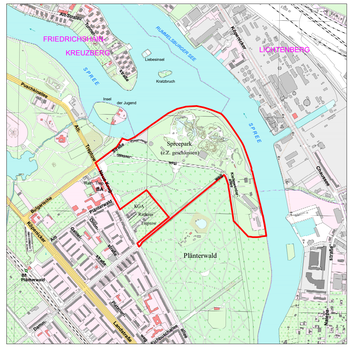
Bebauungsplan 9-7

für das Gelände zwischen Bulgarische Straße, Uferbegrenzung der Spree, nördlicher Grenze des Flurstücks 22, Gemarkung 500, Flur 115, Kiehnwerderallee, Dammweg, nordöstlicher und nordwestlicher Grenze der Kleingartenanlage "Rathaus Treptow" und Neue Krugallee

im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Plänterwald

Übersichtskarte 1:15.000



Textliche Festsetzungen

1. Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark" dient vorwiegend der Unterbringung von baulichen Anlagen und Einrichtungen für kulturelle und künstlerische Zwecke sowie der wiederholten und zeitlich begrenzten Durchführung von Veranstaltungen kulturellen und künstlerischer Art. Es dient auch der Errichtung von Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Sondergebietes dienen und mit diesem in unmittelbar funktionalem Zusammenhang stehen.

   Zulässig sind:

   - Anlagen für die Herstellung, Lagerung, Präsentation und Darbietung darstellender und bildender Kunst sowie für die Durchführung kultureller Veranstaltungen,
   - Gebäude und Räume für Tagungen und Seminare,
   - Gebäude für Lichtspiel- Vorführungen,
   - Anlagen für Spiel- und Bewegung,
   - Einrichtungen für Kunst, Umwelt und Pädagogik,
   - Verkaufsstellen mit Sortimenten, die mit dem Nutzungszweck „Kunst- und Kulturpark" im Zusammenhang stehen,
   - Schank- und Speisewirtschaften und Kioske,
   - Anlagen und Einrichtungen für den Service der Parkbesucher,
   - Anlagen für nutzungsbezogene Informationen,
   - Anlagen für Personal, Verwaltung, Betrieb und Unterhaltung des Parks,
   - Parkbahn einschließlich der betriebsnotwendigen Anlagen,
   - Riesenrad einschließlich der betriebsnotwendigen Anlagen,
   - Anlagen für die Durchwegung des Parks,
   - Einfriedungen,
   - Anlagen zur Ver- und Entsorgung und zur Nutzung erneuerbarer Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung,
   - Anlagen für das Abstellen und Verleihen von Fahrrädern.

   Ausnahmsweise zulässig sind:

   - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Veranstalter,
   - Anlagen für Lichtspiel-Vorführungen im Freien,
   - sonstige Fahr- und Belustigungsgeschäfte.

   Unzulässig sind:

   - Vergnügungsstätten und zentrale Einrichtungen der Kultur im Sinne des § 7 Abs. 2 BauNVO.

2. Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ausflugslokal und Räume für Kunst- und Kulturschaffende mit Beherbergung" dient der Unterbringung eines Ausflugslokals sowie der Unterbringung von Räumen für kulturelle und künstlerische Zwecke und der Beherbergung von Kunst- und Kulturschaffenden.

   Zulässig sind:

   - eine Schank- und Speisewirtschaft,
   - Ateliers, Ausstellungs- und Veranstaltungsräume,
   - Übernachtungsräume sowie gemeinschaftlich nutzbare Räume zur Selbstversorgung für temporär vor Ort künstlerisch tätige Personen.
   - im Zusammenhang mit dem Nutzungszweck des Sondergebietes stehende Verwaltungs-, Wirtschafts-, Service-, Lager- und Technikräume.

   Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können Anlagen für Außengastronomie nur innerhalb der Flächen A-B-C-D-A und E-F-G-H-I-J-E zugelassen werden.

3. Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark" und im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ausflugslokal und Räume für Kunst- und Kulturschaffende mit Beherbergung" darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht überschritten werden.

4. Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark" darf die festgesetzte Oberkante durch ein Riesenrad bis zu einer Oberkante von 81,0 m ü. NHN überschritten werden.

5. Die Grundstücksfläche des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark" ist mit Ausnahme der Flächen a, b, c, d, e, f, g, h, i, j, k, l und m in voller Tiefe überbaubar.

6. In der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Uferwanderweg" ist innerhalb der Fläche n ein Schiffsanlegesteg zulässig.

7. Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark" sind innerhalb der Fläche o zusätzlich zu den nach textlicher Festsetzung Nr. 1 zulässigen Nutzungen insgesamt bis zu 100 Stellplätze mit deren Zufahrt für Menschen mit schwerer Gehbehinderung, für Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer, für Personal des Kunst- und Kulturparks sowie für Besucher und Besucherinnen des Ausflugslokals im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ausflugslokal und Räume für Kunst- und Kulturschaffende mit Beherbergung" zulässig.

8. Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark" sind Stellplätze und Garagen außerhalb der Fläche o unzulässig.

   Ausnahmsweise können außerhalb der Fläche o Stellplätze und Garagen für Fahrzeuge, die für den Betrieb und die Unterhaltung des Parks erforderlich sind, zugelassen werden, wenn sie nach Anzahl, Lage oder Umfang der Eigenart des Baugebiets nicht widersprechen.

9. Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ausflugslokal und Räume für Kunst- und Kulturschaffende mit Beherbergung" sind Stellplätze und Garagen außerhalb der Flächen St unzulässig. Innerhalb der Flächen St sind nur Stellplätze für Menschen mit schwerer Gehbehinderung, für Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer zulässig.

10. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

11. Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark" ist auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit den Bezeichnungen a, d, e und m die vorhandene Vegetation zu erhalten, zu ergänzen und bei Abgang in der Weise nachzupflanzen, dass der Eindruck eines naturnahen, grundwasserbeeinflussten Laubholzwaldes mit Lichtungen erhalten bleibt. Die Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung gelten nicht für Wege, die Trasse der Parkbahn und für eine Einfriedung innerhalb der Fläche e.

12. Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark" ist auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit den Bezeichnungen g, h und k die vorhandene Vegetation zu erhalten, zu ergänzen und bei Abgang in der Weise nachzupflanzen, dass der Eindruck eines naturnahen, grundwasserfernen Laubholzwaldes mit Lichtungen erhalten bleibt. Die Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung gelten nicht für Wege und die Trasse der Parkbahn.

13. Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark" ist auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Gewässern mit den Bezeichnungen b und c die vorhandene Vegetation zu erhalten, zu ergänzen und bei Abgang in der Weise nachzupflanzen, dass der Eindruck eines naturnahen, grundwasserbeeinflussten Laubholzwaldes mit Lichtungen und Kleingewässern erhalten bleibt. Die Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung gelten nicht für Wege und die Trasse der Parkbahn.

14. Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ausflugslokal und Räume für Kunst- und Kulturschaffende mit Beherbergung" sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und durch Baum- und Strauchpflanzungen in der Weise zu ergänzen, dass der Eindruck eines waldartigen Ausflugslokals entsteht. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

15. Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark" ist die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung f unter Einbeziehung vorhandener Bäume durch Baumneupflanzungen mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm so zu ergänzen, dass der Eindruck einer Baumallee entsteht. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Bindung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege.

16. Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark" ist die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung l in der Weise zu bepflanzen, dass der Eindruck eines naturnahen, grundwasserfernen Laubholzwaldes mit Lichtungen entsteht. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Bindung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege und die Trasse der Parkbahn.

17. Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark" ist pro 1.000 m² angefangener überbaubarer Grundstücksfläche ein großkroniger, heimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm außerhalb der Flächen a, b, c, d, e, f, g, h, i, j, k, l und m zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.

18. Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark" ist die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung i als naturnaher, grundwasserferner Laubholzwald mit Amphibienhabitat zu entwickeln und zu erhalten. Innerhalb dieser Fläche können Wegeflächen mit einem Anteil von maximal 15 % zugelassen werden.

19. Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark" ist die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung j als blütenreiche Wiese für Insekten zu entwickeln und zu erhalten. Innerhalb dieser Fläche können Wegeflächen mit einem Anteil von maximal 15 % zugelassen werden.

20. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nur die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.

21. Die Fläche p ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des Unternehmensträgers zu belasten.

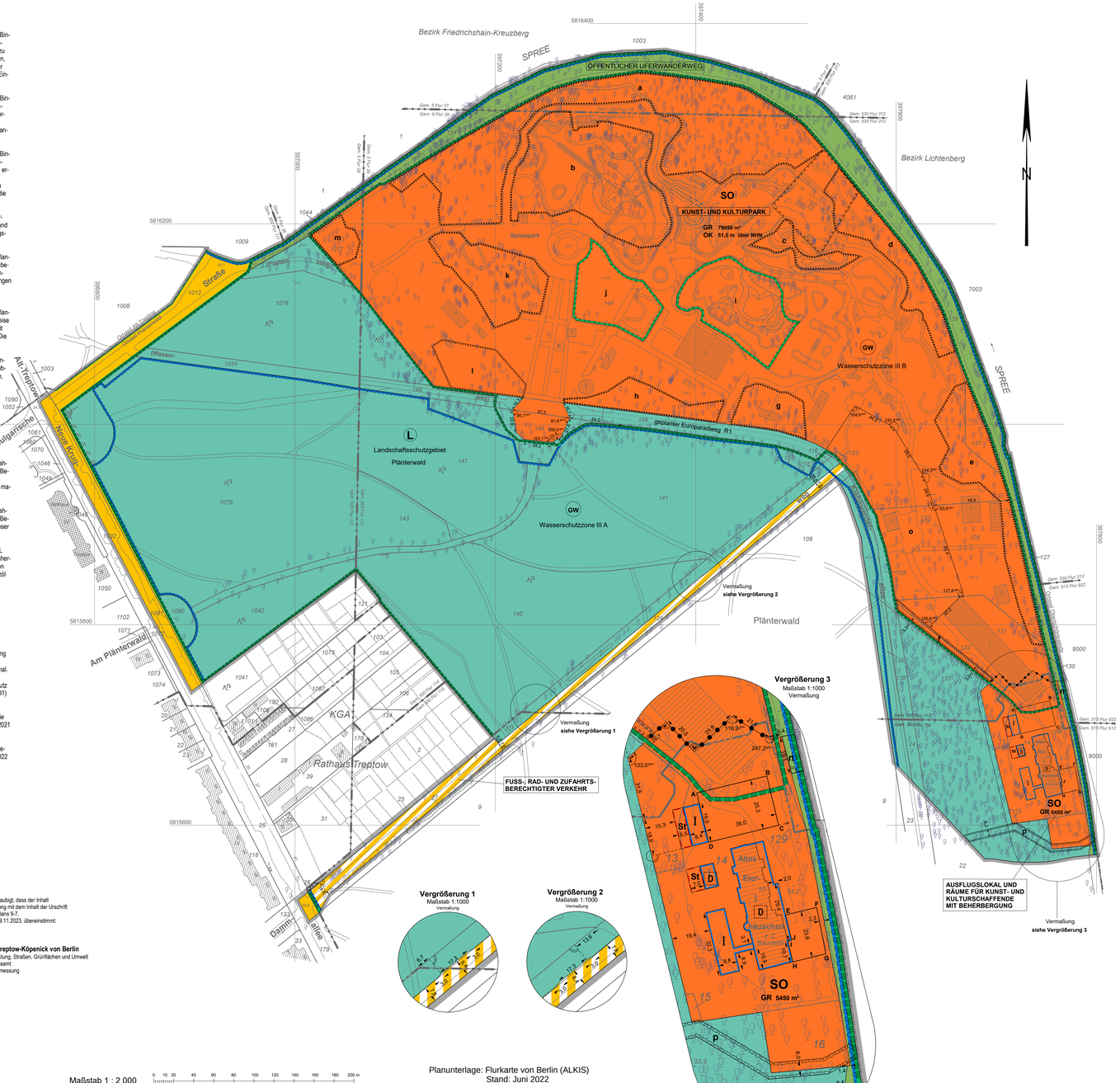
Hinweise:

