

**Vorlage – zur Beschlussfassung –**

**Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-83 VE vom 23. März 2026 für eine Teilfläche zwischen ehemaligem Güterbahnhof Köpenick, Finanzamt Treptow-Köpenick, Seelenbinderstraße und Gelnitzstraße sowie Teilflächen der angrenzenden Straßenverkehrsflächen Seelenbinderstraße und Gelnitzstraße im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Köpenick**



Der Senat von Berlin  
Stadt II W 59  
Tel.: 030 90173-4214

An das Abgeordnetenhaus von Berlin

über

Senatskanzlei - G Sen -

Vorblatt

Vorlage - zur Beschlussfassung -

über

Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-83 VE vom 23. März 2026 für eine Teilfläche zwischen ehemaligem Güterbahnhof Köpenick, Finanzamt Treptow-Köpenick, Seelenbinderstraße und Gelnitzstraße sowie Teilflächen der angrenzenden Straßenverkehrsflächen Seelenbinderstraße und Gelnitzstraße im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Köpenick

#### A. Problem

Die bisher durch einen eingeschossigen Nahversorgungsmarkt mit Parkplatz sowie im östlichen Randbereich durch einen Kfz-Gewerbebetrieb genutzte Fläche soll im Kontext mit der gesamtstädtisch bedeutsamen Quartiersentwicklung der am 12. Mai 2020 beschlossenen städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ehemaliger Güterbahnhof Köpenick neu geordnet und entwickelt werden. Das an den Entwicklungsbereich angrenzende Vorhabengrundstück sollte ursprünglich für die Quartiersentwicklung in diesen einbezogen werden und war daher Bestandteil der vorbereitenden Untersuchungen. Im Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen wurde für das Grundstück als Entwicklungsziel insbesondere Wohnungsbau vorgesehen. Nachdem sich die Vorhabenträgerin mittels städtebaulichen Vertrags entsprechend diesem Planungsziel zur Realisierung von Wohnungsbau (einschließlich gefördertem Wohnungsbau gemäß Berliner Modell) und Übertragung erforderlicher Erschließungsflächen an das Land Berlin

verpflichtet hat, bestand kein Erfordernis mehr, das Grundstück in den städtebaulichen Entwicklungsbereich einzubeziehen.

Die Erforderlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist gegeben, da das Vorhaben Grundstück nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftig festgesetzten Bebauungsplans liegt und planungsrechtlich als innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Innenbereich) gemäß § 34 BauGB gelegen zu bewerten ist. Auf Grund der vorhandenen Betriebe (Einzelhandel, Autohandel und -werkstatt) ist es gewerblich geprägt. Der geplante Wohnungsbau wäre ohne eine planerische Konfliktbewältigung und ohne die entsprechende planungsrechtliche Sicherung in einem Bebauungsplan nicht genehmigungsfähig. Bestehende städtebauliche und funktionale Missstände sollen durch die vollständige Neugestaltung behoben werden.

## B. Lösung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 9-83 VE soll für die Realisierung des geplanten Wohngebäudes mit rund 150 Wohnungen und einem Einzelhandel im Erdgeschoss die planungsrechtlichen Grundlagen schaffen, um die anvisierten städtebaulichen Entwicklungsziele zu sichern und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Er dient gemäß § 1 Abs. 5 BauGB der Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und gewährleistet eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung unter besonderer Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung.

Ein entscheidendes Ziel der Planung ist die Schaffung einer hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität auf dem Grundstück. Der Flächengewinn durch den Verzicht auf oberirdische Stellplätze soll neben einer höheren Wohnungsanzahl auch der Anlage von Grünflächen und Bepflanzungen zugutekommen. Das trägt zu gesunden Wohnverhältnissen bei und leistet einen wertvollen Beitrag zu den Zielen des Natur-, Landschafts- und Klimaschutzes.

Die Vorhabenträgerin hat sich in einem am 15. Februar 2019 abgeschlossenen städtebaulichen Vorvertrag frühzeitig zu den Entwicklungszielen bekannt. Mit ihrem Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom 30. Januar 2020 hat die Vorhabenträgerin die Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten erklärt. Sie ist zur Durchführung des Vorhabens bereit und in der Lage.

Die Vorhabenträgerin strebt einen Baubeginn vor Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans an, d. h. eine Baugenehmigung für das Vorhaben auf Grundlage von § 33 Baugesetzbuch (Planreife). Als eine Voraussetzung für die Planreife hat sie mit Schreiben vom 30.10.2025 die zukünftigen Festsetzungen für sich und ihre Rechtsnachfolger anerkannt.

