

Bebauungsplan XVI-6 B

**für die Grundstücke Müggellandstraße 8/10 (teilweise), 12/16 und 26, die Flurstücke 293 und 335 (teilweise) Gemarkung 515 Flur 203 sowie die Müggellandstraße zwischen Müggelheimer Damm und Kirsteinstraße
im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Müggelheim**

BEGRÜNDUNG gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

August 2013

INHALTSVERZEICHNIS

I.	PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN	4
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit	4
1.1	Begründung für die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens	5
2.	Plangebiet	6
2.1	Stadträumliche Einbindung	6
2.2.	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	6
2.3	Städtebauliche Situation und Bestand	6
2.4	Geltendes Planungsrecht	6
2.5	Verkehrerschließung	7
3.	Planerische Ausgangssituation	7
3.1	Landesentwicklungsprogramm 2007 / Landesentwicklungsplan	7
3.2	Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung	8
3.3	Flächennutzungsplan Berlin	8
3.4	Landschaftsprogramm einschl. Artenschutzprogramm für Berlin	8
3.5	Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe	9
3.6	Stadtentwicklungsplan Verkehr	10
3.7	Stadtentwicklungsplan Klima	10
4.	Entwicklung der Planungsüberlegungen	10
II.	PLANINHALT	11
1.	Intention des Bebauungsplans	11
1.1	Generelle Zielvorstellung	11
1.2	Städtebauliches Konzept	11
2.	Inhalt des Bebauungsplans	11
	Wesentlicher Planinhalt	11
2.1	Gewerbegebiete	12
2.2	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	12
3.	Begründung und Abwägung der einzelnen Festsetzungen	12
3.1	Entwicklungsfähigkeit aus dem FNP	12
3.2	Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden	12
3.3	Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit	13
3.4	Begründung der einzelnen Festsetzungen	21
3.4.1	Art der Nutzung	21
3.4.2	Verkehr und Erschließung	22
3.4.3	Immissionsschutz	23
III.	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	25
1.	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	25
2.	Auswirkungen auf die Umwelt	25

3. Auswirkungen auf den Verkehr	26
IV. VERFAHREN	27
IV. RECHTSGRUNDLAGEN	32
ANHANG.....	33

I. PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Für das Gebiet zwischen Müggelheimer Damm 201 – 207, Odernheimer Straße 13 – 27, Straße 639, Straße 635 und westlichem Ortsrand in Müggelheim hat das Bezirksamt Köpenick von Berlin am 29.06.1992 mit Beschluss Nr. 112/92 die Aufstellung eines Bebauungsplans XVI-6 beschlossen. Er sollte vorrangig der Entwicklung von Wohnbaupotentialen dienen und wurde in der Folge – nicht zuletzt durch übergeordnete Aspekte der Raumordnung, wie die Standortsicherung für den Flughafen Schönefeld – mehrmals geändert.

Für das geplante Gewerbegebiet innerhalb des Bebauungsplangebiets lagen mehrere Begehren zur Ansiedlung sowie Anträge auf Baugenehmigungen vor.

Mit Bezirksamtsbeschluss Nr. 420/99 am 12.04.1999 hat das Bezirksamt Köpenick von Berlin gemäß § 33 Abs. 1 BauGB die Planreife – Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung – für das Gewerbegebiet beschlossen. Wegen der bereits gestellten und noch zu erwartenden Anträge wurde die Planreife nicht für jedes Vorhaben sondern für das gesamte Gewerbegebiet erteilt (der damalige Geltungsbereich entspricht nicht der nunmehr ausgewiesenen Größe).

Demgegenüber wurde die ursprünglich geplante Entwicklung von allgemeinen Wohngebieten innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XVI-6 planungsrechtlich unmöglich, da sich der südöstliche Teilbereich in der Planungszone Siedlungsbeschränkung des Landesentwicklungsplans Flughafenstandortentwicklung (LEP FS), auch nach der Änderung der Verordnung über den LEP FS vom 30. Mai 2006, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin am 15. Juni 2006, befand.

Da es keine Möglichkeit für eine planungsrechtliche Sicherung allgemeiner Wohngebiete innerhalb des Bebauungsplans XVI-6 gab, wurden die ehemals als Wohn- und Mischgebiete vorgesehenen Flächen aus dem Geltungsbereich entlassen. Es verblieb nur das Gewerbegebiet, für das auch Fördermittel aus der Gemeinschaftsaufgabe Ost zur Verbesserung der Straßenverbindung genutzt werden konnten, sowie der Teilbereich der Müggellandstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplans XVI-6.

Für die Herstellung des Teilbereichs der Müggellandstraße (vormals Straße 635) wurde am 26. 06.1996 ein Zustimmungsverfahren gemäß § 125 BauGB eingeleitet. Am 15.05.1997, geändert mit Datum vom 13.10.1999, wurde mit der vorläufigen Förderzusage der Senatsverwaltung für Wirtschaft und Technologie die GA-Mittel für den Neubau der Straße 635 vom Müggelheimer Damm bis Kirsteinstraße zugesagt, unter dem Vorbehalt, dass der Bebauungsplan für das Gewerbegebiet festgesetzt wird. Am 22.12.2000 wurde mit der Abnahme der Straße vom Tiefbauamt Köpenick die Fertigstellung der Müggellandstraße erklärt.

Zur Festsetzung des Teilabschnitts der Müggellandstraße mit Straßenbegrenzungslinien und Sicherung der öffentlich-rechtlichen Verkehrsflächen sowie die Festsetzung der anliegenden Grundstücke als Gewerbegebiet ist es erforderlich, dass das Bebauungsplanverfahren XVI-6 weitergeführt und zur Festsetzung gebracht wird.

Für die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens XVI-6 wurde das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB angewandt. Deshalb erfolgte 2011 die Änderung der Bezeichnung des Bebauungsplans in „XVI- 6B“ - siehe Kapitel IV. 3 der Begründung.

1.1 Begründung für die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren)

Während der Aktualisierung der Planunterlagen wurde eine schalltechnische Untersuchung der zulässigen Geräuschemissionen von Gewerbeflächen im Plangebiet beauftragt. Vor dem Hintergrund der historischen Entwicklung des Plangebiets, die durch die enge Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe geprägt ist, wurden die Regelungen von Lärmauswirkungen und Rücksichtnahmegeboten sorgfältig geprüft.

Nach dem Ergebnis aus dem Schallgutachten wird das Gewerbegebiet an der Müggellandstraße in 4 Gebiete mit unterschiedlichem Schutzanspruch unterteilt.

Außerdem wurde in Anbetracht der Planungsdauer die Nutzungsabgrenzung von Waldflächen gegenüber den bereits baulich genutzten Grundstücken Ende 2010 überprüft. Dabei wurde festgestellt, dass rückwärtig gelegene Teilflächen, die für eine Einbeziehung in das geplante Gewerbegebiet vorgesehen waren, Wald i.S.d. Gesetzes sind und dem zur Folge nicht als Bauflächen zur Verfügung stehen.

Da diese Bereiche aufgrund der sich einander ausschließenden Art der Bodennutzung nicht als Bauflächen ausgewiesen werden können und auch eine Übereinkunft bzgl. einer Genehmigung zum Zwecke der Waldumwandlung (in Ermangelung geeigneter Ausgleichsflächen) nicht erzielt werden konnte, wurde der Geltungsbereich um diese Waldflächen reduziert.

Durch diese beiden Änderungen, die Gebietsaufteilungen mit besonderen Schallschutzansprüchen und die Reduzierung um die nachgewiesenen Waldflächen, werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird die vorhandene Eigenart der näheren Umgebung, so wie sie sich nach dem gemäß § 34 BauGB ergebenden Zulässigkeitsmaßstab darstellt, nicht wesentlich verändert.

Aufgrund der in der Müggellandstraße vorhandenen Situation der bereits genutzten Gewerbegrundstücke ist die Beurteilung von Vorhaben nach § 34 (1) und (2) BauGB gegeben. Die zulässigen überbaubaren Grundstückstiefen sind durch die vorhandenen Bautiefen ableitbar.

Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet oder begründet.

In Anbetracht der Größe des Plangebiets von 2,7 ha sind keine Vorhaben vorstellbar, die auf Grund von Größen- und Leistungswerten die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Da es sich bei der zulässigen Art der Nutzung um nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe i.S. der BauNVO handelt, sind keine Anhaltspunkte für weitgehende Beeinträchtigungen erkennbar. Die zu schützenden Bereiche (FFH- und Vogelschutzgebiete) sind räumlich und funktional vom Geltungsbereich getrennt. Die Entfernungen betragen ca. 1,5 km.

Mit Bezirksamtsbeschluss 591/11 vom 03.05.2011 wurde das Bebauungsplanverfahren entsprechend umgestellt und wird mit der Bezeichnung **XVI-6 B** weitergeführt.

2. Plangebiet

2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet liegt von Köpenick kommend im nordwestlichen Ortseingangsbereich nördlich des Müggelheimer Damms.

Die nordwestlich und nordöstlich angrenzenden Grundstücke sind überwiegend unbebaut. Die südöstlich angrenzende Bebauung besteht aus 1-2 geschossigen Einfamilienhäusern und südwestlich, am Müggelheimer Damm, befinden sich eingeschossige Einzelhandelsstandorte.

Nordöstlich und östlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzend ist ein Landschaftsschutzgebiet, das LSG „Treptow-Köpenicker Wald- und Seenlandschaft“, geplant.

Die Müggellandstraße, die die nordwestliche Grenze darstellt, ist an den Müggelheimer Damm im Süden angebunden und trifft im Norden auf die Kirsteinstraße und nordöstlich abknickend auf die Verlängerung der Müggellandstraße, die nicht mehr zum Geltungsbereich des Bebauungsplans gehört.

2.2. Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Das Bebauungsplangebiet hat eine Fläche von ca. 2,7 ha.

Der Bebauungsplan XVI-6B wird aufgestellt für die Grundstücke Müggellandstraße 8/10 (teilweise), 12/16 und 26, für die Flurstücke 293 und 335 (teilweise), Gemarkung 515, Flur 203 sowie die Müggellandstraße zwischen Müggelheimer Damm und Kirsteinstraße im Bezirk Treptow-Köpenick im Ortsteil Müggelheim.

Die Grundstücke Müggellandstraße 8/10, 12/14 und 16 befinden sich in Privatbesitz. Die Flurstücke 293, 333 und 167 sind ebenfalls im Privatbesitz. Das Flurstück 335 ist Eigentum des Landes Berlin.

