	72
III.	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	73
1.	Auswirkungen auf die Lebensbedingungen.....	73
2.	Auswirkungen auf die Umwelt	73
3.	Ordnungsmaßnahmen.....	74
4.	Auswirkungen auf den Verkehr	74
5.	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung.....	75
6.	Abschließende Abwägung der Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB	75
IV.	VERFAHREN	76
V.	RECHTSGRUNDLAGEN	79
1.	Textliche Festsetzungen:.....	80

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Primäre Intention des Bebauungsplans ist die Umsetzung der formulierten Sanierungsziele des im Juli 2010 aufgehobenen Sanierungsgebietes Oberschöneweide (Block 25) in Form einer städtebaulichen Neuordnung des derzeit größtenteils ungenutzten Blockinnenbereichs zwischen der Siemensstraße und der Wilhelminenhofstraße. Diese sehen vorrangig die Schließung des Blocks zur nachhaltigen Verbesserung der Wohn- und Aufenthaltsqualität als auch des derzeit desolat in Erscheinung tretenden Ortsbildes vor. Verbunden mit der Schließung der Blockränder wird die bestehende öffentliche Verkehrsfläche innerhalb des Blocks in östlicher Richtung verlegt und eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Nutzung eines im Geltungsbereich befindlichen Grundstücks durch ein Abwasserpumpwerk der Berliner Wasserbetriebe wird entsprechend der vorhandenen Nutzung festgesetzt. Der Bebauungsplan soll einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung dienen und eine dem Wohle der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

2. Plangebiet

2.1 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XVI-36 liegt im Bezirk Treptow-Köpenick innerhalb des Blocks 25 des Sanierungsgebietes Oberschöneweide, welches mit Inkrafttreten der 11. Rechtsverordnung zur Änderung von Verordnungen über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt Berlin vom 10. Juli 2010, S. 347, rechtswirksam aufgehoben wurde.

Das ca. 1,56 ha große Plangebiet umfasst die Grundstücksflächen der Wilhelminenhofstraße 6-12 sowie Siemensstraße 23-26 und wird durch die öffentlichen Verkehrsflächen der Siemensstraße im Norden sowie der Wilhelminenhofstraße im Süden begrenzt. Der weitere Verlauf der Geltungsbereichsgrenze wird durch die einzelnen Grundstücksgrenzen der angrenzenden sowie der innerhalb des Bereiches liegenden Grundstücke gebildet. Zu den unmittelbar angrenzenden Flächen zählen die Grundstücke der Wilhelminenhofstraße 5 und 13, der Edisonstraße 55-58 sowie der Siemensstraße 20-22 und 27.

Südlich des Plangebietes und der Wilhelminenhofstraße grenzt ein Streifen mit Gewerbenutzungen an, welcher Bestandteil eines breiten Gürtels von ehemaligen industriellen Nutzungen, nun überwiegend gewerblichen Nutzungen entlang der Uferzone der Spree im Bereich von Oberschöneweide ist. Nördlich, auf der gegenüberliegenden Seite der Siemensstraße grenzen weitere Wohngebäude in Blockrandbebauung an.

2.2 Bestand

2.2.1 Städtebauliche Struktur des Umfelds

Das Plangebiet des Bebauungsplans XVI-36 ist im Gegensatz zur übrigen Fläche des Blocks stark heterogen geprägt. So befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches drei Wohngebäude unterschiedlicher Prägung. Ein Gebäude weist 3 Geschosse auf und ist Bestandteil der das Plangebiet prägenden Blockrandbebauung, ein weiteres bildet in der Form eines Einfamilienhauses einen Sonderbaukörper innerhalb des gesamten Blockes. Dieses Gebäude (Wilhelminenhofstraße 10) diente ursprünglich als Dienstvilla des gegen Anfang des Jahrhunderts errichteten Abwasserwerks und ist

ebenso wie das unter Denkmalschutz stehende Wohngebäude der Wilhelminenhofstraße 6 derzeit leerstehend und ungenutzt. Ein weiteres Gebäude auf dem Grundstück Wilhelminenhofstraße 11 wird derzeit als Wohngebäude genutzt. Dieses 3-geschossige, ca. 12 m x 40 m große Gebäude befindet sich im Blockinnenbereich und entspricht in seiner baulichen Gestalt eher einem ehemaligen Gewerbe- bzw. Bürogebäude, welches zu Wohnzwecken umgenutzt wurde.

Der in der Vergangenheit den Geltungsbereich dominierende Baukörper war die zu DDR-Zeiten errichtete Kaufhalle auf den Grundstücken Siemensstraße 23-25. Das Gebäude wurde inzwischen vollständig abgerissen. Weitere Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind durch die ehemaligen Kundenparkplätze (vormals öffentlich gewidmete Verkehrsfläche mit ca. 40 öffentlichen Stellplätzen, die den Block 25 im Bereich der Grundstücke Wilhelminenhofstraße 7 und Siemensstraße 26 durchquert) und eine Wegeverbindung zwischen der Siemensstraße und der Wilhelminenhofstraße geprägt. Die vormals öffentlich gewidmeten Flächen wurden mit Rechtswirksamkeit am 11.10.2011 eingezogen. Aufgrund des langen Leerstandes des Gebäudes der Kaufhalle und der dadurch bedingten Verwilderung der umgebenden Flächen bildete das Grundstück für geraume Zeit einen erheblichen städtebaulichen Missstand für das gesamte Gebiet.

Auf dem Grundstück der Berliner Wasserbetriebe (Wilhelminenhofstraße 9-10) befindet sich ein in den letzten Jahren errichtetes bzw. gänzlich erneuertes Abwasserpumpwerk. Es handelt sich dabei um ein ca. 17m x 18m großes und in der Höhe ca. 2-geschossiges Gebäude mit Schornsteinen. Darüber hinaus steht nahe der öffentlichen Verkehrsfläche der Wilhelminenhofstraße auf dem Gelände der Berliner Wasserbetriebe ein Trafohaus.

Die baulichen Strukturen der angrenzenden Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches sind geprägt durch eine drei- bis fünfgeschossige gründerzeitliche Wohnbebauung mit vereinzelt Gewerbe- und Einzelhandelsnutzungen in den Erdgeschosszonen sowie den Hinterhofbereichen. Auf dem Grundstück der Siemensstraße 22 befindet sich ein Anfang des Jahrhundert errichtete und derzeit noch genutzte Feuerwache, welche als Baudenkmal in der Denkmalliste von Berlin aufgeführt ist.

2.2.2 Erschließung

Die äußere Erschließung des Bebauungsplangebiets erfolgt über die Siemensstraße und die Wilhelminenhofstraße. Beide Straßen übernehmen dabei sowohl lokale Erschließungsfunktionen innerhalb des Ortsteils Oberschöneweide als auch überörtliche Verbindungsfunktionen zu den in Richtung Innenstadt führenden Hauptradialen. Sie sind Bestandteil des übergeordneten Hauptverkehrsstraßennetzes von Berlin. Gemäß den Darstellungen im StEP Verkehr 2025/Bestand 2011 ist die Siemensstraße eine übergeordnete Straßenverbindung der Stufe II, die Wilhelminenhofstraße zwischen Siemensstraße und Edisonstraße ist im Bestand 2011 und Planung 2025 eine Ergänzungsstraße/Straße von besonderer Bedeutung.

In der Planung 2025 wird die Siemensstraße in der Bedeutung auf die Stufe III - örtliche Straßenverbindung herabgestuft. Somit werden aus verkehrlicher Sicht Belange, die von Gesamtinteresse Berlins sind, berührt. Die Straßenabschnitte stellen über die Edisonstraße eine Verbindung zur Rummelsburger Straße/Straße An der Wuhlheide und über die Stubenrauchbrücke eine Verbindung zur Schnellerstraße (B 96a) her.

Aufgrund dieser Bedeutung für die Erschließungs- und Verbindungsfunktion werden beide Straßenabschnitte stark frequentiert und verursachen für die angrenzenden Nutzungen hohe Belastungen durch den erzeugten Verkehrslärm.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes befinden sich weitere ehemals öffentlich gewidmete Verkehrsflächen, die in der Vergangenheit vorrangig zur Erschließung und als Stellplatzflächen der ehemaligen Kaufhalle dienten. Die Flächen liegen im Bereich der

Siemensstraße 26 und der Wilhelminenhofstraße 7 und bilden derzeit eine Wegeverbindung zwischen den flankierenden Straßenabschnitten aus. Aufgrund der freien Zufahrt der Flächen werden die ehemaligen Kundenstellplätze weiterhin durch Bewohner der angrenzenden Wohngebiete als Anwohnerparkplätze genutzt. Diese Flächen wurden mit Rechtskraft am 11.10.2011 eingezogen und sollen an private Investoren mit dem Ziel der Umsetzung der geplanten baulichen Blockrandschließung veräußert werden. Teilflächen der Grundstücke Wilhelminenhofstraße 8 sowie Siemensstraße 23 werden alternativ dafür als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt und sollen als zukünftige Wegeverbindung die innere Erschließung des Bebauungsplangebietes bilden. Die dafür benötigten privaten Grundstücksteile sollen zu diesem Zweck erworben und nach Festsetzung des Bebauungsplans und der Beräumung der Grundstücke der Weg baulich hergestellt und für den öffentlichen Verkehr gewidmet werden.

Darüber hinaus befindet sich innerhalb der angrenzenden Wilhelminenhofstraße derzeit noch eine planfestgestellte Bahnanlage der BEHALA. Die Gleisanlagen der Industriebahn wurden jedoch im Rahmen von Umplanungen der Verkehrsflächen und mit Zustimmung durch die BEHALA entfernt. Ein Antrag auf Freistellung der planfestgestellten Bahnflächen gemäß § 23 Abs. 1 AEG für den Bereich der Wilhelminenhofstraße wurde durch das Bezirksamt Treptow-Köpenick gestellt und befindet sich derzeit im Verfahren.

Verkehrsplanung und Lärminderungsplanung

Eine Entlastung vom übergeordneten Durchgangsverkehr im Bereich der umgebenden Straßenabschnitte des Geltungsbereiches soll die langfristig geplante Süd-Ost-Verbindung (SOV) bewirken. Die im FNP sowie im Stadtentwicklungsplan Verkehr (Straßennetz – Planung 2025) dargestellte Verbindung ist als Entlastungsstraße für den Bereich Ober- und Niederschöneweide und in der Fortsetzung der SOV für den Ortsteil Baumschulenweg vorgesehen. Sie reicht von der Rummelsburger Straße über die Spree bis an die Anschlussstelle Späthstraße der A 113. Somit kann für die stark belasteten Straßenabschnitte im Bereich von Oberschöneweide und darüber hinaus eine deutliche Entlastung eintreten. Darüber hinaus würde der gesamte Bereich von der direkten Anbindung an die Autobahn A 113 profitieren.

Für Schöneweide ist dabei die bauliche Umsetzung des 1. Abschnittes der SOV/ ausschlaggebend, welcher sich in der Planfeststellung befindet, allein mit diesem Abschnitt ist eine Verkehrsminderung für Schöneweide gegeben.

Als eine zusätzliche lokale Vernetzung für den Bereich Oberschöneweide soll die geplante Spreebrücke im Bereich des östlichen Endes der Wilhelminenhofstraße zur Schnellerstraße dienen. Ein entsprechender Bebauungsplan (9-14) befindet sich derzeit im Aufstellungsverfahren.

Im Rahmen der gesamtstädtischen Lärmaktionsplanung für Berlin, Senatsbeschluss vom Januar 2008, wurden darüber hinaus weitere Maßnahmen zur Lärminderung in einzelnen Konzeptgebieten und für Konzeptstrecken erarbeitet. Der Bereich Schöneweide stellt auf Grund der gegenwärtig sehr hohen Verkehrsbelastungen in den Hauptverkehrsstraßen, Edison-, Siemens-, Spree- und Brückenstraße einen Handlungsbedarf dar, sodass im Rahmen des Lärmaktionsplan für Berlin dieser Teil als Konzeptgebiet vertiefend untersucht wurde.

Die dazu vorgelegte Lärminderungsplanung (Bericht zum Konzeptgebiet Ober- und Niederschöneweide; Lärminderungsplanung für Berlin – Materialien zum Aktionsplan; Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz; Stand Mai 2008) benennt für die Siemensstraße Maßnahmen, wie die Schaffung einer nächtlichen Tempo 30 Zone, welche bereits umgesetzt wurde, sowie mittel- bis langfristig die Umsetzung linearer straßenräumlicher Maßnahmen (u.a. Fahrbahnreduzierungen, Radverkehrsanlagen) und punktueller straßenräumlicher Maßnahmen (u.a. Mittelin-

seln).

Für die Umsetzung der in der Lärminderungsplanung aufgeführten Maßnahmen wird durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. VII/ Verkehrsplanung, in Zusammenarbeit mit dem Bezirk Treptow-Köpenick, Abt. BauStadt, ein „Verkehrskonzept Schöneeweide“ erarbeitet. Dieses Verkehrskonzept wird die Möglichkeiten/Maßnahmen darstellen, welche die Verkehrsfunktion der SOV dahingehend unterstützen, dass organisatorische wie bauliche Maßnahmen zur Minderung des Verkehrsaufkommens im Ortsteil Schöneeweide zum Tragen kommen (siehe auch Kap. II 4.1.1 Fachplanungen, Lärminderungsplanung). In das Verkehrskonzept sollen darüber hinaus ergänzende Maßnahmen einfließen, die eine zusätzliche Verbesserung der Lärmsituation in der Siemensstraße bewirken sollen. So ist im Rahmen einer Selbstverpflichtung des Bezirkes die Aufnahme eines Lkw-Fahrverbot in den Nachtstunden für die Siemensstraße vorgesehen.

ÖPNV

Die nächstgelegenen Haltestellen von Straßenbahnlinien mit unterschiedlichen Fahrtrichtungen befinden sich in der Nähe der Kreuzung Wilhelminenhofstraße / Edisonstraße und somit in einer Entfernung von ca. 150 m vom Geltungsbereich. Mit dem ca. 1 km entfernten S- und Regionalbahnhof Schöneeweide besteht ein weiterer Anschluss an die Innenstadt und in das Umland von Berlin.

2.2.3 Ver- und Entsorgung

Zur Klärung der vorhandenen Leitungs- und Kabelbestände im Geltungsbereich sowie der Anforderungen der Leitungsträger an die Planung wurden die zuständigen Behörden und Erschließungsträger im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert, Mitteilungen über ihren Bestand sowie ihre planerischen Absichten abzugeben.

Derzeit sind die Grundstücke Wilhelminenhofstraße 9 und 10 mit einem Trafohaus (Netzstation und Übergabestation der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH) und einem Abwasserpumpwerk der Berliner Wasserbetriebe bebaut. Beide Anlagen sind entsprechend der Bestandsnutzung Teil der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Abwasserpumpwerk. Darüber hinaus befinden sich innerhalb des Plangebietes weitere Abwasserdruckleitungen (DN 400, DN 500 und DN 600) und Trinkwasserleitungen (DN 100) der Berliner Wasserbetriebe (BWB), Fernwärmeleitungen der Blockheizkraftwerks-Träger und Betreibergesellschaft mbH Berlin (BTB) sowie im Bereich der Zufahrt zum Abwasserpumpwerk eine Gashaushaltsanschlussleitung (DN 80 St) der Netzgesellschaft Berlin Brandenburg. Die Leitungen der BWB befinden sich im Wesentlichen innerhalb der Versorgungsfläche Abwasserpumpwerk. Die Fernwärmeleitungen der BTB befinden sich im gesamten Plangebiet verteilt.

Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Die innere Erschließung der Trinkwasserversorgung kann entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden. Nach Aussage des örtlichen Versorgungsunternehmens der Blockheizkraftwerks-Träger und Betreibergesellschaft mbH Berlin (BTB) weisen die vor Ort befindlichen Anlagen, welche bereits die bestehenden Gebäude mit Fernwärme versorgen, ausreichende Kapazitäten auf, um das gesamte Plangebiet zu versorgen. Die Versorgung des Plangebietes kann somit als gesichert angesehen werden.

Darüber hinaus werden mit dem Bebauungsplan öffentliche Verkehrsflächen für eine Durchwegung des Blocks festgesetzt. Somit stehen bei einer Bebauung der allgemeinen Wohngebiete ausreichend öffentliche Flächen für zusätzliche Ver- und

Entsorgungsleitungen bzw. für eine Bündelung der Leitungen zur Verfügung.

In bereits vorliegenden Stellungnahmen der Berliner Wasserbetriebe (BWB) sowie der Blockheizkraftwerks- Träger- und Betreibergesellschaft mbH Berlin (BTB) wurde die Mitwirkungsbereitschaft an möglichen Grundstücksteilverkäufen der Wilhelminenhofstraße 9-10 sowie die mögliche Verlegung vor Ort befindlicher Leitungen signalisiert. Entsprechende Leitungsschemata einschließlich der Kostenansätze für die mögliche Verlegung von Leitungen wurden dem Amt von der BTB und den BWB übergeben.

2.2.4 Einschätzung der Freiraumpotenziale

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befanden sich bis zum Abriss der Kaufhalle auf den jeweiligen Grundstücken vereinzelte unversiegelte Bereiche, welche mit Rasenflächen und Heckenpflanzen bewachsen waren. Aufgrund der aufgegebenen Nutzung der Kaufhalle sowie des angrenzenden Grundstücks Wilhelminenhofstraße Nr. 8 befand sich der Großteil der Flächen in einem ungepflegten Zustand. Mit dem Abriss der betreffenden Flächen wurde der städtebauliche Misstand noch im Zuge des Aufstellungsverfahrens beseitigt. Die Flächen wurden im Hinblick auf die spätere Nutzung mittels Rasenansaat zwischenbegrünt. Im Bereich der Grundstücke Wilhelminenhofstraße 9 und 10, welche zum Eigentum der Berliner Wasserbetriebe zählen, befindet sich eine parkähnliche Grünfläche, die als Bestandteil des Betriebsgrundstücks nicht zugänglich ist.

Neben den vereinzelten Grünflächen finden sich auf einzelnen Grundstücksflächen prägende Gehölzstrukturen (Bäume), die z.T. gemäß Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVO) geschützt sind.

Um nachteilige Veränderungen der Umwelt sowie auf Funktionen des Naturhaushalts bedingt durch die geplanten Festsetzungen abschätzen zu können, wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt, die in der Begründung unter Kapitel II. 4 Umweltbericht wiedergegeben wird. Zu diesem Zweck wurden die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans bestehenden Biotopstrukturen im September 2009 kartiert.

2.2.5 Geologische und hydrologische Verhältnisse

Gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung werden innerhalb des Plangebietes in der Karte - Bodengesellschaften 2001 - anthropogene Bodengesellschaften in Form von Lockersyrosem + Regosol + Pararendzina (Innenstadt, auf Aufschüttung) dargestellt. Die Naturnähe des Bodens (gesamter Bodenaufbau) ist dabei extrem stark verändert, sodass in der Karte - Planungshinweise für den Bodenschutz - das Areal als Unerheblichkeitsbereich mit „Böden ohne besondere Anforderungen“ eingestuft ist. Hinsichtlich dieser Einstufung sind als bodenschutzfachliche Anforderungen an die Planungsentscheidungen die allgemeinen Belange des Bodenschutzes zu berücksichtigen.

Die Puffer- und Filterfunktion des Bodens wird als gering und die Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt als mittel bewertet. Aufgrund der im Plangebiet vorherrschenden Sandböden (Mittelsand, Feinsand, mittellehmiger Sand) ist eine hohe Wasserdurchlässigkeit vorhanden und damit auch eine hohe Versickerungskapazität gegeben. Dabei wird jedoch auf die innerhalb von Trinkwasserschutzzonen unabhängig vom Bebauungsplan geltenden Vorschriften hingewiesen, die zu beachten sind. Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III A des Wasserwerks Wuhlheide. Gemäß Umweltatlas liegt der Grundwasserleiter in einer Höhe von ca. 31 m über NHN, was bei der örtlichen Geländehöhe einer durchschnittlichen Tiefe von 1,5 m bis 4 m unter der Geländeoberkante entspricht.

Im Auftrag des Fachbereiches Umweltschutz wurden im Jahre 2005 orientierende Bo-

denuntersuchungen (durch Fa. UABG im Zeitraum vom 31.10.-01.11.2005) auf den altlastenrelevanten Flächen Wilhelminenhofstraße 8, 9/10, 12 sowie Siemensstraße 22 durchgeführt. Die Beprobungen ergaben, dass auf den Grundstücken in der Wilhelminenhofstraße ca. 1,6-2,4 m mächtige und in der Siemensstraße 22 ca. 0,95-2,0 m mächtige Aufschüttungsschichten anstehen, die von Fein- bis Mittelsanden mit geringmächtigen organischen Beimengungen bzw. geringmächtigen Torf- bzw. Torfmudschichten unterlagert werden. Die Flächen sind in großen Teilen mit Beton bzw. Großpflaster versiegelt, weisen aber auch Rasenflächen auf. Nach derzeitigem Kenntnisstand erstreckt sich von der Spree in nördlicher Richtung eine Torflinse, welche auch durch den Block 25 verläuft. Die Existenz dieser Torfsedimente führt zu einer sehr eingeschränkten Tragfähigkeit des Baugrundes, was in der Vergangenheit die bauliche Gestalt des Geltungsbereiches und die Unterbrechung der gründerzeitlichen Struktur des Blockes verursachte. Es wird darauf hingewiesen, dass bei zukünftigen Baumaßnahmen in diesem Bereich mit einem erhöhtem Gründungsaufwand (z.B. durch Pfahlgründung) zu rechnen ist.

Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XVI-36 liegen Flächen, die im Bodenbelastungskataster Berlin (BBK) registriert sind und unter einem Altlastenverdacht stehen. Hintergrund der Einstufung sind die ehemaligen bzw. die aktuellen Nutzungen auf den verzeichneten Flächen (siehe Kap. II. 4 Umweltbericht).

Im Zuge von Abbrucharbeiten der Kaufhalle auf dem Grundstück Siemensstr. 25, die als begleitende Maßnahmen durchgeführt wurden, wurde im Frühjahr 2011 im Bereich einer ehemals vorhandenen Hebebühne eine lokale Boden- und Grundwasserverunreinigungen festgestellt, die mutmaßlich auf einer anlagenbezogenen Leitungsleckage beruhen. Eine Kennzeichnung der entsprechenden Grundstücksteile im BBK wurde von der zuständigen Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz Referat III C vorgenommen. Da der Schaden nur lokal auftritt, wurde auf eine Kennzeichnung des gesamten Grundstücks der Siemensstr. 25 verzichtet.

Nach Prüfung der zuständigen Behörde besteht aufgrund des bekannten Schadensbildes keine Beeinträchtigung der Planungsziele. Eine zusätzliche Kennzeichnung des Schadensbereiches im Bebauungsplanverfahren ist nicht erforderlich, da der Schaden baubedingt mit verhältnismäßigen Maßnahmen saniert oder gesichert werden kann. Im Rahmen von Bautätigkeiten im Bereich der Schadensquelle ist die Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz Referat III C vorab zu beteiligen.

2.2.6 Denkmalschutz

Entsprechend der Denkmalliste von Berlin (Stand 11.08.2009) sowie der Denkmalkarte der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes XVI-36 Denkmalstrukturen, welche nach dem DSchG Bln geschützt sind.

So ist das Grundstück der Wilhelminenhofstraße 6 als Denkmalbereich –Gesamtanlage– (Nr. 09020186) in der Denkmalliste von Berlin aufgeführt. Im Einzelnen benannt werden die Gebäudeteile des Eingangsportals, Festsaal bzw. Gartensaal im Seitenflügel (EG) und der Gartenhof mit Brunnen. Die Anlage stammt aus dem Jahr 1902 und wurde aus Entwürfen von Heinrich Lehmann errichtet. Das innerhalb des Geltungsbereiches liegende Grundstück wird derzeit nicht genutzt und befindet sich in einem baufälligen Zustand. Sämtliche Eingangsbereiche des Vorderhauses sowie des Seitenflügels wurden aus Sicherheitsgründen zugemauert.

In unmittelbarer Umgebung des Geltungsbereichs, auf dem Grundstück Siemensstraße 22, befindet sich ein weiteres Baudenkmal (Nr. 09020180) aus der Jahrhundertwende. Die im Jahr 1899 errichtete Feuerwache und das Spritzenhaus werden auch heute noch genutzt und stammen ebenfalls aus Entwürfen von Heinrich

Lehmann. Südlich der Wilhelminenhofstraße, im Bereich des gesamten ehemaligen Industriegürtels, finden sich eine Vielzahl weiterer denkmalgeschützter Industrie- und Verwaltungsbauten von Anfang bis Mitte des 19. Jahrhunderts.

2.2.7 Eigentumsverhältnisse

Die derzeitigen Eigentumsverhältnisse innerhalb des Plangebietes stellen sich wie folgt dar:

Privates Eigentum:

Die Grundstücke Wilhelminenhofstraße 6, 11 und 12 befinden sich vollständig in privatem Eigentum und werden als Wohngrundstücke bzw. Gewergrundstücke genutzt.

Darüber hinaus befinden sich Teilflächen der Grundstücke Wilhelminenhofstraße 7, der Siemensstraße 23, 24 und 25, welche zur ehemaligen Kaufhalle und einer rückwärtige Zufahrt zu dieser zählten, in Privateigentum.

Eigentum der Berliner Wasserbetriebe (Anstalt öffentlichen Rechts):

Die Grundstücke Wilhelminenhofstraße 9 und 10 befinden sich vollständig im Eigentum der Berliner Wasserbetriebe und sind mit dem Abwasserpumpwerk, der ehemaligen Dienstvilla einschließlich der umgebenden Grünflächen und einem Trafohaus bebaut.

Eigentum des Landes Berlin, BA Treptow-Köpenick, Finanzen:

Das Grundstück Wilhelminenhofstraße 8 sowie Teilflächen der Grundstücke Wilhelminenhofstraße 7 und der Siemensstraße 23, 24 und 25 befinden sich im Finanzvermögen des Landes Berlin.

Eigentum des Landes Berlin, BA Treptow-Köpenick, Tiefbauamt:

Das Grundstück Siemensstraße 26 sowie Teilflächen des Grundstücks Wilhelminenhofstraße 7 befinden sich im Eigentum des Landes Berlin.

2.3 Planungsvorgaben

2.3.1 Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und Landesentwicklungsplan Berlin - Brandenburg (LEP B-B)

Gemäß § 1 des Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007 vom 15. Dezember 2007, GVBl. S. 629) soll die Hauptstadtregion im Sinne des Nachhaltigkeitsprinzips im Ausgleich wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Ziele räumlich polyzentral entwickelt werden. Vorhandene Stärken sollen vorrangig genutzt und ausgebaut werden. Unter der Zielsetzung des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung (§ 5 LEPro 2007) kommt der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes und der Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen erhöhte Bedeutung zu. Entsprechend dem Grundsatz aus § 5 Abs. 1 LEPro 2007 soll daher die Siedlungsentwicklung auf raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden.

Die Steuerung der Siedlungsentwicklung ist unter Pkt. 4 des LEP B-B vom 31. März 2009 (am 15. Mai 2009 in Kraft getreten, Berlin: GVBl. S. 182) dargestellt. Die Siedlungsentwicklung gemäß Grundsatz Pkt. 4.1 soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotentiale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen. Das Plangebiet befindet sich gemäß Festlegungskarte 1 des LEP B-B innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung, welcher gemäß Ziel 4.5. Abs. 1 des LEP B-B die

Entwicklung von Siedlungsflächen, in denen auch Wohnnutzungen (Wohnsiedlungsflächen) zulässig sein sollen, ermöglicht.

Aufgrund der Lage innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung ist eine entsprechende Entwicklungsfähigkeit der Festsetzungen des Bebauungsplanes XVI-36 aus dem Landesentwicklungsplan Berlin - Brandenburg (LEP B-B) gegeben.

2.3.2 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan von Berlin (FNP) in der Fassung der Neubeschneidung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666), zuletzt geändert am 09. Juni 2011 (ABl. S. 2343), ist das Plangebiet als Wohnbaufläche W2 (GFZ bis 1,5) dargestellt. Die an den Geltungsbereich südlich angrenzenden Bereiche sind als Gewerbegebiet und Mischgebiet gekennzeichnet. Die Darstellung einer Wohnbaufläche W2 ermöglicht in Abhängigkeit von Bedeutung und Größe u.a. auch die Entwicklung von öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sowie von Flächen für Versorgungsanlagen. Die Entwicklungsfähigkeit dieser Flächen aus Wohnbauflächen leitet sich aus dem Entwicklungsgrundsatz 1 der Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV-FNP) vom 8. September 2006 (ABl. S. 3673) ab: Andere Baugebiete und andere Flächen kleiner als 3 ha sowie lokale Einrichtungen oder Anlagen des Gemeinbedarfs und der Ver- und Entsorgung mit lokaler Bedeutung können gem. Satz 2 der AV – FNP entwickelt werden, wenn Funktion und Wertigkeit der Baufläche sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben. Die Fläche für Versorgungsanlagen innerhalb des Bebauungsplans XVI-36 weist nur eine Ausdehnung von ca. 0,3 ha auf und ist bereits im Bestand vorhanden, sodass die geplante Festsetzung dem Nutzungsbestand entspricht. Im Hinblick auf die geringen Flächengrößen (< 3 ha) und die damit verbundene vorrangig örtliche Funktion und Wertigkeit der Baufläche sowie der Grün- und Verkehrsflächen werden die Grundzüge der Planungen des Flächennutzungsplans nicht in Frage gestellt, da das städtebauliche Gefüge insgesamt gewahrt bleibt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes XVI-36 (allgemeines Wohngebiet, öffentliche Grünfläche, Fläche für Versorgungsanlagen sowie öffentliche Verkehrsfläche) sind somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelbar.

2.3.3 Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm

Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) beziehen sich aufeinander und ergänzen sich. Im Landschaftsprogramm einschließlich des Artenschutzprogramms für Berlin (LaPro in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Juli 1994, ABl. S. 2331, zuletzt geändert am 09. Juni 2011, ABl. S. 2343) werden in einzelnen Programmplänen die landschaftsplanerischen Ziele und Maßnahmen dargestellt. Auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans bezogen sind folgende Ziele relevant, deren Realisierbarkeit zu überprüfen ist:

Teilplan Biotop- und Artenschutz

Das Plangebiet ist als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen dargestellt. Als Entwicklungsziele und Maßnahmen werden genannt:

- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierung durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung
- Extensivierung der Pflege in Teilen von Grünanlagen
- Entwicklung eines gebietstypischen Baumbestandes (besonders großkronige Parkbäume in Siedlungen)

- Erhalt wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtungen

Teilplan Naturhaushalt / Umweltschutz

Das Gebiet ist charakterisiert als Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt Entsiegelung. Die Ziele sind:

- Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen (z. B. Entsiegelung sowie Dach-, Hof-, und Wandbegrünung)
- Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung
- Berücksichtigung des Boden und Grundwasserschutzes (Vorranggebiet Grundwasserschutz - weiträumig)
- dezentrale Regenwasserversickerung
- Förderung emissionsarmer Heizsysteme

Das Gebiet wird außerdem als Überwachungs- und Sanierungsschwerpunkt in Bezug auf Immissionsschutz bezeichnet.

Teilplan Erholung und Freiraumnutzung

Das Plangebiet ist als Wohnquartier mit der Dringlichkeitsstufe 1 zur Verbesserung der Freiraumversorgung dargestellt. Kennzeichnend ist hier das Fehlen bzw. die Unterversorgung mit öffentlichen Freiflächen. Es bestehen sehr hohe Anforderungen an den öffentlichen Freiraum unter Berücksichtigung sozialräumlicher und demographischer Daten. Der Anteil des privaten und halböffentlichen Raumes ist minimal. Daraus ergeben sich umfangreiche Sofortmaßnahmen für öffentliche, halböffentliche und private Freiräume:

- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeit und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturflächen
- Erschließung vorhandener Freiflächen
- Blockkonzepte, Hofbegrünungen, Dach- und Fassadenbegrünungen
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum

Teilplan Landschaftsbild

Das Gebiet ist gekennzeichnet als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen. Maßnahmen und Entwicklungsziele sind hier:

- Charakteristische Stadtbildbereiche zu erhalten und zu entwickeln sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung
- Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente; Anlage ortsbildprägender Freiflächen, begrünter Straßenräume und Stadtplätze bei Siedlungserweiterung
- Entwicklung des Grünanteils auf Infrastrukturflächen (Dach- und Wandbegrünung, Sichtschutzpflanzung im Randbereich zu sensiblen Nutzungen)
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen

2.3.4 Stadtentwicklungsplanung/StEP

Folgende Fachpläne der Stadtentwicklungsplanung wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt:

StEP Wohnen (Hrsg.: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Juni 2000)

Das Plangebiet des Bebauungsplanes ist in dem am 10. August 1999 vom Senat beschlossenen StEP Wohnen als Fläche der Bestandsentwicklung mit intensiver Stadterneuerung im prioritären Raum mit überwiegendem Gebäudebestand der Baujahre

bis 1948 gekennzeichnet.