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich gemäß Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Johannisthal (Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal) vom 31.08.1999 (GVBl. S. 522), geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 06.04.2009 (GVBl. S. 168) in der Schutzzone III A und III B des Schutzgebietsteils Johannisthal.
2. Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich gemäß Verordnung zum Schutz der Landschaft des Plänterwaldes im Bezirk Treptow von Berlin vom 18.10.1998 (GVBl. S. 291) im Landschaftsschutzgebiet Plänterwald.
3. Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 und 19 wird die Verwendung von Arten der der Begründung als Anlage 3 beigefügten Pflanzliste vom 24.09.2021 empfohlen.
4. Der zeichnerischen Festsetzung der Flächen a, b, c, d, e, f, g, h, i,j, k, l und m liegt der der Begründung als Anlage 5 beigefügte Plan „Grünordnerisches Konzept Spreepark" vom 30.05.2022 zu Grunde.

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplans 9-7, festgesetzt am 29.11.2023, übereinstimmt.

Berlin, den
Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin
Abt. Stadtentwicklung, Straßen, Grünflächen und Umwelt
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Vermessung

Im Auftrag



Vergrößerung 1
Maßstab 1:1000
Vermaßung

Vergrößerung 2
Maßstab 1:1000
Vermaßung

Vergrößerung 3
Maßstab 1:1000
Vermaßung

Maßstab 1 : 2 000

0 10 20 40 60 80 100 120 140 160 180 200 m

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

Planunterlage: Flurkarte von Berlin (ALKIS)
Stand: Juni 2022

mit Ergänzungen von Bäumen und Höhen
aus Lageplan Wuttke Ingenieure GmbH
Stand: 30.07.2018

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen

Kleinsiedlungsgebiet (§ 2 BauNVO) WS
Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) WR
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) WA
Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO) WB
Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) MD
Mischgebiet (§ 6 BauNVO) MI
Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO) MU
Kerngebiet (§ 7 BauNVO) MK
Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) GE
Industriegebiet (§ 9 BauNVO) GI
Sondergebiet (Einkaufs) (§ 10 BauNVO) SO z.B. WOCHENENDHAUSGEBIET
Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) SO z.B. UNIVERSITÄT

Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB) z.B. WR/1

Geschossflächenzahl als Höchstmaß z.B. (2)
als Mindest- und Höchstmaß z.B. (2) bis (3)

Geschossfläche als Höchstmaß z.B. GF 500 m²
als Mindest- und Höchstmaß z.B. GF 400 m² bis 500 m²

Baumassenzahl z.B. 3
Baumasse z.B. BM 4000 m³

Grundflächenzahl z.B. 0,4
Grundfläche z.B. GR 150 m²

Zahl der Vollgeschosse
als Höchstmaß z.B. III
als Mindest- und Höchstmaß z.B. III-V
zwingend z.B. V

offene Bauweise o
Nur Einzelhäuser zulässig
Nur Doppelhäuser zulässig
Nur Hausgruppen zulässig
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Geschlossene Bauweise g
Abweichende Bauweise a

Baulinie
Baugrenze (§ 23 Abs.3 Satz 1 BauNVO)
Linie zur Abgrenzung d. Umfanges von Abweichungen (§ 23 Abs.3 Satz 3 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt
als Höchstmaß
Traufhöhe z.B. TH 12,4 m über Gehweg
Firsthöhe z.B. FH 53,3 m über NHN
Oberkante z.B. OK 124,5 m über NHN
als Mindest- und Höchstmaß z.B. OK 116,0 m bis 124,5 m über NHN
zwingend z.B. OK 124,5 m über NHN