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Auf dem Grundstück Müggellandstraße 16 befinden sich eine Tischlerei, Müggellandstraße 12/14 ein Geburtshaus für Blindenhunde und auf dem Grundstück Müggellandstraße 8/10 stehen Lagerhäuser für verschiedene Heizsysteme.

Auf den Flurstücken 333 und 167 befindet sich grenzübergreifend ein eingeschossiges Gebäude, das von einem Bauzuliefer-Betrieb genutzt wird und das Flurstück 293 wird als Lagerplatz für Toilettenkabinen genutzt.

Auf den Grundstücken Müggellandstraße 8/10, 12/14 und 16 stehen 1-2-geschossige Gebäude.

2.4 Geltendes Planungsrecht

Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich innerhalb einer bebauten Ortslage gemäß den Maßstäben nach § 34 BauGB und sind durch die Müggellandstraße öffentlich-rechtlich erschlossen.

2.5 Verkehrserschließung

Die vorhandene Erschließung des Geltungsbereichs, die Müggellandstraße, erfolgt über den direkten Anschluss an das Hauptverkehrsstraßennetz über den Müggelheimer Damm. Gemäß den Darstellungen im StEP Verkehr 2025 ist diese im Bestand und in der Planung als übergeordnete Straßenverbindung der Stufe II dargestellt.

Die neu gebaute Müggellandstraße (vorher Str. 635/Verkehrsübergabe 2000) hat hier mit der Direkterschließung an den Müggelheimer Damm und mit Anbindung an die angrenzende Kirsteinstraße eine wesentliche Erschließungsfunktion.

Busanschluss

Die nächstgelegenen Haltestellen für den öffentlichen Nahverkehr, für die Buslinie X69, die das Plangebiet mit Köpenick und Marzahn verbindet, befinden sich am Müggelheimer Damm, am Dorfanger Alt-Müggelheim. Die Taktfrequenz liegt hier tagsüber bei 10 Minuten, im Nachtzeitraum bei 20 Minuten.

Des Weiteren verkehrt zwischen Müggelheim und dem Brandenburger Umland im Stunden-Takt die Buslinie 369 zwischen Müggelheim und Gosen.

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Landesentwicklungsprogramm 2007 / Landesentwicklungsplan

Gemäß § 1 LEPro 2007 vom 15.12.2007 soll die Hauptstadtregion im Sinne des Nachhaltigkeitsprinzips im Ausgleich wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Ziele räumlich polyzentral entwickelt werden. Vorhandene Stärken sollen vorrangig genutzt und ausgebaut werden. Unter der Zielsetzung des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung (§ 5 LEPro 2007) kommt der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes und der Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen erhöhte Bedeutung zu. Priorität hat dabei u.a. die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bzw. der Erhalt und die Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen (§ 5 LEPro 2007). 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 Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B Verordnung vom 31. März 2009) 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. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden. Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen (Ziel 4.2 des LEP B-B). Das Plangebiet befindet sich außerhalb des in der Festlegungskarte 1 festgelegten Gestaltraums Siedlung.

Die Entwicklung von Siedlungsflächen, in denen auch Wohnnutzungen zulässig sein sollen, ist gem. Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 4 in Siedlungsbereichen auch außerhalb des Gestaltraums Siedlung durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption dieser Siedlungsbereiche möglich. Eine Entwicklung von zusätzlichen Gewerbeflächen wird durch diese Beschränkung nicht begrenzt.

3.2 Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung

Die Verordnung zur Veränderung der Verordnung über den Landesentwicklungsplan (LEP FS) ist in der Fassung vom 30.05.2006 am 16.06.2006 in Kraft getreten. Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Bereiches des gemeinsamen Landesentwicklungsplans Flughafenstandortsicherung (LEP FS, 2006).

Das Planungsgebiet liegt entsprechend LEP FS in der Planungszone Bauhöhenbeschränkung. Das Planungsgebiet wird vom Sektor mit den Angaben 144,73 m über NHN abgedeckt. Das ermöglicht in Anbetracht der in der Umgebung vorhandenen Bebauung eine Firsthöhe von max. 10,0 m (entspricht ca. 46 m ü. NHN). Damit steht einer gewerblichen Nutzung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans auch unter Berücksichtigung der Bauhöhenbeschränkung nichts entgegen.

3.3 Flächennutzungsplan Berlin

Der Flächennutzungsplan von Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666), zuletzt geändert am 30. Juli 2013 (ABl. S. 1863) stellt die Flächen des Geltungsbereichs entlang der Müggellandstraße als gewerbliche Baufläche dar. Im Sinne einer Nutzungsbeschränkung zum Schutze der Umwelt erfolgte im Plangebiet die Kennzeichnung „schadstoffbelasteter Boden“ durch Symbol.

3.4 Landschaftsprogramm einschl. Artenschutzprogramm für Berlin

Flächennutzungsplan und Landschafts- und Artenschutzprogramm (LaPro) - beziehen sich aufeinander und ergänzen sich. Die Maßnahmen des LaPro i.d.F.d.B. vom 19.07.1994 (ABl. S. 2331), zuletzt geändert am 9.06.2011 (ABl. S. 2343), die aus Entwicklungszielen abgeleitet sind, beziehen sich auf die jeweils vorhandene Nutzung. Wird im FNP die Nutzungsart oder –dicke einer Fläche geändert, gelten im LaPro die der neuen Nutzungsart oder –dicke entsprechenden Entwicklungsziele und Maßnahmen. Das LaPro wird bei der nächsten Fortschreibung angepasst. Entsprechend dem LaPro sind für den Geltungsbereich unter Zugrundelegen der bislang ausgeübten gewerblichen Nutzung folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen genannt.

In Bezug auf den Naturhaushalt und Umweltschutz u.a.:

- o Erhalt und Entwicklung der Flächen aus Gründen des Bodenschutzes, der Grundwasserneubildung und der Klimawirksamkeit
- o Bodenversiegelungen, die eine wesentliche Verminderung der Grundwasserneubildung oder des Grundwasserangebots zur Folge haben sind zu vermeiden.
- o Schutz von an Gewerbeflächen angrenzenden Gebieten vor Immissionen
- o Förderung flächensparender Bauweisen und Einsatz von Dach- und Wandbegrünung

In Bezug auf Erholung und Freiraumnutzung, Biotop- und Artenschutz und Landschaftsbild:

- o Entwicklung von Wegeverbindungen
- o Schutzpflanzungen an Gewerbeflächen gegenüber Wohn- und Erholungsnutzung
- o Sicherung eines hohen Grünanteils im Übergangsbereich zu Wäldern
- o Erhalt gebietstypischer Vegetationsbestände, artenschutzrelevanter Strukturelemente, Magerrasen und Gehölzbestände

Belange des Natur- und Landschaftsschutzes

Auf Teilflächen innerhalb bislang untergenutzter Bereiche der bebauten Grundstücke konnten sich über die Jahre Relikte von Sandmagerrasen als für den Landschaftsraum charakteristischer Biotopausprägung erhalten.

Da die in Rede stehenden Freiflächen jedoch keine homogene Biotopstruktur/-ausprägung aufweisen, sondern sich vielmehr kleinräumig ausgeprägte Silbergrasreiche Trockenrasen (Größe von 5 bis 50 m²) mit stärker ruderalisierten Flächen schachbrettartig verzahnen (nutzungs- sowie substratabhängig) lässt sich ihr jeweiliger Anteil grundstücksbezogen nur mit großem Aufwand ermitteln.

Von daher wurde sich mit der örtlich zuständigen Naturschutzbehörde zuletzt darauf verständigt, dass ein Erhalt einzelner (Biotop-)Flächen innerhalb des Geltungsbereichs fachlich nicht angezeigt ist und von daher im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens über die Aufgabe von Nebenbestimmungen zum Biotopausgleich und zwar zum Zeitpunkt der zu erwartenden Veränderung der Nutzung zu befinden ist. Die Ausnahmezulassung gem. § 30 BNatSchG setzt als eine Alternative bei Veränderung (Handlungsbezug) an und berücksichtigt insofern, dass zwischenzeitlich Veränderungen (während des Planungsprozesses) aufgrund fortschreitender Sukzession eintreten können.

Aufgrund dieser Zusicherung bestehen sowohl gegen die Fortführung des Planverfahrens als auch in Bezug auf eine bauliche Nutzung der Grundstücke weder fachliche Vorbehalte, noch rechtliche Schranken.

Wasserschutzzonen

Das Plangebiet befindet sich vollständig in der Wasserschutzzone III B.

Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Altlasten. Entsprechende Untersuchungen wurden im Jahr 1996 durchgeführt (SenSUT IV E 26-6793/08-M).

Klimaschutz

Durch die Berücksichtigung naturhaushaltswirksamer Flächen (Erhalt von Waldflächen außerhalb des Geltungsbereichs) sind nachhaltige Veränderungen nicht zu besorgen.

3.5 Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe

Der Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe (StEP Industrie und Gewerbe, Senatsbeschluss vom 25. Januar 2011) definiert die Leitlinien zur Berliner Industrie- und Gewerbeflächenentwicklung und dient als Orientierungsrahmen sowohl für private Investoren als auch für die öffentliche Verwaltung bei Wirtschaftsansiedlungen und Gewerbeflächenplanungen.

Die Inhalte des "Entwicklungskonzepts für den produktionsgeprägten Bereich in Berlin" (EpB) sind Bestandteil des StEP. Mit dem StEP Industrie und Gewerbe wurden zwei in der Vergangenheit getrennte Planwerke zusammengefasst, der Stadtentwicklungsplan Gewerbe (StEP Gewerbe) von 1999 und das 2004 überarbeitete Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB)

Ziel ist der Erhalt und die Qualifizierung traditioneller Standorte aber auch die Entwicklung neuer Standorte. Der Bereich des Plangebietes ist als gewerbliche Baufläche gem. FNP gekennzeichnet. Hier besteht die Zielsetzung der Sicherung der gewerblichen Bauflächen im südlichen Bereich. Die Intention des B-Plans steht im Einklang mit den Zielen und Leitlinien des StEPs Industrie und Gewerbe, insbesondere Leitlinie 5 „Eingestreute Gewerbelagen erhalten und entwickeln“.