StEP Industrie und Gewerbe (Hrsg.: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Januar 2011)

Das Plangebiet ist kein Bestandteil des Stadtentwicklungsplans Industrie und Gewerbe (Senatsbeschluss vom 25. Januar 2011). Es befindet sich jedoch in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem Gewerbebestanden an der Spree, welcher im StEP Industrie und Gewerbe u.a. zur Gebietskulisse des Entwicklungskonzeptes für den produktionsgeprägten Bereich – Gebiet 30 Schöneeweide – zählt.

StEP Verkehr 2025 (Hrsg.: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, März 2011)

Der aktuelle StEP Verkehr wurde am 29. März 2011 vom Senat von Berlin beschlossen. Er schreibt den am 8. Juli 2003 beschlossenen StEP Verkehr fort und ersetzt diesen.

Das Bebauungsplangebiet wird durch die Siemensstraße und die Wilhelminenhofstraße erschlossen. Gemäß den Darstellungen im StEP Verkehr 2025 - Bestand 2011 - ist die Siemensstraße eine übergeordnete Straßenverbindung Stufe II, die Wilhelminenhofstraße stellt eine Ergänzungsstraße/Straße von besonderer Bedeutung dar.

Im StEP Verkehr 2025 – Planung 2025 - wird die Siemensstraße in der Bedeutung jedoch auf die Stufe III - örtliche Straßenverbindung herabgestuft. Zusätzlich ist die Südost-Verbindung (SOV) als Entlastungsstraße (geplante Straßenverbindung der Stufe II) für die Bereiche Baumschulenweg und Ober- und Niederschöneeweide eingetragen. Sie führt von der Rummelsburger Straße über die Spree bis an die AS Späthstraße der A 113. Für Schöneeweide ist zur verkehrlichen Entlastung der 1. Abschnitt zwischen Rummelsburger Straße und Köpenicker Landstraße bereits zur verkehrlichen Wirksamkeit – Entlastung vom übergeordneten Durchgangsverkehr – entscheidend.

StEP Ver- und Entsorgung (Hrsg.: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie / IHK Berlin, 1998)

Gemäß dem Teilplan „Abwasserentsorgung“ befindet sich innerhalb des Blocks zwischen der Siemensstraße, der Edisonstraße und der Wilhelminenhofstraße ein Anschlusspumpwerk.

Der Teilplan „Regenwasserableitung“ stellt in der Siemensstraße einen Regenkanal dar, der in die Spree einleitet.

Laut Teilplan „Wasserversorgung“ liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans in der weiteren Schutzzone (III) eines Wasserschutzgebiets und es befinden sich in der Siemensstraße, der Edisonstraße und der Wilhelminenhofstraße Hauptleitungen für die Wasserversorgung.

Hinsichtlich der „Wärmeversorgung“ ist das Plangebiet als Bereich dichter Bebauung mit hohem Anteil Kohleheizung (30 bis 50 %) gekennzeichnet.

Im Teilplan „Gasversorgung“ ist das Bebauungsplangebiet als gasversorgter Bereich dargestellt.

Im Teilplan „Elektroenergieversorgung“ finden sich keine Aussagen zum Geltungsbereich.

StEP Zentren 3 (Hrsg.: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, i.Z.m. IHK Berlin, April 2011)

Der Senat hat am 12. April 2011 den aktuellen Stadtentwicklungsplan Zentren 3 (StEP Zentren 3) beschlossen. Der StEP Zentren 3 schreibt den StEP Zentren 2020 fort. Die stadtentwicklungspolitische Zielsetzung besteht vorrangig im Erhalt und der Stärkung der Zentren, der Sicherung einer flächendeckenden und wohnungsnahen Grundversorgung im gesamten Stadtgebiet und einer stadt- und zentrenverträglichen Integration großflächiger Einzelhandelseinrichtungen. Grundlage ist das hierarchisch

gegliederte, polyzentrale Zentrensystem, wesentliches Augenmerk liegt dabei auf Erhalt und Stärkung und der Funktionsmischung bzw. der Eigenart der jeweiligen Zentren sowie der Qualitätsverbesserung. Entwicklungen sollen vorrangig durch Nutzung der Flächenpotentiale in den Zentren erfolgen. Ergänzend werden Komplementärstandorte für den großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel bestimmt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in unmittelbarer Nähe des im StEP Zentren dargestellten Ortsteilzentrums Wilhelminenhofstraße, das nächstgelegene Stadtteilzentrum befindet sich am Bahnhof Schöneweide. Darüber hinaus befindet sich im Bereich der Schnellerstraße (B 96a) ein Standort (Bestand/gesicherte Planung) für Fachmarkttagglomerationen. Für das nahegelegene Ortsteilzentrum Wilhelminenhofstraße wird ein hoher städtebaulicher Handlungsbedarf und ein mittlerer Handlungsbedarf für den Einzelhandel gesehen.

StEP Klima (Hrsg.: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung August 2011)

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

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

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans XVI-36 sind im StEP Klima folgende wesentliche Darstellungen enthalten:

Bioklima:

- Wohngebiete mit aktuell prioritärem Handlungsbedarf
- Potentiale zur Entsiegelung unbebauter Flächen ausschöpfen

Grün- und Freiflächen:

- aktuell und perspektivisch prioritärer Handlungsraum für Stadtbäume im Siedlungsraum

Gewässerqualität und Starkregen

- Handlungsraum Trennsystem
- Versickerungspotentiale vorrangig ausschöpfen

Prioritärer Handlungsbedarf besteht insgesamt im Handlungsfeld Bioklima sowie im Handlungsfeld Gewässer und Starkregen bei der Minimierung der Belastung der Spree.

2.3.5 Zentren- und Einzelhandelskonzept Bezirk Treptow- Köpenick

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

Das Zentren- und Einzelhandelskonzept enthält Aussagen zu den bezirklichen Zielen und Leitbildern bei der Entwicklung der Zentren und des Einzelhandels, zur Festlegung und räumlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und Fachmarktstandorte sowie eine Bewertung der Nahversorgungssituation. Zielsetzung ist die vorrangige Stärkung und Erweiterung vorhandener Zentren durch

Konzentration der Ansiedlung gerade großflächiger Einzelhandelseinrichtungen auf bestehende Zentren sowie eine maßvolle Arrondierung im Umfeld zum Abbau struktureller Schwächen auf vorhanden Brachen

Das Plangebiet ist kein Bestandteil der räumlichen Abgrenzung des Zentrumsbereiches und damit kein Bestandteil des Ortsteilzentrums Wilhelminenhofstraße, befindet sich jedoch im Kerneinzugsbereich bzw. unmittelbaren Umfeld des Zentrums.

2.3.6 Planungsrecht

Ein verbindlicher Bauleitplan lag vor der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens zum XVI-36 für das Plangebiet nicht vor, sodass etwaige Planungen nach § 34 BauGB zu beurteilen waren.

Prägend für die beurteilungsrelevante nähere Umgebung (Bereich Wilhelminenhofstraße 1-15/ Siemensstraße 19-31/Edisonstraße 52-62) ist eine überwiegend viergeschossige Altbau-Wohnbebauung in überwiegend geschlossener Bauweise. Im Blockinnenbereich befinden sich ein- und zweigeschossige Nebengebäude, aber auch zwei- bis viergeschossige Seitenflügel und Quergebäude mit Hauptnutzungen. Die Dachgeschosse sind teilweise für Wohnzwecke ausgebaut.

Das Grundstück Siemensstraße 23-25 mit der ehemaligen Kaufhalle und den Verkehrsflächen einschließlich dem Kfz-Parkplatz wich von dieser Struktur ab. Südöstlich der ehemaligen Kaufhalle befindet sich das Grundstück der Wasserbetriebe mit einer mittig liegenden Abwasserpumpstation und dem derzeit leerstehendem Aufsichtswohngebäude. Die Blockrandbebauung ist in diesem Bereich unterbrochen. Das trifft ebenfalls für die Grundstücke Wilhelminenhofstraße 7-12 zu.

Das Grundstück Wilhelminenhofstraße 6 ist mit seinem Hof einschl. Brunnenanlage als Baudenkmal/ Gartendenkmal erfasst.

2.3.7 Benachbarte Bebauungspläne

Es gibt derzeit keine unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzende Bebauungspläne.

2.3.8 Erhaltungsgebiet Oberschöneweide

Das Plangebiet liegt innerhalb des Erhaltungsgebiets Oberschöneweide. Die Erhaltungsverordnung des Gebietes Oberschöneweide vom 20.07.2004 wurde im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, 60. Jahrgang, Nr. 49 vom 22.12.2004 veröffentlicht. Ziel der Verordnung ist die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund der städtebaulichen Gestalt.

2.3.9 Sanierungsgebiet Oberschöneweide (Nov. 1995 – Juli 2010)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XVI-36 war Bestandteil des Sanierungsgebietes Oberschöneweide (Block 25), welches mit Inkrafttreten der 11. Rechtsverordnung zur Änderung von Verordnungen über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt Berlin vom 10. Juli 2010, S. 347, rechtswirksam aufgehoben wurde.

Für den Block 25 wurden im Neuordnungskonzept (Stattbau GmbH, Stand November 2004) zum Sanierungsgebiet OSW vorrangig folgende Ziele definiert:

- die bauliche Ergänzung des Blocks im Rand- sowie im Innenbereich,
- die Schaffung einer öffentlichen Blockdurchwegung zwischen Wilhelminenhofstraße und Siemensstraße,
- die Schaffung öffentlicher Freiflächen.

Mit Umsetzung der Sanierungsziele soll Oberschöneweide eine neue Lebensqualität und Identität erhalten, indem es als Wohn-, Arbeits-, Bildungs- und Kulturstandort gestärkt wird. Voraussetzung für den Verbleib und den Zuzug der künftigen Wohnbevölkerung sind neben der Verfügbarkeit von guten Wohnungen, Kindertagesstätten und Schulen ein kulturelles Angebot und attraktive Freizeitangebote.

Aufgrund der Aufhebung des Sanierungsgebietes im Juli 2010 werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die vormals formulierten aber bislang nicht umgesetzten Sanierungsziele planungsrechtlich abgesichert.

II. PLANINHALT

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Im September 1993 beschloss das Bezirksamt die Aufstellung des Bebauungsplanes XVI-36, dessen Geltungsbereich die gesamte Blockfläche zwischen Edison-, Siemens- und Wilhelminenhofstraße umfasste. Die vorrangigen Planungsziele waren die Sicherung und Weiterentwicklung des in geschlossener Bauweise errichteten Mischgebietes mit überwiegender Wohnnutzung, die städtebauliche Neuordnung und Aufwertung der Bereiche Wilhelminenhofstraße 7-12 und der Siemensstraße 23-26 durch Blockrandschließung mit der Integration der Kaufhalle, sowie nichtstörendem Gewerbe im Erdgeschossbereich, das auf dem Grundstück Wilhelminenhofstraße 9/10 bestehende Abwasserpumpwerk mit seinen dazugehörigen technischen Baulichkeiten in die städtebauliche Neuordnung einzubeziehen und das Wohngebiet von den äußeren Einflüssen des Gewerbegebietes und des Straßenlärms abzuschirmen.

Im November 1995 wurde das ca. 41 ha umfassende Sanierungsgebiet Oberschöne-weide (OSW) förmlich festgelegt. Die Fläche des ursprünglichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes XVI-36 entsprach dem Block 25 (ca. 4,4 ha) innerhalb des vormals ausgewiesenen Sanierungsgebietes OSW, welches mit Inkrafttreten der 11. Rechtsverordnung zur Änderung von Verordnungen über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt Berlin vom 10. Juli 2010, S. 347, rechtswirksam aufgehoben wurde. Neben der bereits zur Aufstellung des Bebauungsplanes formulierten Zielsetzung der baulichen Ergänzung in dem Bereich zwischen der Siemensstraße und der Wilhelminenhofstraße führte der Sanierungsplan zusätzlich die Schaffung einer öffentlichen Blockdurchwegung und die Herstellung bzw. Bereitstellung von öffentlichen Freiflächen als ergänzende Sanierungsziele auf.

Die vorliegenden Planungsziele des sich in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes XVI-36 sowie die damaligen Ziele des Sanierungsplanes OSW flossen in eine 1998 durch das Büro Machleidt und Partner erstellte Planungsstudie ein. Das Büro entwickelte verschiedene Bebauungsvarianten, die jeweils den übergeordneten Planungszielen folgten. Aus den erarbeiteten Bebauungsvorschlägen wurde eine Vorzugsvariante ausgewählt, welche die Grundlage der weiteren Entwicklung des Bereichs darstellen sollte.

Um für den Block 25 die Sanierungsziele in der Folge zu vertiefen, wurde im April 2004 durch das Amt für Stadtplanung und Vermessung, Fachbereich Stadtplanung ein Teilblockkonzept aufgestellt. Dieses sollte die im Jahr 1998 angefertigten städtebaulichen Untersuchungen und Bebauungsvarianten weiter konkretisieren und die Erfordernisse für eine mögliche Umsetzung der Planung benennen. Nachdem im September 2004 frühzeitig die Öffentlichkeit an der Aufstellung des Bebauungsplans XVI-36 beteiligt wurde (was nicht zu einer Änderung der Planungsinhalte führte), beschloss am 20. Mai 2008 das Bezirksamt Treptow-Köpenick den Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf jene Grundstücke zu verkleinern, die einen städtebaulichen Neuordnungsbedarf erfordern. Die verbleibenden Flächen des ursprünglichen Geltungsbereiches bedingen für die zukünftige planungsrechtliche Steuerung keinen Bebauungsplan. Für die Flächen des verkleinerten Geltungsbereiches gelten die Planungsziele der baulichen Neuordnung, der Durchwegung und der Schaffung öffentlicher Freiflächen weiter fort. Darüber hinaus sollen die bestehenden Flächen des Abwasserpumpwerkes als Fläche für Versorgungsanlagen gesichert werden.

Für eine Umsetzung der Planungsziele ist im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes der Nachweis zu erbringen, dass gesunde Wohnverhältnisse auf den ausgewiesenen Flächen für allgemeine Wohngebiete möglich sind. Dafür wurde im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens die derzeitige Immissionssituation und

die mit der geplanten Bebauung entstehenden Auswirkungen untersucht. Darüber hinaus wurden potenzielle Beeinträchtigungen des Funktionsgefüges von Natur und Umwelt, die durch die Festsetzungen vorbereitet werden im Rahmen einer Umweltprüfung untersucht.

2. Intention des Plans / Planungsziele

Primäre Intention des Bebauungsplans ist die Umsetzung der formulierten jedoch bislang nicht realisierten Sanierungsziele in Form einer städtebaulichen Neuordnung des derzeit größtenteils ungenutzten Blockinnenbereichs zwischen der Siemensstraße und der Wilhelminenhofstraße. Diese sehen vorrangig die Schließung des Blocks zur nachhaltigen Verbesserung der Wohn- und Aufenthaltsqualität als auch des derzeit desolat in Erscheinung tretenden Ortsbildes vor. Verbunden mit der Schließung der Blockränder wird die bestehende öffentliche Verkehrsfläche innerhalb des Blocks in östlicher Richtung verlegt und eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die vor Ort befindlichen Versorgungsanlagen werden bestandsorientiert gesichert.

Der Bebauungsplan soll einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung dienen und eine dem Wohle der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Dazu wurde der BA-Beschluss Nr. 360/09 vom 11.08.2009 herbeigeführt:

Als wesentlicher Schritt innerhalb des Bebauungsplanverfahrens ist der Bezirksamtbeschluss Nr. 360/09 zu betrachten, welcher die prioritäre Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens und die Umsetzung der Planung in 2010 in Kenntnis der materiellen Auswirkungen für das Bezirksamt zum Gegenstand hat.

Zur Sicherung und Umsetzung der Sanierungsziele des Neuordnungskonzepts (Stand November 2004; STATTBAU GmbH 08/2005) gemäß Bezirksamtsbeschluss Nr. 357/2004 vom 09.11.2004 durch den Bebauungsplan XVI-36 wurde der Beschluss Nr. 360/09 zur Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens und dessen Umsetzbarkeit in Einheit von Finanzierung, Durchführung und Neuordnung der Flächen, einschließlich anschließender Übernahme in das jeweilige Fachvermögen, gefasst.

3. Festsetzungen des Bebauungsplans

Den Planungsinhalt bestimmen folgende Festsetzungen:

Baugebiete

Der Bebauungsplan beinhaltet die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und 2), welche mittels überbaubarer Grundstücksflächen und der Festsetzung der geschlossenen Bauweise die Umsetzung der städtebaulichen Neuordnung ermöglichen sollen. Für die zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen werden zur Sicherung der abschirmenden Wirkung im Bereich entlang der Wilhelminenhofstraße 3 bis 4 Vollgeschosse und entlang der Siemensstraße 3 bis 6 Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt. Der baulich zu entwickelnde Bereich entlang der geplanten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zwischen den begrenzenden Straßenabschnitten wird mit einer zwingenden 3-Geschossigkeit festgesetzt. Zusätzlich werden innerhalb der geplanten Baugebiete Flächen für Tiefgaragen vorgesehen.

Öffentliche Verkehrsflächen

Zwischen der Siemensstraße und der Wilhelminenhofstraße wird in einer Breite von mind. 6,5 m eine Wegeverbindung als „verkehrsberuhigter Bereich“ planungsrechtlich gesichert. Im nördlichen Bereich der Fläche finden ca. 20 Stellplätze mit einer Erschließung von und zur Siemensstraße Berücksichtigung. Die Stellplätze stellen einen

Teilersatz der im Rahmen des Einziehungsverfahrens der bis dato gewidmeten Verkehrsfläche (Stellplätze und öffentliche Durchwegung des Blocks) entfallenden ca. 40 Stellplätze dar. Innerhalb der 1.560 m² großen Fläche sind Bepflanzungen möglich, die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist jedoch nicht Gegenstand der Festsetzung.

Öffentliche Grünfläche Spielplatz

Die festgesetzte Grünfläche (1.008 m²) soll auf einer bestehenden Freifläche unter Berücksichtigung der Bedürfnisse von Kindern (Kinderspielplatz) hergestellt werden.

Immissionsschutz

Um die verkehrsbedingten Lärmauswirkungen der angrenzenden Straßenflächen für die Neubebauung und auch für die bestehenden Blockbereiche zu mindern, werden in dem Bebauungsplan gezielte Festsetzungen zur Stellung, der Geschossigkeit und der Bauweise sowie Bedingungen für eine Bebauung im innenliegenden Blockbereich getroffen.

Versorgungsfläche Abwasserpumpwerk

Bei der Versorgungsfläche „Abwasserpumpwerk“ mit 3.675 m² handelt es sich um ein Grundstück der Berliner Wasserbetriebe mit einem bereits neu errichteten Abwasserpumpwerk und einem Trafohaus. Damit auf die Anforderungen des Versorgungsträgers flexibel reagiert werden kann, werden keine überbaubaren Grundstücksflächen bzw. Nutzungsmaße für bauliche Anlagen festgesetzt. Da das Abwasserpumpwerk in regelmäßigen Abständen auf dem Grundstück während des Betriebs ersetzt werden muss, sollen hinsichtlich der baulichen Lage der erforderlichen Ersatzbauwerke keine planerischen Einschränkungen erfolgen.

Nachrichtliche Übernahme Denkmalschutzbereich

Innerhalb des Geltungsbereichs, auf dem Grundstück Wilhelminenhofstraße 6, befindet sich eine Denkmalgesamtanlage, welche als nachrichtliche Übernahme im Bebauungsplanentwurf gekennzeichnet wird.

Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 1,56 ha. Im Einzelnen enthält der Bebauungsplanentwurf folgende Flächenverteilung:

Geplante Nutzung	überbaubare Grundstücksfläche (m ²)	maximale Versiegelung (m ²)	Gesamtfläche (m ²)
Allgemeines Wohngebiet WA 1	3.625	4.180	6.967
Allgemeines Wohngebiet WA 2	1.150	1.464	2.440
Fläche für Versorgungsanlagen			3.675
Öffentliche Grünfläche			1.008
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung			1.560
			15.650

Die sich aus den Festsetzungen ergebenden überbaubaren Grundflächen betragen ca. 3.625 m² im allgemeinen Wohngebiet WA 1 (entspricht einer GRZ von ca. 0,52) und ca. 1.150 m² im allgemeinen Wohngebiet WA 2 (entspricht einer GRZ von ca. 0,47). Zulässige Überschreitungen der Grundflächen für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und für Tiefgaragen werden bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 zugelassen. Daraus ergibt sich eine maximale Versiegelung von 60 % in den Wohngebieten,

entsprechend einer Grundfläche von 4.180 m² innerhalb des WA 1 und 1.464 m² innerhalb des WA 2.

4. Umweltbericht

Die Angaben des Umweltberichts wurden neben vorliegenden Fachgutachten im Wesentlichen dem Bericht zur Umweltprüfung (Dipl.-Ing. Landschaftsplanung Judith Stauch, 21.06.2010) entnommen.

4.1 Einleitung

4.1.1 In Fachgesetzen und -plänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung im Bebauungsplan

Fachgesetze und -verordnungen

Hinsichtlich der Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 **Baugesetzbuch** (BauGB vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414 zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011, BGBl. I S.1509) i.V.m. § 18 Abs. 1 des **Bundesnaturschutzgesetzes** (BNatSchG vom 29. Juli 2009, BGBl. I S. 2542, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 6. Februar 2012 BGBl. I S. 148) ist zu beachten, dass nur auf solche Veränderungen abzustellen ist, die sich gegenüber dem geltenden Planungsrecht ergeben, soweit nicht weitergehende fachgesetzliche Bestimmungen zum Arten- und Biotopschutz bestehen.

Baumschutzverordnung (BaumSchVO vom 04.01.1982, GVBl. S 250, zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.10.2007, GVBl. S. 558): Alle Laubbäume, die Nadelgehölzart Waldkiefer und die Obstbaumarten Walnuss und Baumhasel mit einem Stammumfang ab 80 cm, gemessen in einer Höhe über 1,30 m über dem Erdboden, sind geschützt. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn mindestens einer der Stämme einen Mindestumfang von 50 cm aufweist.

Zum Nachweis, dass bei Umsetzung der Planung gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden, wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Schalltechnische Untersuchung (Lärmimmissionsprognose – Bebauungsplan XVI-36 „Kaufhalle Siemensstraße und Umgebung“, Dox, G., 12. August 2011) durchgeführt. Die gesetzliche Grundlage dafür bildet das **Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002, BGBl. I S. 3830, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21.07.2011 (BGBl. I S. 1475, 1498). Die Beurteilung der Immissionssituation erfolgt auf der Grundlage der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ mit den dort empfohlenen schalltechnischen Orientierungswerten für den Schutzanspruch „Allgemeines Wohngebiet WA – Verkehr“. Das **Bundes-Bodenschutzgesetz** (BBodSchG vom 17. 03 1998, BGBl. S. 502, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Dezember 2004, BGBl. I S. 3214) i. V. mit dem **Berliner Bodenschutzgesetz** (Bln BodSchG vom 24.06.2004, GVB. S. 250), zuletzt geändert durch Art. I des Gesetzes vom 20.05.2011 (GVBl. S. 209) und der **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung** (BBodSchV vom 12. 07.1999, BGBl. 9 S. 1554, geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 23. Dezember 2004, BGBl. I S. 3758) bilden die gesetzlichen Grundlagen zum Schutz des Bodens und der Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen bzw. Altlasten. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XVI-36 liegen Flächen, die im Bodenbelastungskataster Berlin (BBK) registriert sind und unter einem Altlastenverdacht stehen. Vor dem Hintergrund der mit den Bodenuntersuchungen aus 2005 nachgewiesenen Bodenbelastungen kann die Verwirklichung der vorliegenden Planungen in den Gebieten, die für ein WA und eine öffentliche Grünfläche „Spielplatz“ vorgesehen sind, nur erfolgen, wenn der Boden in einer ausreichenden Mächtigkeit durch Bodenaus-

tausch saniert wird. Deshalb werden diese Flächen im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes XVI-36 und in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich Denkmalstrukturen, die nach dem **Denkmal-schutzgesetz Berlin** (DSchG Bln vom 24. April 1995, GVBl. S. 274, zuletzt geändert durch Art. II des Gesetzes vom 08.07.2010 (GVBl. S. 396) geschützt sind. Der im Geltungsbereich liegende Denkmalbereich ist im Bebauungsplan dargestellt.

Zu berücksichtigen ist ferner die **Erhaltungsverordnung** für das Gebiet Oberschöne-weide im Bezirk Treptow-Köpenick von Berlin (vom 20. Juli 2004 GVBl. S. 504), deren Ziel die Erhaltung des städtebaulichen Erscheinungsbildes und der Stadtgestalt in seinen Teilbereichen ist.

Fachplanungen

Lärminderungsplanung (November 2008)

Das Gebiet liegt innerhalb des Aktionsplans zur Lärminderungsplanung Berlin: Konzeptgebiet Ober- und Niederschöne-weide. Der Lärmaktionsplan sieht für folgende Straßen, angrenzend zum Geltungsbereich des Bebauungsplans XVI-36, Maßnahmen vor:

Siemensstraße, Abschnitt zwischen Edisonstraße und Wilhelminenhofstraße:

- 69 % Verkehrsentslastung durch Infrastrukturmaßnahmen (u. a. durch die geplante Süd-Ost Verbindung A 113 / Rummelsburger Straße)
- Tempo 30 nachts (bereits umgesetzt)
- Lineare straßenräumliche Maßnahmen (u.a. Fahrbahnreduzierung, Radverkehrsanlagen) die Maßnahme befindet sich im Planungsstadium und soll mittelfristig durch Umbau bzw. Neuaufteilung des Straßenraums umgesetzt werden
- Punktuelle straßenräumliche Maßnahmen (u.a. Mittelinseln) die Maßnahme befindet sich ebenfalls in der Planung und soll mittelfristig umgesetzt werden

2005 lagen folgende maximale Mittelungspegel für den Straßenabschnitt vor 75 dB(A) tags, 69 dB(A) nachts. Mit den beschriebenen Maßnahmen soll auf dem Abschnitt eine Minderung des Verkehrslärms gegenüber dem Bestandsverkehrslärm in 2005 von 7 dB(A) tags und 10 dB(A) nachts erreicht werden.

Wilhelminenhofstraße, Abschnitt zwischen Siemensstraße und Edisonstraße:

- 28 % Verkehrsentslastung durch Infrastrukturmaßnahmen (u. a. durch die geplante Süd-Ost Verbindung A 113 / Rummelsburger Landstraße und den Bau der Verbindung Brücke Wilhelminenhofstraße / Schnellerstraße)

2005 lagen folgende maximale Mittelungspegel für den Straßenabschnitt vor 70 dB(A) tags, 64 dB(A) nachts. Mit den beschriebenen Maßnahmen soll auf dem Abschnitt eine Minderung des Verkehrslärms gegenüber dem Bestandsverkehrslärm in 2005 von 1 dB(A) tags und 1 dB(A) nachts erreicht werden.

Der Bebauungsplan XVI-36 und der dazugehörige schalltechnische Bericht vom 12.08.2011 berücksichtigen den Bestand aus dem Jahr 2005 (vor Kaufhallenabriss und mit Tempo 50 tags und nachts), den aktuellen Bestand 2011 (mit Kaufhallenabriss, Tempo 30 nachts und den DTV-Werten vom April 2011) und die Veränderung des Verkehrslärms, die sich durch die Bebauungsplanung ergeben werden (Prognose 2015). Bei der Prognoseberechnung für 2015 wurden die Realisierung aller Lärmmin-derungsmaßnahmen aus der Lärminderungsplanung plus die über die Maßnahmen der Lärminderungsplanung hinausgehende Selbstverpflichtung des Bezirks zur An-ordnung eines LKW Fahrverbots in der Siemensstraße Nachts, sowie die Mehrfachre-flexionen durch die zu errichtenden Gebäude Siemensstraße 24-26 im Plangebiet ein-

gerechnet.

Luftreinhalte- und Aktionsplanplan (Berlin 2005-2010)

Mit der Luftqualitätsrichtlinie 2008/50/EG vom 21.05.2008 hat die Europäische Gemeinschaft Grenzwerte für die Luftqualität verabschiedet, die in deutsches Recht übernommen worden sind (22. BImSchV). Aufgrund weiträumiger Überschreitungen der Grenzwerte für PM₁₀ und NO₂ hat Berlin bis 2005 einen Luftreinhalte- und Aktionsplan 2005-2010 (LRP) aufgestellt. Die verkehrsbedingte Luftbelastung Umweltatlas 2005 ist für die Siemensstraße, angrenzend zum Geltungsbereich des Bebauungsplans, hoch. Es gibt Grenzwertüberschreitungen des PM₁₀, 24 Stundenwertes. Für den Abschnitt der Wilhelminenhofstraße weist die Karte ebenfalls Überschreitungen des PM₁₀, 24 Stundenwertes für 2005 aus. Allerdings ist dort die Luftbelastung aufgrund des geringeren Verkehrsaufkommens geringer als an der Siemensstraße. In beiden Straßen wird für den Zeitraum 2015 die Unterschreitung aller Grenzwerte der 39. BImSchV prognostiziert. Da durch die Maßnahmen des Luftreinhalteplans Berlin im Zusammenhang mit der Umsetzung des Stadtentwicklungsplans Verkehr (s. oben) von einer Verringerung der verkehrsbedingten Luftschadstoffe im gesamten Stadtgebiet auszugehen ist, wird bei der Bewertung der Immissionsbelastung darauf Bezug genommen.

4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.2.1 Räumlicher Untersuchungsumfang und Untersuchungsmethodik

Räumliche Abgrenzung des Untersuchungsgebiets

Der Untersuchungsraum wird je nach Reichweite der zu erwartenden Wirkungen des Bebauungsplans schutzgutbezogen abgegrenzt, so dass er Eingriffsraum und Wirkraum einschließlich der Kompensationsflächen umfasst.

Grundlage für den Untersuchungsraum für das Schutzgut Mensch/Gesundheit bilden die stadtplanerischen Fachplanungen und das schalltechnische Fachgutachten unter Berücksichtigung der Reichweite der schutzgutspezifischen Wirkungen.

Für das Schutzgut Pflanzen/Tiere/biologische Vielfalt wurde der unmittelbare Geltungsbereich flächendeckend kartiert. Darüber hinaus bestehende faunistische Funktionsbeziehungen werden für einzelne betroffene Tierarten/Tiergruppen (Zielarten) berücksichtigt.

Die Grenze des Geltungsbereichs entspricht dem Eingriffs- und Wirkraum für die Schutzgüter Boden und Grundwasser. Dabei werden mögliche Schadstoffverfrachtungen berücksichtigt, die bspw. für das Grundwasser, aber auch Oberflächengewässer nicht räumlich, sondern nur funktional abgegrenzt werden können.

In den Untersuchungsraum für das Schutzgut Klima/Luft werden die unmittelbar an das Bebauungsplangebiet angrenzenden Funktionsräume einbezogen.

Bezüglich des Schutzgutes Landschaftsbild/Ortsbild werden die an den Geltungsbereich angrenzenden stadtstrukturellen Beziehungen sowie Sichtbeziehungen berücksichtigt.

Hinsichtlich der Wirkungen auf Kultur- und Sachgüter wird die unmittelbare Umgebung des Geltungsbereichs in den Untersuchungsraum einbezogen.

Methodik

Die Analyse und Bewertung basiert schwerpunktmäßig auf den Daten und kartografischen Darstellungen des Umweltatlas Berlin und des Landschafts- und Artenschutz-

programms (LaPro). Zur Erfassung und Bewertung des Biotopbestandes wurde zusätzlich der Geltungsbereich im Maßstab des Bebauungsplans flächendeckend kartiert. Des weiteren wurden zur Vorgehensweise und Bewertung die im Literaturverzeichnis angegebenen Arbeitshilfen und Literatur verwendet.

Im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichts wird zunächst das komplexe Wirkungsgeflecht „Umwelt“ nach den einzelnen Schutzgütern Mensch / Gesundheit / Bevölkerung, Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft / Klima, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter getrennt erfasst und bewertet. Hierbei wird eine flächendeckende Bestandsanalyse der Ist-Situation im Bebauungsplangebiet durchgeführt, in der die Flächen gleicher Eigenschaften sachlich und räumlich definiert wurden. Aufgrund ihrer Eigenschaften lässt sich die Bedeutung dieser Flächen und ihre Empfindlichkeit gegenüber der Planung bestimmen.

Zur Bewertung der Auswirkungen werden Bedeutung und Empfindlichkeiten der Flächen analysiert und gutachterlich mit den Planungswirkungen verknüpft und hinsichtlich ihrer Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern überprüft. Weiterhin wurde die Erheblichkeit der Auswirkungen auf Natur und Landschaft im Sinne der gesetzlichen Eingriffsregelung geprüft. Zur Vermeidung und Verringerung negativer Auswirkungen auf die Umwelt erfolgten Abstimmungen mit den zuständigen Behörden und weiteren fachlich Beteiligten.