Flächen für den Gemeinbedarf
z.B. JUGENDFREIZEITHEIM

Flächen für Sport- und Spielanlagen
z.B. ganzwissig Kleinsportanlage

Verkehrsflächen
Straßenverkehrsfläche
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
z.B. öffentliche Parkfläche P
z.B. FUSSGÄNGERBEREICH

Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Einfahrt
Bereich ohne Ausfahrt
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Straßenseite

Private Verkehrsfläche

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
z.B. UMSPANNWERK
z.B. Gasdruckregler G z.B. Trafostation T

oberirdische Hauptversorgungsleitungen
Hochspannungsleitung

Öffentliche und private Grünflächen
z.B. ÖFFENTLICHE PARKANLAGE
z.B. PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN

Fläche für die Landwirtschaft
Fläche für Wald
Wasserfläche

Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-immissionsschutzgesetzes
Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen
Besonderer Nutzungszweck von Flächen z.B. HOTEL
Sichtfläche
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche für schmale Fläche
Umgrenzung der Flächen für Stellplätze St
Garagen mit Angabe der Geschosse Ga 1
Gemeinschaftsstellplätze GSt
Gemeinschaftsgaragen mit Angabe der Geschosse GGa 1

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung
Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen für Zuordnungen nach §9 Abs. 1a Baugesetzbuch (Kombination mit anderen Planzeichen möglich)

Sonstige Festsetzungen
Umgrenzung der Gebiete, in denen durch Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen
Arkade
Höhenlage bei Festsetzungen (in Meter über NHN) z.B. 35,4
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Umgrenzung der Flächen für Garagengebäude mit Dachstellplätzen mit Angabe der Geschosse Ga 3 St
Tiefgaragen mit Angabe der Geschosse TGa 1
Gemeinschaftsstellplatzgaragen mit Angabe der Geschosse GStGa 1
Gemeinschaftsanlagen GAnl

Nachrichtliche Übernahmen
Naturschutzgebiet
Landschaftsschutzgebiet
Naturdenkmal
Geschützter Landschaftsbestandteil
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt
Erhaltungsbereich
Wasserfläche
Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung)
Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr
Umgrenzung der Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
Bahnanlage
Straßenbahn

Eintragungen als Vorschlag
Gebäude
Stellplatz St
Garage Ga 1
Tiefgarage TGa 1
Kinderspielplatz K
Hochstraße
Tiefstraße
Brücke
Industriebahn (in Aussicht genommen)

Planunterlage
Wohn- oder öffentliches Gebäude mit Geschosszahl und Durchfahrt
Wirtschafts- oder Industriegebäude oder Garage
Parkhaus
Unterirdisches Bauwerk mit Geschosszahl (z.B. Tiefgarage)
Brücke
Gewässer z.B. Teich
Geländehöhe, Straßenhöhe in Meter über NHN 35,4
Laubbaum, Nadelbaum
Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)
Schornstein
Zaun, Hecke
Hochspannungsmast
Landesgrenze (Bundesland)
Bezirksgrenze
Ortsteilgrenze
Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer; Flurnummer z.B. 60 / 6 Flur 10
Grundstücksnummer z.B. 45/4
Mauer, Stützmauer
Bordkante
Baulinie, Baugrenze
Straßenbegrenzungslinie

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden. Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist und die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Aufgestellt: Berlin, den 08. Juni 2022

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin
Abt. Stadtentwicklung, Straßen, Grünflächen und Umwelt

Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Vermessung
M. Kemme
Leiter

Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung
Sabine Tillack
Leiterin

Claudia Leistner
Bezirksstadträtin

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 27.06.2022 bis einschließlich 27.07.2022 öffentlich ausgelegt.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am 16.11.2023 beschlossen.

Berlin, den 20. November 2023

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin
Abt. Stadtentwicklung, Straßen, Grünflächen und Umwelt
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung
Sabine Tillack
Leiterin

Der Bebauungsplan ist auf Grund des §10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 3 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den 29. November 2023

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin

Oliver Igel
Bezirksbürgermeister

Claudia Leistner
Bezirksstadträtin

Die Verordnung ist am 15.12.2023 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 396 verkündet worden.