Am 4. Dezember 2025 hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Referat I C mitgeteilt, dass gegen die Absicht der Erteilung einer Baugenehmigung auf Grundlage von § 33 Baugesetzbuch (Planreife) keine Bedenken bestehen, sofern der Entwurf des Durchführungsvertrags in bestimmten Punkten überarbeitet und abgeschlossen werden würde. Darüber hinaus müssten die im Durchführungsvertrag vereinbarten Bürgschaften vor Baugenehmigung eingehen.

Der Entwurf zum Durchführungsvertrag wurde entsprechend überarbeitet und der Vertrag zwischen der Vorhabenträgerin und dem Land Berlin am 17. Dezember 2025 abgeschlossen. Die vereinbarten Bürgschaften liegen vor. Der Durchführungsvertrag hat insbesondere folgende Inhalte:

- die Absicht zur Errichtung eines Wohngebäudes mit 14.450 m<sup>2</sup> Geschossfläche Wohnen und einem Einzelhandelsbetrieb im Erdgeschoss (Präambel),
- die Verpflichtung zur Durchführung des Vorhabens entsprechend den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-83 EV und die Förderung und Sicherung dessen städtebaulicher Ziele (§ 1),
- die Sicherstellung der Angemessenheit gemäß dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung (§ 2),
- Angaben zur Bauverpflichtung der Vorhabenträgerin entsprechend der Vorhabenplanung und der Grün- und Freiflächenplanung einschließlich einzuhaltender Fristen zur Bauaufnahme und -fertigstellung (§ 5),
- die Verpflichtung zur Errichtung von Kindertagesbetreuungsplätzen innerhalb des Vorhabens (§ 6),
- Regelungen zur Verpflichtung der Errichtung eines Mindestanteils von 30 % förderfähiger Mietwohnungen nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen des Landes Berlin unter Einhaltung einer Bindungsfrist von 30 Jahren (§ 8),
- Regelungen zur Finanzierungsbestätigung und zu Sicherheitsleistungen (§ 14),
- die Regelung von Vertragsstrafen bei Nichterfüllen von Verpflichtungen (§ 15),
- Regelungen zur Bestellung von beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten und Baulasten hinsichtlich Mietpreis- und Belegungsbindungen und der Errichtung und Sicherung der Kindertagespflegeeinrichtung (§ 16)

Auf Grundlage der Planreifeerklärung vom 4. Dezember 2025 hat die Vorhabenträgerin noch im Dezember 2025 einen Bauantrag gestellt, der seit Abschluss des Durchführungsvertrags am 17. Dezember 2025 geprüft wird. Die Prüfung, ob das beantragte Vorhaben mit den künf-

tigen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans übereinstimmt, obliegt der zuständigen Bauaufsichtsbehörde (Bezirksamt Treptow-Köpenick, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht) und erfolgt in diesem laufenden bauaufsichtlichen Verfahren.

#### C. Alternative/ Rechtsfolgenabschätzung

Bei Verzicht auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wäre die Errichtung des Wohngebäudes mit Nahversorger nicht möglich.

#### D. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen

Für Privathaushalte und Wirtschaftsunternehmen entstehen keine unmittelbaren Kosten. Die Umsetzung des Vorhabens erfolgt durch ein Joint-Venture bestehend aus einem privaten Investor und einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft, das das Wohngebäude mit der gewerblichen Erdgeschossnutzung schlüsselfertig an eine landeseigene Wohnungsbaugesellschaft verkauft.

#### E. Gesamtkosten

Einnahmen für das Land Berlin werden durch Regelungen des Durchführungsvertrags, der sich an die Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung sowie an die Ziele für die städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme und an gesamtstädtische Planungsanforderungen, insbesondere Kennzahlen Grün anlehnt, erwartet. Nach derzeitigem Planungsstand ergeben sich Einnahmen (rund 430.000 €) durch die Verpflichtung zur Herstellung von Spielflächen sowie Grünflächen einschließlich einer dreijährigen Entwicklungspflege. Die Zahlung erfolgt zugunsten des entwicklungsrechtlich gebundenen Treuhandvermögens der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ehem. Güterbahnhof Köpenick vier Wochen nach Zugang der Anzeige des Baubeginns der Grün- und Spielplatzflächen durch die Vorhabenträgerin.

Ausgaben für Berlin ergeben sich durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht.

Die Vorhabenträgerin übernimmt alle für das Bebauungsplanverfahren anfallenden Planungs- und Untersuchungskosten.

Die Aufstellung der Einnahmen und Ausgaben ist Gegenstand der Angemessenheitsprüfung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, für die das Berechnungstool des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung Grundlage ist.

Weitere aus den Planungen resultierende finanzielle Auswirkungen auf Berlin sind derzeit nicht erkennbar.