Die medienübergreifende Bewertung erfordert eine die Umweltauswirkungen zueinander in Beziehung setzende Gesamtbeurteilung. Da eine quantitative Saldierung von Umweltauswirkungen prinzipiell nicht möglich ist, erfolgt die Gesamtbeurteilung verbalargumentativ. In der Gesamtbewertung wird sowohl die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung als auch bei Nichtdurchführung prognostiziert.

4.2.2 Bestandsaufnahme und -bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

4.2.2.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Als wesentliche Auswirkungsparameter auf Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen sind Immissionen im Sinne des BImSchG sowie Boden- und Grundwasser- verunreinigungen zu nennen, wobei Schadstoffe direkt oder über die Medien Boden, Wasser und Luft indirekt auf den Menschen einwirken können.

Bestand

Die Bebauung des Plangebiets war zum Zeitpunkt der Kartierung stark heterogen geprägt. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich drei Wohngebäude, von denen derzeit zwei leer stehen. Bei den übrigen Gebäuden handelt es sich im Wesentlichen um Gebäude und Anlagen der Berliner Wasserbetriebe (Abwasserpumpwerk).

An den Geltungsbereich grenzen die Straßen Siemensstraße und Wilhelminenhofstraße an, die sowohl lokale Erschließungsfunktionen als auch überörtliche Verbindungsfunktionen haben. Zwischen Siemensstraße und Wilhelminenhofstraße besteht eine Wegeverbindung, die den Block von Norden nach Süden durchquert.

Die baulichen Strukturen der an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzenden Grundstücke sind geprägt durch eine drei- bis fünfgeschossige gründerzeitliche Wohnbebauung mit vereinzelt Gewerbe- und Einzelhandelsnutzungen in den Erdgeschosszonen sowie den Hinterhofbereichen.

Südlich des Plangebietes und der Wilhelminenhofstraße grenzt ein Streifen mit Gewerbenutzungen an, welcher Bestandteil eines breiten Gürtels von industriell-gewerblichen Nutzungen entlang der Uferzone der Spree im Bereich von Oberschöneweide ist. Nördlich, auf der gegenüberliegenden Seite der Siemensstraße grenzen weitere Wohngebäude in Blockrandbebauung an.

Vorbelastungen

Verkehrslärm

In der Schalltechnischen Untersuchung wurden Immissionsorte ausgewählt, die die Immissionssituation repräsentativ beschreiben. Die Berechnungen führen im Ergebnis zu deutlichen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte (für den Schutzanspruch „Allgemeines Wohngebiet WA – Verkehr“) an den Gebäudefassaden in der Siemensstraße 14 und 28 und der Wilhelminenhofstraße 5. An der denkmalgeschützten Remise der Wilhelminenhofstraße 6 werden die Orientierungswerte geringfügig überschritten, ebenso an der westlichen Fassade des Wohncontainers Wilhelminenhofstraße 11.

Luftschadstoffbelastung

Verkehrsbedingt ist nach Angaben des Umweltatlas Berlin der an den Geltungsbereich angrenzende Abschnitt der Wilhelminenhofstraße erhöht belastet, der Abschnitt der Siemensstraße sehr hoch belastet (Karte: Verkehrsbedingte Luftbelastung, Index der verkehrsbedingten Luftbelastung für PM₁₀ und NO₂ 2005). Die Höhe der Stickoxid-Gesamtemissionen ist gemäß Umweltatlas im Plangebiet im mittleren Bereich (Karte: Langjährige Entwicklung der Luftqualität – NO_x -Gesamt-Emissionen 2005: 32,8 t/km² Jahr); dabei gilt der Verkehr als Hauptverursacher.

Die Emissionen aller Verursachergruppen (im Untersuchungsgebiet Hausbrand als Hauptverursacher, mit stark abnehmender Tendenz in den Jahren 1989 bis 2005) liegen eher im unteren Bereich (Karte: „Langjährige Entwicklung der Luftqualität: SO₂-Gesamtemissionen 2005: 1,6t/km² Jahr).

Altlasten

Im Geltungsbereich liegen Flächen, die aufgrund früherer Nutzung unter Altlastenverdacht stehen. Sie sind im Bodenbelastungskataster Berlin mit den Nummern 6319, 6320, 6321 und 6536 registriert. Es handelt sich dabei um folgende Standorte:

- ALV 6321 (Wilhelminenhofstraße 8), von ca. 1900 bis ca. 1991 Holzbearbeitung
- ALV 6320 (Wilhelminenhofstraße 9-10), seit ca. 1900 städtische Abwasserentsorgung
- ALV 6319 (Wilhelminenhofstraße 12), seit ca. 1900 Tischlerei, später Klempnerei, Heizung, Sanitär, Kfz-Werkstatt
- ALV 6563 (Siemensstraße 22), seit ca. 1897 Standort freiwillige Feuerwehr.

Darüber hinaus ist nicht auszuschließen, dass im gesamten Bereich des historisch industriell geprägten Standorts eine oberflächennahe Kontamination des Bodens durch belastete Stäube bzw. durch Aufschüttungen (u.a. durch Trümmerschutt, Industrieabfälle, andere Abfälle) hervorgerufen wurde.

Im Auftrag des Fachbereichs Umweltschutz wurden bereits im Jahre 2005 orientierende Bodenuntersuchungen auf den Altlastenverdachtsflächen durchgeführt. Die Beprobungen ergaben, dass auf den Grundstücken in der Wilhelminenhofstraße ca. 1,6 - 2,4 m mächtige und in der Siemensstraße 22 ca. 0,95 - 2,0 m mächtige Aufschüttungsschichten anstehen, die von Fein- bis Mittelsanden mit geringmächtigen organischen Beimengungen bzw. geringmächtigen Torf- bzw. Torfmuddeschichten unterlagert werden. Die Flächen sind in großen Teilen mit Beton bzw. Großpflaster versiegelt, weisen aber auch Rasenflächen auf. Die chemischen Analysen der gewonnenen Bodenproben ergaben teilweise hohe Schwermetallgehalte (Blei, Zink, Kupfer) und hohe Gehalte an PAK (Polycyclische Aromatische Kohlenwasserstoffe) im Aufschüttungshorizont der Grundstücke in der Wilhelminenhofstraße 8, 9 - 10 und 12. Auf dem Grundstück in der Siemensstraße 22 wurden deutlich geringere Gehalte gemessen. Der gewachsene Boden ist frei von Kontaminationen. Die durchgeführten Eluatuntersuchungen an den besonders auffälligen Proben der Auffüllung ergaben nur für eine Probe

erhöhte Zinkgehalte. Da auf den Grundstücken größtenteils eine Versiegelung vorhanden ist, können die Prüfwerte nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) hier nur orientierend zur Bewertung herangezogen werden. Die nachgewiesenen Gehalte wurden in der Folge den Prüfwerten für Wohn- und Gewerbegebiete orientierend gegenübergestellt. Dabei wird deutlich, dass für den oberflächlich bzw. unter der Versiegelung anstehende Boden teilweise Prüfwertüberschreitungen für Blei und Benzo(a)pyren auf den Grundstücken Wilhelminenhofstraße 8, 9 - 10 und 12 vorliegen. Für sensible Nutzungen (z. B. Wohnen) wird deshalb die Sanierung einzelner Bereiche erforderlich sein.

Eine durchgeführte Gefährdungsabschätzung bezüglich des Schutzgutes Grundwasser auf der Basis der vorhandenen Feststoffgehalte, der ermittelten Eluatgehalte und unter Berücksichtigung der Standortbedingungen ergab, dass eine Grundwassergefährdung zu erwarten ist. Daher bedingen Baumaßnahmen, die mit Eingriffen in den Boden verbunden sind, eine Beteiligung der zuständigen Fachverwaltung.

Gleiches gilt für die im Bereich der ehemals vorhandenen Hebebühne vorgefundenen lokalen Boden- und Grundwasserverunreinigungen, die mutmaßlich auf einer anlagenbezogenen Leitungsleckage beruhen und zu zwar sehr lokalen, dennoch deutlichen Grundwasserschaden begründen. Der Schadensbereich wurde daraufhin in das Bodenbelastungskataster als Altlast mit der Katasternummer 16316 aufgenommen (gem. Mitteilung Sen GUV III C vom 27.06.2011).

4.2.2.2 Schutzgut Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt

Biotopbestand

Untersuchungsmethode und Bewertungskriterien

Eine Biotoptypenkartierung im Maßstab des Bebauungsplans (1 : 1.000) wurde durch Begehung und Erfassung der kennzeichnenden Pflanzenarten am 04.09.2009 durchgeführt. Im Rahmen dieser Begehung wurde auch das Potenzial für geschützte und gefährdete Pflanzen- und Tierarten eingeschätzt.

Die Abgrenzung und Zuordnung der Biotoptypen erfolgt nach der Biotoptypenliste des Landes Berlin (Stand Juni 2005). Die erfassten und bewerteten Biotoptypen sind in der Anlage (Biotoptypenkarte) dargestellt.

Zur naturschutzfachlichen Bewertung der vorgefundenen Biotope wurden in Anlehnung an das „Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin“ folgende Kriterien herangezogen:

- Hemerobie (Naturnähe als Maß anthropogener Eingriffe und die daraus resultierenden Veränderungen der Vegetation),
- Vorkommen gefährdeter Arten (Pflanzen und Tiere),
- Vielfalt von Pflanzen- und Tierarten

Nach diesen Kriterien wird der Grundwert eines Biototyps beurteilt. Die Bewertung der Bedeutung der Biotoptypen für den Artenschutz wird mit zwei weiteren Kriterien ergänzt, um eine Bewertung des Risikos, das mit einer Wiederherstellung zerstörter Biotope verbunden ist, zu berücksichtigen:

- Dauer der Wiederherstellung der Lebensgemeinschaft des Biototyps,
- Wiederherstellbarkeit der abiotischen Standortbedingungen.

Zusätzlich ist der lageabhängige Wert eines Einzelbiotops – der Biotopverbund – zu berücksichtigen. Im Geltungsbereich ist aufgrund der umgebenden Verkehrswege und der innerstädtischen Bebauung keine wesentliche Biotopverbundfunktion gegeben. Bedeutende Freiflächen grenzen nicht an den Geltungsbereich an. Der Gehölz- und Ruderalflächenbestand im Plangebiet erfüllt lediglich eine Trittsteinfunktion für häufig

vorkommende Pflanzenarten und allgemein im Stadtgebiet verbreitete, flugfähige Arten.

Bestand

Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden.

Die nachfolgend beschriebenen und im Anhang dargestellten Biotoptypen wurden im Geltungsbereich kartiert.

032432 Hochwüchsige, stark nitrophile und ausdauernde Staudenfluren mit Gehölzaufwuchs (Arctium lappae R.TX. 1937) (RSBKG)

Der Biotoptyp findet sich an den Rändern des brach liegenden Grundstücks der ehemaligen Kaufhalle einschließlich des angrenzenden Parkplatzes sowie an den Zufahren und Wegen zwischen der Wilhelminenhofstraße und dem an der Siemensstraße gelegenen Parkplatz. Die kennzeichnende Große Klette (*Arctium lappa*) ist in den Flächen häufiger vertreten. Neben weiteren zwei- und mehrjährigen Arten wie Gewöhnlicher Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Schöllkraut (*Chelidonium majus*), Gewöhnlicher Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Große Brennnessel (*Urtica dioica*), Gemeiner Windknöterich (*Fallopia convolvulus*) und Wilder Hopfen (*Humulus lupulus*) sind auch mehrere stickstoffliebende einjährige Arten wie Weißer Gänsefuß (*Chenopodium album*), Floh-Knöterich (*Polygonum persicaria*) und Schwarzer Nachtschatten (*Solanum nigrum*) verbreitet. Die Flächen haben mittlere Bedeutung.

Der Gehölzaufwuchs setzt sich vor allem aus nicht heimischen Arten, wie Schneebeere (*Symphoricarpos albus*), Götterbaum (*Ailanthus altissima*) und Robine (*Robinia pseudacacia*) zusammen, darunter findet sich aber auch Spontanbewuchs mit heimischen Gehölzen, z. B. Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) und Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*).

05162 Artenarmer Zier-/Parkrasen (GZA)

Ein intensiv gepflegter Zierrasen befindet sich auf dem Gelände der Wasserbetriebe im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs. Bei den übrigen Rasenflächen handelt es sich um mehr oder weniger gepflegte, ebenfalls artenarme Rasenflächen, die aufgrund der Verschattung durch Bäume zum Teil lückig ausgeprägt sind. Die naturschutzfachliche Bedeutung ist auf diesen Flächen gering.

10273 Hecke (Formschnitt) (PHH)

Die westliche und östliche Grenze des Betriebsgeländes der Wasserwerke wird jeweils durch eine ältere, geschnittene Laubhecke gesäumt. Die Hecke kommt als potenzieller Brutplatz für Singvögel und als Lebensraum für diverse Insektenarten in Betracht. Die aktuelle Bedeutung ist jedoch aufgrund des Formschnitts gering.

07150/07153 Einzelbäume und Baumgruppen (BE)

Eine Baumkartierung wurde bereits im Rahmen der Städtebaulichen Untersuchung des Blocks 25 im Jahr 1998 durchgeführt (Machleidt + Partner, Juli 1998). Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde der Baumbestand neu eingemessen und in die Biotoptypenkarte übertragen. Die Darstellung der Kronendurchmesser erfolgte nach Angaben des Vermessungsplans.

Der Baumbestand setzt sich aus folgenden Arten zusammen:

überwiegend Robinien (*Robinia pseudacacia*) und Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), sowie Weißbirken (*Betula pendula*), ferner Berliner Lorbeer-Pappeln (*Populus x berolinensis*), und Bastard-Pappeln (*Populus x canadensis*); im weiteren Berg-Ahorne (*Acer pseudoplatanus*), Götterbäume (*Ailanthus altissima*), sowie Eichen (*Quercus spec.*), und Winter-Linden (*Tilia cordata*), neben Apfelbäumen (*Malus domestica*), und Eiben (*Taxus baccata*); herauszuheben sind die beiden Blutbuchen (*Fagus sylvatica*)

atropunicea) als Bestandteil des Denkmalbereichs.

Im Rahmen der Biotopkartierung wurde keine detaillierte Einzelbaumbewertung bezüglich des Zustandes und der Vitalität der Bäume durchgeführt, weil sich der erforderliche Ersatz (ökologischer Ausgleich) nach dem Zeitpunkt der baulichen Umsetzung der mittels Bebauungsplan zugelassenen Nutzung sowie nach den Bestimmungen der BaumSchVO ausrichtet.

Die das Ortsbild in besonderer Weise prägenden Baumstandorte werden durch die überbaubaren Grundstücksflächen nicht nachteilig berührt. Zwei markante Blutbuchen (StU 1,2 m und 1,9 m) befinden sich innerhalb des Denkmalbereichs an der Wilhelminenhofstraße. In diesem Bereich befinden sich auch zwei Eiben (StU 1,1 m und 0,7 m). Die europäische Eibe (*Taxus baccata*) ist in der Roten Liste Deutschland als gefährdete Art (Gefährdungsklasse 3) verzeichnet und gehört zu den besonders geschützten Arten gemäß § 1 Satz 1 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV).

Bebaute/ versiegelte Flächen

Folgende Biotoptypen gehören zu den überbauten und versiegelten Flächen, die keinen oder nur sehr geringen Biotopwert haben:

12220	Blockbebauung (OSB)
12250	Großformbebauung (OSH)
12270	Villenbebauung (OSV)
12310	Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen (in Betrieb) (OGG)
12320	Gewerbebrachen (OGB)
12510	Wasserwerk (OTW)
12643	Parkplatz versiegelt (OVPV)
12653	teilversiegelter Weg/Zufahrt (OVWT)
12654	versiegelte Wege, Zufahrten etc. (OVWW)

Zusammenfassende Bewertung

Die Bewertung der Flächenbiotope wird in der folgenden Tabelle in einer vereinfachten fünfstufigen Bewertungsskala zusammengefasst, wobei der höchste Wert der Einzelkriterien jeweils den Gesamtwert des jeweiligen Biotoptyps bestimmt.

Biotoptyp	Hemerobie	Vork. gef. Arten	Vielfalt	Dauer der Wiederherstellb.	Risiko der Wiederherstellb.	Gesamtbewertung
RSBKG	gering	keine	mittel	mittel	gering	mittel
GZA	gering	keine	gering	gering	gering	gering
OSB, OSH, OSV, OGG, OGB, OTW, OVPV, OVWT, OVWW	sehr gering - gering	sehr gering	sehr gering - gering	-	-	sehr gering - gering

Faunistische Bedeutung

Als Voraussetzung für eine sachgerechte Bewertung der Biotoptypen und zur Einschätzung ggf. erforderlicher vertiefender faunistischer Untersuchungen zur Bewältigung der Eingriffsregelung sowie zur Berücksichtigung der Belange des besonderen Artenschutzes wurde im Rahmen der Biotoptypenkartierung die Habitateignung für potenziell vorkommende Tierarten wie folgt eingeschätzt:

Dauerhafte Nist- und Brutstätten/Gebäudebrüter

Im Monat September ist zwar die Brutsaison der in Berlin heimischen Vogelarten vorbei, aber Nester an Gebäuden aus der vorherigen Brutsaison können auch in diesem

Zeitraum in der Regel noch erfasst werden.

Die Gebäudestrukturen wurden hinsichtlich ihrer Eignung als Nistplätze und des Vorhandenseins von Nestern gesichtet. Im Geltungsbereich und unmittelbar daran angrenzend sind zwar einige potenziell bzw. bedingt geeignete Habitatstrukturen, beispielsweise für den Haussperling, vorhanden. Hierzu ist anzumerken, dass der Haussperling als Nischen-, Höhlen- und Freibrüter bei der Wahl seiner Nistplätze sehr variabel ist. Er baut seine Nester mit viel losem Nistmaterial in Mauerlöchern oder freistehend als unförmige Kugelnester. Als typische Nistplätze dienen geschützte Hohlräume an oder in der Nähe von Gebäuden, z. B. unter Dachpfannen, in Mauerlöchern, in Kletterpflanzen an Mauerwänden, Nischen unter Vordächern, Nistkästen, Jalousien etc. Zum Zeitpunkt der Kartierung konnten in und an den **Gebäuden** keine Nester, weder vom Haussperling, noch von anderen Vogelarten (z. B. Mauersegler) festgestellt werden. Dies ist jedoch als Momentaufnahme zu betrachten.

Innerhalb der Freiflächen sind Gehölzbiotope vorhanden, die von Vogelarten mit jährlich wechselnden Niststätten besiedelt werden.

Gehölzbiotope

Unter den vorhandenen Bäumen sind ca. 30 ältere Bäume. Sehr wertvoller Altbestand mit Baumhöhlen oder bedeutenden Totholzanteilen ist jedoch nicht darunter. Ganzjährig geschützte Lebensstätten, z. B. für Höhlenbrüter, Fledermäuse oder besonders geschützte Käferarten können hier mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Ruderalflächen

Stadtbrachen können Lebensräume einer großen Anzahl und Vielfalt von Tierarten sein. Bei den Ruderalflächen des Untersuchungsgebiets (RSBKG) handelt es sich jedoch um kleinflächige und isolierte Bestände, die sich in kurzer Zeit auf stark anthropogen beeinflussten, stickstoffreichen Standorten entwickelt haben. Geschützte, seltene und gefährdete Arten sind hier nicht vorhanden.

4.2.2.3 Schutzgut Boden

Bestand

Die Böden des Plangebiets bestehen aus anthropogen beeinflussten Bodengesellschaften. Der gesamte Bodenaufbau ist stark verändert. Gemäß Umweltatlas Berlin (Karte: Planungshinweise für den Bodenschutz) handelt es sich bei den anthropogenen Bodengesellschaften um „Böden ohne besondere Anforderungen“, bei denen die allgemeinen Belange des Bodenschutzes zu berücksichtigen sind.

Die Puffer- und Filterfunktion des Bodens wird als gering und die Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt als mittel bewertet. Aufgrund der im Plangebiet vorherrschenden Sandböden (Mittelsand, Feinsand, mittellehmiger Sand) ist eine hohe Wasserdurchlässigkeit vorhanden und damit auch eine hohe Versickerungskapazität gegeben.

Von insgesamt 15.650 m² waren zum Zeitpunkt der Biotopkartierung ca. 10.660 m² versiegelt oder teilversiegelt, das entspricht einem Versiegelungsgrad von rund 68 %.

Vorbelastungen/Altlasten

Im Geltungsbereich liegen Flächen, die aufgrund früherer Nutzungen unter Altlastenverdacht stehen. Sie sind im Bodenbelastungskataster Berlin mit den Nummern 6319, 6320, 6321 und 6536 registriert.

Nach den Ergebnissen einer im Jahr 2005 durchgeführten orientierenden Bodenuntersuchungen stehen auf den Grundstücken in der Wilhelminenhofstraße ca. 1,6-2,4 m mächtige und in der Siemensstraße 22 ca. 0,95-2,0 m mächtige Aufschüttungsschichten an, die von Fein- bis Mittelsanden mit geringmächtigen organischen Beimengungen bzw. geringmächtigen Torf- bzw. Torfmuddeschichten unterlagert werden. Die Flächen sind in großen Teilen mit Beton bzw. Großpflaster versiegelt, weisen aber

auch Rasenflächen auf. Die chemischen Analysen der gewonnenen Bodenproben ergaben teilweise hohe Schwermetallgehalte (Blei, Zink, Kupfer) und hohe Gehalte an PAK (Polycyclische Aromatische Kohlenwasserstoffe) im Aufschüttungshorizont der Grundstücke in der Wilhelminenhofstraße 8, 9-10 und 12. Auf dem Grundstück in der Siemensstraße 22 wurden deutlich geringere Gehalte gemessen. Der gewachsene Boden war frei von Kontaminationen. Die durchgeführten Eluatuntersuchungen an den besonders auffälligen Proben der Auffüllung ergaben nur für eine Probe erhöhte Zinkgehalte. Die nachgewiesenen Gehalte wurden in der Folge den Prüfwerten für Wohn- und Gewerbegebiete orientierend gegenübergestellt. Für den oberflächlich bzw. unter der Versiegelung anstehenden Boden wurden teilweise Prüfwertüberschreitungen für Blei und Benzo(a)pyren auf den Grundstücken Wilhelminenhofstraße 8, 9-10 und 12 festgestellt.

Die im Zusammenhang mit dem Abriss der Kaufhalle entdeckte schädliche Bodenveränderung (Altlast) beruht mutmaßlich auf einer anlagenbezogenen Leitungsleckage, und kann mit verhältnismäßigen Maßnahmen saniert oder gesichert werden. Der Schadensbereich wurde in das Bodenbelastungskataster als lokal begrenzte Altlast mit der Katasternummer 16316 aufgenommen. Eine Kennzeichnung des Grundstücks ist nach Auskunft der Behörde (Sen GUV III C vom 27.06.2011) nicht erforderlich.

4.2.2.4 Schutzgut Wasser

Bestand

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Oberflächengewässer. Südlich des Bebauungsplangebiets verläuft die Spree, dazwischen liegt Gewerbebebauung. Die kürzeste Entfernung zwischen der südlichen Grenze des Geltungsbereichs und dem nördlichen Spreeufer beträgt ca. 160 m.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III A des Einzugsgebiets des Wasserwerks Wuhlheide. Die Schutzbestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf (vom 11.10.1999) sind daher zu beachten.

Gemäß Umweltatlas liegt der Grundwasserleiter in einer Höhe von ca. 31 m über NHN, was bei der örtlichen Geländehöhe einer durchschnittlichen Tiefe von 1,5 m bis 4 m unter der Geländeoberkante entspricht.

Aufgrund der im Plangebiet vorherrschenden Sandböden (Mittelsand, Feinsand, mittel-lehmiger Sand) ist eine hohe Wasserdurchlässigkeit vorhanden und damit auch eine hohe Versickerungskapazität gegeben, die jedoch aufgrund der Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung und durch Bodenversiegelung eingeschränkt ist.

Zur Leistungsfähigkeit des Entwässerungsnetzes liegen keine konkreten Angaben vor.

Vorbelastungen / Altlasten

Die nachgewiesene Schadstoffbelastung des Bodens an dem Standort ist eine potenzielle Belastungsquelle für das Grundwasser, die insbesondere bei Bodenbewegungen und Entsiegelungen zur Grundwasserkontamination führen kann.

4.2.2.5 Schutzgut Luft / Klima

Gemäß Umweltatlas Berlin (Karte: Planungshinweise Stadtklima, 2005) befindet sich das Planungsgebiet in einem Siedlungsraum mit geringer, in Einzelfällen mäßiger bioklimatischer Belastung. Es besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsin-tensivierung. In den dargestellten Bereichen soll keine weitere Verdichtung erfolgen, die Durchlüftung verbessert und der Vegetationsanteil erhöht, alle Freiflächen sollen erhalten werden. Entsiegelungen und ggf. Begrünung der Blockinnenhöfe sollen durchgeführt werden.

Gemäß Luftreinhalteplan Berlin werden bereits bestehende gesetzliche Regelungen und beschlossene Planungen dazu führen, dass sich die Emissionen in den nächsten

Jahren weiter reduzieren. Von einer allgemeinen Tendenz zur Verringerung der bioklimatischen Belastungen ist durch Regelungen zur Energieeinsparung, z. B. infolge der §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) auszugehen.

4.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild

Bestehende Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in einem Gebiet, das als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen gekennzeichnet ist. Im Gegensatz zu den angrenzenden Bereichen ist das Bebauungsplangebiet stark heterogen bebaut.

Die naturräumliche Lage innerhalb der Spree-Niederung ist weder durch Geländeformen oder Topografie noch durch typische Vegetationsstrukturen der Flussniederungen erkennbar. Als landschaftstypische Elemente sind nur die älteren, prägenden Bäume zu bezeichnen.

Kleinräumig identitätsstiftende Sichtbeziehungen, die für den Charakter des Eingriffsraumes wesentlich sind und zu seiner Eigenart erheblich beitragen (z. B. landschaftsarchitektonisch gestaltete Sichtbeziehungen oder Blickachsen) sind im Geltungsbereich und daran angrenzend nicht vorhanden.

Innerhalb des Geltungsbereichs, auf dem Grundstück der Wilhelminenhofstraße 6, befindet sich eine denkmalgeschützte Gesamtanlage aus dem Jahr 1902, ein Wohnhaus mit Gartenhof und Brunnen. Das Grundstück wird derzeit nicht genutzt.

In unmittelbarer Umgebung des Geltungsbereichs, auf dem Grundstück Siemensstraße 22, befindet sich die ebenfalls denkmalgeschützte, im Jahr 1899 errichtete Feuerwache mit Spritzenhaus. Diese Gebäude werden auch heute noch genutzt.

Südlich der Wilhelminenhofstraße, im Bereich des gesamten ehemaligen Industriegürtels, finden sich eine Vielzahl weiterer denkmalgeschützter Industrie- und Verwaltungsbauten von Anfang bis Mitte des 19. Jahrhunderts.

Vorbelastung

Die Charakteristik des Stadtbildes ist durch die Unterbrechung der Blockstruktur und die stark heterogene Baustruktur stark beeinträchtigt; hinzu kommt das desolate Erscheinungsbild der ungenutzten ehemaligen Kaufhalle mit angrenzenden, verwilderten Freiflächen (Hochbeete).

4.2.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Das Grundstück der Wilhelminenhofstraße 6 ist in der Denkmalliste von Berlin aufgeführt und in der Denkmalkarte der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung als Denkmalbereich-Gesamtanlage (Nr. 09020186) verzeichnet. Im Einzelnen benannt werden die Gebäudeteile des Eingangsportals, ein Festsaal bzw. Gartensaal im Seitenflügel (EG) und der Gartenhof mit Brunnen. Die Anlage stammt aus dem Jahr 1902 und wurde aus Entwürfen von Heinrich Lehmann errichtet. Das innerhalb des Geltungsbereiches liegende Grundstück wird derzeit nicht genutzt und befindet sich in einem baufälligen Zustand. Sämtliche Eingangsbereiche des Vorderhauses sowie des Seitenflügels wurden aus Sicherheitsgründen zugemauert.

In unmittelbarer Umgebung des Geltungsbereichs, auf dem Grundstück Siemensstraße 22, befindet sich ein weiteres Baudenkmal (Nr. 09020180) aus der Jahrhundertwende. Die im Jahr 1899 errichtete Feuerwache und das Spritzenhaus werden auch heute noch genutzt und stammen ebenfalls aus Entwürfen von Heinrich Lehmann. Südlich der Wilhelminenhofstraße, im Bereich des gesamten ehemaligen Industriegürtels, finden sich eine Vielzahl weiterer denkmalgeschützter Industrie- und Verwaltungsbauten von Anfang bis Mitte des 19. Jahrhunderts.

4.2.3 Prognose und Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

4.2.3.1 Auswirkungen auf den Menschen/die Bevölkerung und auf die menschliche Gesundheit

Verkehrsbedingte Lärmbelastung

Der Verkehr der geplanten Wohnbebauung selbst bedingt nur zu vernachlässigenden zusätzlichen Verkehr. Das Gebiet wird aber im Bestand durch den Verkehrslärm des benachbarten Bestandsverkehrs auf den übergeordneten Straßen Wilhelminenhofstraße und Siemensstraße stark belastet. Ziel des Bebauungsplans XVI-36 ist durch Stellung und Höhe der Bebauung diese Bestandsbelastung für die geplante Wohnnutzung zum minimieren und wohnverträgliche lärmarme Innenhöfe zu schaffen, zu denen eine Mehrzahl der Wohnräume ausgerichtet werden sollen.

Unabhängig vom Bebauungsplan XVI-36 werden derzeit der Lärminderungsplanung im Konzeptgebiet Oberschöneweide und Niederschöneweide umgesetzt (siehe dazu Kapitel 4.1.1 Lärminderungsplanung), so dass mit maßgeblichen Reduzierungen der Verkehrslärmlast auf den übergeordneten Straßen Siemensstraße und Wilhelminenhofstraße zu rechnen ist. Der Nachweis der Wirksamkeit der Planungsziele und die Einschätzung der Auswirkungen der Lärminderungsplanung im Bezug auf den Geltungsbereich wurden mit dem Schallgutachten zum Bebauungsplan XVI-36 erbracht. Die Empfehlungen des Schallgutachtens werden in dem Bebauungsplan XVI-36 umgesetzt.

Das Schallgutachten kommt zu folgenden Ergebnissen bei Durchführung der Planung einschließlich der Berücksichtigung der reduzierten DTV-Werte 2015 mit dem Planungsfall SOV und einem nächtlichen Lkw-Fahrverbot in der Siemensstraße:

An der Gebäudefassade Siemensstraße 14 liegen die Tag Beurteilungspegel zwischen 70,6 und 72,1 dB(A). Nachts liegen die Pegel zwischen 60,7 bis 62,3 dB(A). Der erste Wert beschreibt dabei das Messergebnis in einer Höhe von 12 m, der zweite Wert das Messergebnis in einer Höhe von 3 m an der Fassade des betrachteten Gebäudes. An den Straßen zugewandten Gebäudefassaden der geplanten Bebauung treten werden hier die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für „Allgemeines Wohngebiet WA – Verkehr“ (55/45 dB(A) tags/nachts) deutlich überschritten. Trotz der auftretenden Mehrfachreflexionen bedingt durch die Neuplanung bewegen sich die Werte am Tag in etwa auf dem Niveau von 2005. Nachts liegen die Prognosewerte 2015 für die Planung sogar um ca. 6 dB(A) niedriger als im Jahr 2005.

An der geplanten Winkelbebauung Siemensstraße 24 liegen die Tag-Beurteilungspegel in Abhängigkeit von der Entfernung zur Siemensstraße bei ca. 58 bis 67 dB(A) und die Nacht-Beurteilungspegel bei ca. 48 bis 57 dB(A), verursacht durch den Fahrzeugverkehr der Siemensstraße. Damit werden die Orientierungswerte auch hier überschritten.

An der geplanten Winkelbebauung Wilhelminenhofstraße 8 liegen die Tag-Beurteilungspegel in Abhängigkeit von der Entfernung zur Wilhelminenhofstraße bei ca. 50 bis 61 dB(A) und die Nacht-Beurteilungspegel bei ca. 44 bis 56 dB(A), verursacht durch den Fahrzeugverkehr der Wilhelminenhofstraße. Damit werden die Orientierungswerte überschritten.

An der geplanten Winkelbebauung Wilhelminenhofstraße 11 liegen die Tag-Beurteilungspegel in Abhängigkeit von der Entfernung zur Wilhelminenhofstraße bei ca. 49 bis 61 dB(A) und die Nacht-Beurteilungspegel bei ca. 44 bis 56 dB(A), verursacht durch den Fahrzeugverkehr der Wilhelminenhof- und der Siemensstraße. Damit

werden die schalltechnischen Orientierungswerte überschritten.

Die denkmalgeschützte Remise (Wilhelminenhofstraße 6) wird durch die Bebauungen akustisch wirksam abgeschirmt, so dass die Tag-Beurteilungspegel unter 42 dB(A) und die Nacht-Beurteilungspegel unter 34 dB(A) und damit deutlich unterhalb der Orientierungswerte liegen.