3.6 Stadtentwicklungsplan Verkehr

Der aktuelle Stadtentwicklungsplan Verkehr (StEP Verkehr 2025) 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 Plangebiet wird über die Müggellandstraße und insgesamt über die übergeordnete Straßenverbindung der Stufe II, dem Müggelheimer Damm, verkehrlich erschlossen.

Die Müggellandstraße hat hier lediglich eine Erschließungsfunktion sowohl für den Geltungsbereich des B-Plans als auch für die angrenzenden Wohnbereiche.

3.7 Stadtentwicklungsplan Klima

Das Land Berlin hat am 31. Mai 2011 den Stadtentwicklungsplan Klima beschlossen. Ziel des Stadtentwicklungsplans ist es, die Stadt auf den Klimawandel vorzubereiten und konzentriert sich hierbei auf vier raumbezogene Handlungsfelder:

- Bioklima im Siedlungsraum
- Grün- und Freiflächen
- Gewässerqualität und Starkregen
- Klimaschutz

Aufgrund der Begünstigung durch unmittelbar benachbarte Freiräume und deren Erhalt sind mit Umsetzung der Planung keine nachteiligen Veränderungen auf die Umwelt verbunden; im Weiteren begründet auch der Aktionsplan zum StEP Klima keine weiter reichenden Anforderungen, noch handelt es sich in Anbetracht der stadträumlichen Lage vorliegend um einen prioritären Handlungsraum.

4. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Begünstigend durch die Lage des Plangebiets am westlichen Rand von Müggelheim, durch die Nähe zum Außenbereich und zum Ortszentrum bei guter Erreichbarkeit, hat sich eine gewerbliche Nutzung dieses Areals entwickelt, die gesichert werden soll.

Die Abfolge von Baugebieten mit Freiräumen ist eine besondere städtebauliche Eigenart Müggelheims. Räumliche Dichte wechselt mit dem an den Außenraum angebundenen Freiraum ab.

Die mögliche gewerbliche Bebauung hat sich mit ihrem Maß an den angrenzenden Gebieten zu orientieren, es sollen keine störenden Wirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung übertragen werden, außerdem ist die notwendige Rücksicht auf die naturschutzrechtlichen Belange und auf vorhandene Biotope zu nehmen.

Für die Müggellandstraße wurde ein Verfahren nach § 125 BauGB durchgeführt, mit BVV-Beschluss abgeschlossen. Der im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegende Abschnitt der Müggellandstraße wurde mit GA-Mitteln inzwischen hergestellt. Auch die anliegenden Gewerbegebiete sollen planungsrechtlich gesichert werden.

II. PLANINHALT

1. Intention des Bebauungsplans

Die ursprünglich geplante Entwicklung von allgemeinen Wohngebieten innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XVI-6 wurde aufgrund ihrer Lage innerhalb der Planungszone Siedlungsbeschränkung des Landesentwicklungsplans Flughafenstandortentwicklung (LEP FS), auch nach der Änderung der Verordnung über den LEP FS vom 30. Mai 2006, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin am 15. Juni 2006, planungsrechtlich unmöglich.

Mit Abschluss des Änderungsverfahrens (Ifd. Nr. 13/99) zum FNP Berlin wurde zudem die landesplanerische Zielsetzung von Mischbaufläche zugunsten einer gewerblichen Baufläche verändert.

Hier soll nunmehr der Zielsetzung der Landesplanung (StEP Industrie und Gewerbe) Rechnung getragen und eine gewerbliche Entwicklung gesichert werden.

1.1 Generelle Zielvorstellung

Das Plangebiet des Bebauungsplans XVI-6 B stellt ein gewerblich genutztes Areal zwischen der Einzelhandelsbebauung des Müggelheimer Damms, dem Waldgebiet östlich des Plangebiets und der Wohnbebauung westlich der Müggellandstraße dar.

Wesentliches Ziel des Bebauungsplans ist die nachhaltige städtebauliche Entwicklung dieses Bereichs. Angestrebt wird dabei eine geordnete gewerbliche Nutzung östlich der Müggellandstraße sowie die Sicherung der vorhandenen Anlagen. Einzelhandel soll nur ausnahmsweise bzw. flächenmäßig untergeordnet und nur im Zusammenhang mit vorhandenen gewerblichen Hauptnutzungen zulässig sein.

Mit entsprechenden Festsetzungen soll eine geordnete Bebauung für die gewerbliche Nutzung des Plangebietes ermöglicht werden.

1.2 Städtebauliches Konzept

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens XVI-6 wurden städtebaulich-nutzungsstrukturelle Konzeptstudien zur potenziellen Entwicklung des Geltungsbereichs erarbeitet. Das favorisierte Konzept sah die Entwicklung des Plangebietes für gewerbliche Nutzung vor- bei Ausbau und Herstellung der Erschließungsstraße.

2. Inhalt des Bebauungsplans

Wesentlicher Planinhalt

Im Bebauungsplan XVI-6 B sollen die vorhandene gewerbliche Nutzung und deren Fortbestand gesichert werden.

Die Erschließung erfolgt über die neu hergestellte und öffentlich gewidmete Müggellandstraße.

2.1 Gewerbegebiete

Die geplanten Gewerbegebiete sind zur Unterbringung von nicht erheblich störenden Gewerbebetrieben vorgesehen.

Die bereits teilweise gewerblich genutzten Flächen sollen gesichert und weiteren kleinen Gewerbe- und Handwerksbetrieben sollen Ansiedlungsmöglichkeiten in diesem sich entwickelnden Ortsteil geboten werden, damit nicht der gesamte Ortsteil Müggelheim durch Einzelstandorte mit gewerbliche Nutzungen belastet wird.

2.2 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Der Ausbau und die Verbreiterung der ehemaligen Straße 635 (jetzt: Müggellandstraße) war für die Erschließung des angrenzenden Gewerbegebiets erforderlich. Dazu wurde ein Zustimmungsverfahren nach § 125 BauGB durchgeführt.

Die Müggellandstraße vom Müggelheimer Damm bis zur Kirsteinstraße hat nach dem Ausbau eine Breite von 14,50 m, entspricht damit den Erschließungsanforderungen des angrenzenden Gewerbegebietes und wird planungsrechtlich gesichert.

3. Begründung und Abwägung der einzelnen Festsetzungen

3.1 Entwicklungsfähigkeit aus dem FNP

Der FNP stellt die Flächen des Geltungsbereichs als gewerbliche Baufläche dar. Mit der Ausweisung von Gewerbegebieten (GE 1 – GE 4) ist der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt.

3.2 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit 1992

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan XVI-6 fand vom 05.10.1992 bis einschließlich 04.11.1992 im Bezirksamt Köpenick statt. Es haben sich 40 Personen über die Planung informiert. Es wurden 17 schriftliche Äußerungen von Eigentümern, Investoren, Bürgern und Initiativen abgegeben, die sich auf die Wohngebiete (Bebauung, Ökologie und Umwelt, Erschließung) bezogen. Stellungnahmen zum geplanten Gewerbegebiet gab es nicht. Die Bürgerbeteiligung hatte keine Auswirkungen auf den Inhalt des Bebauungsplans.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 1996

In der Zeit vom 29.02.1996 bis zum 01.04.1996 wurden gemäß § 4 des Baugesetzbuchs die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Die eingereichten Stellungnahmen bezogen sich mehrheitlich auf das allgemeine Wohngebiet (Art und Maß der Nutzung, KITA, Natur und Landschaft).

In 3 Stellungnahmen wurde auf die Konflikte durch das Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen im Plangebiet hingewiesen, die nur vermieden werden können, wenn Art und Lage des Gewerbes sowie die Standorte der Wohnhäuser aufeinander abgestimmt werden. Empfohlen wird eine Schallschutzwand zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und dem Gewerbegebiet. Angeregt

wird außerdem, dass in dem Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zugelassen werden sollten. In Auswertung der TÖB gab es Änderungen bzgl. der GRZ/GFZ Ausweisungen in den Wohngebieten, die nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplans XVI-6B sind, sowie bei den textlichen Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Lärmemissionen im Gewerbegebiet.

Öffentliche Auslegung 1998

Der Entwurf des Bebauungsplans XVI-6 mit Begründung hat in der Zeit vom 30.03.1998 bis 04.05.1998 gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs im Bezirkssamt Köpenick öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig wurden Duplikate der Planunterlagen zusätzlich im Zentrum von Müggelheim, in den Räumen des Dorfclubs Müggelheim ausgelegt.

Die Planunterlagen wurden von 21 Personen eingesehen. Es wurden 21 schriftliche Stellungnahmen eingereicht. Eine Stellungnahme ging als Sammeleingabe von der Bürgervertretung Müggelheim ein, in der mitgeteilt wurde, dass sich 141 Bürgerinnen und Bürger über die Planung informierten.

Die schriftlichen Bedenken und Anregungen bezogen sich im Wesentlichen auf das allgemeine Wohngebiet sowie auf die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und auf die Straßenverkehrsfläche der Straßen 635 und 639. Mit Ausnahme des Hinweises, Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand) zwischen Gewerbe- und Wohngebiet vorzusehen, wurden keine weiteren Bedenken und Anregungen zur geplanten Festsetzung des Gewerbegebietes vorgebracht. Der Ausbau der Straße 635 und deren Weiterführung wurden begrüßt.

Auswertung der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligungen

Die Einwendungen innerhalb der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligungen für den Bebauungsplan XVI-6 bezogen sich vornehmlich auf die geplanten Wohn- und Mischgebiete des damals wesentlich größeren Geltungsbereichs. Bezüglich der Gewerbegebiete sind die gegebenen Hinweise in die weitere Planung eingeflossen. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung geforderte Lärmschutzwand zwischen Gewerbe- und Wohngebieten ist insofern entbehrlich, da sich durch die Lärmkontingentierungen innerhalb der Gewerbegebiete nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe ansiedeln können.

Unabhängig davon und aufgrund der großen Zeitspanne wurden die Träger öffentlicher Belange für den geänderten Bebauungsplan XVI-6 B erneut beteiligt.

3.3 Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Dezember 2011 bis Januar 2012 wurde die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Parallel dazu fand in der Zeit vom 03.01.2012 bis einschließlich 02.02.2012 die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in den Räumen des Stadtentwicklungsamtes, Fachbereich Stadtplanung im Rathaus Köpenick, statt.

Die Hinweise und Anmerkungen führten zu keiner Änderung der Planung.