Von der öffentlichen Parkplatzfläche mit ca. 20 Stellplätzen werden an den gegenüberliegenden Gebäudefassaden Siemensstraße 24 (Giebel) und Siemensstraße 24 (Winkel) Tag-Beurteilungspegel von maximal 31 dB(A) und Nacht-Beurteilungspegel von maximal 24 dB(A) verursacht. Ein Immissionskonflikt entsteht daher nicht durch die geplante Parkplatzfläche.

Insgesamt entsprechen die verbleibenden Immissionskonflikte im straßennahen Raum der allgemeinen Lärm-Immissionssituation im großstädtischen Straßenraum. Sie können durch baulichen Schallschutz und/oder die Lage und Ausrichtung besonders schutzwürdiger Räume wirksam verhindert werden, indem durch eine hohe, geschlossene Blockrandbebauung jeweils schallgeschützte Wohnhöfe in den Blockinnenbereichen geschaffen werden.

Durch die geplanten Blockrandbebauungen erfolgt eine wirksame Abschirmung des Verkehrslärms für die verbleibenden Innenbereiche. Zum wirksamen Schutz der Innenräume müssen jedoch zuerst die Straßenbebauungen realisiert werden, bevor die so genannten „Verbinder“ errichtet werden können.

Im Bebauungsplan wird die entstehende bzw. verbleibende Lärmbelastung durch folgende Festsetzungen berücksichtigt:

- Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 entlang der Linie AEFGC müssen in Gebäuden mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den Fenstern zu der Linie HJLKM ausgerichtet sein.
- Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 müssen entlang der Linie BNO in Gebäuden mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den Fenstern zu der Linie PQR ausgerichtet sein.
- Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist die festgesetzte bauliche Nutzung innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit zwingend drei Vollgeschossen zwischen der Siemensstraße und der Linie ST unzulässig bis zur Fertigstellung der im WA1 mit III-VI Vollgeschossen festgesetzten baulichen Nutzung.
- Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist die festgesetzte bauliche Nutzung innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit zwingend drei Vollgeschossen zwischen der Wilhelminenhofstraße und der Linie ST unzulässig bis zur Fertigstellung der im WA1 mit III-IV Vollgeschossen festgesetzten baulichen Nutzung.

Weiterhin ist die Schalldämmung der den Verkehrsflächen zugewandten Fassaden und Fenster durch Beachtung der DIN 4109 im Baugenehmigungsverfahren zu gewährleisten. Kapitel 7 der schalltechnischen Untersuchung Dox vom 12.08.2011 gibt dazu die notwendigen Einschätzungen und Empfehlungen.

Durch diese Festsetzungen in Verbindung mit der Beachtung der DIN 4109 im Baugenehmigungsverfahren werden die Anforderungen an gesundes Wohnen bezüglich Lärm gewährleistet.

Im Schalltechnischen Gutachten wurde auch die zu erwartende Lärmbelastung für die geplante Grünfläche „Spielplatz“ eingeschätzt. Für die Nutzung Parkanlage empfiehlt die DIN 18005 die Richtwerte 55 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts. Dieser wird erst in größerer Entfernung zur Wilhelminenhofstraße unterschritten. Im straßennahen Be-

reich der Grünfläche ist von gleichen Beurteilungspegeln wie im unteren Bereich der Gebäudefassaden (3m) der Wilhelminenhofstraße, nämlich von ca. 67 dB(A), in der Spielplatzmitte sind ca. 57 dB(A) und in größerer Entfernung zur Wilhelminenhofstraße von unter 55dB(A) auszugehen. Die Augenblickspegel können dabei wesentlich höher als die eingeschätzten gemittelten Pegel (im Zeitraum 6 – 22 Uhr) sein. Die Spielplatznutzung kann jedoch nicht mit einer der Erholung dienenden Parkanlage gleichgesetzt werden, da auch die Spielplatznutzung mit zeitweiligen Lärmemissionen verbunden ist. Die Berücksichtigung der Beurteilungspegel zielt daher auf eine Minderung der Störpotenziale durch entsprechende Flächenverteilung.

Verkehrsbedingte Schadstoffbelastung

Die Schadstoffausbreitung an Straßen hängt von zahlreichen Faktoren ab. Ein Fachgutachten wurde für den Bebauungsplan nicht erstellt, weil aufgrund der abschirmenden Wirkung der geplanten Blockbebauung eine Verringerung der Immissionen im Blockinnenbereich zu erwarten ist und die Festsetzungen zum passiven Lärmschutz (Lage und Ausrichtung von Aufenthaltsräumen) auch eine günstige Wirkung auf die verkehrsbedingte Immissionsbelastung innerhalb der Wohnbebauung haben.

Bereits bestehende gesetzliche Regelungen sowie beschlossene Planungen in Berlin werden dazu führen, dass sich die Emissionen in den nächsten Jahren im Stadtgebiet weiter reduzieren. Nach einem Trendszenario gemäß Luftreinhalte- und Aktionsplan für Berlin wird die städtische Feinstaubbelastung bis zum Jahre 2010 im Vergleich zu den Ausgangsdaten in Berlin voraussichtlich um 7 - 10 % zurückgegangen sein. Damit kann auch in Jahren mit ungünstiger Wetterlage der Jahresmittelgrenzwert für PM₁₀ (Feinstaub) in Berlin eingehalten werden. Die weiterhin als kritisch eingestuften Tagesmittelgrenzwerte PM₁₀ (24h-Wert) und Jahresmittelwerte NO₂ (Stickoxid) an Hauptverkehrsstraßen sollen durch zusätzliche Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Luftreinhalteplan und dem Stadtentwicklungsplan Verkehr reduziert werden.

Nach heutigem Kenntnisstand kann auf der Grundlage der vorhandenen Daten eine planungsbedingte Beeinträchtigung der Gesundheit oder des Wohlbefindens von Menschen durch Luftschadstoffe ausgeschlossen werden.

Altlasten

Aus den orientierenden Bodenuntersuchungen lässt sich ableiten, dass in dem mit Schwermetallen und (PAK) kontaminierten Bereich Gewerbenutzungen im Rahmen der Zulässigkeit weiterhin möglich sind. Aufgrund der nachgewiesenen Schwermetallgehalte sowie Gehalte an PAK in der Auffüllungsschicht sind Umnutzungen (in sensiblere Nutzungsformen) bzw. Entsiegelungsmaßnahmen auf den Grundstücken Wilhelminenhofstraße 8, 9 - 10 sowie 12 jedoch nur nach vorheriger Abstimmung mit dem Fachbereich Umweltschutz durchzuführen. Diese können in der Regel nur unter gleichzeitigem Austausch der belasteten Bodenschichten erfolgen. Zur Vermeidung einer gesundheitlichen Gefährdung von Menschen und zum Schutz des Grundwassers ist die derzeitige Versiegelung bis zu einer entsprechenden Sanierungsmaßnahme im Rahmen einer Umnutzung zu erhalten. Generell sind alle Baumaßnahmen, die mit Eingriffen in den Boden verbunden sind, dem Fachbereich Umweltschutz im Vorfeld anzuzeigen. Eine Umnutzung für Wohnungsbau und öffentliche Grünfläche „Spielplatz“ ist ohne die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen (voraussichtlich Bodenaustausch in einzelnen Bereichen) in den geplanten sensiblen Nutzungsbereichen nicht möglich.

Die aufgeführten Flächen sind im Bebauungsplan mit der Umgrenzung für Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

Der Bodenaustausch erfolgt auf den öffentlichen Flächen im Rahmen der derzeit erfolgenden öffentlichen Sanierungsmaßnahmen. Auf den privaten Bauflächen ist der Bodenaustausch im Rahmen des Bauantragsverfahrens von den Vorhabenträgern vorzunehmen, sobald die Umnutzung hin zu einer empfindlichen Nutzung erfolgt. Das

Vorgehen wird im Baugenehmigungsverfahren sichergestellt. Hinsichtlich der lokal begrenzten Altlast mit der Katasternummer 16316 ist keine Beeinträchtigung der Planungsziele festzustellen. Eine Beteiligung des Referates SenGUV III C ist bei Vorliegen von konkreten Baumaßnahmen vorab jedoch erforderlich.

Auswirkungen durch die strukturelle Einpassung des Vorhabens

Durch die geplante bauliche Ergänzung des Blocks im Rand- und Innenbereich, die Schaffung einer Blockdurchwegung und die Ausweisung einer öffentlichen Freifläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der Sanierungsziele innerhalb des Blocks 25 des zwischenzeitlich aufgehobenen Sanierungsgebiets Oberschöneweide geschaffen. Mit den geplanten Maßnahmen wird die Wohnqualität innerhalb des Geltungsbereichs und daran angrenzend deutlich verbessert.

4.2.3.2 Auswirkungen auf Boden, Wasser, Klima / Luft

Flächeninanspruchnahme

Aufgrund der Festsetzungen ist innerhalb der geplanten Wohngebiete ein maximaler Versiegelungsgrad von 60 % möglich. Ein verbindlicher Bauleitplan lag für das Plangebiet bislang nicht vor, so dass Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB zulässig waren, soweit diese sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden sollte, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Prägend für die beurteilungsrelevante nähere Umgebung (Bereich Wilhelminenhofstraße 1-15/ Siemensstraße 19-31/Edisonstraße 52-62) ist eine überwiegend viergeschossige Altbau-Wohnbebauung in überwiegend geschlossener Bauweise. Im Blockinnenbereich befinden sich Nebengebäude, Seitenflügel und Quergebäude. Gemessen an dieser Bebauungsdichte und am Versiegelungsgrad sieht der Bebauungsplan XVI-36 keine darüber hinausgehende Inanspruchnahme von Grund und Boden vor, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung der abiotischen Schutzgüter führt.

Auf der Fläche für Versorgungsanlagen werden im Bebauungsplan keine Regelungen zur Überbaubarkeit getroffen. Unter Berücksichtigung der bereits zulässigen Bebauung des Grundstücks des Versorgungsträgers (einschließlich des umfangreichen unterirdischen Leitungsbestandes) begründet die Planung daher auch keine zusätzlichen Beeinträchtigungen.

Durch die Planung und Baudurchführung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ unter der Fachaufsicht des bezirklichen Grünflächenamts ist ebenso von keinen erheblichen, nachteiligen Beeinträchtigung auf die Schutzgüter auszugehen. Auch bei der Planung und Realisierung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist im Zusammenhang mit der Einordnung von Grünflächen und Baumstandorten im Vergleich zum Bestand (versiegelte Flächen und Ruderalflächen) keine Beeinträchtigung zu erwarten.

Somit kann festgestellt werden, dass eine wesentliche Verringerung von Freiflächen mit entsprechender Erhöhung der bioklimatischen Belastung aufgrund der Festsetzungen zu Art und Maß der geplanten Nutzungen nicht erfolgt.

Verkehrsbedingte Schadstoffbelastung

Durch die geplante Blockrandbebauung werden die dadurch entstehenden Blockinnenbereiche hinsichtlich der Luftschadstoffe der Siemens- und Wilhelminenhofstraße abgeschirmt. Eine relevante Steigerung der anfallenden Luftschadstoffe in Bereichen außerhalb des Geltungsbereichs ist durch die bauliche Ergänzung nicht zu erwarten. Aus der Verminderung der Schadstoffbelastung im Blockinnenbereich ergibt sich tendenziell ein positiver Effekt über die Wirkungskette Luftschadstoffe – Boden/Wasser –

Vegetation - kleinklimatisch wirksame Flächen.

Altlasten

Bei der Umsetzung der aufgrund des Bebauungsplans zugelassenen Nutzung ist von einer Sanierung der belasteten Böden auszugehen, was als Verbesserung der Umweltsituation in Bezug auf das Schutzgut Boden zu bewerten ist. Das Risiko der Beeinträchtigung des Grundwassers in einem Trinkwasserschutzgebiet wird verringert bzw. die Gefährdungsquelle beseitigt.

Eingriffe in den Grundwasserkörper

Die Realisierung von Baumaßnahmen ist mit dem Risiko von Schadstoffeinträgen in den Grundwasserkörper verbunden. So werden beispielsweise bei dem Bau der zulässigen Tiefgaragen umfängliche Bauwasserhaltungen notwendig werden (bedingt gesonderte Genehmigung), die einen Einfluss auf laufende Grundwassersanierungen im weiteren Umfeld haben können. Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser sind daher bei allen Baumaßnahmen die Schutzbestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf zu beachten.

Entwässerung

Das anfallende Niederschlagswasser soll vorwiegend in die bestehenden und das Plangebiet umgebenden Kanalisationsanlagen eingeleitet werden, so dass die Erstellung eines gesonderten Entwässerungskonzeptes entfällt.

Da das Bebauungsplangebiet selbst sowie der gesamte umgebende Blockbereich bereits im Bestand bebaut ist, ist davon auszugehen, dass die vorhandene technische Infrastruktur über ausreichende Kapazitäten für die Neuplanung verfügen wird. Darüber hinaus stehen bei einer Bebauung der allgemeinen Wohngebiete ausreichend öffentliche Flächen für zusätzliche Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. für eine Bündelung der Leitungen zur Verfügung.

4.2.3.3 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Lebensräume für Tiere und Pflanzen

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 betreffen Flächen, die bereits im Bestand überwiegend bebaut bzw. versiegelt waren. Durch Festsetzung der maximal zulässigen Überschreitung der überbaubaren Grundflächen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 in den Wohngebieten wird nach Realisierung der Bebauung ein Flächenanteil von ca. 40 % verbleiben (ca. 3.760 m²), der gärtnerisch anzulegen ist. Diese Flächen stehen somit als Lebensraum für Tiere und Pflanzen auch zukünftig zur Verfügung (Biotopwert überwiegend gering bis mittel).

Für die Fläche für Versorgungsanlagen werden im Bebauungsplan keine Regelungen zur Überbaubarkeit getroffen. Unter Berücksichtigung der bereits zulässigen Bebauung des Grundstücks des Versorgungsträgers (einschließlich des umfangreichen unterirdischen Leitungsbestandes) und Beachtung der Baumschutzverordnung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen erkennbar.

Die festgesetzte Grünfläche soll auf einer bestehenden Freifläche als Kinderspielplatz gestaltet werden. Die Planung und Baudurchführung des Spielplatzes obliegt dem bezirklichen Grünflächenamt. Aufgrund bestehender Bodenbelastungen ist die Beseitigung von Baumstandorten im Rahmen der Sanierung unvermeidlich.

Von der Planung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind Ruderalflächen mit mittlerer Bedeutung und bereits versiegelte Flächen betroffen.

Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote

Die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG stehen der Voll-

zugsfähigkeit des Bebauungsplans nicht entgegen. Unter Beachtung des Verbotes von Baum- und Gehölzrodungen in der Nist-, Brut- und Aufzuchtzeit der im Stadtgebiet verbreiteten Vogelarten ist nicht von einer Kollision mit den Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG auszugehen. Der artenschutzrechtliche Aspekt ist jedoch im weiteren Verfahren und bei Realisierung des Bebauungsplans zu beachten, da es sich bei der Bestandserfassung um eine Momentaufnahme handelt und eine spätere Besiedlung durch Arten mit dauerhaften Niststätten nicht ausgeschlossen werden kann.

4.2.3.4 Auswirkungen auf das Landschafts- / Stadtbild und die naturgebundene Erholungsfunktion

Die vorhandenen Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch Nutzungsaufgabe (Leerstand) werden beseitigt.

Die zukünftige Bebauung orientiert sich an der für das Gebiet typischen Blockstruktur und an der prägenden Bauweise der unmittelbaren Umgebung. Die bauliche Struktur des Plangebiets wird dadurch neu geordnet und der Stadtraum im Sinne eines harmonischen Gesamteindrucks aufgewertet. Die Ziele der Erhaltungsverordnung werden gewahrt.

Architektonisch wertvolle Strukturen (hier denkmalgeschützte Anlagen) werden durch die Gebäudestellung von Neubauten (überbaubare Grundstücksflächen) beachtet.

Durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche wird eine vorhandene Freifläche als stadträumliche Zäsur erhalten und für die Bevölkerung zugänglich und nutzbar gemacht.

Durch die Festsetzung einer verkehrsberuhigten öffentlichen Durchwegung wird eine verbesserte Erreichbarkeit der geplanten Grünanlage auch für Bewohner der angrenzenden Bebauung sichergestellt.

Durch die Festsetzung zur Unterbrechung der geschlossenen Bauweise im allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird eine kleinräumige, für das Plangebiet bedeutsame Sichtbeziehung geschaffen.

Im Sinne der Wahrnehmung des Stadtraums und des Wohnumfeldes ist auch die Abschirmung des Blockinnenbereichs von akustischen und stofflichen Beeinträchtigungen als Aufwertung privater Freiräume positiv zu bewerten.

4.2.3.5 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Die Denkmalgesamtanlage in der Wilhelminenhofstraße 6 wird im Bebauungsplan gekennzeichnet und durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen beachtet. Nachteilige Auswirkungen auf diese Denkmalanlage ergeben sich nicht. Im Zusammenhang mit der Neuordnung der Bebauungsstruktur und der Aufwertung der angrenzenden Grundstücke erfolgt indirekt eine Aufwertung der Denkmalanlage des im Geltungsbereich liegenden Grundstücks Wilhelminenhofstraße 6 und der benachbarten denkmalgeschützten Feuerwache (Siemensstraße 22).

4.2.3.6 Wechselwirkungen

Lärm- und Schadstoffimmissionen

Die untersuchten Lärmbelastungen können hilfsweise auch auf die Ausbreitung von Luftschadstoffen übertragen werden, obwohl hier verschiedene andere Parameter (z. B. unterschiedliche Ausbreitung gasförmiger Stoffe und fester Partikel, Luftströmungen usw.) wirksam sind. Aus der Verminderung der Schadstoffimmissionen im Blockinnenbereich resultiert ein tendenziell positiver Effekt über die Wirkungskette Luftschadstoffe – Boden/Wasser – Vegetation / Nahrungskette Tiere, weil das im Verhältnis stärker mit Schadstoffen belastete Straßenabflusswasser über die Kanalisation abgeleitet und abwassertechnisch behandelt wird, während im abgeschirmten Blockinnenbereich ver-

gleichsweise weniger Schadstoffe in den Boden gelangen und sich dort anreichern können.

Die planungsrechtliche Sicherung einer öffentlichen Durchwegung zwischen der Siemens- und der Wilhelminenhofstraße schließt eine vollständige bauliche Schließung des Blocks aus. Zusätzlich ist der Block an der Wilhelminenhofstraße durch Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche „Spielplatz“ und durch das verbleibende „Abwasserpumpwerk“ in Abhängigkeit der baulichen Nutzung dieses Grundstücks an der Wilhelminenhofstraße offen. Der Blockinnenbereich wird daher durch die Baustruktur nicht vollständig von verkehrsbedingtem Lärm und Luftschadstoffen abgeschirmt. Dieser Nachteil wird durch passive Maßnahmen zum Schallschutz der Wohngebäude vermindert, so dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden.

Aufgrund der Lage der öffentlichen Grünfläche „Spielplatz“ an der Wilhelminenhofstraße wird diese Fläche in Abhängigkeit von der Entfernung zur Straße durch Verkehrsimmissionen belastet. Dieser Aspekt ist bei der Gestaltung der Grünfläche (z. B. durch Anordnung der Spielflächen, abschirmende Bepflanzung) zu berücksichtigen.

Altlasten

Wechsel- und Folgewirkungen zwischen den Schutzgütern Boden – Wasser – Mensch können sich prinzipiell aufgrund der altlastenbedingten Bodenbelastung ergeben. Ein erhöhtes Risiko von Wechselwirkungen oder Kontaminationen über die Wirkungspfade wird aufgrund der geltenden Bestimmungen für den Umgang mit schadstoffbelastetem Boden und der Kennzeichnung der belasteten Flächen im Bebauungsplan vermieden.

4.2.4 Prognose und Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ein verbindlicher Bauleitplan lag für das Plangebiet bislang nicht vor, so dass Planungen vor der Festsetzung des Bebauungsplanes XVI-36 nach § 34 BauGB beurteilt wurden.

Aufgrund bestehender Eigentumsverhältnisse und Grundstückszuschnitte ist eine städtebauliche Neuordnung des Plangebiets ohne Bebauungsplan, die den Sanierungs-, Erhaltungs- und Entwicklungszielen entspricht, nicht möglich. Bei Nichtdurchführung der Planung ist daher von anhaltendem Brachliegen der aktuell nicht genutzten Flächen auszugehen.

Die vorhandene Lärmbelastung in die Tiefe des Raumes bliebe somit bestehen. Die schalltechnischen Orientierungswerte, gemessen am Schutzanspruch „Allgemeines Wohngebiet WA – Verkehr“ werden an den Gebädefassaden in der Siemensstraße und der Wilhelminenhofstraße deutlich überschritten. Der Blockinnenbereich ist kaum gegenüber Lärm- und Schadstoffimmissionen abgeschirmt. Im Einzelfall können sich im Falle einer partiellen Neubebauung die negativen Auswirkungen auf die umgebende Bebauung durch Reflexionen und Eintrag in rückwärtig gelegene Bereiche sogar noch verstärken.

Die im Geltungsbereich vorhandenen Bodenkontaminationen durch Schwermetalle und Polycyclische Aromatische Kohlenwasserstoffe blieben ebenso bestehen. Eine akute Gesundheitsgefährdung für Menschen ist aufgrund der aktuellen Nutzung nicht gegeben, in längeren Zeiträumen könnte daher eine schleichende Grundwassergefährdung nicht ausgeschlossen werden. Da das Plangebiet innerhalb einer Trinkwasserschutzzone und somit im Anstrom auf eine Brunnengalerie liegt, ist diese Gefährdung von besonderer Relevanz.

Die ruderalisierten Brachflächen bieten Entwicklungspotenzial zugunsten der natürlichen Sukzession, bei der sich nach einem längeren Zeitraum Gehölze ausbreiten und entwickeln können.

Die vorhandenen Beeinträchtigungen des Landschafts- / Ortsbildes bleiben bestehen, soweit keine weitere Nutzung von Einzelgrundstücken erfolgt. Die Durchwegung des Blocks ist aufgrund unterschiedlicher Verfügungsberechtigter nicht gesichert.

Bezüglich der im Plangebiet und daran angrenzend vorhandenen Denkmalanlagen bleibt der Status quo erhalten.

4.2.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt

4.2.5.1 Darstellungen und Festsetzungen im Bebauungsplan

Vermeidung/Verringerung von Lärmbelastungen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine Lärmimmissionsprognose erarbeitet worden, die neben den bestehenden Lärmbelastungen auch die Auswirkungen zweier Bebauungsvarianten auf die Schallausbreitung in den einzelnen Bereichen des Plangebiets untersucht hat. Die einzelnen Varianten betrachteten dabei aufgrund der Gebietstypik ausschließlich eine straßenbegleitende Bebauung sowie eine straßenbegleitende Bebauung mit einer zusätzlichen Winkelbebauung in den Blockinnenbereich.

Durch die geplanten Blockrandbebauungen erfolgt bereits eine wirksame Abschirmung der Verkehrslärmgeräusche für die Innenbereiche. Da jedoch die der Siemens- und Wilhelminenhofstraße straßenzugewandten Fassaden der Bebauungen sowie partiell die Bebauung entlang der geplanten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung weiterhin durch Verkehrslärmbelastungen beeinträchtigt werden, sind Festsetzungen zum Schallschutz vorgesehen, die sicherstellen, dass Aufenthaltsräume von Wohnungen innerhalb der zulässigen Bebauungen auch zu den ruhigen Höfen ausgerichtet sind. So sollen zum Schutz vor Lärm in den allgemeinen Wohngebieten gemäß den textlichen Festsetzungen Nr. 7 und 8 an den straßenzugewandten Seiten in Gebäuden mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens zwei Aufenthaltsräume, mit den Fenstern zur straßenabgewandten Seite ausgerichtet sein. Weiterhin ist an den, den Verkehrsflächen zugewandten, Fassaden die DIN 4109 zum Schallschutz der Fassaden und Fenster im Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

Zusätzlich sieht der Bebauungsplan bedingte Festsetzungen vor, die die Bebauung der innenliegenden Bereiche erst dann zulassen, wenn die straßenbegleitende Bebauung realisiert wurden.

Vermeidung der Beeinträchtigung des Grundwassers und Vermeidung von Gefährdungen der Gesundheit des Menschen durch Altlasten

Eine durchgeführte Gefährdungsabschätzung bezüglich des Schutzgutes Grundwasser auf der Basis der vorhandenen Feststoffgehalte, der ermittelten Eluatgehalte und unter Berücksichtigung der Standortbedingungen ergab, dass eine Grundwassergefährdung zu erwarten ist, aber die Datenlage für eine abschließende Einschätzung noch nicht ausreichend ist.

Aufgrund der nachgewiesenen Schwermetallgehalte sowie Gehalte an PAK in der Auffüllungsschicht sind Umnutzungen (hier in sensiblere Nutzungsformen) bzw. Entsiegelungsmaßnahmen auf den Grundstücken Wilhelminenhofstraße 8, 9-10 sowie 12 nur unter behördlicher Kontrolle des Fachbereiches Umweltschutz möglich. Die aufgeführten Flächen sind im Bebauungsplan mit der Umgrenzung für Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Dieser Kennzeichnung kommt neben der Hinweisfunktion auf bekannte Risiken und der daraus im Einzelfall u.U. resultierende Sanierungserfordernis, zugleich die Maßgabe zu, darauf zu achten, dass in Anbetracht der zukünftig zugelassenen Nutzung besondere Anforderungen – und zwar unabhängig von sonstigen Sanierungserfordernissen - an

die Eignung und Beschaffenheit der nicht überbaubaren Teile der Grundflächen zu stellen sind (Schadstofffreiheit).

Dies gilt ebenso für bauliche Maßnahmen auf dem Grundstück Siemensstr. 25, auch wenn im vorliegenden Fall aufgrund des lokalen, anlagenbezogenen Schadensbildes auf eine Kennzeichnung im B-Plan verzichtet werden konnte.

4.2.5.2 Vorschriften und Maßnahmen, die in anschließenden Planungsphasen und bei der Realisierung der Planung zu beachten sind

Vermeidung der Beeinträchtigung des Grundwassers und Vermeidung von Gefährdungen der Gesundheit des Menschen durch Bodenkontamination

Aufgrund der nachgewiesenen Bodenverunreinigungen ist auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen die derzeitige Versiegelung bis zu einer entsprechenden Sanierungsmaßnahme im Rahmen einer Umnutzung zu erhalten. Generell sind alle Baumaßnahmen, die dort mit Eingriffen in den Boden verbunden sind, dem Fachbereich Umweltschutz im Vorfeld anzuzeigen. Entsiegelungsmaßnahmen und Bodenarbeiten dürfen nur unter behördlicher Kontrolle des Fachbereiches Umweltschutz durchgeführt werden. Diese können in der Regel nur unter gleichzeitigem Austausch der belasteten Bodenschichten erfolgen.

Schutz des Trinkwassers

Aufgrund der Lage des Plangebiets in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebiets Wuhlheide sind die Schutzbestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide / Kaulsdorf zu beachten. Bei allen Handlungen, die mit Einwirkungen auf das Grundwasser verbunden sein können, ist mit besonderer, über das übliche Maß hinausgehender Sorgfalt vorzugehen, um eine Verunreinigung des Wassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften oder des Naturhaushaltes zu verhindern. Dies gilt insbesondere für den

- Umgang mit Stoffen, die nach der Wasserschutzgebietsverordnung oder anderen Vorschriften, wie etwa der Trinkwasserverordnung, als schädlich einzustufen sind.
- Bei einem vorübergehenden Freilegen des Grundwassers muss die Gefahr einer Verunreinigung sicher verhindert werden.

Bei Gründungsarbeiten und der Herstellung der Tiefgaragen, bei denen Bauwasserhaltungen notwendig werden, ist darüber hinaus unter Abstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde sicher zu stellen, dass sie keinen Einfluss auf laufende Grundwasseranierungen im weiteren Umfeld haben.

Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen / Nist- und Brutstätten / Baumschutz

Die bestehenden Regelungen der Berliner Baumschutzverordnung sind uneingeschränkt zum Schutz der vorhandenen prägenden Baumstandorte anzuwenden.

Zur Vermeidung der Tötung oder Störung von Tieren, insbesondere zur Vermeidung einer Zerstörung von Vogelnestern und Gelegen oder der Tötung von Jungvögeln sollte eine Beräumung von Bauflächen sowie die Einrichtung von Baustellen außerhalb der Nist-, Brut- und Aufzuchtzeit der im Stadtgebiet heimischen Vogelarten durchgeführt werden. Da nach bisherigem Kenntnisstand keine Brutvogelarten mit festen Nistplätzen im Bebauungsplangebiet angesiedelt und keine Habitate weiterer besonders geschützter Arten betroffen sind, können unter Berücksichtigung des in § 39 BNatSchG definierten Zeitraums auch Verstöße gegen die Regelungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG vermieden werden. Vorstehende Regelungen finden ebenso im Rahmen der Genehmigung zur Beseitigung von Baumstandorten Beachtung.

Bei der Bestandsaufnahme wurden keine Gebäudebrüter oder Nester von Vogelarten

mit bleibenden Niststätten nachgewiesen. Dieses Ergebnis ist jedoch als Momentaufnahme zu betrachten, da eine spätere Besiedlung von Fassaden oder leer stehender Gebäude nicht ausgeschlossen werden kann. Deshalb sind Gebäude vor deren Abriss noch einmal hinsichtlich des Vorkommens von Gebäudebrütern zu überprüfen und ggf. in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zu ergreifen. Diese Maßnahme leitet sich aus den unmittelbar geltenden Regelungen des besonderen Artenschutzrechts ab.

4.2.6 Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft

Mit dem Bebauungsplan XVI-36 wird gemäß Definition eine „Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die zu erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes führen können“ (§ 14 BNatSchG), vorbereitet.

Die Implementierung der Eingriffsregelung im Verhältnis zum Baurecht ist bundeseinheitlich gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BNatSchG geregelt. Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen. Beim Vergleich des Ist-Zustandes mit dem Nach-Eingriffszustand ist die in dem Gebiet bereits zulässige Nutzung nach bestehendem Baurecht zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan trifft in den geplanten Wohngebieten WA 1 und WA 2 im Wesentlichen Festsetzungen bezüglich der Baukörperstellung aus Gründen der Lärmvorsorge. Die überbaubaren Grundstücksflächen der allgemeinen Wohngebiete entsprechen den in Gründerzeitquartieren adäquaten Dichtewerten, die bezüglich der absoluten Flächeninanspruchnahme gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO auch nicht die Obergrenzen der BauNVO überschreiten. Die Nutzung der jeweiligen Grundflächen wäre aufgrund der ansonsten gegebenen Blockstrukturen im Innenbereich bereits zulässig, so dass bedingt durch die Festsetzungen des Bebauungsplans keine darüber hinausgehenden Eingriffe in Natur und Landschaft festgestellt werden können. Die Prüfung ergibt, dass die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushalts im Wesentlichen ausschließlich auf temporäre Funktionsbeeinträchtigungen während der Bauzeit beschränkt und zudem räumlich eng begrenzt bleiben. Davon betroffen sind lediglich allgemeine Funktionen der Schutzgüter, die sich innerhalb eines kurzen Zeitraumes regenerieren oder gleichwertig wiederhergestellt werden können. Die Planung bietet die Chance zur konzeptionellen Wiederherstellung und Neugestaltung des Ortsbildes. Ein Erfordernis zur Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen und/oder Ersatzmaßnahmen zur Kompensation nachteiliger Auswirkungen auf die Funktionen im Naturhaushalt sind daher nicht abzuleiten..

Die Aufgabe von Nebenbestimmungen im Zusammenhang mit Ausnahmezulassungen/Befreiungen aufgrund fachgesetzliche Regelungen bzgl. artenschutzrechtlicher Bestimmungen sowie die Anwendung der BaumSchVO bleibt hiervon unberührt.

4.2.7 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

4.2.7.1 Nutzungsalternativen

Im Jahr 1998 wurde eine Planungsstudie mit verschiedenen Bebauungsvarianten erstellt. Aus den erarbeiteten Bebauungsvorschlägen wurde eine Vorzugsvariante (siehe Kap. 4.2.7.2) ausgewählt, welche die Grundlage der weiteren Entwicklung des Bereichs darstellen sollte.

Unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich weiterentwickelten Planungsvorgaben, insbesondere aufgrund des Erhaltungsverordnung des Gebiets Oberschöneweide und des Sanierungsplans Oberschöneweide (seit Juli 2010 aufgehoben) sind keine we-

sentlichen Nutzungsalternativen möglich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans, der ursprünglich den gesamten Block umfasste, wurde im Jahr 2008 auf die Grundstücke verkleinert, die einen städtebaulichen Neuordnungsbedarf begründen.

Für das Grundstück Wilhelminenhofstraße 10 wurde auf Grund der Zweckbindung des Grundstücks für Einrichtungen der Technischen Infrastruktur eine Bebauung mit Hochbauten anderer Nutzungsarten weiterhin ausgeschlossen.

4.2.7.2 Konzeptalternativen

Auf Grund der Lage, der Größe und des Zuschnitts der Flurstücke des Geltungsbereichs sind einige Flurstücke nicht separat bebaubar. Unter Voraussetzung der Bildung von Baugrundstücken wurden verschiedene Varianten der Grundstücksbebauung diskutiert.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden zwei Varianten für die geplante Bebauung berechnet, die einerseits eine Blockrandbebauung in den vorhandenen Gebäudefluchten Siemensstraße und Wilhelminenhofstraße (Variante 1) und andererseits diese Blockrandbebauung mit zusätzlicher Winkelbebauung in den ausgewiesenen Wohnbauflächen (Variante 2), jeweils mit einer Gebäudehöhe von 15 m, berücksichtigen. Bei der für den Bebauungsplan gewählten Variante 2 wird ein besserer Schutz der Innenräume vor Lärm erreicht.

4.3 Zusätzliche Angaben

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

Bezüglich der verwendeten technischen Verfahren zur Untersuchung der Lärmauswirkungen wird auf das entsprechende Fachgutachten verwiesen.

Die Prognose der Umweltwirkungen ist aufgrund der Komplexität ökologischer Systeme nach derzeitigem Stand der Wissenschaft nicht mathematisch exakt und lückenlos möglich. Besonders bei der Prognose der Wirkungen bei Nichtdurchführung der Planung ist nur eine sehr grobe Einschätzung möglich, weil für diesen Fall die möglichen Nutzungen nur ungefähr auf der Grundlage der bereits zulässigen Bebaubarkeit definiert werden können.

4.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen durch den Bebauungsplan (Monitoring)

Aufgrund der weitgehend nicht erheblichen Auswirkungen sind über die bereits genannten Verwaltungs- und Genehmigungsvorgänge hinaus keine weiteren Maßnahmen vorgesehen.

4.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XVI-36 liegt innerhalb des Blocks 25 des Sanierungsgebietes Oberschöneweide im Bezirk Treptow-Köpenick, welches mit Inkrafttreten der 11. Rechtsverordnung zur Änderung von Verordnungen über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt Berlin vom 10. Juli 2010, S. 347, rechtswirksam aufgehoben wurde. Er wird nördlich von der Siemensstraße und südlich von der Wilhelminenhofstraße begrenzt.

Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt 1,56 ha. Davon sollen

- 9.407 m² als allgemeine Wohngebiete

- 3.675 m² als Fläche für Versorgungsanlagen
- 1.008 m² als Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ und
- 1.560 m² als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“

ausgewiesen werden.

Bestand

Im nördlichen Teil des Plangebiets befindet sich die beräumte Fläche der ehemalige Kaufhalle mit angrenzenden Zufahrten und Parkplätzen.

Südöstlich davon liegt ein Grundstück der Berliner Wasserbetriebe mit einem Abwasserpumpwerk, das einschließlich der Außenanlagen in den letzten Jahren erneuert worden ist.

Zu den weiteren vorhandenen Gebäuden gehören drei Wohngebäude und einige Gewerbebauten unterschiedlicher Nutzung und Ausprägung. Eines der Wohngebäude ist die ehemalige Dienstvilla des Abwasserwerks. Das an der Wilhelminenhofstraße stehende Wohngebäude mit einem Seitenflügel ist Teil der Blockbebauung. Beide Gebäude werden zur Zeit nicht genutzt. Ein weiteres, dreigeschossiges, später errichtetes Gebäude im Blockinnenbereich ist bewohnt.

Das Gebäude einschließlich des Gartenhofs mit Brunnen in der Wilhelminenhofstraße 6 aus dem Jahr 1902 (im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs) ist als Denkmal-Gesamtanlage geschützt. Ein weiteres Baudenkmal, die 1899 errichtete Feuerwache und das Spritzenhaus, befindet sich in unmittelbarer Umgebung des Geltungsbereichs (Siemensstraße 22). Südlich der Wilhelminenhofstraße befinden sich weitere Baudenkmale innerhalb der Gewerbebebauung.

Zwischen den Grundstücken der Wilhelminenhofstraße und der Siemensstraße besteht eine befestigte Wegeverbindung, die den Block 25 von Norden nach Süden durchquert.

Die Freiflächen um die ehemalige Kaufhalle werden nicht mehr gepflegt und sind in einem entsprechend verwilderten Zustand. Das Grundstück der Berliner Wasserwerke weist im nördlichen Bereich vor allem Rasenflächen auf, der südliche Teil ist parkartig angelegt. Im Bereich der Gewerbenutzungen ist kaum Vegetationsbestand vorhanden.

Das Plangebiet liegt in der weiteren Trinkwasserschutzzone (TWSZ III A) des Wasserwerks Wuhlheide.

Planung

Das Plangebiet soll den Sanierungszielen entsprechend neu geordnet werden. Wesentliche Ziele, die durch die Darstellungen und Festsetzungen des Bebauungsplans umgesetzt werden sollen, sind

- die Festsetzung von Wohnbauflächen, die sich an der umgebenden, durch Blockbauweise gekennzeichneten Stadtstruktur orientieren,
- die Aufrechterhaltung der Blockdurchwegung als verkehrsberuhigter Bereich und
- die Bereitstellung einer öffentlichen Grünfläche, die als Spielplatz genutzt werden soll.

Das vorhandene Abwasserpumpwerk wird auf dem Grundstück planungsrechtlich gesichert und kann künftigen Anforderungen entsprechend flexibel genutzt werden .

Auswirkungen auf die Umwelt

Auswirkungen auf Menschen und die Gesundheit durch Verkehrslärm und Luftschadstoffe

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist ein Schallgutachten erstellt worden, in dem die Lärmbelastungen für den Bestand und für die Planung ermittelt wurden. In die Untersuchung wurden auch die an das Bebauungsplangebiet angrenzenden Wohngebäude einbezogen.

Die Lärmbelastung des Gebiets ist durch den Verkehr der Wilhelminenhofstraße und der Siemensstraße sehr hoch. An den Fassaden, die zu den Straßen ausgerichtet sind, ergeben sich durch die Planung keine wesentlichen Änderungen. Im Blockinnenbereich wird der Verkehrslärm durch die geplante Bebauung deutlich verringert. An den geplanten Winkelbebauungen werden die für allgemeine Wohngebiete geltenden Orientierungswerte je nach Entfernung zu der jeweiligen Straße leicht überschritten.

Wegen der hohen Lärmbelastungen an den zur Siemens- und Wilhelminenhofstraße ausgerichteten Gebäuden und aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte an den Winkelbebauungen wird für die Neubebauung im Bebauungsplan festgesetzt, dass abhängig von der Wohnungsgröße eine bestimmte Anzahl von Aufenthaltsräumen auf der von der Straße abgewandten Seiten liegen müssen. Zusätzlich wird festgesetzt, dass die Blockrandbebauung vor der Bebauung des Blockinnenbereichs erfolgen muss. Bei der Prognoseberechnung für 2015 des Schallgutachtens wurden darüber hinaus die Realisierung aller Lärminderungsmaßnahmen aus der Lärminderungsplanung plus die über die Maßnahmen der Lärminderungsplanung hinausgehende Selbstverpflichtung des Bezirks zur Anordnung eines LKW Fahrverbots in der Siemensstraße Nachts, sowie die Mehrfachreflexionen durch die zu errichtenden Gebäude Siemensstraße 24-26 im Plangebiet eingerechnet. Die Realisierung aller Maßnahmen der Lärminderungsplanung im Bereich der übergeordneten Straßen ist sehr wahrscheinlich, da das Planfeststellungsverfahren zur Süd-Ost Verbindung kurz vor der Rechtskraft steht und da die in der Lärminderungsplanung genannten Maßnahmen in ein Verkehrskonzept für den Bereich Ober- und Niederschöneweide einfließen, welches in Zusammenarbeit zwischen dem Bezirk und SenStadt VII im Zeitraum bis 2013 erarbeitet wird. Durch diese Maßnahmen können nach den Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung die Lärmbelastungen in den geplanten Wohngebäuden so weit gemindert werden, dass sie den Anforderungen an gesundes Wohnen entsprechen.

Die Schadstoffausbreitung an Straßen hängt von zahlreichen Faktoren ab. Es können jedoch anhand der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung Rückschlüsse auf die abschirmende Wirkung der Blockrandbebauung gezogen werden. Aufgrund der abschirmenden Wirkung ist eine Verringerung der Belastung mit Luftschadstoffen im Blockinnenbereich zu erwarten. Auch die Festsetzungen zum passiven Lärmschutz (Lage und Ausrichtung von Aufenthaltsräumen) können die Luftbelastung innerhalb der Wohnungen verringern.

Auswirkungen auf Menschen und die Gesundheit durch Altlasten

Im Plangebiet wurden aufgrund früherer Nutzungen schädliche Bodenbelastungen festgestellt. Die bei orientierenden Bodenuntersuchungen festgestellten Schadstoffmengen überschreiten die für Wohnbebauung und Spielplätze geltenden Prüfwerte, lassen aber noch keine abschließenden Schlussfolgerungen über erforderliche Bodensanierungen zu. Die betreffenden Flächen sind deshalb im Bebauungsplan gekennzeichnet worden. Die geplanten Nutzungen und Bodenarbeiten sind auf den gekennzeichneten Flächen nur unter behördlicher Kontrolle erlaubt. Dies betrifft ebenso die nicht im Bebauungsplan gekennzeichnete jedoch unter der Katasternummer 16316 geführte lokal begrenzte Altlast im Bereich des Grundstücks Siemensstr. 25. Die Umsetzung der Planung kann nur bei nutzungsbedingtem Austausch der belasteten Bodenschichten erfolgen.

Auswirkungen auf den Naturhaushalt

Die Bedeutung der vorhandenen Grünflächen für Pflanzen und Tiere ist mit Ausnahme

einiger älterer Bäume gering bis mittel. Geschützte Biotopflächen oder gefährdete Tier- und Pflanzenarten sind von der Planung nicht betroffen.

In den geplanten Wohngebieten darf der Versiegelungsgrad des Bodens 60 % nicht überschreiten. Die übrigen Flächen sind gärtnerisch anzulegen, so dass sie nach der Bebauung dem Naturhaushalt wieder zur Verfügung stehen.

Der Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeinträgen durch Altlasten ist durch entsprechende Behandlung des Bodens vorgesehen.

Der Trinkwasserschutz wird im Rahmen der geltenden Wasserschutzgebietsverordnung gewährleistet.

Auswirkungen auf das Landschaftsbild/Ortsbild

Bei Realisierung der Planung werden Beeinträchtigungen des Landschafts- / Stadtbildes beseitigt. Durch die Neuordnung und Entwicklung des Stadtbildes erfolgt in Übereinstimmung mit der Erhaltungsverordnung eine Verbesserung im Vergleich zum Bestand.

Eine Voraussetzung für die Wahrnehmbarkeit der Landschaft bzw. des Stadtraumes ist dessen Zugänglichkeit für die Bevölkerung. Diese wird durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche und eines verkehrsberuhigten Bereichs zur Durchwegung des Blocks für Fußgänger und Radfahrer gesichert.

Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Auf die vorhandenen Denkmalanlagen ergeben sich keine direkten Auswirkungen, indirekt werden sie aber durch die Einbindung in die geplante Bebauungsstruktur aufgewertet.

5. Begründung und Abwägung der einzelnen Festsetzungen

5.1 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange

5.1.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 06. September bis 20. September 2004 statt. Es informierten sich 11 Bürger über die Planungsabsichten und es wurden 2 schriftliche Stellungnahmen eingereicht, eine Stellungnahme bekundete keine Einwände gegen die Planung.

Stellungnahme des Bürgers vom 17.09.2004

Es wird kritisiert, dass im Vorentwurf das städtebauliche Problem der Straßenschlucht mit den daraus resultierenden Problemen der Lärm- und Schmutzbelastung ähnlich der Edisonstraße nun in der Siemensstraße fortgesetzt wird.

Abwägung des Bezirksamtes: Das Konzept sieht im Wesentlichen eine ortstypische Blockrandschließung vor, welche in der geplanten Form eine bedeutende Lärmminde- rung für den Blockinnenbereich ermöglicht. An der Planung wird festgehalten.

Es wurden Vorschläge für eine Bebauung gemacht, welche jedoch durch den Wegfall der Kaufhalle zu modifizieren wären. Ziel sollte sein, nur an den westlichen Giebel mit einer hohen Bebauung anzuschließen, um die Blickachse von der Wattstraße aufzu- werten. Eine weitere Bebauung darf höchstens dreigeschossig sein. Weiterhin sollte die Blockrandbebauung zwar aufgegriffen, aber wegen der Schallbelastung der Straße in aufgelockerter Ausführung mit zurückgezogenen Baufluchten und Grünstreifen um- gesetzt werden.

Abwägung des Bezirksamtes: Das Konzept sieht eine Blockrandschließung in den da- für möglichen Bereichen vor. Da an das bestehende Feuerwehrgebäude nicht heran

gebaut werden kann, wird die Durchwegung des Blocks in diesen Bereich verlegt und an die Brandwand des Gebäudes Siemensstraße 27 heran gebaut. Eine Fortführen der Sichtachse ist somit nicht Ziel der Planung. Die Gebäudehöhen orientieren sich an den Bestandsbauten, welche in Form der geschlossenen Bauweise einen Schallschutz für den Blockinnenbereich ermöglichen sollen.

Es fehlen Aussagen zur Gestaltung der Verkehrsflächen.

Abwägung des Bezirksamtes: Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen bzw. sind in der aktuellen Fassung des Bebauungsplanes nicht mehr Teil des Geltungsbereiches.

Wie definiert sich die Aufteilung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als Fußweg mit Parkflächen. Ist ein Wenden von Fahrzeugen möglich, da eine Durchfahrt verhindert werden soll?

Abwägung des Bezirksamtes: Das Konzept sieht eine Blockdurchwegung für Fußgänger vor. Das Durchfahren soll mit Hilfe von Pollern verhindert werden. Zusätzlich ist die Unterbringung von Anliegerparkplätzen in der Verkehrsfläche geplant.

Die Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit führte zu keinen Änderungen in der Planung. Der Geltungsbereich wurde zwischenzeitlich auf den neu zu ordnenden Blockbereich reduziert.

5.1.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Mit Schreiben vom 06. November 2009 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an der Planung beteiligt und um Stellungnahme innerhalb eines Monats gebeten.

Zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf wurden 15 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, um Stellungnahme gebeten. Insgesamt wurden von 11 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, Stellungnahmen eingereicht. 5 Stellungnahmen führten zu Ergänzungen in der Begründung. Die Stellungnahme des Amtes für Umwelt und Natur führte zur Aufnahme der Kennzeichnung von bestehenden Bodenverunreinigungen. Darüber hinaus wurden Rahmen der Plankonkretisierung sowie unter Berücksichtigung der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung Modifizierungen der Regelungen der zwingenden bzw. zulässigen Vollgeschosszahlen vorgenommen als auch weitere textliche Festsetzung zum Immissionsschutz aufgenommen.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Referat VII vom 20.11.2009

Der Bebauungsplan XVI-36 grenzt an die Siemensstraße und die Wilhelminenhofstraße an, die Bestandteil des übergeordneten Hauptverkehrsstraßennetzes von Berlin sind und in der Zuständigkeit der Abteilung VII liegen. Somit werden aus verkehrlicher Sicht Belange, die von Gesamtinteresse Berlins sind, berührt.

Abwägung des Bezirksamtes: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung zum Bebauungsplan integriert.

Gemeinsam mit dem Bezirk Treptow-Köpenick soll eine Untersuchung beauftragt werden, die Möglichkeiten der Straßenraumgestaltung nach Entlastung durch die SOV auch für die beiden betroffenen Straßenzüge aufzeigen werden.

Abwägung des Bezirksamtes: Die Ergebnisse der geplanten Untersuchung werden, soweit vorliegend, in die weitere Bearbeitung des Bebauungsplans einbezogen.

**Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz, Referat II D
vom 01.12.2009**

Das gesamte Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet für das Wasserwerk Wuhlheide (weitere Schutzzone III A), so dass die Verbotstatbestände der Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide zu beachten sind.

Abwägung des Bezirksamtes: Der Hinweis wird in die Begründung zum Bebauungsplan sowie in die Planzeichnung als nachrichtliche Übernahme integriert.

Das Planmaterial enthält keine Aussagen zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser und ob die Entwässerung für das Plangebiet über die vorhandene Infrastruktur gesichert ist. Ich bitte das Planmaterial entsprechend zu ergänzen.

Abwägung des Bezirksamtes: Die Planung beschränkt sich auf einem bebauten und technisch erschlossenen Bereich und die geplanten Nutzungsmaße erzeugen keine wesentliche Erhöhung der Bodeninanspruchnahme. Anfallende Niederschlagswasser soll vorwiegend in bestehende und das Plangebiet umgebende Kanalisationsanlagen eingeleitet werden. Die Erstellung eines Entwässerungskonzeptes entfällt.

Zum Umweltbericht: Die Aussagen des Umweltberichtes zu den Schutzgütern Wasser und Boden sind unzureichend. Es sind sowohl für den Bestand wie für den Planfall die Auswirkungen auf das Grundwasser (Anteil der Versickerung bzw. der Grundwasserneubildung) und auf das Oberflächengewässer Spree (mittelbare Einleitung über das Regenwasserkanalssystem) darzustellen und zu bewerten.

Abwägung des Bezirksamtes: Der Umweltbereich mit Arbeitsstand frühzeitige Behördenbeteiligung enthält neben der Biotoptypenkartierung des Plangebiets mit Erläuterungen lediglich Ausführungen zur geplanten Methodik und die im weiteren Verfahren geplanten Arbeitsschritte. Der Umweltbericht wird für den Verfahrensschritt, der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, entsprechend überarbeitet.

**Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz, Referat III D
vom 07.12.2009**

Der Rahmen des Umweltberichtes ist hinsichtlich der verkehrsverursachtem Lärmauswirkungen über den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs hinaus weiter zu fassen.

Abwägung des Bezirksamtes: Der Sachverhalt wird in die Umweltprüfung eingestellt. Das Schallgutachten Dox vom 12.04.2010 betrachtet nun auch die Schallreflexion in der Siemensstraße.

Die Auswirkungen hinsichtlich einer veränderten Luftschadstoff- und Lärmentwicklung auch auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Straßenseite ist zu untersuchen; ggf. sind auch hier planungsrechtliche Regelungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu treffen.

Abwägung des Bezirksamtes: Den Ausführungen wird hinsichtlich der sich ergebenden Auswirkungen auf die Lärmentwicklung gefolgt. Die gegenüberliegenden Bereiche werden berücksichtigt. Aufgrund der geringen zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsbelastung durch die geplante Verdichtung der Wohnnutzung ist eine relevante Steigerung der Luftschadstoffe in anderen Bereichen außerhalb des Geltungsbereichs jedoch nicht herzuleiten. Auch die zusätzliche Schallbelastung in der Siemenstrasse durch Reflexion ist gering und beträgt nur ca. 1 zusätzliches dB(A).

Um Verkehr auf das unbedingt notwendige Maß im Blockinnenbereich zu beschränken und die Wohnfunktion noch nachhaltiger zu stärken, sollte im weiteren Verfahren für die „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ die Zweckbestimmung „Fußgän-

gerbereich" in Verbindung mit der Festlegung möglicher Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten geprüft und ggf. planungsrechtlich gesichert werden.

Abwägung des Bezirksamtes: Dem angeregten Änderung der Zweckbestimmung i.V.m. der Festsetzung möglicher Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten kann nicht gefolgt werden: Mit der Neuordnung des Blockinnenbereichs entsteht parallel zu der Verkehrsfläche eine Blockrandbebauung, die verkehrlich nur über diese Verkehrsfläche erschlossen werden kann, so dass eine verkehrliche Erschließung mit Anschluss an die angrenzenden Straßen notwendig ist. Eine Durchfahrung dieser Verkehrsfläche soll ausschließlich den unmittelbar anliegenden Grundstückseigentümern bzw. den Versorgungsbetrieben z.B. mittels Polleranlagen ermöglicht werden.

Hinsichtlich einer Verbesserung der Aufenthaltsqualität auf dem Spielplatz sollten Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm auch in der „Öffentlichen Grünfläche“ an der Wilhelminenhofstraße geprüft und im Bedarfsfall festgesetzt werden.

Abwägung des Bezirksamtes: In der schalltechnischen Untersuchung werden die von der Straße abgerückt liegenden Bereiche der geplanten öffentlichen Grünfläche für die geplante Zweckbestimmung Kinderspielplatz als hinreichend lärmtechnisch geschützt eingeschätzt. Zusätzlich werden im Rahmen der Umsetzung von Maßnahmen aus der Lärminderungsplanung bereits mittel- und langfristig Verbesserungen der Lärmsituation erwartet. Die Verwendung aktiver Schallschutzmaßnahmen entlang der Wilhelminenhofstraße ist aus städtebaulich-gestalterischen Gründen nicht vorgesehen. Der neu zu gestaltende öffentliche Raum soll sich zur Wilhelminenhofstraße hin öffnen.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Referat I E vom 04.12.2009

Die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 42 (1) BNatSchG stehen der Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans nicht entgegen. In 5.3.3 (Gebäudebrüter) findet sich jedoch ein Hinweis, der für spätere Baumaßnahmen wie Sanierungen oder Abrisse von wesentlicher Bedeutung für die jeweiligen Bauherren ist. Im Rahmen der Begehung wurde auf Hinweise bzgl. des Vorkommens von Fortpflanzungs-/ Ruhestätten gebäudenutzender Arten geachtet. Ergebnis: Negativ. In Kenntnis vergleichbarer Strukturen und Umgebungseinbindungen im Berliner Stadtgebiet ist dies befremdlich. Mit hinreichender Wahrscheinlichkeit kann erfahrungsgemäß mind. das Vorkommen von Haussperlingsnistplätzen angenommen werden. Auch die Begründung, warum dies hier ausgeschlossen werden kann, ist nicht schlüssig.

Abwägung des Bezirksamtes: Am 04.09.2009 wurde eine örtliche Begehung im Rahmen der Biotoptypenkartierung durchgeführt. Dabei wurde auch eine fachliche Einschätzung der Habitateignung für in dem Gebiet potenziell vorkommenden Tierarten durchgeführt und das Augenmerk auf Gebäudebrüter gerichtet. Im Monat September ist zwar die Brutsaison der in Berlin heimischen Vogelarten vorbei, aber Nester an Gebäuden aus der vorherigen Brutsaison können auch in diesem Zeitraum in der Regel noch erfasst werden. Die Gebäudestrukturen wurden hinsichtlich ihrer Eignung als Nistplätze und des Vorhandenseins von Nestern gesichtet. Im Geltungsbereich und unmittelbar daran angrenzend sind zwar einige potenziell bzw. bedingt geeignete Habitatstrukturen, beispielsweise für den Haussperling, vorhanden. In und an den Gebäuden konnten jedoch keine Nester, weder vom Haussperling, noch von anderen Vogelarten (z.B. Mauersegler) festgestellt werden. Die Feststellung, "dass derzeit Nist- und Brutstätten (von Gebäudebrütern) ausgeschlossen werden können", ist als Momentaufnahme zu betrachten und der Aspekt wird bei Fortführung des Verfahrens weitergehend beachtet, um spätestens bei Vorliegen konkreter Bauabsichten die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu verifizieren. Aus gutachterlicher Sicht werden die bisherigen Untersuchungsergebnisse zum aktuellen Verfahrensstand für ausreichend eingeschätzt. Der artenschutzrechtliche Aspekt wird im weiteren Verfahren in der Begründung zum Bebauungsplan (Umweltbericht) präzisiert.

Bezirksamt Treptow-Köpenick, Amt für Umwelt und Natur, FB Umweltschutz vom 23.11.2009

Die Ausführungen zu den Altlasten sind nicht ausreichend dargestellt. Es wird auf das Gutachten der Fa. UABG aus dem Jahre 2005 verwiesen, aber die Ergebnisse nur in Hinblick auf die Tragfähigkeit des Baugrundes bewertet. Die analytischen Ergebnisse der durchgeführten Bodenuntersuchungen wurden nicht dargestellt.

Abwägung des Bezirksamtes: Der Anregung wird gefolgt, die vorliegenden analytischen Ergebnisse der durchgeführten Bodenuntersuchungen und die daraus folgende Einschätzung für das Bebauungsplanverfahren werden in der für den kommenden Verfahrensschritt zu ergänzenden Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

Eine Stellungnahme von UmNat III 2 (16.12.2005) formuliert die Zulässigkeit von Nutzungen bei Einhaltung von Vorkehrungen zum Schutz vor Bodenbelastungen und die notwendige Abstimmung mit den zuständigen Behörden bei einer Sanierung der belasteten Flächen.

Abwägung des Bezirksamtes: Der Stellungnahme wird dahingehend gefolgt, dass zur Berücksichtigung der bestehenden Bodenverunreinigungen eine Kennzeichnung der Altlasten im Bebauungsplan erfolgt.

Beim Schutzgut Grundwasser ist die Trinkwasserschutzzone zu berücksichtigen, auch in Hinblick auf zulässige Tiefgaragen, wo umfängliche Bauwasserhaltungen notwendig werden.

Abwägung des Bezirksamtes: Die Umweltprüfung beinhaltet je nach betrachtetem Schutzgut einen über den Geltungsbereich hinausgehenden Betrachtungsrahmen.

Bezirksamt Treptow-Köpenick, Tiefbauamt vom 04.12.2009

Es ist eine ausführliche Begründung über die Wichtigkeit des Vorhabens bzw. über die Einziehung des vorhandenen Parkplatzes dem TBA vorzulegen.

Abwägung des Bezirksamtes: Aus verkehrsplanerischer Sicht kann unter Beachtung der städtebaulichen Neuordnung und einem Ersatz der mit der Einziehung wegfallenden Stellplätze zugestimmt werden: Die vorhandenen Stellplätze wurden für die ehemalige EZH-Einrichtung/ Kaufhalle angelegt. Mit dem Wegfall dieser Einrichtungen besteht auch ein wesentlicher Aspekt des Nutzungsbedarfs der Stellplätze nicht mehr. Die Neuplanung zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung/ Verkehrsberuhigter Bereich dient neben der Wegebeziehung/ Erschließung der angrenzend geplanten Grundstücke auch der Schaffung von ca. 20 Stellplätzen. Die zukünftigen Veränderungen für den Ortsteil Schöneweide sprechen für die geplanten Festsetzungen des B-Plans: Planfeststellungsverfahren SOV/ 1. Abschnitt; Lärminderungsplanung; Erarbeitung eines Verkehrskonzeptes Schöneweide; Planungen zu Änderungen der Verkehrsorganisation bzw. zu Neuaufteilungen des Straßenraumes u.a. in der Siemensstraße. Für die Siemensstraße werden im Rahmen der Planungen beidseitig Stellplätze integriert werden können. Die wegfallenden Stellplätze können somit ausgeglichen werden.

Verweis auf Stellungnahme vom 02.07.2009: es ist festzustellen, dass die Bezirksamtsvorlage u.E. nach fehlerhaft ist. In der Anlage 1 wird erwähnt, dass es sich bei dem Flurstück 474; Flur 480 um eine funktionslose Fläche handelt. Diese Flurstück stellt jedoch die Zufahrt von der Wilhelminenhofstraße zum öffentlichen Parkplatz dar und befindet sich nunmehr auch im Verwaltungsvermögen des Tiefbauamtes. Das Flurstück 474 müsste im Rahmen des geplanten Vorhabens einbezogen werden.

Abwägung des Bezirksamtes: Das genannte Flurstück ist in die geplante Neuordnung des Plangebiets einbezogen.

Die Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat zu keiner, die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt. Der Planung entgegenstehende Sachverhalte liegen nicht vor.

5.1.3 Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben vom 23. Juli 2010 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt und um Stellungnahme innerhalb eines Monats gebeten.

Zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf wurden 36 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, um Stellungnahme gebeten. Insgesamt wurden von 27 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, Stellungnahmen eingereicht. 6 Stellungnahmen führten zu Ergänzungen in der Begründung.

Aufgrund von fachlichen Abstimmungen nach der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zwischen den bezirklichen Fachämtern wurde die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung etwas schmaler geplant und die öffentliche Grünfläche etwas breiter. Diese Änderungen wurden entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplans aufgenommen. Somit hat eine Änderung der Planung nach dem Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB stattgefunden, welche die Größe der geplanten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und der geplanten öffentlichen Grünfläche betrifft. Zusätzlich wird aufgrund der Aufhebung des Sanierungsgebietes Oberschöneweide mit Inkrafttreten der 11. RVO zur Änderung von Verordnungen über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt Berlin vom 10. Juli 2010, S. 347, der entsprechende Hinweis auf die Lage des Geltungsbereiches innerhalb des Sanierungsgebietes in der Planzeichnung entfernt.

Die Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat zu keiner, die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt. Der Planung entgegenstehende Sachverhalte liegen nicht vor.

Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz, Referat II D vom 18.08.2010

Im Umweltbericht liegen weiterhin keine belastbaren Aussagen vor.

Abwägung des Bezirksamtes: Der Umweltbericht wurde fortgeschrieben. Alle für das Planverfahren relevanten Aussagen sind enthalten.

Das gesamte Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet für das Wasserwerk Wuhlheide (weitere Schutzzone III A), so dass die Verbotstatbestände der Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide zu beachten sind.

Abwägung des Bezirksamtes: Verbotstatbestände stehen den geplanten Festsetzungen nicht entgegen. Die Hinweiskfunktion ist durch nachrichtliche Übernahme sowie Darlegungen in der Begründung erfüllt.

Inwieweit auf Grund der vorhandenen Altlasten eine Versickerung von Niederschlagswasser über unversiegelte Böden zustimmungsfähig, oder ob eine vollständige Ableitung anfallenden Niederschlagswassers auf Grund der Bodenbelastungen angezeigt wäre, ist von der zuständigen Bodenschutzbehörde zu beurteilen (s.u.).

Abwägung des Bezirksamtes: Die Bodenschutzbehörde wurde mit dem Ergebnis beteiligt, dass gegenwärtig kein Sanierungsbedarf besteht, jedoch im Zuge der Umsetzung der Planung nutzungsbedingt ein Austausch belasteter Bodenschichten zu erfolgen

hat.

Die öffentlichen Regen -und Schmutzwasserkanäle stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Da die Bestandssituation der vorhandenen Entwässerungsinfrastruktur bei der Planbearbeitung nicht recherchiert wurde (siehe Punkt 4.2.2.4), erfolgt im Umweltbericht auch keine Bewertung der möglichen Auswirkungen auf das Oberflächengewässer Spree infolge der mittelbaren Einleitung über das Regenwasserkanalsystem. Ohne Ermittlung der genannten Planungsgrundlagen ist im Rahmen des Umweltberichts auch keine Beurteilung der Auswirkungen einer Planung möglich.

Abwägung des Bezirksamtes: Da aufgrund der Leistungsfähigkeit des Systems keine beschränkenden Faktoren zur nutzungsspezifischen und/oder baulichen Entwicklung gegeben sind, ist auch im Falle von Indirekteinleitungen nicht von nachteiligen Beeinträchtigungen auf Oberflächengewässer auszugehen. Die (unschädlich Beseitigung anfallenden Niederschlagswassers) Versickerung vor Ort stellt demgegenüber nur ein Gebot dar, welches zudem den Bauherrn begünstigt, da es ihn vom Anschlusszwang befreit.

Altlastensituation: Ich weise darauf hin, dass auf Grund dort vorhandener, erheblicher Grundwasserverunreinigungen und angesichts laufender Sanierungsmaßnahmen zur Vermeidung von Schadstoffverschleppungen insbesondere bei dem geplanten Bau von Tiefgaragen das Grundwasser schonende Bauweisen anzuwenden sind.

Abwägung des Bezirksamtes: Kenntnisnahme. Die Maßnahmen betreffen die Umsetzung der Planung und setzen eine gesonderte wasserrechtliche Genehmigung voraus.

Bezirksamt Treptow-Köpenick, Amt für Umwelt und Naturschutz vom 20.08.2010

FB Umweltschutz

Aus der Sicht des Fachbereiches Umweltschutz sind diverse Anpassungen in der Begründung zum Thema Altlasten notwendig, um Widersprüche und Wiederholungen zu vermeiden.

Abwägung des Bezirksamtes: Die aufgeführten Änderungen (Ergänzungen bzw. Streichungen) werden in der Begründung vorgenommen. Die Änderungen haben keine inhaltlichen Auswirkungen.

Bezirksamt Treptow-Köpenick, Bau- und Wohnungsaufsichtsamt vom 23.08.2010

Unter Berücksichtigung der Anforderungen der BauO Bln ergeben sich folgende Anregungen und Hinweise: Durch die geplanten textlichen Festsetzungen Nr. 7 und 8 und unter Einbeziehung möglicher Gebäudetiefen von 15 m sind Zwangspunkte für die Anordnung von Nutzungseinheiten gesetzt. Für Wohnungen, insbesondere Wohnungen mit nur zwei Aufenthaltsräumen, die ausschließlich in den Innenhofbereich ausgerichtet sind, können die in § 33 BauO Bln genannten Forderungen hinsichtlich der Rettungswege ggf. die Herstellung weiterer Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr auf Grundlage von § 5 BauO Bln erforderlich machen.