Stellungnahmen und Abwägung

Die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung** stellt fest, dass das Plangebiet in der Bauhöhenbeschränkung des Landesentwicklungsplanes Flughafensicherung (LEP FS) liegt. Die Planungszone Bauhöhenbeschränkung ist als Ziel der Raumordnung bei allen Planungen und Maßnahmen zu beachten. Für den Bereich des Plangebietes ist die Maßzahl 144,73 m NHN angegeben.

Die Satzung zum Bebauungsplan soll deshalb eine entsprechende Festsetzung der Bauhöhenbeschränkung zur Sicherung der Hindernisfreiheit des Flugbetriebs enthalten. Andere Ziele der Raumordnung stehen dem Entwurf des Bebauungsplans nicht entgegen.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan XVI-6 B wird als einfacher Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 3 des BauGB weitergeführt und beschränkt sich auf die verbindliche Regelung der Art der Nutzung (hier Gewerbegebiet). Es entfallen somit die Festsetzungen eines Nutzungsmaßes und überbaubarer Grundstücksflächen sowie die Anfertigung eines Umweltberichts. Das Maß der Nutzung wird gemäß § 34 BauGB bestimmt, d.h. die nähere Umgebung ist dafür der Maßstab..

Die **Senatsverwaltung für Planen, Bauen, Wohnen, Natur und Verkehr, X F 2/1 – Bu** teilt mit, dass von den Beteiligten X F 1, X OI, X OS, X OW, X PS A, X PS E, X PW, X PI, X PI E keine Hinweise vorliegen.

Von der Senatsverwaltung für **Stadtentwicklung und Umwelt VII B 31** wird mitgeteilt, dass seitens der Zuständigkeit der Abt. VII keine Bedenken gegen die Planung bestehen. Ggf. erf. Änderungen am Knotenpunkt Müggellandstraße/Müggelheimer Damm sind abzustimmen. Aus verkehrlicher Sicht sind die Auswirkungen auf das übergeordnete Netz derartig gering, dass keine verkehrlichen Bedenken von Seiten der VLB gegen den B-Plan bestehen.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Wenn Änderungen am Knotenpunkt geplant sind, werden sie abgestimmt.

Die **Senatsverwaltung für Finanzen I D 13** teilt mit,

1. bzgl. dinglicher Grundstücksgeschäfte bestehen keine Bedenken; der Liegenschaftsfonds Berlin geht davon aus, dass die Teile des landeseigenen Flurstücks 335 zwecks Vermarktung auf den Liegenschaftsfonds Berlin übertragen werden.
2. zu den haushaltswirtschaftlichen Aspekten liegen keine Bedenken vor.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die Übertragung der landeseigenen Teile kann nach Festsetzung des B-Plans erfolgen.

Von der **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt VIII D 25** wird mitgeteilt, dass gegen das Planungsziel keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

Grundwasserschutz:

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III B des Wasserwerks Friedrichshagen. Wegen der besonderen Schutzbedürftigkeit des Grundwassers im Wasserschutzgebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die nach WSG-

VO in der SZ III nicht verboten sind. KfZ-Stellflächen müssen wasserundurchlässig hergestellt werden.

Gewässerschutz:

Es wird empfohlen, ein Entwässerungskonzept erarbeiten zu lassen. Dabei sind neben den Anforderungen gem. Trinkwasserschutzverordnung Friedrichshagen der

- § 36a des Berliner Wassergesetzes,
 - das DWA Merkblatt M 153 und
 - das DWA Arbeitsblatt A-138
- zu beachten.*

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Bestimmungen bzgl. der Schutzzone III B des Wasserwerks Friedrichshagen sind geltendes Recht.

Aufgrund des Genehmigungsvorbehaltes hat im Falle einer geplanten Bebauung eine Prüfung durch die Wasserbehörde zu erfolgen. Der Empfehlung zum Gewässerschutz wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Rechnung getragen.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt I B 15 teilt mit,

1. *zur Entwicklung aus dem FNP: dass der FNP gewerbliche Baufläche darstellt, aus denen die vorgesehene Festsetzung eines Gewerbegebietes entwickelbar ist;*
2. *zur Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen: dass der Geltungsbereich im StEP Industrie und Gewerbe als gewerbliche Baufläche ausgewiesen ist. Zugleich ist der Bereich Müggellandstraße als Überprüfungsfläche gekennzeichnet. Konkrete Aussagen zur Sicherung der gewerblichen Baufläche im südlichen Bereich werden auf der Ebene des StEPs Industrie und Gewerbe nicht getroffen, die Intention des Bebauungsplans steht im Einklang mit den Zielen und Leitlinien des StEPs Industrie und Gewerbe.*

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 3 zur Geräuschkontingentierung wird zwar Bezug genommen auf vorhandene Wohnnutzungen in der Nachbarschaft, unklar bleibt aber, inwiefern potentielle Wohnnutzungen auf der gegenüberliegenden Seite (für das nordwestliche Gewerbebrachengrundstück, für das planerische Überlegungen zur Entwicklung von Wohnen gemacht werden) berücksichtigt werden, zumal für das angrenzende Gewerbegebiet 4 die höchsten Werte festgesetzt werden sollen. Es scheint daher erforderlich, die vorgesehenen Festsetzungen des B-Plans mit den Überlegungen für den Bereich nordwestlich der Müggellandstraße abzustimmen.

Abwägung:

Die Hinweise zu 1. und 2. werden zur Kenntnis genommen.

Bzgl. der zukünftigen Planung für Wohnnutzungen in der Nachbarschaft müsste zunächst der FNP geändert werden, da die Fläche (FNP Stand Oktober 2012) als gewerbliche Fläche dargestellt ist.

Während der Aktualisierung der Planunterlagen des B-Plans XVI 6 B wurde eine schalltechnische Untersuchung der zulässigen Geräuschemissionen von Gewerbeflächen im Plangebiet vor dem Hintergrund der historischen Entwicklung des Plangebiets, das durch die enge Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe geprägt ist, vorgenommen.

Die Schallauswirkungen der geplanten Gewerbegebiete wurden gutachterlich mit dem Ziel untersucht, eine konfliktfreie Nachbarschaft der geplanten gewerblichen Nutzung mit den angrenzenden empfindlichen Nutzungen, hier vor allem Wohnnutzungen, in Abwägung der Belange der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse mit den Belangen der gewerblichen Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 50 BImSchG zu ermöglichen.

Da diese Untersuchungen nicht auf einzelne bestehende Bauvorhaben sondern auf die generelle Zulässigkeit im Rahmen der Bauleitplanung abstellen, wird für die Gewerbegebiete von einem flächenbezogenen Schallleistungspegel ausgegangen.

Damit auf der einen Seite der Schutz der benachbarten bestehenden Wohnnutzungen gewährleistet wird und auf der anderen Seite Planungssicherheit für die Gewerbebetriebe - auch der später ansiedelnden - besteht, trifft der Bebauungsplan daher Festsetzungen zur Schallkontingentierung.

Die gutachterlichen Untersuchungen zur Lärmkontingentierung, Kötter consulting engineers „Bericht Nr. 410018-1.002 über die Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan XVI-6 im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Müggelheim“ vom 28.06.2010, ergänzt durch die Schalltechnische Untersuchung Kötter, Bericht Nr. 410018-2.01, vom 23.08.2011, haben gezeigt, dass eine umweltverträgliche Nutzung der gewerblich zu nutzenden Flächen im Hinblick auf die Geräuschemissionen möglich wird.

Mit der textlichen Festsetzung zur Lärmkontingentierung wird einerseits gewährleistet, dass die bestehenden Gewerbegebiete auch zukünftig ihrem Charakter als nicht störende Gewerbebetriebe entsprechend genutzt werden können. Andererseits wird der Schallpegel zu den benachbarten Wohnnutzungen in Grenzen gehalten.

Die bestehenden Emissionspegel der Gewerbebetriebe im Verhältnis zur nächsten benachbarten Wohnnutzung liegen im Bereich der Richtwerte der DIN 18005 für Mischgebiete. Dieser Umstand ist der bestehenden gemischten Nutzung von Wohnen und Gewerbe in dem Gebiet zuzurechnen.

Dem Belang der Schaffung gesunder Wohnverhältnisse wird dahingehend Rechnung getragen, dass die gesunden Wohnverhältnisse in dem Bereich erhalten bleiben, indem die weitere Erhöhung des Gewerbelärms durch die Festsetzung der Geräuschkontingentierung beschränkt wird.

Die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung, III B12, teilt mit, dass die geplante Festsetzung von Gewerbegebieten zur Sicherung vorhandener Gewerbebetriebe sowie zur Schaffung weiterer Ansiedlungsflächen aus wirtschaftspolitischer Sicht ausdrücklich begrüßt wird.

Von der **Flughafen Berlin Brandenburg GmbH** wird festgestellt, dass ihre zu vertretenden Belange berührt sind und es wird um Zusendung des Abwägungsergebnisses, des Satzungsbeschlusses, der geänderten Planunterlagen gebeten, um weiterhin am Verfahren beteiligt zu werden. Der Geltungsbereich liegt im Bauschutzbereich des Flughafens und in der Planungszone Bauhöhenbeschränkung (LEP FS). Die daraus resultierenden Beschränkungen/Maßnahmen sind zu beachten.

Die Schutzziele des Planfeststellungsbeschlusses „Ausbau Verkehrsflughafen Berlin-Schönefeld“ unter Beachtung der ermittelten Fluglärmbelastungen sind einzuhalten. Der Schallschutz ist nach DIN 4109/VD 2719 sowie im Nachschutzbereich unter Einhaltung der 2. FlugLSV zu dimensionieren.

Die Kosten für Schallschutzmaßnahmen und/oder Entschädigungsleistungen werden vom Flughafen Berlin-Brandenburg GmbH als Flughafenbetreiber nicht übernommen.

Mitteilung der Umbenennung des Flughafens ab 01.01.2012, jetzt Flughafen Berlin-Brandenburg GmbH (FBB).

Es wird darauf hingewiesen, dass die Festlegung der An- und Abflugverfahren nicht Bestandteil des Planfeststellungsbeschlusses für den Flughafen Berlin-Brandenburg ist. Diese werden vom Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) nach Vorarbeiten der Deutschen Flugsicherung GmbH (DFS) durch Rechtsverordnung des Bundes verbindlich festgelegt.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die genannten Beschränkungen sind bisher beachtet worden und werden auch weiterhin beachtet (vgl. Begründung Abs. 3.2, S.7, 8). Die Schutzziele der Fluglärmbelastungen werden beachtet. Sämtliche Mitteilungen werden zur Kenntnis genommen.