Abwägung des Bezirksamtes: Die ggf. erforderlich werdenden zusätzlichen Rettungswege sind mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes umsetzbar (Siehe TF. Nr. 4). Ein Gebäudedurchbruch zum Hinterhof ist möglich. Hofeinfahrten zum Innenhof des WA sind auch bei der festgesetzten geschlossenen Bauweise möglich.

Im WA 2 liegen Gebäudeteile mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen ist nicht bestimmt. Somit kann auch nicht beurteilt werden, ob eine Zu- oder Durchfahrt insbesondere für die Feuerwehr erforderlich ist.

Abwägung des Bezirksamtes: Im Rahmen des Verfahrensschritts der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde von Seiten der Feuerwehr bestätigt, dass die Befahrbarkeit der Verkehrsflächen und die Zugänglichkeit des Grundstücks über öffentliche Verkehrsflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr, sowie die Erreichbarkeit vorhandener notwendiger Zufahrten von Anschlussgrundstücken, gewährleistet ist.

In dem Gebiet sind Sonderbauten nicht generell ausgeschlossen. Für sie gelten hinsichtlich der Rettungswege besondere Anforderungen.

Abwägung des Bezirksamtes: Kenntnisnahme. Der Nachweis der erforderlichen Rettungswege ist im Rahmen der baulichen Umsetzung sicherzustellen.

Eine abschließende Beurteilung kann nur im Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

Bezirksamt Treptow-Köpenick, Tiefbauamt (Tief I) vom 13.09.2010

Hinweise und Ergänzungen:

Gemäß § 4 Straßengesetz heißt das Verfahren „Einziehung“, im Textteil wird das Verfahren „Entwidmung“ genannt, bitte ändern.

Abwägung des Bezirksamtes: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Begründung entsprechend angepasst.

Das Flurstück 474, Flur 480 stellt auch öffentliches Straßenland dar und muss eingezogen werden.

Abwägung des Bezirksamtes: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Begründung im Kap. II.2 entsprechend angepasst.

Das Einziehungsverfahren, welches durchgeführt werden muss, ist ergebnisoffen, da ggf. Rechtsmittel eingelegt werden können. Ich weise auf die zahlreichen Abstimmungen zu dieser Problematik hin.

Abwägung des Bezirksamtes: Das entsprechende Einziehungsverfahren ist Teil der Umsetzung der Planung und steht dem grundsätzlichen Planungsziel des Bebauungsplanes nicht entgegen.

Begründung Punkt 5.2.4. - Keine Absperrmaßnahmen für den verkehrsberuhigten Bereich, in dem sich die 20 Stellplätze befinden

Abwägung des Bezirksamtes: Der Hinweis betrifft die Umsetzung der Planung und nicht die Bebauungsplanung. Der Bebauungsplanentwurf enthält dazu die textlichen Festsetzung Nr. 6, dass die Einteilung der Verkehrsflächen nicht Gegenstand der Festsetzungen ist.

Bundesnetzagentur vom 02.08.2010

Neben allgemeinen Ausführungen zum Aufgabenbereich des Trägers wurden Hinweise zu Richtfunkstrecken gegeben. Unter anderem wird darauf hingewiesen, dass Beeinflussungen von Richtfunkstrecken durch neue Bauwerke mit Bauhöhen unter 20 m nicht sehr wahrscheinlich sind.

Abwägung des Bezirksamtes: Bauwerke mit Höhen von 20 m und ggf. geringfügig darüber sind gemäß der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes nur im nördlichen Bereich entlang der Siemensstraße möglich. Da jedoch auf der gegenüberliegenden Straßenseite sowie auf den angrenzenden Grundstücken ebenfalls Gebäude mit 6 und mehr Geschossen vorhanden sind, ist nicht von einer Beeinträchtigung von Richtfunkstrecken auszugehen.

Es wird empfohlen, die in Berlin tätigen Betreiber öffentlicher Telekommunikationslinien sowie die Betreiber, die die Absicht zur Errichtung solcher Linien bekundet haben,

zu beteiligen

Abwägung des Bezirksamtes: Eine Beteiligung ist im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB möglich.

Berliner Feuerwehr vom 18.08.2010

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist nicht dargestellt.

Abwägung des Bezirksamtes: Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist im Rahmen der Umsetzung der Planung nachzuweisen und sicherzustellen.

Zu dem o.a. Entwurf des Bebauungsplanes werden von Seiten des Vorbeugenden Brandschutzes der Berliner Feuerwehr derzeit keine Forderungen gestellt, wenn die erforderlichen Zufahrten und die Löschwasserversorgung zu den bestehenden Gebäuden gesichert bleiben.

Abwägung des Bezirksamtes: Der Hinweis betrifft die Umsetzung und späteren Betrieb der baulichen Anlagen.

Es wird auf die Anforderungen hingewiesen, welche sich aus der Berliner Bauordnung, § 5, ergeben können.

Abwägung des Bezirksamtes: Der Hinweis ist im Rahmen der Umsetzung der Planung zu beachten. Die Schaffung von Hofzufahrten in der geschlossenen Blockrandbebauung ist durch die Festsetzung der geschlossenen Bauweise nicht ausgeschlossen.

IHK Berlin, Bereich Infrastruktur und Stadtentwicklung vom 19.08.2010

Wie aus den Planunterlagen hervor geht, ist durch die Neuanlage eines breiten Fuß- und Radwegs der Wegfall des Gebäudes Wilhelminenhofstraße 8 erforderlich. Laut unseren Mitgliedsdaten ist in diesem Gebäude ein Gewerbetreibender angesiedelt. Wir gehen davon aus, dass dieser Unternehmer Unterstützung durch den Bezirk bei der Suche nach einem geeigneten Ersatzgrundstück in der näheren Umgebung erhält bzw. ihm eine anderweitige Integration seines Betriebes im Plangebiet ermöglicht wird.

Abwägung des Bezirksamtes: Der ehemalige Mieter des Gebäudes hat sich bereits eigenständig einen alternativen Standort für sein Gewerbe gesucht.

Vattenfall Europe Business Services GmbH Immobilien Liegenschaftswesen Berlin vom 09.08.2010

In dem betrachteten Gebiet befinden sich Kabelanlagen, eine Netzstation N5 2559 und eine Übergabestation Ü 22557 der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH. Der Standort der N 5 2559 ist durch die Dienstbarkeitseintragung vom 18.10.1995 gesichert. Ein Plan mit Anlagen der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH ist beige-fügt.

Abwägung des Bezirksamtes: Die Anlage liegt innerhalb der als Versorgungsanlage gesicherten Fläche und bedarf keiner gesonderten Kennzeichnung oder Sicherung im Bebauungsplan. Auf das Vorhandensein der Anlage wird in der Begründung auf S. 8 hingewiesen. Die Sicherung muss privatrechtlich mit dem Grundstückseigentümer Berliner Wasserbetriebe erfolgen.

WGI GmbH vom 12.08.2010

Neben allgemeinen Hinweisen zum Umgang mit den Leitungen der NBB erfolgt der Hinweis, dass eine Versorgung des Planungsgebietes grundsätzlich durch die Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen ist.

Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

Abwägung des Bezirksamtes: Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen öffentliche Verkehrsflächen vor. Dort befinden sich bereits die meisten Leitungen der NBB. Auf privaten Grundstücken sind die Bestandsleitungsrechte durch die NBB selbst privatrechtlich zu sichern. Der Bebauungsplan plant keine weiteren Leitungstrassen.

Im angefragten räumlichen Bereich befinden sich Anlagen mit einem Betriebsdruck >4 bar. Gemäß den Technischen Regeln des DVGW-Regelwerkes sind bei Bauarbeiten in der Nähe der Hochdruck-Erdgasleitung die Bauausführenden vor Ort einzuweisen.

Abwägung des Bezirksamtes: Kenntnisnahme. Gemäß den mitgelieferten Unterlagen befinden sich die HD-Gasleitungen in den angrenzenden Straßenverkehrsflächen und stehen den Planungsinhalten somit nicht entgegen.

Im Bereich der Zufahrt zum Abwasserpumpwerk liegt eine Gashausanschlussleitung DN 80 St, die in der Zuständigkeit der NBB liegt. Wir bitten um Berücksichtigung, dass die NBB und deren Vertragsfirmen jederzeit Arbeiten an dieser HAL ausführen können muss. Die Art der Befestigung sollte daher mit der NBB abgestimmt werden.

Abwägung des Bezirksamtes: Die rechtliche Sicherung der NBB Leitungen auf dem privaten Grundstück der Wasserbetriebe muss direkt zwischen NBB und den Wasserbetrieben erfolgen.

Berliner Wasserbetriebe vom 17.08.2010

Der Träger weist auf die im Plangebiet vorhandenen Leitungsanlagen hin, die im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung stehen.

Abwägung des Bezirksamtes: Kenntnisnahme und Berücksichtigung in der Begründung.

Beim Anschluss von neu versiegelten Flächen an die vorhandene Regenwasserkanalisation ist mit Einleitbeschränkungen zu rechnen.

Abwägung des Bezirksamtes: Die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte städtebaulichen Neuordnung erzeugt gegenüber der bestehenden Situation keine wesentliche Erhöhung der Bodeninanspruchnahme und somit keinen zusätzlichen Einleitungsbedarf in die bestehenden Kanalisationsanlagen.

Im Bebauungsplanentwurf ist die gesamte Fläche des Flurstückes 457 / Gemarkung 515 / Flur 480 als Fläche „Abwasserpumpwerk“ gewidmet. Dem müssen die Berliner Wasserbetriebe widersprechen. Der südliche Teil dieses Flurstücks wird für die Abwasserentsorgung von unserem Unternehmen nicht mehr benötigt. Weiterhin befindet sich auf diesem Teil unseres Grundstücks ein Wohnhaus. Im aktuellen Flächennutzungsplan ist diese Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen. Wir bitten Sie daher, beim Stadtplanungsamt Treptow-Köpenick für den südlichen Teil des Flurstücks 457 im Bebauungsplanentwurf die Eintragung als Wohnbaufläche zu veranlassen.

Abwägung des Bezirksamtes: Der Bebauungsplanentwurf trifft für die genannte Fläche die Ausweisung einer Versorgungsfläche mit Zweckbestimmung Abwasserpumpwerk, da die Fläche als Versorgungsfläche für das Abwasserpumpwerk und Leitungen der BWB sowie Verteilerstationen und Leitungen anderer Leitungsträger wie unter anderem Vattenfall und NBB genutzt wird (siehe Stellungnahmen Vattenfall und NBB). Weiterhin befindet sich auf dem Grundstück ein baufälliges Haus, welches als Betriebswohnung für die Aufsicht über das alte, inzwischen abgerissene und ersetzte Abwasserpumpwerk, genutzt wurde. Dieses Betriebsgebäude steht leer und ist in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Die Fläche befindet sich im Eigentum der BWB, wird durch die BWB und andere öffentliche Leitungsbetreiber als Verteilstelle genutzt. Im Bestand handelt es sich somit um eine Fläche, die ausschließlich zur Nutzung durch

die Leitungsbetreiber und zum Zwecke der Leitungsbetreibung dient. Der Anregung zur Planung des südlichen Teils der Versorgungsfläche zu Wohnbaufläche wird aus folgenden Gründen nicht gefolgt: Die Ausweisung des entsprechenden Grundstücksteils als Wohnbaufläche widerspricht der bezirklichen Beschlusslage sowie den Zielen des Neuordnungskonzepts innerhalb des Sanierungsgebietes Oberschöneweide. Gemäß einer Einschätzung des Bezirksamtes hinsichtlich der planungsrechtlichen Einstufung der Bestandsituation und der Bebaubarkeit der Grundstücke des Plangebietes wird für das hier betreffende Grundstück aufgrund der Zweckbindung (Abwasserpumpwerk) eine Bebauung mit Hochbauten anderer Nutzungsarten ausgeschlossen. Wesentliche Hinderungsgründe zur Änderung der Planung sind dabei auch die derzeitige Lärmsituation, die in die angrenzenden Bereichen mittels baulicher Neuordnung in Verbindung mit schallschützenden Festsetzungen bewältigt werden sollen. Die Berliner Wasserbetriebe sind frühzeitig über diese Planungsziele informiert worden. Die Planungsabsichten für den betreffenden Grundstücksteil sahen anfänglich die Schaffung einer öffentlichen Grünfläche vor. Aufgrund der eigentumsrechtlichen Situation sowie dem Vorhandensein unterirdischer Leitungen wurde die Planung jedoch dahingehend geändert, dass die ursprünglich für diesen Bereich vorgesehene Grünfläche verkleinert und die betreffenden Grundstücksflächen entsprechend ihrer bisherigen Nutzung als Versorgungsfläche festgesetzt werden sollen.

In den Flurstücken 263 und 412 / Gemarkung 515 / Flur 480 befinden sich Anlagen der Berliner Wasserbetriebe. Für diese Anlagen sind nach § 9 Grundbuchbereinigungsgesetz beschränkte persönliche Dienstbarkeiten entstanden, deren Eintragungen im Grundbuch zur Zeit vorbereitet werden. Die Bescheinigungsanträge sind gestellt.

Abwägung des Bezirksamtes: Kenntnisnahme. Das innerhalb des Plangebietes liegende Flurstück Nr. 412 soll als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt werden. Arbeiten an den dort befindlichen Anlagen durch den Leitungsträger sind in Abstimmung mit dem Tiefbauamt jederzeit möglich. Eine zusätzlich Sicherung durch ein Leitungsrecht ist somit nicht erforderlich.

Es werden Hinweise zu den Leitungsanlagen sowie einzuhaltende Schutzabstände gegeben.

Abwägung des Bezirksamtes: Die Hinweise sind im Rahmen der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen. Sie haben keine Auswirkungen auf die Planinhalte.

5.1.4 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 21. März 2011 bis einschließlich 21. April 2011 statt. Es informierten sich 11 Bürger im Stadtplanungsamt über die Planungsabsichten. Zusätzlich wurden 282 Seitenaufrufe über die im Internet ausgelegten Planungsinhalte verzeichnet. Es wurde 1 schriftliche Stellungnahmen eingereicht.

Stellungnahme des Bürgers vom 19.04.2011

1. S. 30 Sichtbeziehungen werden beeinträchtigt: Alter Gemeindekern OSWs. Lehmannbauten als ortsbildprägend (Putzspiegel, Klinkerfassade, gotisierend und typische Gründerzeitbauten mit Vorortscharakter) erst jetzt (nach Abriss der Kaufhalle) erkennbar und bemerkenswert.

Abwägung des Bezirksamtes: Die Auffassung des Bürgers wird nicht geteilt. Es handelt sich hierbei nicht um historische Sichtbeziehungen innerhalb des Gemeindekerns. Die Fläche ist aus bautechnischen Gründen in der Vergangenheit nicht bebaut worden. Die vom Bürger beschriebene Fassade weist im Wesentlichen keine Putzelemente mehr auf. Die schmückenden Elemente des Putzspiegels sind bereits 1965 überwiegend entfernt worden. Ein Freihalten der Sichtbeziehung hätte zudem ein Fortbestehen der Lärmeinwirkungen der umgebenden Straßen zur Folge. Eine Abschottung des

Blockinnenbereiches stellt jedoch eines der vorrangigen Ziele der Planung dar, sodass an der geschlossenen Bauweise mit dem möglichen Anbau an die Fassade festgehalten wird. Denkmalpflegerische Belange werden nach Auffassung der zuständigen Ämter und Behörden nicht berührt.

2. Verkehrsberuhigte Fläche und Spielplatz dürfte wie eine Düse wirken, schallschluckende Materialien wären wünschenswert, sonst erfolgt eine Verdoppelung des Schalls.

Abwägung des Bezirksamtes: Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine schalltechnische Untersuchung angefertigt, die eine deutliche Reduzierung des Schalls zum Blockinnenbereich dokumentiert. Schallschluckende Materialien sind im Rahmen der Umsetzung der Planung einsetzbar.

3. „Lehmann-Villa“ als Ort des Handwerks und des Denkmalschutzes wäre ideal (Erzählcafé mit Garten, Bibliothek mit Fotoausstellung zur Ortsgeschichte, Schauwerkstätten im Restaurierungshandwerk). Der Typ des Baues, H. Lehmanns eigene Hinweise auf Handwerk zur Gründerzeit (Fassadenmalerei) ist ideal und einzigartig.

Abwägung des Bezirksamtes: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die vorgeschlagenen Nutzungen sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes zulässig. Der Bebauungsplan sieht keine Änderungen der bestehenden Baustruktur auf dem Grundstück der Wilhelminenhofstraße 6 vor. Die denkmalgeschützten Bereiche sind im Bebauungsplan gekennzeichnet und unterliegen dem Denkmalschutz.

4. Grünflächen unbedingt erhalten, OSW war und wird „grün“! Das Ortsbild hat bis ca. in die 70er Jahre Grünflächen im Sinne von Gärten (Vor-, Mieter-, Haus-, Privat-, Kleingärten) geprägt: Typischer Berliner Vorort. Dieser Flair muss wieder erreicht werden. Zu viele versiegelte Flächen. Gründächer geplant? Bisher zu wenig.

Abwägung des Bezirksamtes: Gemäß Biotopkartierung sind ca. 68 % des Geltungsbereichs im Bestand (vor Abriss der Kaufhalle) versiegelt. Der Bebauungsplan soll Festsetzungen treffen, dass die Gesamtversiegelung einschließlich Gebäuden, Nebenanlagen, Tiefgaragen und Zufahrten einen Versiegelungsgrad von 60 % nicht überschreiten. Somit ist sichergestellt, dass das bestehende Maß an Grün- und Freiflächen im Wesentlichen erhalten bleibt. Die Anlage von Gärten im Blockinnenbereich ist durch die späteren Nutzer jederzeit möglich. Festsetzungen zu Gründächern sind im Bebauungsplan nicht vorgesehen, jedoch ist auch hier die Anlage von Gründächern durch die späteren Nutzer nicht ausgeschlossen.

5. S. 47 Kinderspielplatz, hier Möglichkeiten von schallabsorbierenden Materialien (Projekte HTW?) testen, Düsenwirkung vermindern.

Abwägung des Bezirksamtes: Der Einsatz von bestimmten Materialien ist im Rahmen der späteren Umsetzung der Planung prüfbar. Aussagen im Bebauungsplan werden dazu nicht getroffen (siehe auch Abwägung zum Punkt 2).

6. S. 50 Kann man über Verrieselungsmöglichkeiten (Wasserreinigung v. Grauwasser u.ä.) nachdenken?

Abwägung des Bezirksamtes: Entsprechende Möglichkeiten der Wasseraufbereitung sind im Rahmen der Umsetzung der Planung anwendbar. Sie zählen jedoch nicht zu den Festsetzungsinhalten des Bebauungsplanes.

7. Radweganbindung musste genau durchdacht werden, lückenhafte Wegeführung besteht bereits.

Abwägung des Bezirksamtes: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der umfangreichen Neuordnung mit Neubebauung auf den derzeitigen Wegeflächen der bestehenden Blockdurchwegung ist die Neuanlage innerhalb des verkehrsberuhigten Bereichs notwendig. Die Wegeverbindung des verkehrsberuhigten Bereichs ist für Radfahrer nutzbar, die Wegeverbindung ist aber nicht Teil des übergeordneten Rad-

wegeverbindungsnetzes (SenStadt, Radfahren in Berlin 2011) 8. S. 57 Hierzu eine spätere Darstellung, dass Gartenbaubetriebe DOCH städtebaulich möglich waren, (es bedarf von Seiten des Bürgers noch Befragung von Sachverständigen, diese sind eingeleitet). Ergebnisse teilt der Bürger später mit.

Abwägung des Bezirksamtes: Bei dem Ausschluss der Gartenbaubetriebe handelt es sich um größere flächenintensive Betriebe, die stadtstrukturell nicht vereinbar sind mit den geplanten Ausprägungen des Plangebiets und die ihrerseits umfangreiche Stellplatzanlagen benötigen und zusätzliche Verkehrsbelastungen erzeugen. Kleinere Blumenengeschäfte, die auch Gartenartikel verkaufen sind innerhalb der Wohnbebauung nicht ausgeschlossen.

5.1.5 Erneute Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben vom 21. März 2011 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut an der Planung beteiligt und um Stellungnahme innerhalb eines Monats gebeten.

Die erneute Beteiligung der Behörden war erforderlich, da der Bebauungsplanentwurf XVI-36 nach der bereits erfolgten Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 23.07.2010 in folgenden Festsetzungen geändert wurde:

- Die Abgrenzung der Öffentlichen Grünfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zueinander wurde modifiziert. Die Fläche der öffentlichen Grünfläche wurde in den Bereich der öffentlichen Durchwegung hinein erweitert, da dort grünflächenspezifische, nicht verkehrliche Nutzungen realisiert werden sollen, welche die entsprechende Flächenfestsetzung erforderlich machen.
- Die Markierung durch Buchstaben bestimmter festgesetzter Bereiche in den textlichen Festsetzungen wurde redaktionell verändert.

Zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf wurden 32 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, um Stellungnahme gebeten. Insgesamt wurden von 21 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, Stellungnahmen eingereicht. 2 Stellungnahmen führten zu Ergänzungen in der Begründung.

Die Auswertung der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB hat zu keiner, die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt. Der Planung entgegenstehende Sachverhalte liegen nicht vor.

Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz, Referat II D vom 31.03.2011

Das gesamte Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet für das Wasserwerk Wuhlheide (weitere Schutzzone III A), so dass die Verbotstatbestände der Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide zu beachten sind.

Abwägung des Bezirksamtes: Der Sachverhalt ist hinlänglich bekannt – Verbotstatbestände stehen den geplanten Festsetzungen nicht entgegen. Hinweisfunktion wird durch nachrichtliche Übernahme (Planzeichnung) sowie Darlegungen im Zusammenhang mit der Begründung vollumfänglich erfüllt.

Anhand des vorliegenden Planmaterials ist nicht erkennbar, wie mit der Altlastensituation in der Zuständigkeit des bezirklichen Umweltamts umgegangen werden soll und welche Konsequenzen sich daraus für den wasserrechtlichen Vollzug ergeben.

Abwägung des Bezirksamtes: Bezüglich der Altlastensituation zum Zeitpunkt der er-

neuten Beteiligung (03/11) ist wie folgt zu unterscheiden: Die von bauvorbereitenden Maßnahmen betroffenen Grundflächen wurden saniert und die belasteten Bodenschichten ausgetauscht. Des Weiteren wurde im Zuge von Abbrucharbeiten der Kaufhalle (Siemensstr. 25) und zwar im Bereich einer ehemals vorhandenen Hebebühne lokale Boden- und Grundwasserverunreinigungen festgestellt, die mutmaßlich auf einer anlagenbezogenen Leitungsleckage beruhen.

Die Behörde geht davon aus, dass der neue Sachstand zur Altlastensituation eine Überarbeitung des Umweltberichtes erforderlich macht und die in den bereits vorliegenden Stellungnahmen benannten offenen Punkte geklärt werden.

Abwägung des Bezirksamtes: Hinsichtlich der aufgefundenen lokalen Altlast haben vielfältige Abstimmungen zwischen dem zuständigen Umweltamt und der Senatsverwaltung (SenGUV) III C stattgefunden. Im Ergebnis wurde der Schadensbereich als Altlast im Bodenbelastungskataster unter der Nummer 16316 veranlasst. Aufgrund des sehr lokalen, anlagebezogenen Schadensbildes (Hebebühne) konnte auf eine Erfassung des gesamten Grundstücks verzichtet werden. Eine Kennzeichnung dieser Altlast im Bebauungsplan ist nicht erforderlich (siehe Stellungnahme SenGUV III C vom 27.06.2011). Entsprechende Hinweise werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Es werden zusätzliche Hinweise gegeben, die sich im Wesentlichen auf die Umsetzung der Planung beziehen und vom Bezirksamt zur Kenntnis genommen werden.

Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz, Referat III D vom 31.03.2011, vom 04.05.2011 und vom 28.07.2011

Den im Begründungsentwurf zum oben genannten Bebauungsplanverfahren dargelegten Abwägungsentscheidungen des Bezirks zu unseren Hinweisen vom 07. Dezember 2009 kann im Wesentlichen gefolgt werden.

Gleichwohl wird darauf hingewiesen, dass für die ohnehin schon hoch belastete Siemensstraße mit Nachtwerten von bis zu 70 dB(A) die Erhöhung durch Reflexion um 1 dB(A) nicht als gering einzuschätzen ist und eine direkte Auswirkung der Planung darstellt, insbesondere für die gegenüberliegenden, nicht vom Bebauungsplan erfassten Grundstücke Siemensstraße 13 bis 15.

Die auf Seite 31 des Begründungsentwurfs zitierten Werte des Schallgutachtens für die Siemensstraße mit 72 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts stimmen nicht annähernd mit den Werten der Lärmkarte überein (siehe Anlage).

Dies ist noch im weiteren Verfahren zu bewältigen.

Ob und inwieweit mögliche Lärminderungspotentiale noch nicht rechtlich abgesicherter Planungen im näheren und weiteren Umfeld des Bebauungsplanentwurfs in die städtebauliche Abwägung zu verkehrsverursachten Immissionen eingestellt werden können, kann abschließend nicht beurteilt werden, zumal Straßenneubauprojekte häufig einem kritischen Umsetzungsprozess und möglichen Veränderungen unterworfen sind.

In einem ergänzenden Schreiben vom 04.05.2011 wird durch SenGUV ausgeführt, dass die eingehende Prüfung des Gutachtens durch SenGUV III D 13 zu folgendem Ergebnis kommt:

Die beauftragte Firma wurde vom Land Brandenburg als Messstelle gem. § 26 BImSchG bekannt gegeben und ist berechtigt, bundesweit Messungen vorzunehmen.

Im Einzelnen wurden andere bzw. nicht nachvollziehbare Ausgangsdaten (Umrechnungsfaktor Kfz Tag / Nacht; Lkw-Anteil Tag / Nacht; Zuschlag für Mehrfachreflexion; Abstand Straßenmittellachse – Emissionsort; Beurteilungspegel Tag / Nacht der Ist-

Situation) verwendet, was zu abweichenden Ergebnissen geführt hat.

Das Gutachten führt im Prognosefall Siemensstraße 14 eine Pegelerhöhung durch Reflexion um 1 dB auf – die Prüfung durch SenGUV ergibt an diesem Gebäude bei einer Höhe von 9m eine Pegelerhöhung um 1,3 dB und bei einer Höhe von 15m einer Erhöhung um 2,5 dB gegenüber der Ist-Situation.

Für die Beurteilung der Lärmsituation sind die durch SenGUV übermittelten Werte heran zu ziehen.

In dem weiteren Schreiben von SenGUV vom 28.07.2011 wird die Anpassung des Schallgutachtens begrüßt.

(Gemäß einer Abstimmung zwischen dem Stadtplanungsamt und dem Lärmgutachter sollen in die Neuberechnung die Maßnahmen der Lärminderungsplanung mit der SOV, eine Querschnittsänderung der Siemensstraße, Tempo 30 nachts und ein Lkw-Fahrverbot nachts einfließen. Damit wird der Maßnahmenumfang der Lärminderungsplanung mehr als ausgeschöpft, denn ein nächtliches Lkw-Fahrverbot war bislang nicht Bestandteil des Maßnahmenpakets. Zusätzlich sollte die Möglichkeit der Festsetzung von schallabsorbierenden Fassaden durch den Bebauungsplan von SenGUV geprüft werden.)

Hinsichtlich der in der Siemensstraße bereits bestehenden Überschreitungen der Gesundheitsgefährdungswerte wird durch SenGUV ausgeführt, dass eine zusätzliche Erhöhung nach geltender Rechtsgrundlage ohne zusätzliche Schallschutzmaßnahmen nicht zulässig ist. Zusätzliche Maßnahmen können hierbei auch freiwillige Lärmsanierungsprogramme der Gemeinden sein. Dies muss jedoch auch tatsächlich beabsichtigt sein und es hat in der Begründung zum Bebauungsplan eine Beschreibung dieser Maßnahmen zu erfolgen. Bezüglich der Festsetzung von schallabsorbierenden Fassaden müssen jedoch noch vertiefenden Untersuchungen sowie Abstimmungen zwischen SenGUV und SenStadt II C erfolgen, die ggf. in späteren Planverfahren zu verbindlichen Festsetzungen führen können. Für das vorliegenden Planverfahren wird von einer derartigen Regelung abgesehen. Es wird abschließend darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der entstehenden Reflexionen auch im Falle eines Genehmigungsverfahrens nach § 34 BauGB ein Rechtsanspruch auf zusätzliche Lärminderungsmaßnahmen bestehen bliebe.

Abwägung des Bezirksamtes: Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan XVI-36, Dox vom 12.04.2010 wurde aufgrund der Anregung überprüft. Ergebnis der Überprüfung ist, dass im Gutachten vom 12.04.2011 nicht heranziehbare Verteilungsfaktoren für den Nachtverkehr und für den LKW Anteil verwendet wurden, was zu geringen Annahmen zu Schallwerten ausgehenden vom Verkehr der Siemensstraße und den Reflexionen des Schalls in der Siemensstraße führte. Die Verkehrsverteilungsannahmen wurden mit SenStadt und SenGUV neu abgestimmt. Daraufhin wurde eine Neuberechnung der Schalltechnischen Untersuchung mit den korrigierten Verteilungsfaktoren durchgeführt. Die Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan XVI-36, Dox vom 12.08.2011 (Neuberechnung) ersetzt nun alle vorangegangenen schalltechnischen Untersuchungen zum Bebauungsplan XVI-36.

Die schalltechnische Untersuchung vom 12.08.2011 vergleicht unter anderem die Entwicklung der Lärmbelastung durch den Verkehr in der Siemensstraße im Jahr 2005, 2011 und in der Prognose 2015 miteinander.

Im Jahr 2011 konnte als erste Maßnahme der Lärminderungsplanung die Geschwindigkeitsreduzierung der Siemensstraße Tempo 30 Nachts sowie der Wegfall der Gebäudereflexionen durch den Abriss des Bestandsgebäudes Kaufhalle Siemensstraße 24 / 25 berücksichtigt werden.

Bei der Prognoseberechnung für 2015 wurden die Realisierung aller Lärminderungsmaßnahmen aus der Lärminderungsplanung plus die über die Maßnahmen der

Lärminderungsplanung hinausgehende Selbstverpflichtung des Bezirks zur Anordnung eines LKW Fahrverbots in der Siemensstraße Nachts, sowie die Mehrfachreflexionen durch die zu errichtenden Gebäude Siemensstraße 24-26 im Plangebiet eingerechnet. Die Realisierung aller Maßnahmen der Lärminderungsplanung im Bereich der übergeordneten Straßen ist sehr wahrscheinlich, da das Planfeststellungsverfahren zur Süd-Ost Verbindung kurz vor der Rechtskraft steht und da die in der Lärminderungsplanung genannten Maßnahmen in ein Verkehrskonzept für den Bereich Ober- und Niederschöneweide einfließen, welches in Zusammenarbeit zwischen dem Bezirk und SenStadt VII im Zeitraum bis 2013 erarbeitet wird.

Die Schalltechnische Untersuchung vom 12.08.2011 kommt am Beispiel der Fassade Gebäude Siemensstraße 14, außerhalb des Geltungsbereiches XVI-36, zu folgenden maximalen Immissionswerten:

2005 72,8 dB(A) Tag / 68,0 dB(A) Nacht

2011 71,5 dB(A) Tag / 63,8 dB(A) Nacht

2015 72,1 dB(A) Tag / 62,3 dB(A) Nacht

Dieses Ergebnis zeigt höhere Schallbelastungen an dem Immissionsort als im vorangegangenen Schallgutachten Dox vom 12.04.2011. Es zeigt aber auch eine Entwicklung zu geringen Schallbelastungen, vor allem Nachts, durch Verkehr in der Siemensstraße aufgrund der Durchführung der geplanten Lärminderungsmaßnahmen des Bezirks und durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung im Bereich der Siemensstraße, trotz der Neuschaffung von Gebäudereflexionen durch den geplanten Neubau der Gebäude Siemensstraße 24-26 im Rahmen der Bebauungsplanung XVI-36. Allerdings ist trotz der erheblichen Reduzierung der verkehrsbedingten Schallbelastung durch die Lärminderungsplanung eine Unterschreitung des durch Rechtsprechung festgestellten gesundheitsgefährdenden Bereichs für Wohnen von 70 dB(A) Tags und 60 dB(A) Nachts im Bereich der Siemensstraße voraussichtlich nicht möglich.

Durch den Bebauungsplan XVI-36 wird kein relevanter zusätzlicher Verkehr erzeugt. Die zusätzlichen Schallreflexionen durch die geplanten Gebäude Siemensstraße 24-26 im Bebauungsplan XVI-36 werden durch die Abnahme des Verkehrsschalls aufgrund der Lärminderungsmaßnahmen vor allem Nachts voraussichtlich mehr als ausgeglichen. Dies betrifft auch die Gebäude außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XVI-36, Siemensstraße 13-15. Durch die geplante geschlossene Bebauung wird eine schalltechnisch große Schallminderung der Blockinnenbereiche geschaffen. Dadurch werden bessere Wohnverhältnisse im Geltungsbereich des Bebauungsplans geschaffen, was ein bedeutendes Planungsziel des Bebauungsplans XVI-36 ist.

Die Überarbeitung der schalltechnischen Neuberechnung mit dem Ergebnis der höheren Ausgangsschallbelastung durch den Verkehrslärm im, an den Geltungsbereich XVI-36 angrenzenden, übergeordneten Verkehrsnetz hat nichts grundlegendes an der Ausgangssituation bezüglich der Abwägung dieses Belangs der hohen Lärmlast durch den Bestandsverkehr in den angrenzenden übergeordneten Straßen im Verhältnis zum Belang der Schaffung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen im Bebauungsplanverfahren XVI-36 geändert. Auch in der bisherigen Schallprognose zum Bebauungsplan Dox vom 12.04.2010 ist von hohen Schallbelastungen durch den Bestandsverkehr ausgegangen worden. Dies hat zu den Festsetzungen zur Ausrichtung der Wohnräume zu den lärmabgewandeten Gebäudeseiten, der Festsetzung der Mindestgeschossigkeit und der Festsetzung von geschlossener Bauweise entlang der übergeordneten Straßen zur Abschirmung von Verkehrsschall geführt.

Die bisher geplanten Festsetzungen zur Minderung der Schallbelastung für die geplanten Wohnnutzung behalten weiterhin ihre Berechtigung und werden in der Abwägung der Belange untereinander beibehalten. Maßgebliches Ziel des Bebauungsplans ist die Herstellung von lärmarmen Innenhöfen hinter einer geschlossenen Blockrandbebauung, so dass lärmarme Wohnbereiche für die geplanten Wohnbebauung geschaffen wer-

den. Hinsichtlich der Fassadenschalldämmung geplanter Gebäude ist die DIN 4109 als bauordnungsrechtlich anzuwendendes Regelwerk im Baugenehmigungsverfahren zu beachten. Das Schallgutachten Dox vom 12.08.2011 bestätigt erneut die schalltechnische Wirksamkeit dieser städtebaulichen Planung. Den Empfehlungen des Schallgutachtens wurde mit den Festsetzungen des Bebauungsplans gefolgt.

Anpassung der Begründung: In der Begründung zum Bebauungsplan wurden die Angaben zu Schallwerten im Kapitel 4.2.3.1 angepasst. Das Schallgutachten Dox vom 12.08.2011 ist das gültige Schallgutachten.

Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz, Referat III C vom 27.06.2011

Bislang war eine Zuständigkeit des Referates III C für den Geltungsbereich des B-Planes XVI -36 in Berlin Treptow-Köpenick im Ortsteil Oberschöneweide nicht gegeben und eine Beteiligung somit auch nicht erforderlich.

Die bis dato bekannte Altlastenverdachtsituation wurde durch das bezirkliche Umweltamt ausführlich beschrieben und in die Begründung zum Bebauungsplanverfahren eingearbeitet.

Im Zuge von Abbrucharbeiten einer Kaufhalle auf dem Grundstück Siemensstr. 25, die als begleitende Maßnahmen zum B-Plan verfahren durchgeführt wurden, wurden im Bereich einer ehemaligen Hebebühne lokale Boden- und Grundwasserverunreinigungen festgestellt, die aufgrund der Lage im Trinkwasserschutzgebiet die Zuständigkeit des Referates III C begründen.

An der Schadenseingrenzung wurde das Referat III C beteiligt, entsprechende Ergebnisse liegen vor. Über eventuell durchgeführte Maßnahmen zur Schadenssicherung und oder Beseitigung liegen derzeit keine Unterlagen vor. Diese sind für den Fortgang des Bebauungsplanverfahrens jedoch nicht maßgeblich.

Festzustellen ist, dass die Untersuchungen einen sehr lokalen aber auch deutlichen Grundwasserschaden mit Mineralölkohlenwasserstoffen ergeben haben. Der Schadensbereich wurde daraufhin in das Berliner Bodenbelastungskataster mit dem Nachweis schädlicher Bodenveränderung als Altlast mit der Katasternummer 16316 aufgenommen. Die zuständige Bodenschutzbehörde für diesen Katastereintrag ist die hier Stellung nehmende Behörde.

Bedeutung für das Bebauungsplanverfahren:

Für das Grundstück Siemensstr. 25, auf dem der lokale Schaden festgestellt wurde und eine Wohnbebauung vorgesehen ist, lagen bislang keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen und damit kein Eintrag im BBK vor.

Eine flächendeckende Untersuchung des Bodens liegt nicht vor. Die Bohrsondierungen zur Eingrenzung des Grundwasserschadens an der Hebebühne haben, wie auf den anderen beschriebenen Standorten, Hinweise auf zum Teil mächtige Auffüllungsschichten erbracht, die erfahrungsgemäß diffus belastet sind.

Vor Umnutzung des Grundstückes Siemensstr. 25 mit einer sensiblen Wohnnutzung sind daher hier, wie in den umgebenden Grundstücken, geeignete Maßnahmen zu treffen und bei Baumaßnahmen die Bodenschutzbehörden zu beteiligen.

Aufgrund des sehr lokalen, anlagenbezogenen Schadensbildes (Hebebühne) wurde auf die Erfassung des gesamten Grundstückes Siemensstraße 25 als Altlastenfläche im BBK verzichtet (die berlintypischen Auffüllungshorizonte bleiben dabei unberücksichtigt). Die Erfassung mit der Nummer 16316 erfolgt als Unfall (anlagenbezogene Leitungsleckage). Das Grundstück Siemensstraße 25 wurde in der Karte zum Bodenbelastungskataster mit einem Symbol (Kreisdarstellung und Katasternummer 16316)

gekennzeichnet, das auf die örtliche Schadenssituation hinweist.

Aufgrund des derzeitigen, bekannten Schadensbildes ist eine Beeinträchtigung der Planungsziele nicht zu besorgen. Eine Kennzeichnung des Schadensbereiches im Bebauungsplanverfahren ist nicht erforderlich, da der Schaden baubedingt mit verhältnismäßigen Maßnahmen saniert oder gesichert werden kann.

Eine Beteiligung des Referates III C bei konkret geplanten Baumaßnahmen ist jedoch vorab in jedem Fall erforderlich.

Abwägung des Bezirksamtes: Der Hinweis zu der örtlichen Altlast und die Kennzeichnung im Bodenbelastungskataster sowie der Hinweis auf Beteiligung des zuständigen Referates bei SenGUV wird in die Begründung zum Bebauungsplan integriert.

Bezirksamt Treptow-Köpenick, Umwelt- und Naturschutzamt vom 25.03.2011

Bei den aktuell durchgeführten Abbrucharbeiten der Kaufhalle wurde ein sehr lokaler Schaden im Boden festgestellt, der vorher nicht bekannt war. Im Bereich einer ehemaligen Hebebühne wurden Kontaminationen des Bodens aufgefunden, die bereits zu einer Kontamination des Grundwassers geführt haben (erste Untersuchungen wurden in Absprache mit dem FB Um durchgeführt).

Es wurde mit der für diesen Schaden zuständigen Ordnungsbehörde (hier SenGesUmV, III C) ein Ortstermin durchgeführt, bei dem Festlegungen getroffen wurden. Auf Grund dieser Tatsache ist zu überprüfen, ob es nicht Änderungen in der Begründung zum B-Plan geben muss. Die zuständige Behörde (SenGesUmV, III C) sollte deshalb im Verfahren beteiligt werden. Das Grundstück wird wahrscheinlich dann auch in das Bodenbelastungskataster Berlin aufgenommen und nach meiner Einschätzung bestimmt mit der Bewertung als Altlast. Aktuell ist die Fläche noch nicht erfasst.

Abwägung des Bezirksamtes: Eine Kennzeichnung der entsprechenden Grundstücksteile im BBK wurde von der zuständigen Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz Referat III C vorgenommen. Da der Schaden nur lokal auftritt, wurde auf eine Kennzeichnung des gesamten Grundstücks der Siemensstr. 25 verzichtet. Nach Aussage der zuständigen Behörde besteht aufgrund des bekannten Schadensbildes keine Beeinträchtigung der Planungsziele. Eine zusätzliche Kennzeichnung des Schadensbereiches im Bebauungsplanverfahren ist nicht erforderlich, da der Schaden baubedingt mit verhältnismäßigen Maßnahmen saniert oder gesichert werden kann. In die Begründung zum Bebauungsplan wird ein Hinweis zu dieser Altlast aufgenommen und ergänzend darauf aufmerksam gemacht, dass im Rahmen von Bautätigkeiten im Bereich der Schadensquelle die Behörde vorab zu beteiligen ist.

Die neuen Erkenntnisse stehen aus Sicht der Behörde der Planung nicht entgegen. Ob hier neben einem Bodenaushub auch eine lokale Sanierung des Grundwassers notwendig ist, kann nur mittels weitergehender Beprobungen geklärt werden. Die notwendigen Anordnungen würden dann seitens der SenGesUmV, III C dem Pflichten gegenüber ergehen.

Abwägung des Bezirksamtes: Kenntnisnahme.

Berliner Feuerwehr vom 29.04.2011

Die Befahrbarkeit der Verkehrsflächen und die Zugänglichkeit des Grundstücks über öffentliche Verkehrsflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr, sowie die Erreichbarkeit vorhandener notwendiger Zufahrten von Anschlussgrundstücken, ist gewährleistet.

Abwägung des Bezirksamtes: Die Befahrbarkeit für die Feuerwehr ist durch die Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ mit einer Mindestbreite von 6,5 m sicher gestellt.

Bereits bestehende Flächen für die Feuerwehr auf dem zu beurteilenden Grundstück bleiben erhalten.

Abwägung des Bezirksamtes: Der Anregung wird nicht gefolgt. Ziel des Bebauungsplanes ist eine umfangreiche städtebauliche Neuordnung des Bereichs. Sollten sich bezogen auf die bisherige Bebauung Feuerwehrflächen im Geltungsbereich befinden, werden diese beim Rückbau nicht erhalten. Im Rahmen der Neubebauung des Geländes sind die dafür notwendigen Flächen für die Feuerwehr neu anzulegen bzw. erneut nachzuweisen

Zusätzliche Hinweise: Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist nicht dargestellt.

Abwägung des Bezirksamtes: Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist im Rahmen der Umsetzung der Planung sicherzustellen.

Sonstige Bemerkungen: Vorsorglich wird darauf hinweisen, dass bei Gebäuden, welche ganz oder teilweise mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, Feuerwehruzufahrten mit zugehörigen Bewegungsflächen erforderlich werden. Siehe auch Bauordnung Berlin, § 5 Abs. 1 und 2!

Abwägung des Bezirksamtes: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen stehen dem nicht entgegen. Die Schaffung von Hofzufahrten in der geschlossenen Blockrandbebauung ist durch die Festsetzung der geschlossenen Bauweise nicht ausgeschlossen.

Berliner Wasserbetriebe vom 26.04.2011

Ergänzend dazu teilen wir Ihnen folgendes mit:

Die von der Siemensstraße her entlang des verkehrsberuhigten Bereichs verlaufende Trinkwasserleitung DN 80 mit Endhydrant auf dem Gelände der Feuerwehr, wurde im Jahr 2010 totgelegt und bedarf keiner Berücksichtigung mehr.

Abwägung des Bezirksamtes: Kenntnisnahme.

Nur der Hausanschluss DN 100 in der Wilhelminenhofstraße, der das Abwasserpumpwerk Oberschöneweide (Apw Owd) versorgt, muss erhalten bleiben. Es ist zu Gunsten der Berliner Wasserbetriebe ein Leitungsrecht vorzusehen.

Abwägung des Bezirksamtes: Die Festsetzungen sehen in diesem Bereich Flächen für Versorgungsanlagen vor. Innerhalb der Fläche sind Leitungen jederzeit zulässig. Des Weiteren befindet sich das Grundstück im Eigentum der Berliner Wasserbetriebe. Die Fläche der Wilhelminenhofstraße ist nicht im Geltungsbereich enthalten. Eine Sicherung des Leitungsrechts zu Gunsten der Berliner Wasserbetriebe ist somit nicht notwendig.

Für die in den Flurstücken 263 und 412 / Gemarkung 515 / Flur 480 befindlichen Anlagen der Berliner Wasserbetriebe ist die beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen.

Abwägung des Bezirksamtes: Kenntnisnahme.

Bei der Einhaltung der Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung Wuhleheide / Kaulsdorf vom 11. Oktober 1999 § 7 „Schutz der Zone III B“ und § 8 „Schutz der Zone III A“ muss insbesondere darauf geachtet werden, dass:

- die Abwasseranlagen dicht sind, und nach Errichtung und wiederkehrend alle 10 Jahre eine Dichtheitsprüfung durch Sachverständige durchgeführt wird.
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie mit Stoffen die wassergefährdende Stoffe enthalten, wie z. B. Heizöl, verboten ist sofern nicht ein Versickern durch ausreichend große Auffangbehälter sicher verhindert wird.

- die Nutzung von Erdwärme, z. B. eine Erdwärmeheizung, nicht erlaubt ist.
- Stellflächen für Kraftfahrzeuge müssen wasserundurchlässig hergestellt werden.
- Bohrungen und sonstige Maßnahmen zur Erschließung von Grundwasser, sofern diese nicht der Gartenbewässerung dienen, verboten sind.
- das Instandsetzen, Warten und Reinigen von Kraftfahrzeugen oder Maschinen auf wasserdurchlässigen Flächen, insbesondere das Wagenwaschen und das Vornehmen von Ölwechsel, verboten ist.

Abwägung des Bezirksamtes: Kenntnisnahme. Die Hinweise sind allgemein gültige Rechtsvorschriften und für jedermann zu beachten.

Die Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz Abt. II D 1 muss mit einbezogen werden.

Abwägung des Bezirksamtes: Die Behörde wurde am Verfahren beteiligt.

Wie wir bereits in unserem Schreiben GI-G/Pa vom 17.08.2010 mitteilten, muss im Bebauungsplanentwurf XVI-36 die südliche Teilfläche des Flurstückes 457 (neu 481) / Gemarkung 515 / Flur 480 im Geltungsbereich als Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Im aktuellen Flächennutzungsplan ist diese südliche Fläche als Wohnbaufläche gekennzeichnet.

Wir bitten Sie daher nochmals, beim Stadtplanungsamt Treptow – Köpenick diese Änderung für den südlichen Teil des Flurstückes 457 (neu 481) im Bebauungsplan zu veranlassen.

Die nördliche Teilfläche des Flurstückes 457 (neu 481) wird nach wie vor als Abwasserpumpwerk benötigt und ist korrekt in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Sollte es bezüglich des Abwasserpumpwerkes Unstimmigkeiten geben, sind diese mit der Abteilung AE-T/A/B Frau Schletter abzuklären.

Abwägung des Bezirksamtes: Der Bebauungsplanentwurf trifft für die genannte Fläche die Ausweisung einer Versorgungsfläche mit Zweckbestimmung Abwasserpumpwerk, da die Fläche als Versorgungsfläche für das Abwasserpumpwerk und für Leitungen der BWB sowie Verteilerstationen und Leitungen anderer Leitungsträger wie unter anderem Vattenfall und NBB genutzt wird (siehe Stellungnahmen Vattenfall und NBB). Der Anregung zur Planung, den südlichen Teil der Versorgungsfläche als Wohnbaufläche festzusetzen, wird aus folgenden Gründen nicht gefolgt. Die Ausweisung des entsprechenden Grundstücksteils als Wohnbaufläche widerspricht der bezirklichen Beschlusslage sowie den Zielen des Neuordnungskonzepts innerhalb des Sanierungsgebietes Oberschöneweide. Gemäß einer Einschätzung des Bezirksamtes hinsichtlich der planungsrechtlichen Einstufung der Bestandsituation und der Bebaubarkeit der Grundstücke des Plangebietes wird für das hier betreffende Grundstück aufgrund der Zweckbindung (Abwasserpumpwerk) eine Bebauung mit Hochbauten anderer Nutzungsarten ausgeschlossen. Wesentliche Hinderungsgründe zur Änderung der Planung sind dabei auch die derzeitige Lärmsituation, die in die angrenzenden Bereichen mittels baulicher Neuordnung in Verbindung mit schallschützenden Festsetzungen bewältigt werden sollen. Die Berliner Wasserbetriebe sind frühzeitig über diese Planungsziele informiert worden. Die Planungsabsichten für den betreffenden Grundstücksteil sahen anfänglich die Schaffung einer öffentlichen Grünfläche vor. Aufgrund der eigentumsrechtlichen Situation sowie dem Vorhandensein unterirdischer Leitungen wurde die Planung jedoch dahingehend geändert, dass die ursprünglich für diesen Bereich vorgesehene Grünfläche verkleinert und die betreffenden Grundstücksflächen entsprechend ihrer bisherigen Nutzung als Versorgungsfläche festgesetzt werden sollen.

Zur Sicherung eines reibungslosen Bauablaufes beachten Sie bitte, dass die Erschlie-

ßungsinvestitionen bis zum März des Vorjahres bei den Berliner Wasserbetrieben angemeldet und die Planung beauftragt sein muss.

Abwägung des Bezirksamtes: Kenntnisnahme.

5.2 Begründung der Planfestsetzungen

Vorbemerkung zum folgenden Kapitel: Das Sanierungsgebiet Oberschöneweide ist ausgelaufen, unabhängig davon steht dieser Bebauungsplan mit der planerischen Umsetzung der Sanierungsziele in enger Verbindung. Die städtebaulichen Ziele dieses Bebauungsplans sind gleichermaßen die städtebaulichen Sanierungsziele des aufgehobenen Sanierungsgebiets Oberschöneweide. Zur Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen stehen zur Zeit weiterhin Sanierungsmittel zur Verfügung. Die Sanierungsmaßnahmen werden zur Zeit umgesetzt.

5.2.1 Allgemeine Wohngebiete

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

Der Bebauungsplan XVI-36 beinhaltet die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete.

Die Festsetzung dient u. a. der Umsetzung des Sanierungsziels, die derzeit ungenutzten Flächen im Blockinnenbereich sowie entlang des Blockrandes für eine Bebauung mit Wohngebäuden vorzubereiten. Bedingt durch die Lage der Grünfläche, der Versorgungsflächen sowie der öffentlichen Durchwegung ist die planungsrechtliche Sicherung von zwei allgemeinen Wohngebieten geplant, welche ihrerseits unmittelbar an bestehende Wohngrundstücke des Blocks 25 angrenzen.

Unter Berücksichtigung der Lage des Plangebiets innerhalb des Erhaltungsgebiets Oberschöneweide als auch in Anbetracht der stark frequentierten Siemens- bzw. Wilhelminenhofstraße besteht vorrangig das Ziel, mit der Umsetzung der Planung eine Baustruktur zu ermöglichen, welche in ihrer stadträumlichen Ausformung eine lärm-mindernde Wirkung für die Neubebauung aber auch für die bestehende Bebauung sowie die Blockinnenbereiche ermöglicht. Durch diese Maßnahme soll mit der Gewährleistung ruhiger straßenabgewandt angeordneter Bereiche eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität nachhaltig gesichert werden und damit eine Verbesserung der derzeitigen Wohn- und Lebensbedingungen in diesem Bereich geschaffen werden.

Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Um in der Folge eine abschirmende Bebauung zu gewährleisten, setzt der Bebauungsplan entlang der geplanten Blockränder überbaubare Grundstücksflächen sowie eine geschlossene Bauweise fest. Zukünftige Bebauungen sind somit nur grenzständig und in den vorgesehenen Bereichen der Blockränder bzw. entlang der öffentlichen Durchwegung und angrenzend an die Versorgungsfläche möglich.

Zur stadträumlichen Aufwertung des Plangebiets durch die Schaffung von attraktiven Sichtbezügen wird zusätzlich die Möglichkeit eröffnet, die geschlossene Bauweise im WA 1 im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche mit zwingend 3 Vollgeschossen zu unterbrechen. Ermöglicht wird maximal eine Unterbrechung auf einer Breite von bis zu 12 m (**textliche Festsetzung Nr. 4**). Im Rahmen des im Verfahren erstellten schalltechnischen Gutachtens wurde eine entsprechende Öffnung der Bebauung geprüft. Im Ergebnis des Gutachtens wurde festgestellt, dass die geplante Bebauung für alle geschlossen umbauten Blockinnenbereiche eine akustisch wirksame Abschirmung darstellt, so dass hier die schalltechnischen Orientierungswerte sowohl am Tag als auch in der Nacht deutlich unterschritten werden.

Gemäß § 6 Abs. 1 BauO Bln sind Abstandsflächen vor Außenwänden nicht erforder-

lich, wenn diese nach planungsrechtlichen Vorschriften an Grundstücksgrenzen errichtet werden. Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der geschlossenen Bauweise wird dies im Bebauungsplan gesichert. Die grenzständig geplante Bebauung erfordert zwar gem. § 6 Abs. 1 BauO Bln keine Abstandsflächen, dennoch sind die ggf. entstehenden Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke zu prüfen. Aufgrund der Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch die Baugrenzen ist sichergestellt, dass Abstandsflächen zu baulichen Anlagen in den Blockinnenbereichen nicht unterschritten werden. Im WA 1 befinden sich innerhalb des Blocks ausschließlich Seitenflügelbebauungen, welche ebenfalls als grenzständige Bauungen ausgewiesen sind. Die Festsetzungen der Baugrenzen im WA 2 liegen zu den östlich angrenzenden Flurstücken 282 und 283 ebenfalls grenzständig und bedürfen somit auch hier keiner Abstandsflächen. Zusätzlich ist durch den Verzicht von überbaubaren Grundstücksflächen zum Blockinnenbereich beim WA 2 sichergestellt, dass keine Bebauung in auf dem innenliegenden Grundstücksteil zulässig ist, die zu einer Beeinträchtigung der Wohnverhältnisse führen würde. Derzeit steht im WA 2 zwar außerhalb der Baugrenzen ein eingeschossiges Garagengebäude, dieses genießt jedoch ausschließlich Bestandsschutz und stellt aufgrund der geringen Größe keine Beeinträchtigung der geplanten Bebauung dar. Da die Garage nicht durch Baugrenzen gesichert ist, sind sowohl eine Nutzungsänderung hin zum Wohnen als auch ein Wiederaufbau nach Abriss nicht zulässig. Zum westlich angrenzenden Grundstück der Berliner Wasserbetriebe sowie zum nordöstlich angrenzenden Grundstück (rückwärtige Grenze des Grundstücks in der Edisonstraße) wird durch das festgesetzte Baufenster der Mindestabstand von 3m eingehalten. Im Rahmen der Errichtung eines Baukörpers ist die notwendig einzuhaltende Abstandsfläche entsprechend der Regelungen der Bauordnung zu diesem Grundstück nachzuweisen bzw. über Baulasten ggf. Übertragungen der Abstandsflächen zu sichern.

Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO

Für die zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen werden zur Sicherung der abschirmenden Wirkung im Bereich entlang der Wilhelminenhofstraße drei bis vier Vollgeschosse und entlang der Siemensstraße drei bis sechs Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt. Gemäß des erstellten schalltechnischen Gutachtens ermöglicht bereits eine Bebauung mit mindestens drei Vollgeschossen eine ausreichende Lärminderung, welche gesunde Wohnverhältnisse sicherstellt. Der baulich zu entwickelnde Bereich entlang der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zwischen den begrenzenden Straßenabschnitten weist zwingend drei Vollgeschosse auf. Die maximalen Geschossigkeiten von vier entlang der Wilhelminenhofstraße bzw. sechs entlang der Siemensstraße orientieren sich dabei an den Gebäudehöhen der angrenzenden und gegenüberliegenden Wohnbebauungen. Durch die baulichen Höhen soll eine wirksame Lärminderung der Innenhöfe erreicht werden um die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse in den rückwärtigen und von der Siemens- wie Wilhelminenhofstraße abgewandten Bereichen zu gewährleisten. Die Festsetzung der zwingenden drei Vollgeschosse für die im Blockzentrum liegende überbaubare Grundstücksfläche bewirkt unter Berücksichtigung der Lage des Geltungsbereichs im Erhaltungsgebiet, dass die Bebauung gegenüber der straßenbegleitenden Gebäude geringfügig niedriger bzw. mindestens gleich hoch errichtet wird. Die bauliche Höhe soll in diesem Bereich gegenüber der Blockrandbebauung an den Straßen Siemensstraße und Wilhelminenhofstraße zurückgenommen werden, jedoch nicht die, für die für die wirkungsvolle Lärminderung der Innenhöfe notwendige, Mindesthöhe von drei Geschossen unterschreiten. Unter Berücksichtigung der bestehenden Strukturen innerhalb des Plangebiets und seines näheren städtebaulichen Verflechtungsgebiets als auch zum Erhalt an Flexibilität hinsichtlich der hochbaulichen Realisierung der geplanten Bebauung sollen die überbaubaren Grundstücksflächen mindestens 12,0 m jedoch überwiegend eine Tiefe von 15,0 m aufweisen. Zur Ermög-

lichung u.a. einer Ladennutzung ist die straßenbegleitende überbaubare Grundstücksfläche an der Siemensstraße für das erste Vollgeschoss mit einer maximalen Tiefe von insgesamt 25,0 m ausgebildet. Eine Ausnutzung der 25,0 m über die volle dargestellte Breite ist jedoch aufgrund der Einschränkung der Grundfläche (GR) auf 1.430 m² nicht möglich. Die Grundfläche entlang der Siemensstraße ist in der Art bilanziert worden, dass bei voller Ausnutzung der Baugrenzen des drei- bis sechsgeschossigen Bereiches einschließlich der Ausnutzung des Baufeldes für den maximal zweigeschossigen Seitenflügel eine maximale Tiefe von ca. 20 m erreicht werden kann. Soll die volle Tiefe der 25,0 m in Anspruch genommen werden, sind Einschränkungen in der Breite des Baukörpers bzw. des eingeschossigen Bereiches vorzunehmen. Die Grundfläche für den Bereich entlang der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit zwingend drei Vollgeschossen wird auf 1.220 m² begrenzt, was einer durchschnittlichen Baukörpertiefe von ca. 12 m entspricht. Dies gilt auch für die im Blockinnenbereich liegenden überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des WA 2, welche mit einer maximalen Grundfläche von 650 m² begrenzt werden. Die in der Planzeichnung mit einer GR von 520 m² (WA 1) bzw. 500 m² (WA 2) versehenen Bereiche lassen durchschnittliche Gebäudetiefen von ca. 13,5 m zu, was in etwa der Tiefe der angrenzenden Bestandsgebäude entspricht. Da sich für das Grundstück der Wilhelminenhofstraße 6 der Denkmalschutz der Gebäude auf den Gartensaal sowie auf das Portal des Vorderhauses beschränken, wird hier eine Kombination aus überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich des Vorderhauses mit einer GR von 295 m² in Verbindung mit einer reinen Baukörperfestsetzung für den Seitenflügel (ohne GR Angabe) festgesetzt. Damit ist das Maß der baulichen Nutzung an der Stelle bestimmt festgesetzt. Da bei der Berechnung der überbaubaren Grundstücksfläche für den Bereich der Siemensstraße das erweiterte Erdgeschoss in die GR Bilanzierung mit eingeflossen ist, jedoch die maximal zulässige Tiefe von 15 m für das Vorderhaus nicht auf alle zulässigen Vollgeschosse anzurechnen sind, wurde hier die Festsetzung einer maximalen GF von 6.200 m² aufgenommen.

Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen für das WA 1 eine maximal überbaubare Grundstücksfläche für bauliche Anlagen von insgesamt 3.625 m² und für das WA 2 eine maximal überbaubare Grundstücksfläche für bauliche Anlagen von insgesamt 1.150 m² vor. Daraus lassen sich für das WA 1 eine geschätzte GRZ von ca. 0,52 und für das WA 2 eine geschätzte GRZ von ca. 0,47 ermitteln. Die geschätzte GFZ läge in beiden Baugebieten bei ca. 1,6. Die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO definierten Obergrenzen sehen für allgemeine Wohngebiete eine GRZ von 0,4 vor, so dass mit den Festsetzungen diese Obergrenzen hinsichtlich einer geschätzten GRZ um ca. 20 % und hinsichtlich einer geschätzten GFZ um ca. 30 % überschritten werden.

Begründung der Überschreitung der Obergrenzen gem. § 17 Abs. 2 BauNVO:

Das Plangebiet ist durch eine städtebauliche Sondersituation gekennzeichnet. Diese ergibt sich im Wesentlichen aus dem Zusammenwirken zwischen den besonderen planerischen Voraussetzungen (verkehrliche Lage und baulicher Bestand) sowie den planerischen Zielen (geplante Durchwegung und Blockrandschließung). In Anlehnung an das Maß der baulichen Nutzung der bestehenden Blockflächen (Bestandsnutzung), welches bei einer GRZ von ca. 0,5 liegt, und unter Berücksichtigung der vorrangigen Planungsziele -einerseits der baustrukturellen Neuordnung zur Herbeiführung einer deutlichen Verbesserung der Wohn- und Aufenthaltsbedingungen innerhalb des Blocks 25 und andererseits der Sicherung einer Blockdurchwegung- liegen gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO besondere städtebauliche Gründe vor, die eine Überschreitung der Obergrenzen erfordern. Vor allem die weit in den Blockinnenbereich hineingezogene, die Blockdurchwegung begleitende, Bebauung ist zur Abschirmung der sensiblen Blockinnenbereiche und damit zur Gewährleistung einer ruhigen Seite der durch den Straßenverkehrslärm beeinträchtigten Bebauung dringend erforderlich. Die be-

sonderen Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse lassen alternative Möglichkeiten hinsichtlich der geplanten blockinternen Bebauung nicht zu. So ist aufgrund des vorhandenen Leitungsbestandes und der Zugehörigkeit des Grundstücks der Wilhelminenhofstraße 9 und 10 zum Eigentum der Berliner Wasserbetriebe eine blockschließende Bebauung entlang der Wilhelminenhofstraße nicht möglich. Um jedoch einen bestmöglichen Schutz vor den Lärmemissionen der benachbarten Straßenabschnitte zu ermöglichen und so gesunde Wohnverhältnisse der bestehenden sowie der geplanten Wohnbebauung zu schaffen, muss an der blockinneren Bebauung festgehalten werden. Zu Erzielung der Blockschließung mit baulichen Mindesthöhen, ist die Planung höherer Nutzungsmaße als diese, welche § 17 Abs. 1 BauNVO vorsieht, notwendig. Dabei wird das Maß der Überschreitung jedoch auf das absolut nötigste begrenzt. Gemäß des angefertigten Schallgutachtens ist eine mindestens 3 geschossige Bebauung zur wirksamen Lärmabschottung erforderlich, so dass dieses Maß auch als Obergrenze in Form einer zwingenden Geschossigkeit geregelt wird.

Vorrangiges Planungsziel ist die Verbesserung der Wohnqualität und die Gewährleistung der gesunden Wohnverhältnisse durch Schaffung von beruhigten Blockinnenbereichen mit Schutz vor Schall- und Luftschadstoffemissionen durch den Verkehr. Dadurch sind jedoch Nutzungsmaßüberschreitungen gegenüber der BauNVO nicht zu vermeiden. Der § 17 BauNVO mit seinen Nutzungsmaßbeschränkungen hat ebenfalls genau dieses Ziel (jedoch mit Schaffung von ausreichenden baulichen Freiräumen, siehe Kommentare zum BauGB und zur BauNVO). Dem Ziel der Schaffung gesunder Wohnverhältnisse durch eine geschlossene Blockrandbebauung mit einer baulichen Mindesthöhe von drei Geschossen (um dem Schutzziel gerecht zu werden, wie schalltechnisch nachgewiesen) muss hier der Vorrang gegenüber den Ansprüchen der gesunden Wohnverhältnisse aufgrund der Freiraumschaffung eingeräumt werden.

Den besonderen Anspruch an diese Schutzfunktion werden durch die Ergebnisse des Luftreinhalteplans Berlin (Bereich mit sehr hoher Luftschadstoffbelastung im Straßenraum, FIS Broker Werte zu NO₂ und PM₁₀ Siemensstraße, verkehrsbedingte Luftbelastung) und der Lärminderungsplanung Berlin (Bereich mit besonderer verkehrsbedingter Lärmbelastung, Lärmbelastungen im gesundheitsgefährdenden Bereich, Lärminderungsplanung für Berlin, Materialien zum Lärmaktionsplan Konzeptgebiet Oberschöneweide und Niederschöneweide, Zitierung der Maßnahmen und Umsetzungszeiträumen Lärmaktionsplan Materialien zum Aktionsplan, Siemensstraße und Wilhelminenhofstraße mit Minderungszielen, Seite 56) sowie die Ergebnisse des Schallgutachtens, Dox vom 12.08.2011 zu diesem Bebauungsplan dargestellt. Die Ansprüche an die Schutzfunktion sind: die Abschirmung der Luftschadstoff- und Schallimmission aus den Straßenräumen durch die hohe geschlossene Bauweise bei gleichzeitiger Festsetzung der Ausrichtung der Wohnräume zum immissionsgeschützten Blockinnenbereich. Die Voraussetzungen für die Ausnahmen gem. § 17 Abs. 2 BauNVO hinsichtlich der maximalen Nutzungsmaße sind daher gegeben.