*Von der **BSR** wird mitgeteilt, dass bauliche oder Grundstücksinteressen sowie Belange der Abfallbeseitigung nicht berührt werden. Detaillierte Forderungen in reinigungstechnischer Hinsicht können erst mit Vorlage der Entwurfszeichnungen (Straßenneu-/umbau) gestellt werden.*

Abwägung:

Diese Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

*Die **Berliner Feuerwehr**, Mietermanagement Fw – S33 – 12 – 0207-S gibt folgende Hinweise:*

Die Befahrbarkeit der Verkehrsflächen und die Zugänglichkeit des Grundstücks über öffentliche Verkehrsflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr sowie die Erreichbarkeit vorhandener notwendiger Zufahrten von Anschlussgrundstücken sind zu gewährleisten.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Vorschriften der Feuerwehr werden bei Bauplanungen im Geltungsbereich eingehalten.

*Die **BVG, Zentrale Leitungsverwaltung** VBI-BA 22, teilt mit, dass sie keine Bedenken hat.*

*Von den **Berliner Wasserbetrieben**, Service GI-G/Pa wird mitgeteilt, dass sich im Geltungsbereich keine Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe befinden. Da das Gelände in der Schutzzone III B des Wasserwerks Friedrichshagen liegt, sind besondere Wasserschutzgebietsverordnungen zu beachten.*

Zur Sicherstellung eines reibungslosen Bauablaufs ist zu beachten, dass die Erschließungsinvestitionen bis zum März des Vorjahrs bei den Berliner Wasserbetrieben angemeldet und die Planung beauftragt sein müssen. Pläne der Wasserversorgung, der Entwässerung sowie der Abwasserdruckrohrleitung liegen bei.

Abwägung:

Diese Hinweise werden zur Kenntnis genommen und ggf. beachtet.

Die **IHK**, Bereich Infrastruktur und Stadtentwicklung, hat keine Einwendungen gegen die Festsetzung von Gewerbegebieten und Straßenverkehrsflächen.

Die **NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co.KG** teilt mit, dass sie Planunterlagen mitschicken, die hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefen mit Angaben und Maßzahlen unverbindlich sind.

Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen festzustellen. Im Zusammenhang mit der Verwirklichung des B-Plans bestehen zurzeit keine Planungen. Es werden Hinweise bzgl. Sicherheitsabstände bei Baumpflanzungen mitgeteilt.

Abwägung:

Diese Hinweise werden zur Kenntnis genommen und ggf beachtet.

Von **Vattenfall Europe Business Services GmbH** wird mitgeteilt, dass sich in dem betrachteten Gebiet keine Kabelanlagen der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH befinden.

Abwägung:

Diese Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die **Vattenfall Europe Wärme AG** teilt mit, der B-Plan wurde hinsichtlich ihrer Belange geprüft. Es wurde festgestellt, dass kein Anlagenbestand der Vattenfall Europe Wärme AG vorhanden ist.

Abwägung:

Diese Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Vom **Tiefbauamt des BA Treptow-Köpenick** wird erklärt, dass die erforderlichen Mittel zum Ankauf der noch nicht im Eigentum des Landes Berlin/TBA befindlichen Flächen in Höhe von 157.000,-€ noch nicht im bezirklichen Haushalt eingestellt sind. Es wurden Festlegungen in Höhe von 12.415,- € vom TBA getroffen, die nur einen geringen Teil der anzukaufenden Flächen abdecken.

Abwägung:

Für die Herstellung der Müggellandstraße wurde ein Verfahren nach § 125 Abs. 2 BauGB durchgeführt und die Herstellung der Straße wurde mit GÄ-Mitteln finanziert. Die endgültige Herstellung und Verkehrsübergabe ist erfolgt. Bisher befinden sich noch nicht alle öffentlich gewidmeten Flächen im Eigentum des Landes Berlin, Zuordnung Tiefbauamt bzw. dem jeweiligen Straßenbaulastträger.

Sofern die Voraussetzungen für die Widmung gemäß § 3 Abs. 2 BerlStrG nicht durch Zustimmung der Eigentümer oder durch Vertrag geschaffen werden können, sind die erforderlichen Mittel in Höhe von max. 160 T€ zum dann erforderlichen Erwerb der noch in privatem Eigentum befindlichen Straßenlandflächen (Flurstück 291, 307, 254, 332, und 330) vom Bezirksamt in den Haushalt einzustellen.

Das **Umwelt- und Naturschutzamt I 2 des BA Treptow-Köpenick** hat keine weitergehenden Ergänzungen.

Hinweis. Notwendigkeit der weiteren Beteiligung bei zukünftigen Baugenehmigungsverfahren zur Kontrolle der Einhaltung der entspr. Schallschutzgutachten.

Abwägung:

Der Hinweis wird berücksichtigt. Bei weiteren Baugenehmigungsverfahren wird UmNat beteiligt werden.

*Vom **FB Naturschutz des BA Treptow-Köpenick** wird mitgeteilt, dass keine Bedenken bestehen. Im Übrigen wird auf die Stellungnahme zur Geltungsbereichsreduzierung vom 28.08.2007 verwiesen.*

Gegen die Verringerung des Geltungsbereichs bestehen aus naturschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände.

Im Weiteren erfolgen Hinweise zum Schutzregime von Sandmagerrasen als geschütztem Biotop (§ 30 BNatSchG). Demnach unterliegen diese dem Grundsatz nach einem Veränderungsverbot und dürfen weder zerstört oder sonst erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden. Ausnahmen hiervon können durch die zuständige Naturschutzbehörde (UNB) zugelassen werden.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund bereits weitgehend fortgeschrittener Sukzessionsentwicklung wurde sich bei einer Augenscheinseinnahme am 12.11.10 mit der Unteren Naturschutzbehörde darauf verständigt, die Nutzungsausweisung mitzutragen und die erforderliche Ausnahmegenehmigung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erteilen. Diese Festlegung erfolgte vor dem Hintergrund, dass ein Sachbescheidungsinteresse erst zum Zeitpunkt einer konkreten Veränderung (Bauantrag) anzunehmen ist und im Weiteren der Biotopverbund über benachbarte Flächen im Außenbereich dauerhaft sichergestellt werden kann (vgl. FNP).

*Seitens des **Landesdenkmalamtes** bestehen gegen den B-Plan keine Bedenken.*

*Die **Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz (BLN)** eine nach § 44 NatSchG Bln anerkannte Vereinigung, nimmt unter Heranziehen raumordnerischer Aspekte umfänglich Stellung (6 Seiten) und stellt hierbei im Weiteren planungstheoretische Überlegungen sowohl zur Gebietsentwicklung als auch zur vermeintlichen Neuplanung der in Rede stehenden Teilfläche an.*

Die BLN vertritt von daher die Auffassung, dass für die vorliegende Planung ein Umweltbericht hätte vorgelegt werden müssen und auch die geplanten Festsetzungen nicht ausreichen als auch weitere Auflagen zum Schutz der Umwelt (zusätzlich zur Lärmkontingentierung), wie z.B. gegen das Einbringen von Schadstoffen in den Boden oder bzgl. der Rückhaltung/Versickerung von Regenwasser hätten getroffen werden müssen.

Abwägung:

Die Hinweise werden nicht berücksichtigt. Die BLN erkennt bei ihren Ausführungen grundlegende Rechtsverhältnisse, wie z.B. die Gebietsabgrenzung von bebauten Ortsteilen (als Beurteilungsmaßstab für Baugesuche auf Grundlage des § 34 BauGB) bzw. zieht diese in Zweifel. Im Weiteren erkennt sie ebenso den Regelungsgegenstand einzelner, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zu erlassenden Rechtsnormen.

Denn es steht vorliegend weder die Festsetzung der bislang ausgeübten Art der Bodennutzung in Rede, noch handelt es sich um eine Arrondierung von bislang nicht bebaubaren Flächen (sog. Außenbereichsgrundstücken), welche in den Geltungsbereich einbezogen worden wären. Vielmehr verhält es sich so, dass durch die vorliegende Planung die bislang rechtmäßig ausgeübte und auf Grundlage einfachgesetzlicher Regelungen zulässige Nutzung nachgezeichnet und nur in Hinblick auf potentiell nachteilige Wirkungen (Lärmemissionen) auf die Umgebung durch die zu erlassende Rechtsverordnung reglementiert wird.

In Würdigung des zuvor Ausgeführten ist auch nicht erkennbar, dass sonstige Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege die Durchführung einer Umweltprüfung erfordert hätten.

Insofern handelt es sich auch nicht um Ermessensentscheidungen, die ihrerseits Nebenbestimmungen in Form von Planergänzungsbestimmungen erfordern. Auch insoweit auf Vorkommen von besonders bzw. streng geschützten Arten und Biotopen abgestellt und daraus befreiungsbedürftige Handlungen abgeleitet werden, geht die BLN fehl. Denn es ist keineswegs so, dass mit Abschluss des Bebauungsplanverfahren i.a. die Berücksichtigung von Naturschutzbelangen abgeschlossen wäre, wie die BLN aufgrund eigener Erfahrungen aus der Praxis beklagt.

Dies trifft vielmehr nur auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG zu, wohingegen die sonstigen Vorschriften zum Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft (Kap. 4 BNatSchG) sowie zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten unberührt bleiben. Insoweit beruht die erfolgte Verständigung mit der Naturschutzbehörde auf der fachlichen Einschätzung, dass durch geeignete Maßnahmen im Vorgriff auf die Durchführung baulicher Maßnahmen, die Vollziehbarkeit der Planung auch sichergestellt ist. Von daher kann auch die Legalausnahme nach § 44 Abs. 5 BNatSchG begünstigend herangezogen werden, wenn sicher gestellt werden kann, dass die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

*Die **Conform Gesellschaft für Immobilien-Betreuung mbH**, Eigentümerin des Nachbargrundstücks Müggelheimer Damm/Müggellandstraße 25, die auf ihrem Grundstück eine kleinteilige Wohnbebauung planen, würden keine Bedenken geltend machen, wenn sichergestellt ist, dass die dort vorgesehene Erhöhung der Lärmkontingentierung im GE 4 um je 2 dB (A) keine gegenüber den bisher mitgeteilten zusätzlichen Einschränkungen oder Aufwendungen für ihr Vorhaben gem. Antrag vom 26.10.2011 mit sich bringen würde. Nur hilfsweise für den Fall, dass derartige neue Einschränkungen für das Projekt die Folge wären, melden sie vorsorglich Bedenken an.*

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Planung für die zukünftige Wohnbebauung auf dem Areal Müggellandstr. 25 wurde in Absprache mit dem FB Stadtplanung erarbeitet.