Zulässige Überschreitungen der Grundflächen für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und für Tiefgaragen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO lediglich bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 zugelassen (**textliche Festsetzung Nr. 3**). Dies entspricht dem zulässigen Wert, welcher sich bei der Einhaltung des Nutzungsmaßes nach § 17 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet ergibt.

Gemäß § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO werden durch die gezielten Festsetzungen bei der Anordnung der Baugrenzen in Verbindung mit der geschlossenen Bauweise, der Grundrissregelung (ruhige Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite) sowie der zeitlich Abfolge und einer Mindesthöhe beim Errichten von Baukörpern gezielte Maßnahmen ergriffen, um die Allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht zu beeinträchtigen bzw. den bestehenden verkehrsbedingten Lärmemissionen wirksam durch die Schaffung von ruhigen Blockinnenbereichen zu

begegnen. Zusätzlich wird mit der Ausweisung von wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz ein ergänzendes Angebot an Freiflächen geschaffen. Mit der Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche auf ein Maß, dass einer Grundflächenzahl von maximal 0,6 entspricht, wird sichergestellt, dass nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch die Nutzungsmaßüberschreitung vermieden werden. Darüber hinaus dient die Festsetzung der Blockdurchwegung in Form eines verkehrsberuhigten Bereichs auch der Erschließung der Neubebauung, so dass die Bedürfnisse des Verkehrs bedingt durch die bauliche Ergänzung befriedigt werden.

In Abwägung der öffentlichen Belange der besonderen städtebaulichen Situation mit dem öffentlichen Belang der Verbesserung der Wohnqualität und der Gewährleistung der gesunden Wohnverhältnisse ist eine Überschreitung der Obergrenzen des Nutzungsmaßes notwendig, wobei die Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und für Tiefgaragen begrenzt wird und eine erhöhte Versiegelung somit nicht erfolgt. Öffentliche Belange stehen gemäß § 17 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO den Planinhalten nicht entgegen.

Ausschluss von Nutzungen

In allgemeinen Wohngebieten sind ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (**textliche Festsetzung Nr. 1**). Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben erfolgt in Abwägung der Nichtvereinbarkeit mit dem städtebaulichen Leitbild der geplanten Neuordnung entsprechend der bestehende Erhaltungsverordnung unter besonderer Berücksichtigung der prägenden Bauweise der unmittelbaren Umgebung im Sinne einer positiven Entwicklung des Ortsbildes.

Die gleichfalls ausnahmsweise zulässigen Tankstellen werden ebenfalls nicht zugelassen, da sich diese Nutzungen nicht mit der Entwicklung der angestrebten städtebaulichen Qualität des Plangebietes vereinbaren lassen und darüber hinaus in der Umgebung an den übergeordneten Straßen bereits ausreichend Tankstellen zur Verfügung stehen. Diese Nutzungsformen haben sich nach neuerer Erkenntnis als vielerorts unvereinbar mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung herausgestellt. Moderne Tankstellen müssen aus Wirtschaftlichkeitsgründen mindestens 12 Zapfsäulen und zusätzliche Servicebereiche aufweisen. Eine Integration in Gebäude mit sonstigen Nutzungen findet heute nicht mehr statt. Wegen der flächenhaften Ausdehnung und des hohen Störpotenzials lassen sich neue Tankstellen daher schlecht in Wohngebiete integrieren. Zusätzlich würde die Ansiedlung von Tankstellen zu einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen innerhalb des Plangebiets und der angrenzenden Wohnbereiche führen und die Wohnruhe stören. Auch wäre die Errichtung einer Tankstelle in dem Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung Oberschöneweide auf Grund der zu erwartenden Beeinträchtigung der vorhandenen städtebaulichen Gestalt zu untersagen.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Lärmimmissionen innerhalb der Siemens- und Wilhelminenhofstraße werden darüber hinaus zur Gewährleistung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sowie zur Sicherung der angestrebten Wohn- und Aufenthaltsqualität in den allgemeinen Wohngebieten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Garagen nicht zugelassen. Dies gilt jedoch nicht für Tiefgaragen (**textliche Festsetzung Nr. 2**). Die Festsetzung dient der Sicherung zumindest einer durch Kfz-Immissionen unbelasteten Seite (Höfe) der zu ergänzenden Neubebauung und trägt darüber hinaus zur Schaffung der Voraussetzungen qualitativ hochwertiger privater Freiräume bei. Im Rahmen der Festsetzungen ist die Herstellung von Tiefgaragen im Bereich der Siemensstraße innerhalb der bis zu 25 m tiefen überbaubaren Grundstücksfläche möglich. Dazu werden auch im Bereich der Wilhelminenhofstraße Tiefgaragen durch über das Baufenster hinausgehende Festsetzung für Tiefgaragen mit einer Tiefe von 5 m ermöglicht.

5.2.2 Fläche für Versorgungsanlagen „Abwasserpumpwerk“

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 und Nr. 14 BauGB

Entsprechend der bestehenden Nutzung des Grundstücks der Wilhelminenhofstraße 9/10 beinhaltet der Bebauungsplanentwurf die Festsetzung von Flächen für Versorgungsanlagen. Dazu zählen Flächen im rückwärtigen Grundstücksteil mit dem bestehenden Pumpwerk, eine Wegeverbindung mit unterirdischen Leitungen und Anschluss an die Wilhelminenhofstraße sowie eine Fläche an der Wilhelminenhofstraße mit einem Trafohaus. Mit der Festsetzung soll der zukünftige Betrieb des Abwasserpumpwerkes der Berliner Wasserbetriebe sichergestellt werden. Bei Versorgungsanlagen handelt es sich um der Allgemeinheit dienende Anlagen der (öffentlichen) Versorgung einschließlich der Flächen für die jeweiligen Nebenanlagen und Betriebshöfe. Der geplanten Festsetzung der Versorgungsfläche wird die Zweckbestimmung „Abwasserpumpwerk“ zugeordnet. Um auf die zukünftigen Anforderungen des Versorgungsträgers flexibel reagieren zu können, setzt der Bebauungsplan innerhalb der Versorgungsfläche keine überbaubaren Grundstücksflächen bzw. Nutzungsmaße für bauliche Anlagen fest.

5.2.3 Öffentliche Grünfläche

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Ein weiteres städtebauliches Ziel ist die Schaffung öffentlicher Freiflächen im Bereich des Blocks 25. Für dieses Planungsziel wird öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Bei der Grünfläche handelt es sich überwiegend um einen derzeit bestehenden Freiraum, welcher sich gegenwärtig noch im Besitz der Berliner Wasserbetriebe befindet. Seitens der Berliner Wasserbetriebe besteht grundsätzlich eine Bereitschaft zur Veräußerung der in Frage kommenden Flächen, erste Vorabstimmungen über einen Verkauf des Grundstücks an den Bezirk haben bereits stattgefunden. Gemäß BA-Beschluss Nr. 360/09 vom 11.08.2009 soll die Fläche erworben, die Beräumung der Flächen durchgeführt und die öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz hergestellt werden. Gemäß des schalltechnischen Gutachtens werden zwar im straßennahen Bereich der geplanten Grünfläche erhöhte Lärmwerte bis zu 67 dB(A) nachgewiesen jedoch treten im weiter von der Wilhelminenhofstraße entfernten Bereich Werte von unter 55 dB(A) auf, was die Nutzung als öffentliche Grünfläche auch ohne zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen zulässt. Darüber hinaus wird auf die mittel- bis langfristigen Maßnahmen aus der Lärminderungsplanung sowie auf die zu erwartenden Lärmreduzierungen bedingt durch die Realisierung der Südostverbindung (SOV) und der Wilhelminenhofbrücke verwiesen.

5.2.4 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Dem im Neuordnungskonzept des ehemaligen Sanierungsgebiets formulierten Ziel, einer fußläufigen Blockdurchwegung wird mit der Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung im Bebauungsplan XVI-36 Rechnung getragen. Für die Fläche zwischen der Siemensstraße und der Wilhelminenhofstraße wird die besondere Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Somit kann, neben der fußläufigen Querung des Blocks, die Erschließung der geplanten Bebauung im Blockinneren (z.B. Townhouses) für Bewohner, Lieferverkehr sowie Rettungsfahrzeuge der Feuerwehr etc. gesichert werden. Um einen möglichen Durchfahrtsverkehr von Kraftfahrzeugen zwischen der Siemensstraße und der Wilhelminenhofstraße auszuschließen, können im Rahmen der Umsetzung der Planung ergänzende Maßnahmen, wie das Aufstellen von entsprechenden Verkehrsschildern sowie das Einrichten

von absenkenden Pollern, umgesetzt werden. Belästigende oder gefährliche Situationen durch eine hohe Frequentierung aber auch zusätzliche Lärmbelastungen können so vermieden werden. Die Anlage der Wegeverbindung erfolgt innerhalb einer Breite von 6,5 m. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB jedoch nicht Gegenstand der Festsetzung (**textliche Festsetzung Nr. 6**). Diese obliegt den zuständigen Behörden im Rahmen der Herstellung der Verkehrsflächen.

Im nördlichen Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist darüber hinaus geplant, ca. 20 Stellplätze mit Erschließung von und zur Siemensstraße zu berücksichtigen. Die Stellplätze stellen einen Teilersatz der im Rahmen des Einziehungsverfahrens der derzeit gewidmeten Verkehrsfläche (Stellplätze und öffentliche Durchwegung des Blocks) entfallenden ca. 40 Stellplätze dar.

5.2.5 Festsetzungen zum Immissionsschutz

Bedingt durch die Lage des Geltungsbereichs an den stark befahrenen Straßenabschnitten der Siemensstraße und der Wilhelminenhofstraße ist es notwendig, Maßnahmen zu treffen, die gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten. Einen wesentlichen Beitrag zum Immissionsschutz spielt dabei die geschlossene Bauweise der zu realisierenden Blockrandschließung vor allem zur Siemens- und Wilhelminenhofstraße. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine Lärmimmissionsprognose (Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan XVI-36, Dox, 12.04.2010) erarbeitet worden, die neben den bestehenden Lärmbelastungen auch die Auswirkungen zweier Bebauungsvarianten auf die Schallausbreitung in den einzelnen Bereichen des Plangebiets untersucht hat. Die einzelnen Varianten betrachteten dabei eine ausschließlich straßenbegleitende Bebauung sowie Variante 2, eine straßenbegleitende Bebauung mit einer zusätzlichen Winkelbebauung in den Blockinnenbereich. In der Erwägung der Varianten wurde der Variante 2 mit der wirksameren Schaffung von lärmarmen Wohnhöfen der Vorrang gegeben. Ziel und Inhalt des Bebauungsplanes stellt die vollständige Umsetzung der Variante 2 für das Plangebiet dar.

Das Gutachten stellt fest, dass durch die geplanten Bebauungen eine wirksame Abschirmung der Verkehrslärmgeräusche für die Innenbereiche erfolgt. Da jedoch die der Siemens- und Wilhelminenhofstraße straßenzugewandten Fassaden der Bebauungen sowie partiell die Bebauung entlang der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung weiterhin durch Verkehrslärmbelastungen beeinträchtigt werden, werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB grundrissregelnde Festsetzungen zum Schallschutz aufgenommen, die sicherstellen, dass Aufenthaltsräume von Wohnungen innerhalb der zulässigen Bebauungen auch zu den ruhigen Höfen ausgerichtet sind (**textliche Festsetzungen Nr. 7 und 8**). So müssen zum Schutz vor Lärm in den allgemeinen Wohngebieten entlang der straßenzugewandten Seiten in Gebäuden mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den Fenstern zur straßenabgewandten Seite ausgerichtet sein.

Weiterhin stellt das Gutachten fest, dass bereits bei einer straßenbegleitenden Blockrandbebauung eine wirksame Lärminderung für den Blockinnenbereich erreicht wird. Aus diesem Grund wird eine zusätzliche bedingte Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, welche die Bebauung der innenliegenden Bereiche entlang der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung erst dann zulässt, wenn die straßenbegleitende Bebauung an der Siemens- bzw. Wilhelminenhofstraße realisiert wurde. Dementsprechend setzt der Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB fest, dass im allgemeinen Wohngebiet WA 1 die festgesetzte bauliche Nutzung innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit zwingend drei Vollgeschossen zwischen der Siemensstraße und der Linie ST unzulässig ist bis zur Fertigstellung der im WA 1 mit III-VI Vollgeschossen festgesetzten baulichen Nutzung (**textliche Festsetzungen Nr. 9**).

Die Linie ST wird dabei annähernd in die Mitte des Blockinnenbereiches gelegt, so dass ausgehend von der Wilhelminenhofstraße, bedingt durch die dortigen Lärmimmissionen, eine entsprechende Festsetzung erfolgt. Diese setzt gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB fest, dass im allgemeinen Wohngebiet WA 1 die festgesetzte bauliche Nutzung innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit zwingend drei Vollgeschossen zwischen der Wilhelminenhofstraße und der Linie ST unzulässig ist, bis zur Fertigstellung der im WA 1 mit III-IV Vollgeschossen festgesetzten geschlossenen baulichen Nutzung (**textliche Festsetzungen Nr. 10**).

5.2.6 Sonstige Festsetzungen

Straßenbegrenzungslinie

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Das Plangebiet wird über die unmittelbar angrenzende Siemensstraße und die Wilhelminenhofstraße erschlossen. Die entsprechenden Verkehrsflächen grenzen dabei direkt an die durch den Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete an, sodass die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten AB und CD mit der Lage der Straßenbegrenzungslinie identisch ist. Der Bebauungsplan XVI-36 dokumentiert dies mit der **textlichen Festsetzung Nr. 5** und weist somit nach, dass die Erschließung des Plangebietes durch öffentliche Verkehrsflächen gesichert ist.

5.2.7 Nachrichtliche Übernahmen

Denkmalgesamtanlage

Innerhalb des Geltungsbereichs, auf dem Grundstück Wilhelminenhofstraße 6, befindet sich eine Denkmalgesamtanlage, welche als nachrichtliche Übernahme im Bebauungsplanentwurf gekennzeichnet wird. Da sich für den Bereich des straßenständigen Mietshauses der Denkmalschutz auf das Portal beschränkt, wird für diesen Teil die festgesetzte Geschossigkeit der angrenzenden Bereiche übernommen. Bauliche Veränderungen im Bereich der Denkmalgesamtanlage sind jedoch nur in enger Abstimmung mit den zuständigen Behörden des Denkmalschutzes zulässig.

Wasserschutzzone

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone III A des Wasserwerks Wuhlheide (Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf) vom 11.08.1999 (GVBl. S. 567).

Erhaltungsgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb des Erhaltungsgebietes Oberschöneweide.

III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1. Auswirkungen auf die Lebensbedingungen

Mit der Umsetzung der verbindlichen Regelungen des Bebauungsplans werden zusätzliche Wohnungsbaupotentiale erschlossen.

Ein besonderes Augenmerk bei der Aufstellung des Bebauungsplanes liegt bei der erforderlichen Bewältigung der Lärmproblematik bedingt durch die Lage an den stark befahrenen Abschnitten der Siemens- und Wilhelminenhofstraße. Dabei wird nicht nur die Neubebauung sondern auch die Bestandsbebauung von den Festsetzungen des Bebauungsplans profitieren. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist ein schalltechnisches Gutachten erstellt worden, welches neben den bestehenden Lärmbelastungen auch die Auswirkungen zweier Bebauungsvarianten auf die Schallausbreitung in den einzelnen Bereichen des Plangebiets untersucht hat. Als Ergebnis des Gutachtens wurde festgestellt, dass durch die geplanten Blockrandbebauungen eine wirksame Abschirmung der Verkehrslärmgeräusche für die Innenbereiche erfolgt. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes sind somit ausgehend von den Festsetzungen keinerlei negative Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse in den geplanten Wohngebieten und den daran angrenzenden Wohngebieten zu erwarten. Vielmehr kann durch die geplante Bebauung eine starke Verbesserung der bestehenden Situation in den straßenabgewandten Bereichen bewirkt werden. Die durch die geplante Bebauung in der Siemensstraße zusätzlich entstehenden Schallreflexionen auf Höhe der ehemaligen Kaufhalle werden durch die Maßnahmen der Lärminderungsplanung sowie durch die zusätzlichen Maßnahmen des nächtlichen Lkw-Fahrverbotes in der Siemensstraße, die im Rahmen einer Selbstverpflichtung des Bezirks umgesetzt werden soll, eingedämmt. Bedingt durch diese Maßnahmen, die zum Teil schon umgesetzt sind (Tempo 30 Zone in der Siemensstraße), werden auch mit der geplanten Bebauung die Lärmwerte aus dem Jahr 2005 am Tage nicht überschritten. In der Nacht wird sogar eine Verbesserung der Lärmsituation um ca. 6 dB(A) gegenüber den Lärmwerten aus dem Jahr 2005 erreicht.

Darüber hinaus entfällt mit der Realisierung der Bebauungsplaninhalte ein über lange Zeiträume bestehender städtebaulicher/ stadträumlicher Missstand (Brachfläche, leerstehende Gebäude, etc.) wodurch das Plangebiet und sein Umfeld stark aufgewertet werden. Das Plangebiet, das derzeit als unstrukturierter Bereich mit partiellem Gebäudeleerstand in Erscheinung tritt, erhält durch die Festsetzungen eine klare Struktur mit Wohngebäuden, einer neu zu schaffenden Grün- und Freifläche und einer öffentlichen Durchwegung als belebte Zäsur in den bestehenden Strukturen des Blocks. Letztendlich kann mit den geplanten Maßnahmen die Wohnqualität des gesamten Bereiches deutlich verbessert und aufgewertet werden.

2. Auswirkungen auf die Umwelt

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans wird eine gut erschlossene, in Teilen bebaute Fläche, welche durch die überwiegende Nutzungsaufgabe städtebauliche und funktionale Missstände aufweist, für eine umfangreiche städtebauliche Neuordnung mit Wohngebietsergänzungen vorbereitet. Darüber hinaus werden Flächen für die Abwasserentsorgung, für die Erschließung sowie öffentliche Grünflächen planungsrechtlich gesichert. Die Festsetzungen tragen zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei, da für die städtebauliche Neuordnung Flächen innerhalb des städtischen Gefüges für die Errichtung von Wohnungen planungsrechtlich gesichert werden und somit ein möglicher Flächenverbrauch im Außenbereich minimiert wird.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans XVI-36 wurde eine Um-

weltprüfung durchgeführt, welche die Auswirkungen auf die Umwelt und den Naturhaushalt ermittelt und bewertet. Aus der Prüfung des Eingriffs ergibt sich, dass die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushalts im Wesentlichen auf temporäre Funktionsbeeinträchtigungen während der Bauzeit beschränkt und zudem räumlich eng begrenzt bleiben. Davon betroffen sind lediglich allgemeine Funktionen der Schutzgüter, die sich innerhalb eines kurzen Zeitraumes regenerieren oder gleichwertig wiederhergestellt werden können. Die Planung bietet die Chance zur konzeptionellen Wiederherstellung und Neugestaltung des Ortsbildes. Ein Erfordernis zur Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen und/oder Ersatzmaßnahmen zur Kompensation nachteiliger Auswirkungen auf die Funktionen im Naturhaushalt sind daher nicht abzuleiten.

Die Sanierung schadstoffbelasteter Böden im Plangebiet aufgrund eigengesetzlich anzuwendender Rechtsvorschriften (Bodenschutzgesetz) bleibt hiervon unberührt und unterstützt den planerischen Belang, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und die Wiedernutzbarmachung von Flächen zu fördern.

3. Ordnungsmaßnahmen

Für die Umsetzung der Bebauungsplaninhalte und der Sanierungs- und Planungsziele sind umfangreiche Neuordnungsmaßnahmen erforderlich. So wurde die bestehende öffentliche Verkehrsfläche im Bereich der Siemensstraße 26 und Wilhelminenhofstraße 7 (bisherige Blockdurchwegung) eingezogen, um die geplante Blockrandschließung durch die ergänzende Wohnbebauung zu ermöglichen (Bekanntmachung vom 15. April 2011 im Amtsblatt Nr. 19 vom 13. Mai 2011). In diesem Zusammenhang werden diverse Eigentumsneuordnungsmaßnahmen, öffentliche Grundstückserwerbe und öffentliche Grundstücksverkäufe erforderlich. Im Einzelnen sind die von der Verkehrsnutzung eingezogenen Flächen sowie weitere öffentlichen Grundstücke an einen Vorhabenträger zu veräußern, Teile des im Eigentum der BWB befindlichen Grundstücks zum Zweck der Herstellung der öffentlichen Grünfläche durch das Bezirksamt zu erwerben sowie private Grundstücke zur Herstellung der öffentlichen Durchwegung ganz bzw. teilweise durch den treuhänderischen Sanierungsträger zu erwerben (siehe Kap. II.2. BA-Beschluss Nr. 360/09 vom 11.08.2009).

4. Auswirkungen auf den Verkehr

Auswirkungen auf die bestehende Verkehrssituation sind aufgrund der zusätzlichen Flächen für Wohnbebauung nicht auszuschließen. Da das Plangebiet jedoch unmittelbar an öffentlich gewidmetes Straßenland der Siemens- und Wilhelminenhofstraße angrenzt sowie durch den ÖPNV erschlossen ist, sind nachteilige Auswirkungen auf den Verkehr bedingt durch die zusätzlichen Fahrbewegungen der zukünftigen Bewohner des Plangebietes nicht zu befürchten.

Mit der Umsetzung der Planung werden bislang bestehende öffentlich gewidmete Verkehrsflächen zum Zweck der Blockrandschließung und dem damit verfolgten Ziel der Verbesserung der Wohnqualität verlegt. In diesem Zusammenhang wurden die bestehenden Verkehrsflächen eingezogen und sind zu Lasten einer bestehenden Stellplatzanlage zurückzubauen. Für die hier entfallenden ca. 40 Stellplätze werden als Teilersatz im nördlichen Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ca. 20 Stellplätze mit Erschließung von und zur Siemensstraße geschaffen.

Zusätzlich sind im Rahmen der Umsetzung der Lärminderungsplanung bauliche Veränderungen an den Straßenquerschnitten der Siemens- und Wilhelminenhofstraße zu erwarten. Ebenso wie das im Rahmen der bezirklichen Selbstverpflichtung umzusetzende Lkw-Fahrverbot in der Siemensstraße sind diese Maßnahmen keine unmittelbaren Auswirkungen des Bebauungsplanes XVI-36 sondern als allgemeine Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung und damit zur Senkung der verkehrsbedingten Lärmauswir-

kungen für die angrenzenden Wohngebiete zu betrachten.

5. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung

Die durch die Umsetzung der Planung bedingten finanziellen Auswirkungen durch den Erwerb und die Herstellung von öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen haben keine Auswirkungen auf den bezirklichen Haushalt. Die Maßnahmen sind durchfinanziert, die notwendigen Flächenankäufe durch den treuhänderischen Sanierungsträger des Landes Berlin DSK erfolgt, die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ fertig gestellt.

Für den bezirklichen Haushalt wird kein zusätzlicher Finanzbedarf erzeugt.

6. Abschließende Abwägung der Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB

Die Festsetzungen durch die Planung XVI-36 entsprechen den öffentlichen Belangen. Die Planung erfolgt in der Abwägung der öffentlichen mit den privaten Belangen miteinander und untereinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB städtebaulich gerecht und verträglich. Maßnahmen zum Klimaschutz gem. § 1 a Abs. 5 BauGB werden in der Planung nicht festgesetzt, da die Belange des Klimaschutzes und des Klimawandels in dieser Planung gegenüber den übrigen Belangen nachgeordnet sind und auch im Rahmen der städtebaulichen Planung sich keine Erforderlichkeit zu Festsetzungen aufdrängen sowie keine derartigen Festsetzungen notwendig sind.

IV. VERFAHREN

Das Bezirksamt Köpenick von Berlin hat in seiner Sitzung am 13. September 1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes XVI-36 für das Gebiet zwischen Edisonstraße 52-62, Wilhelminenhofstraße 1-14, 14a und 15 und Siemensstraße 19-31 beschlossen (BA-Beschluss Nr. 119/93) und den Beschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt für Berlin vom 15.07.1994 auf Seite 2118 bekanntgemacht.

Die Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB wurde am 20. Juni 1994 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz – II B 1 -, der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen – II E – und der Senatsverwaltung für Verkehr und Betriebe – III – übersendet.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 06.09.2004 bis einschließlich 20.09.2004 statt. Es informierten sich 11 Bürger über die Planungsabsichten und es wurden 2 schriftliche Anregungen und Hinweise vorgebracht. Die Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am 08. Februar 2005. Die eingereichten Stellungnahmen führten zu keinen Änderungen in der Planung.

Mit Schreiben vom 17.03.2008 wurde der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung GL 8 durch das Bezirksamt Treptow-Köpenick die geänderte Planungsabsicht zur Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens XVI-36 mitgeteilt (Geltungsbereichsreduzierung). Mit Schreiben SenStadt II C 3 vom 22.04.2008 wurde ausgeführt, dass keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans unter Änderungen bestehen. Das Verfahren ist gem. § 7 AGBauGB durchzuführen, da mit dem vorhandenen Abwasserpumpwerk sowie der Lage an der Wilhelminenhofstraße und der Siemensstraße, die Bestandteil des übergeordneten Hauptverkehrsstraßennetzes sind, gem. Abs. 1 Nr. 1 und 2 dringende Gesamtinteressen Berlins berührt werden und eine mögliche Beeinträchtigung nicht ausgeschlossen werden kann.

Der Bebauungsplanentwurf ist den Zielen der Raumordnung angepasst (Schreiben GL 8.2 vom 18.04.2008).

Das Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin hat in seiner Sitzung am 20.05.2008 beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XVI-36 um die Grundstücke Wilhelminenhofstraße 1, 2, 3, 4, 5, 13, 14, 15, Siemensstraße 19, 20, 21, 22, 27, 28, 29, 30, 31 und Edisonstraße 52-62 einzuschränken. Der aufzustellende Bebauungsplan umfasst fortan die Grundstücke Wilhelminenhofstraße 6-12 und Siemensstraße 23-26 im Bezirk Treptow-Köpenick, im Ortsteil Oberschöneweide (Beschluss-Nr. 223/08). Die Veröffentlichung im Amtsblatt Berlin erfolgte am 11.07.2008 (S. 1793).

Das Bezirksamt Treptow-Köpenick sah darüber hinaus die Erforderlichkeit, für die prioritäre Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens in Kenntnis der materiellen Auswirkungen für das Bezirksamt, einen Beschluss zu fassen. Mit dem BA-Beschluss Nr. 360/ 09 vom 11.08.2009 wurden die Planungsziele des Bebauungsplanes XVI-36 und deren Finanzierung bestätigt und das Bebauungsplanverfahren fortgesetzt.

Für das Bebauungsplanverfahren wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 06.11.2009 an der Planung beteiligt und um Stellungnahme innerhalb eines Monats gebeten. Es wurden 15 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, um Stellungnahme gebeten. Insgesamt wurden 11 Stellungnahmen eingereicht. 5 Stellungnahmen führten zu Ergänzungen in der Begründung. Die Stellungnahme des Amts für Umwelt und Natur führte zur Aufnahme der Kennzeichnung von bestehenden Bodenverunreinigungen. Darüber hinaus wurden im Rahmen der Plankonkretisierung Modifizierungen der Regelungen der zwingenden bzw. zulässigen Vollgeschosshöhen vorgenommen als auch

weitere textliche Festsetzungen zum Immissionsschutz aufgenommen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.07.2010 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Bebauungsplanverfahren XVI-36 beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Es wurden 36 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, angeschrieben. Insgesamt wurden von 27 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, Stellungnahmen eingereicht. 6 Stellungnahmen führten zu Ergänzungen in der Begründung. Die Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat zu keiner, die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt. Der Planung entgegenstehende Sachverhalte liegen nicht vor. Aufgrund von fachlichen Abstimmungen nach der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zwischen den bezirklichen Fachämtern wurde die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung etwas schmaler geplant und die öffentliche Grünfläche etwas breiter. Diese Änderungen wurden entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplans aufgenommen. Somit hat eine Änderung der Planung nach dem Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB stattgefunden, welche die Größe der geplanten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und der geplanten öffentlichen Grünfläche betrifft. Zusätzlich wird aufgrund der Aufhebung des Sanierungsgebietes Oberschöneweide mit Inkrafttreten der 11. RVO zur Änderung von Verordnungen über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt Berlin vom 10. Juli 2010, S. 347, der entsprechende Hinweis auf die Lage des Geltungsbereiches innerhalb des Sanierungsgebietes in der Planzeichnung entfernt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 21.03.2011 bis einschließlich 21.04.2011 statt. Die öffentliche Auslegung (Bekanntmachung 2. März 2011) wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 11.03.2011 ortsüblich im Amtsblatt Nr. 10 auf Seite 451 öffentlich bekannt gemacht. Es informierten sich 11 Bürger über die Planungsabsichten und es wurde 1 schriftliche Stellungnahme mit Anregungen und Hinweisen vorgebracht. Die eingereichte Stellungnahme führte zu keinen Änderungen in der Planung.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.03.2011 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB erneut am Bebauungsplanverfahren XVI-36 beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Grund für die erneute Beteiligung war eine Änderungen der Abgrenzung der öffentlichen Grünfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung. Es wurden 32 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, angeschrieben. Insgesamt wurden von 21 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, Stellungnahmen eingereicht. 2 Stellungnahmen führten zu Ergänzungen in der Begründung hinsichtlich der Aussagen zum Lärmschutz sowie zu den Altlasten. Die Auswertung der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB hat zu keiner, die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt. Der Planung entgegenstehende Sachverhalte liegen nicht vor.

Das Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin hat den Bebauungsplan XVI-36 am 14.02.2012 beschlossen.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Treptow-Köpenick hat den Bebauungsplan XVI-36 gemäß § 6 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches am 29.03.2012 beschlossen und gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG über den Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplanes XVI-36 entschieden.

Der Bebauungsplan XVI-36 wurde nach Beschlussfassung durch die Bezirksverordnetenversammlung mit Schreiben vom 20.04.2012 gemäß § 6 Abs. 4 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung angezeigt.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat mit Schreiben vom 15.06.2012 mitgeteilt, dass nach der rechtlichen Überprüfung des Bebauungsplanes keine Beanstandungen erhoben werden. Die im Rahmen der Rechtsprüfung von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung geäußerten redaktionellen Berichtigungen haben zu folgenden Klarstellungen der Begründung geführt:

- Ergänzung des Hinweises, dass mit den getroffenen Festsetzungen die Überschreitungen der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ausgeglichen werden, die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden und, dass sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen
- Anpassung der Formulierung hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen
- Aktualisierung des Standes der Rechtsgrundlagen

Die Veröffentlichung der Rechtsverordnung des Bebauungsplans XVI-36 im Gesetz- und Verordnungsblatt von Berlin wurde am 09.10.2012 vom Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin beschossen und mit Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Treptow-Köpenick von Berlin am 15.11.2012 zur Kenntnis genommen.

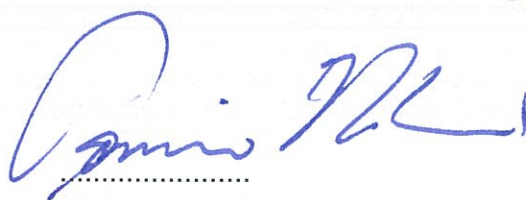
Die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XVI-36 wurde im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin Nr. 29 vom 11.12.2012 auf Seite 413 öffentlich bekannt gemacht.

V. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 07. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. November 2005 (GVBl. S. 692);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

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

Berlin, den 11.12.2012



Bezirksstadtrat



Ute Löbel
Leiterin
FB Stadtplanung

Anlage:

1. Textliche Festsetzungen

1. Textliche Festsetzungen:

1. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
2. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO)
3. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 dürfen durch die Grundflächen von Tiefgaragen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung die festgesetzten Grundflächen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 19 Abs. 4 BauNVO)
4. Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit zwingend drei Vollgeschossen maximal eine Unterbrechung der geschlossenen Bauweise in einer Breite von bis zu 12 m zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
5. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten AB und CD ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
6. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
7. Zum Schutz vor Lärm müssen im allgemeinen Wohngebiet WA 1 an der Linie AEFGC in Gebäuden mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den Fenstern zu der Linie HJLKM ausgerichtet sein.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
8. Zum Schutz vor Lärm müssen im allgemeinen Wohngebiet WA 2 an der Linie BNO in Gebäuden mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den Fenstern zu der Linie PQR ausgerichtet sein.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
9. Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist die festgesetzte bauliche Nutzung innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit zwingend drei Vollgeschossen zwischen der Siemensstraße und der Linie ST unzulässig bis zur Fertigstellung der im WA1 mit III-VI Vollgeschossen festgesetzten baulichen Nutzung.
(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)
10. Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist die festgesetzte bauliche Nutzung innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit zwingend drei Vollgeschossen zwischen der Wilhelminenhofstraße und der Linie ST unzulässig bis zur Fertigstellung der im WA1 mit III-IV Vollgeschossen festgesetzten baulichen Nutzung.
(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen:

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone III A des Wasserwerks Wuhlheide.
2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb des Erhaltungsgebiets Oberschöneweide.