Es wurde den Planenden mitgeteilt, dass keine Bedenken gegen die Planung für Wohnungsbau vorliegen, wenn

- der FNP geändert werden kann,
- die Lärmkontingentierung des GE 4 eingehalten wird, so wie es die momentane Planung vorsieht, mit Abstand der Wohngebäude zum Gewerbegebiet.

*Im Schreiben eines **Bürgers** werden Bedenken gegen den B-Plan mit der Bitte um Berücksichtigung und ggf. Änderungen geäußert:*

1. Es ist nicht dargelegt und nachvollziehbar, warum ein Teil des Flurstücks 258 des Grundstücks Müggellandstraße 8, 10 von der Bestimmung als Gewerbegebiet ausgenommen wird, da dieser Teil auch schon seit 1995 gewerblich verpachtet wird und es doch Ziel der planungsrechtlichen Sicherung und Vorgabe ist, das gesamte Grundstück als Gewerbegebiet auszuweisen und damit den planungsrechtlichen Vorgaben zu entsprechen.

2. Der südwestlichste Teil des GE 3 des Flurstücks 258 sollte als Mischgebiet ausgewiesen werden, da sich auf den Nachbargrundstücken mehrere Einfami-

liehnhäuser anschließen und dort aktuell ein starker Neubau von Einfamilienhäusern stattfindet.

Mit der Ausweisung als Mischgebiet wird ein Abstand zwischen Wohn- und Gewerbegebiet geschaffen und erwartete Konfliktsituationen könnten vermieden werden. Planungsrechtliche Vorschriften sind nicht erkennbar, die dieser Ausweisung entgegenstehen

Abwägung:

Zu 1.: In Anbetracht der Planungsdauer wurde die Nutzungsabgrenzung von Waldflächen gegenüber den bereits baulich genutzten Grundstücken Ende 2010 überprüft. Dabei wurde festgestellt, dass rückwärtig gelegene Teilflächen, die für eine Einbeziehung in das geplante Gewerbegebiet vorgesehen waren, Wald i.S.d. Gesetzes sind und dem zur Folge nicht als Bauflächen zur Verfügung stehen. Dies betrifft auch den östlichen Teil des Flurstücks 258 des Grundstücks Müggellandstraße 8, 10, auf dem der Sendemast steht. Vorhandene Gebäude genießen Bestandsschutz. Da diese Bereiche aufgrund der sich einander ausschließenden Art der Bodennutzung nicht als Bauflächen ausgewiesen werden können und auch eine Übereinkunft bzgl. eine Genehmigung zum Zwecke der Waldumwandlung (in Ermangelung geeigneter Ausgleichsflächen) nicht erzielt werden konnte, wurde der Geltungsbereich um diese Waldflächen reduziert.

Zu 2.: Bereits bei Aufstellung des B-Plans 1992 wurde die Fläche östlich der Müggellandstraße (damals noch Str. 635) der vorhandenen Nutzung entsprechend als Gewerbegebiet dargestellt. Für den Neubau der Straße wurden GAMittel in Anspruch genommen, da die Herstellung der Straße die Voraussetzung für die Erschließung der anliegenden Gewerbegrundstücke im Geltungsbereich des B-Plans XVI-6 (auch der südwestliche Teil des GE 3) war. Die bestehende gewerbliche Nutzung soll auch weiterhin gesichert werden. Durch die textliche Festsetzung zur Lärmkontingentierung wird gewährleistet, dass sich nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe ansiedeln können. Die bestehenden Emissionspegel der Gewerbegebiete im Verhältnis zur nächsten benachbarten Wohnnutzung liegen zudem im Bereich der Richtwerte der DIN 18005 für Mischgebiete. Dieser Umstand trägt der bestehenden gemischten Nutzung von Wohnen und Gewerbe in dem Gebiet Rechnung.

3.4 Begründung der einzelnen Festsetzungen

3.4.1 Art der Nutzung

Gewerbegebiete

Im Bebauungsplan XVI-6 B werden neben der Ausweisung der neu gebauten Müggellandstraße als öffentliche Straßenverkehrsfläche Gewerbegebiete gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO planungsrechtlich gesichert.

Die Gewerbegebiete sind vorwiegend zur Unterbringung von nicht erheblich störenden Gewerbebetrieben vorgesehen.

Durch die Unterscheidung nach der Störungsintensität wird im GE-Gebiet in erster Linie das Klein- und Mittelgewerbe seinen Standort haben.

Der Nachbarnschutz im Gewerbegebiet ist geprägt von dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Er beinhaltet für die zulässigen Gewerbebetriebe, dass sie sich gegen die Genehmigung von Anlagen und Betrieben wenden können, die nach dem Gebietscharakter im GE-Gebiet unzulässig sind.

Die Störanfälligkeit des GE-Gebietes hat nicht nur hinsichtlich der Umgebung innerhalb des GE-Gebietes wechselseitige Bedeutung, sondern gleichermaßen für die Umgebung außerhalb des Geltungsbereichs.

Weiterhin sollen die Lärmpegelgrenzwerte und Maßnahmen zum Lärmschutz in einer textlichen Festsetzung geregelt werden, damit das Wohnen in den umliegenden Gebieten nicht durch die gewerblichen Betriebe und Anlagen unzumutbar beeinträchtigt wird.

Während der Aktualisierung der Planunterlagen wurde eine schalltechnische Untersuchung der zulässigen Geräuschemissionen von Gewerbeflächen im Plangebiet beauftragt. Vor dem Hintergrund der historischen Entwicklung des Plangebiets, das durch die enge Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe geprägt ist, wurden die Regelungen von Lärmauswirkungen und Rücksichtnahmegeboten sorgfältig geprüft. Nach dem Ergebnis aus dem Schallgutachten wird das Gewerbegebiet an der Müggellandstraße in 4 Gebiete mit spezifischen Lärmkontingentierungen gegliedert.

Textliche Festsetzung Nr. 1

In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2, GE 3 und GE 4 sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Ausnahmsweise können Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zugelassen werden, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb räumlich-funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern.

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

Begründung:

Die Festsetzung folgt der Intention, Einzelhandel gemäß des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes für den Bezirk Treptow-Köpenick zu steuern. Da mit der planungsrechtlichen Genehmigung eines Einzelhandelsstandorts im südwestlich angrenzenden Bereich am Müggelheimer Damm im Zusammenwirken mit dem Bestand die in der Untersuchung benannten Potenziale für die nahversorgungsrelevanten Angebote bereits ausgeschöpft sind, ist der Ausschluss von Einzelhandel der Nahversorgung erforderlich.

Gleichzeitig soll jedoch den im Geltungsbereich vorhandenen bzw. sich ansiedelnden Betrieben die Möglichkeit gegeben werden, Verkaufsstellen, die dem Betrieb zugehörig sind (d.h. Verkaufsstellen mit Sortimenten, die mit dem jeweiligen Gewerbebetrieb im Zusammenhang stehen), einzurichten, sofern sich diese der Hauptnutzung flächenmäßig unterordnen. Die Festsetzung sichert, dass keine eigenständigen Einzelhandelsbetriebe entstehen, so dass der Gewerbegebietscharakter erhalten bleibt.

3.4.2 Verkehr und Erschließung

Die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Müggellandstraße wird mit einer Breite von 14,50 m vollständig in den Geltungsbereich des Bebauungsplans integriert, da die ehemals vorhandene Straße 635 (Straßenbreite 4m) ausgebaut und neu hergestellt ist. Die endgültige Herstellung, Verkehrsübergabe und öffentliche Widmung als Müggellandstraße ist erfolgt.

Mit einer Straßenbreite von 14,50 m ist eine ausreichende Verkehrsfläche für die verkehrlichen Anforderungen eines Gewerbegebietes gegeben. Der Querschnitt teilt sich auf in eine zweispurige Straße mit angrenzenden Geh- und Radwegen.

Textliche Festsetzung Nr. 2

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Begründung:

Bodenrechtlich definiert der Bebauungsplan allein Straßenverkehrsflächen. Die Einteilung dieser Flächen wird durch andere Gesetze und Vorschriften geregelt. Die Einbeziehung der öffentlichen Verkehrsflächen, die erstmalig planungsrechtlich gesichert werden, dient der sinnvollen Abgrenzung des Bebauungsplangebietes, der Festsetzung der Straßenbegrenzungslinien sowie der Herstellung einer geordneten Erschließungssituation.

3.4.3 Immissionsschutz

Im Gewerbegebiet wird mit der Bebauung und weiteren Ansiedlung von Betrieben auch der Störungsgrad erhöht. Auch wenn in diesem GE-Gebiet in erster Linie das Klein- und Mittelgewerbe seinen Standort haben wird, können auch kleine Betriebe störintensiv sein.

Im Rahmen der Planung von Gewerbegebieten sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Hierbei kommt den Schallauswirkungen eine besondere Bedeutung zu.

Die Schallauswirkungen der geplanten Gewerbegebiete wurden daher gutachterlich mit dem Ziel untersucht, eine konfliktfreie Nachbarschaft der geplanten gewerblichen Nutzung mit den angrenzenden empfindlichen Nutzungen, hier vor allem Wohnnutzungen, in Abwägung der Belange der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse mit den Belangen der gewerblichen Nutzung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 50 BImSchG zu ermöglichen. Da diese Untersuchungen nicht auf einzelne bestehende Bauvorhaben, sondern auf die generelle Zulässigkeit im Rahmen der Bauleitplanung abstellen, wird für die Gewerbegebiete von einem flächenbezogenen Schallleistungspegel ausgegangen.

Damit auf der einen Seite der Schutz der benachbarten bestehenden Wohnnutzungen gewährleistet wird und auf der anderen Seite Planungssicherheit für die Gewerbebetriebe – auch der sich später ansiedelnden – besteht, trifft der Bebauungsplan daher Festsetzungen zur Schallkontingentierung. Die flächenbezogene Schallkontingentierung ermöglicht es, abhängig von der Grundstücksgröße eine zulässige Schallemission festzulegen.

Die Kontingentierung verhindert damit einerseits eine Überschreitung der Orientierungswerte und gibt andererseits Planungssicherheit für Betriebe, dass nicht einzelne Vorhaben mit starker Schallemission die zulässigen Schallkontingente ausschöpfen. Der Vorteil der Anwendung der Schallkontingentierung liegt darin, dass die Emissionen durch eine grundstücksbezogene betriebliche Gestaltung so gesteuert werden können, dass der zulässige Anteil am resultierenden Beurteilungspegel an den Rändern der schutzwürdigen Nutzungen nicht überschritten wird. Die gutachterlichen Untersuchungen zur Lärmkontingentierung, Kötter consulting engineers „Bericht Nr. 410018-1.002 über die Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan XVI-6 im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Müggelheim“ vom 28.06.2010, ergänzt durch die Schalltechnische Untersuchung Kötter, Bericht Nr. 410018-02.01, vom 23.08.2011, haben gezeigt, dass eine umweltverträgliche Nutzung der gewerblich zu nutzenden Flächen im Hinblick auf die Geräuschimmissionen mit der textlichen Festsetzung Nr. 3 möglich wird.

Textliche Festsetzung Nr. 3

In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2, GE 3 und GE 4 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschritten werden:

Baugebiet	L_{EK} tags	L_{EK} nachts
Gewerbegebiet GE 1	63 dB(A)	48 dB(A)
Gewerbegebiet GE 2	60 dB(A)	45 dB(A)
Gewerbegebiet GE 3	57 dB(A)	42 dB(A)
Gewerbegebiet GE 4	67 dB(A)	52 dB(A)

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5

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

Begründung:

Mit dieser Festsetzung wird einerseits ermöglicht, dass die Gewerbegebiete entsprechend ihrer bestehenden und zukünftigen Bebauung durch gering störende Gewerbebetriebe gemäß § 8 BauNVO genutzt werden können. Andererseits wird der Schallpegel zu den benachbarten Wohnnutzungen in den Grenzen gehalten, dass keine weitere Erhöhung der Schallemissionspegel gegenüber den bereits vorhandenen Gewerbenutzungen erfolgen wird. Die bestehenden Emissionspegel der Gewerbegebiete im Verhältnis zur nächsten benachbarten Wohnnutzung liegen im Bereich der Richtwerte der DIN 18005 für Mischgebiete. Dieser Umstand ist der bestehenden gemischten Nutzung von Wohnen und Gewerbe in dem Gebiet zuzurechnen. Der Belang der Schaffung gesunder Wohnverhältnisse wird dahingehend Rechnung getragen, dass die gesunden Wohnverhältnisse in dem Bereich erhalten bleiben, indem die weitere Erhöhung des Gewerbelärms durch die Festsetzung der Geräuschkontingentierung beschränkt wird.

III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Es sind keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten. Der Bebauungsplan dient der Sicherung der ansässigen Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Weiterhin sollen die Lärmpegelgrenzwerte und die zu treffenden Maßnahmen zum Lärmschutz in einer textlichen Festsetzung festgesetzt werden, damit das Wohnen in den umliegenden Gebieten nicht durch die gewerblichen Betriebe und Anlagen unzumutbar beeinträchtigt werden.

2. Auswirkungen auf die Umwelt

Bei dem Bebauungsplan XVI-6 B handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden die auf Grundlage eines Verfahrens nach § 125 BauGB fertig gestellte Müggellandstraße sowie angrenzende, im Bestand bereits gewerblich genutzten Flächen planungsrechtlich gesichert.

Abgesehen von der bereits hergestellten öffentlichen Straßenverkehrsfläche werden im Bebauungsplan XVI-6B ausschließlich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (Gewerbegebiet) getroffen. Diese zielen auf eine planungsrechtliche Sicherung des Bestands. Das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise sowie die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Vergleich zu bestehenden Baurechten gemäß § 34 BauGB nicht geändert. Demnach resultieren aus der auch ohne Bebauungsplan zulässigen Bebauung keine ausgleichspflichtigen Eingriffe in Natur und Landschaft.

Unabhängig davon wurde in Anbetracht der Planungsdauer die Nutzungsabgrenzung von Waldflächen gegenüber den bereits baulich genutzten Grundstücken Ende 2010 überprüft. Dabei wurde festgestellt, dass rückwärtig gelegene Teilflächen, die für eine Einbeziehung in das geplante Gewerbegebiet vorgesehen waren, Wald i.S.d. Gesetzes sind und dem zur Folge nicht als Bauflächen zur Verfügung stehen. Da diese Bereiche aufgrund der sich einander ausschließenden Art der Bodennutzung nicht als Bauflächen ausgewiesen werden können und auch eine Übereinkunft bzgl. einer Genehmigung zum Zwecke der Waldumwandlung (in Ermangelung geeigneter Ausgleichsflächen) nicht erzielt werden konnte, wurde der Geltungsbereich um diese Waldflächen reduziert.

Unter Wahrung des Integritätsinteresses von Natur und Landschaft konnte deshalb das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB beschritten werden, da ein Verzicht auf die Durchführung einer Umweltprüfung nicht bedeutet, dass die Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB nicht Gegenstand der Abwägung waren; diese wurden sowohl in die grundlegenden Planungen (vgl. I.3.4 i.Z.m. Biotopschutz) als auch nach nochmaliger Augenscheinseinnahme (vgl. II.3.3) in die Abwägung eingestellt.

Umwelterhebliche Auswirkungen (Emissionen) werden mit einer spezifischen Lärmkontingentierung in zweierlei Weise gesteuert: Zum einen als Schutz für die Umgebung (nach Außen), indem sichergestellt wird, dass schutzbedürftige Nutzungen nicht über die festgesetzten Schallkontingente hinaus belastet werden dürfen. Und zum anderen (nach Innen), da die Betriebserlaubnis beim Verursacherprinzip ansetzt und den Betriebsinhaber verpflichtet, die Kontingente – ggf. durch Ergreifen besonderer baulicher Vorkehrungen – in jedem Fall einzuhalten.

3. Auswirkungen auf den Verkehr

Auswirkungen auf die Verkehrssituation sind nicht zu erwarten. Gewerbliche Nutzungen sind derzeit schon im Umfang der Regelungen nach § 34 BauGB zulässig.

4. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung

Für die Herstellung der Müggellandstraße wurde ein Verfahren nach § 125 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Herstellung der Straße wurde mit GA-Mitteln finanziert. Die endgültige Herstellung und Verkehrsübergabe ist erfolgt. Bisher befinden sich noch nicht alle öffentlich gewidmeten Flächen im Eigentum des Landes Berlin, Zuordnung Tiefbauamt.

Sofern die Voraussetzungen für die Widmung gemäß § 3 Abs. 2 BerlStrG nicht durch Zustimmung der Eigentümer oder durch Vertrag geschaffen werden können, sind die erforderlichen Mittel in Höhe von max. 160 T€ zum dann erforderlichen Erwerb der noch in privaten Eigentum befindlichen Straßenlandflächen (Flurstück 291, 307, 254, 332, und 330) vom Bezirksamt in den Haushalt einzustellen.

IV. VERFAHREN

Aufstellung

Für das Gebiet zwischen Müggelheimer Damm 201 – 207, Odernheimer Straße 13 – 27, Straße 639, Straße 635 und westlichem Ortsrand in Müggelheim hat das Bezirksamt Köpenick von Berlin am **29.06.1992** mit Beschluss Nr. 112/92 die Aufstellung des Bebauungsplans XVI-6 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.10.1992 im Amtsblatt für Berlin, S. 3013 öffentlich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

In der Zeit vom **05.10.1992 bis einschließlich 04.11.1992** wurde im Stadtplanungsamt Köpenick, Grünstraße 4, die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die abgegebenen Stellungnahmen bezogen sich auf geplante Wohngebiete, die nunmehr nicht mehr im Geltungsbereich liegen.

1. Änderung des Aufstellungsbeschlusses - Reduzierung des Geltungsbereiches

Am **17.07.1995** beschloss das Bezirksamt Köpenick von Berlin mit der Bezirksamtsvorlage Nr. 399/95 die Reduzierung des Plangebiets.

Reduzierter Geltungsbereich ist nunmehr das Gebiet in Müggelheim, begrenzt durch die Straße 635, Straße 635/639, Odernheimer Straße 13 – 27, nördliche Grundstücksgrenzen der Grundstücke Odernheimer Straße 11, Alt-Müggelheim 17–20, Hirseländer Weg 5, 7, 10, 12 und östlicher Grundstücksgrenze der Grundstücke Hirseländer Weg 5, Müggelheimer Damm 259, Müggelheimer Damm 233-259 bis zur Straße 635.

Der Änderungsbeschluss wurde am 13.03.1998 im Amtsblatt für Berlin, S.1050 öffentlich bekannt gemacht.

TÖB-Beteiligung

In der Zeit vom **29.02.1996 bis zum 01.04.1996** wurden gemäß § 4 des Baugesetzbuchs die Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Die eingereichten Stellungnahmen bezogen sich mehrheitlich auf das allgemeine Wohngebiet. In der Auswertung der TÖB gab es Änderungen bzgl. der GRZ/GFZ Ausweisungen in den Wohngebieten sowie bei den textlichen Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Lärmemissionen im Gewerbegebiet.

Zustimmungsverfahren nach § 125 BauGB für die Müggellandstraße (vormals Straße 635)

Für die Herstellung der Straße 635 wurde am 26.06.1996 mit der BA-Vorlage Nr. 64/96 im Bezirksamt Köpenick ein Zustimmungsverfahren gemäß § 125 BauGB eingeleitet. Die BVV hat die Herstellung der Straße am 25.09.2003 auf Grundlage des § 125 Abs. 2 BauGB beschlossen und die Übereinstimmung mit den Bebauungsplanfestsetzungen festgestellt. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat die Zustimmung gemäß § 21 AGBauGB erteilt.

Am 15.05.1997, geändert mit Datum vom 13.10.1999, wurden von der Senatsverwaltung für Wirtschaft und Technologie die GA-Mittel für den Neubau der Straße 635 vom Müggelheimer Damm bis Kirsteinstraße unter der Voraussetzung, dass der Bebauungsplan für das Gewerbegebiet festgesetzt wird, bewilligt.

Die endgültige Herstellung, Verkehrsübergabe und öffentliche Widmung als Müggellandstraße ist erfolgt

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplans XVI-6 vom 1. August 1997 mit Begründung hat in der Zeit vom **30.03.1998 bis 04.05.1998** gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs im Bezirksamt Köpenick von Berlin öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig wurden Duplikate der Planunterlagen zusätzlich im Zentrum von Müggelheim, in den Räumen des Dorfclubs Müggelheim ausgelegt. Die Auslegung wurde am 20.03.1998 im Amtsblatt für Berlin, S. 1161 ortsüblich bekannt gemacht.

Die schriftlichen Bedenken und Anregungen bezogen sich im Wesentlichen auf das allgemeine Wohngebiet sowie auf die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Flächen, die nicht mehr im jetzigen Geltungsbereich des Bebauungsplans XVI-6 B liegen).

Auch die Forderung nach einer Lärmschutzwand zwischen Gewerbe- und Wohngebiet musste mit der weiteren Reduzierung des Geltungsbereichs (s. unten) nicht weiter berücksichtigt werden.

Planreife

Mit dem Bezirksamtsbeschluss Nr. 420/99 am **12.04.1999** hat das Bezirksamt Köpenick von Berlin aufgrund der materiellen Rechtsgrundlage des § 33 Abs. 1 Baugesetzbuch die Planreife (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung) für das Gewerbegebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XVI-6 beschlossen.

Für das Gewerbegebiet im Geltungsbereich der Bebauungsplanentwurfs XVI-6 lagen zwei Anträge auf Erteilung von Baugenehmigungen vor; zur Errichtung eines Tischlereibetriebes und eines Mobilfunk-Antennenmastes.

Mit der Planreife wurde die Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung entsprechend § 33 Abs. 1 Baugesetzbuch erklärt.

Mit dem Schreiben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung des Landes Brandenburg und des Landes Berlin wurde am **16.04.1999** die Weiterführung des Bebauungsplans XVI-6 des Bezirks Köpenick untersagt. Die ursprünglich geplante Entwicklung von allgemeinen Wohngebieten innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XVI-6 wurde planungsrechtlich untersagt, da sich der südöstliche Teilbereich in der Planungszone Siedlungsbeschränkung des Landesentwicklungsplans Flughafenstandortentwicklung (LEP FS), auch nach der Änderung der Verordnung über den LEP FS vom 30. Mai 2006, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin am 15. Juni 2006, befand.

2. Änderung des Aufstellungsbeschlusses

– weitere Reduzierung des Geltungsbereiches

Die Information der Planungsabsicht zur Änderung des Geltungsbereichs für den Bebauungsplan XVI-6 gemäß § 5 AGBauGB wurde am **15.08.2007** der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Abt. I B und der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung und verschiedenen bezirklichen Abteilungen mitgeteilt. Da es keine Möglichkeit für eine planungsrechtliche Sicherung von Wohngebieten innerhalb des Bebauungsplans XVI-6 gab, wurden die ehemals als Wohn- und Mischgebiete vorgesehenen Flächen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen. Der Geltungsbereich wurde auf die Sicherung der Gewerbegrundstücke und der öffentlichen Verkehrsfläche reduziert und es verblieb nur das Gewerbegebiet, für das auch Fördermittel aus der Gemeinschaftsaufgabe Ost zur Verbesserung der Straßenverbindung genutzt werden konnte, im Geltungsbereich des Bebauungsplans XVI-6.

Der Beschluss des Bezirksamtes Treptow-Köpenick von Berlin vom **23.09.2008** über die Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XVI-6, BA-Beschluss Nr. 260/2008, wurde gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch im Amtsblatt für Berlin am 19.02.2010, S. 230 öffentlich bekanntgemacht.

3. Änderung des Aufstellungsbeschlusses

- Weitere Reduzierung des Geltungsbereiches sowie**
- Umstellung des Verfahrens**

In Anbetracht der Planungsdauer wurde die Nutzungsabgrenzung von Waldflächen gegenüber den bereits baulich genutzten Grundstücken Ende 2010 überprüft. Dabei wurde festgestellt, dass rückwärtig gelegene Teilflächen, die für eine Einbeziehung in das geplante Gewerbegebiet vorgesehen waren, sich als Wald i.S.d. Gesetzes darstellen. Da diese Bereiche aufgrund der sich einander ausschließenden Art der Bodennutzung nicht als Bauflächen ausgewiesen werden können und auch eine Übereinkunft bzgl. einer Genehmigung zum Zwecke der Waldumwandlung (in Ermangelung geeigneter Ausgleichsflächen) nicht erzielt werden konnte, wurde der Geltungsbereich um diese Waldfläche reduziert.

Am 18.02.2011 wurde die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung II C 3, die Gemeinsame Landesplanungsabteilung GL5 sowie verschiedene bezirkliche Abteilungen über die Planungsabsicht zur Reduzierung des Geltungsbereichs und Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB informiert.

Da es sich um einen einfachen Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 3 des Baugesetzbuchs handelt, sollte der Bebauungsplan als Bebauungsplan **XVI-6 B** weitergeführt werden und sich auf die verbindliche Regelung der Art der Nutzung beschränken. Es entfallen somit die Festsetzungen eines Nutzungsmaßes und überbaubarer Grundstücksflächen sowie die Anfertigung eines Umweltberichts.

Mit dem BA-Beschluss Nr. 591/11 vom **03.05.2011** wurde die Geltungsbereichsreduzierung des Bebauungsplans und die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens XVI-6 B als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch beschlossen.

Der BA-Beschluss Nr. 591/11 vom 03.05.2011 über die Änderung und Weiterführung des einfachen Bebauungsplans im Sinne von § 30 Abs. 3 des Baugesetzbuchs mit der Bezeichnung **XVI-6 B** wurde im Amtsblatt für Berlin am 17.06.2011, S. 1367 öffentlich bekanntgemacht.

Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit

Im Rahmen einer erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ist den betroffenen Bürgern und den berührten Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB vom 03.01.2012 bis 02.02.2012 erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden.

Der Bebauungsplan XVI-6 vom 1. August 1997 wurde erstmals in der Zeit vom 30.03.1998 bis einschließlich 04.05.1998 öffentlich ausgelegt.

Seitdem hatte sich die Plangrundlage infolge der langen Bearbeitungszeit so stark verändert, dass ein aktueller Bezug nur schwer möglich war. Änderungen der Planung, einschließlich der zwischenzeitlich erforderlichen Aktualisierung der Planunterlage, waren auf dem Bebauungsplan XVI-6 in der Fassung vom 1. August 1997 nicht mehr für jedermann erkennbar, so dass die Erstellung eines neuen Originalplans erforderlich wurde. Dieser Bebauungsplan vom 8. Dezember 2011 wurde an die Träger öffentlicher Belange versandt und öffentlich ausgelegt.

Im Rahmen des Verfahrens wurden die Träger öffentlicher Belange bzw. von der Planung betroffene Behörden und Stellen mit der Bitte um Stellungnahme angeschrieben. Innerhalb des festgelegten Bearbeitungszeitraums sind 23 Stellungnahmen eingegangen, davon haben 21 Behörden und Träger öffentlicher Belange Anregungen und Hinweise abgegeben, die ausgewertet wurden. Das Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde in die Abwägung eingestellt (s. Punkt II.3.3). Es ergaben sich keine inhaltlichen Änderungen der Planung.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden fristgerecht am 23.12.2011 ortsüblich im Amtsblatt für Berlin, S. 3019 verbunden mit dem Hinweis auf § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung bekannt gemacht sowie in den Tageszeitungen „Berliner Morgenpost“ und „Berliner Zeitung“ veröffentlicht.

Ausgelegt wurden der Bebauungsplan vom 08. Dezember 2011 nebst Begründung und Grundstücksverzeichnis.

Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung brachte keine zusätzlichen Anregungen.

Das Ergebnis der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in die Begründung eingearbeitet, die die Grundlage für die Festsetzung des B-Plans war.

Festsetzung des Bebauungsplans

Mit Beschluss vom 26.02.2013 (BA-Vorlage Nr. 155/13) hat das Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin den Entwurf des Bebauungsplans XVI-6 B nebst Begründung, den Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplans und die Weiterleitung an die BVV beschlossen. Die BVV hat am 21.03.2013 unter der Beschluss-Nr.: 0221/17/13, Drs. Nr.: VII/0395 die Festsetzung des Bebauungsplans XVI-6 B beschlossen.

Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB

Mit Schreiben vom 26.04.2013 wurde der Bebauungsplan bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB angezeigt.

Mit Schreiben vom 08. Juli 2013. hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt mitgeteilt, dass der Bebauungsplan beanstandungsfrei ist und festgesetzt werden kann. Die redaktionellen Hinweise wurden in die Begründung eingearbeitet.

Veröffentlichung im GVBl

Das Bezirksamt beschloss daraufhin am 20.08.2013 (BA-Beschluss Nr. 202/13) die Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplans XVI-6B („Müggelheimer Damm“) und diese im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin zu veröffentlichen. Die Veröffentlichung erfolgte im GVBl für Berlin Nr. ... am, Seite

IV. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (**BauGB**) i. d. F. d. B. vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. S. 1548) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049, 2076)
- Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (**AGBauGB**) in der Fassung vom 07.11.1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.11.2005 (GVBl. S. 692)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 2 Absatz 24 des Gesetzes vom 06.06.2013 (BGBl. I S. 1482)

Aufgestellt:

Berlin Treptow-Köpenick, den

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin
Abt. Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt
Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung

Hölmer
Bezirksstadtrat

Löbel
Fachbereichsleiterin

ANHANG

Textliche Festsetzungen

1. In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2, GE 3 und GE 4 sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Ausnahmsweise können Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zugelassen werden, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb räumlich-funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern.
2. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
3. In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2, GE 3 und GE 4 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschritten werden:

<u>Baugebiet</u>	<u>L_{EK} tags</u>	<u>L_{EK} nachts</u>
Gewerbegebiet GE 1	63 dB(A)	48 dB(A)
Gewerbegebiet GE 2	60 dB(A)	45 dB(A)
Gewerbegebiet GE 3	57 dB(A)	42 dB(A)
Gewerbegebiet GE 4	67 dB(A)	52 dB(A)

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Hinweis:

Die DIN 45691 wird im Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, Abteilung Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Vermessung/Bodensonderungsbehörde zur Einsichtnahme bereitgehalten.