## F. Flächenmäßige Auswirkungen

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von rund 0,8 ha. Davon entfallen 0,5 ha auf das Wohngebäude mit Nahversorger sowie 0,3 ha auf die Verkehrsflächen.

## G. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Umnutzung eines integriert gelegenen, erschlossenen und bisher gewerblich genutzten Grundstücks (Nahversorger mit Stellplatzanlage) zu einem Grundstück mit vorrangiger Wohnnutzung (150 Wohneinheiten) und integriertem Nahversorger stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar und entspricht damit dem in § 1 Abs. 5 BauGB formulierten Ziel für die städtebauliche Entwicklung.

Die Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf die Umwelt wurden im Rahmen der Umweltprüfung mit artenschutzrechtlicher Prüfung ermittelt und deren Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt. Dabei wurden die Auswirkungen auf die Schutzgüter des Menschen und seiner Gesundheit, Pflanzen und Tiere sowie biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschafts- und Ortsbild, Kultur- und Sachgüter sowie das Wirkungsgefüge zwischen ihnen ermittelt und bewertet.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass keine erheblichen Auswirkungen auf diese Schutzgüter zu erwarten sind.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan stehen keine artenschutzrechtlichen Hinderungsgründe entgegen.

Fläche / Boden: Die Planung führt in Bezug auf das Schutzgut Fläche zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen, da die Flächeninanspruchnahme auf einer Siedlungsfläche erfolgt, die überwiegend bebaut ist. Es wird keine naturnahe Fläche einer Nutzung entzogen.

Bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind für dieses Schutzgut nicht zu erwarten, da keine Flächen über das Plangebiet hinaus in Anspruch genommen werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind nicht zu erwarten. Baubedingte Auswirkungen sind vernachlässigbar, da durch die Vorprägung des Standorts bereits von verdichteten Böden auszugehen ist und keine natürliche Horizontierung der Böden mehr besteht. In den Bereichen, in denen eine Versickerung von Niederschlagswasser erfolgen soll, erfolgt ein Bodenaustausch, um die Versickerungsfähigkeit zu erhöhen und Verunreinigungen zu entfernen.

Wasser: Anlagebedingt sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Das Vorhaben Grundstück mit einer Größe von 6.315 m<sup>2</sup> ist im Bestand schon zu 69 % versiegelt und hat nur geringe Flächenanteile mit Vegetation. Der Baumbestand ist gering. Die Bäume sind noch jung mit geringem Verdunstungspotenzial. Der vorhandene Baukörper hat im Bestand keine Dachbegrünung. In der geplanten Fläche „Wohngebäude mit Nahversorgung“ wird der Anteil an versiegelten Flächen zwar noch um 688 m<sup>2</sup> steigen, dafür sind Dachbegrünungen geplant. Zum einen sollen mindestens 70 % der Dachflächen über den obersten Geschossen der Randbebauung (5./6. Obergeschoss) extensiv (2.283 m<sup>2</sup>) und mindestens 40 % über dem ersten Obergeschoss im Innenhof intensiv begrünt werden. Die Dachflächen sollen als Retentionsdächer angelegt werden. Ein dauerhafter Wasseranstau sorgt zudem für einen kühlenden Effekt und macht über Kapillarsäulen der Vegetation das Wasser verfügbar. Auch die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen gärtnerisch angelegt werden. Oberirdisch erfolgt die Entwässerung zum einen in die Grünflächen mit Mulden bzw. kombinierten Mulden-Rigolen-Systemen. Gegenüber dem Bestand sind Verbesserungen zu erwarten.

Bau- und betriebsbedingte Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

Luft /Klima: Anlagebedingt sind durch die Planung keine Beeinträchtigungen möglich. Betriebsbedingt sind Umweltauswirkungen aufgrund der Verkehrszunahme möglich. Dadurch, dass der Verkehr aber nur in einem geringen Umfang zunimmt, sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Lufthygiene wahrscheinlich.

Beim Abriss und darauffolgenden Neubau können Luftbelastungen durch Stäube entstehen. Diese sind aber bauseitig durch Maßnahmen begrenzbare, die nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind, und sie sind auch zeitlich begrenzt. Es entstehen keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Biotop- und Artenschutz: Im Geltungsbereich befinden sich keine Habitatflächen des Biotopverbundes.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan stehen keine artenschutzrechtlichen Hinderungsgründe entgegen.

Schall: Zur Abmilderung der vorhandenen und zu erwartenden Lärmbelastungen durch den Schienen- und Straßenverkehr tragen umfangreiche Festsetzungen bei, wie besondere Fensterkonstruktionen, Ausschluss von offenbaren Fenstern, Schutz von gebäudebezogenen Außenwohnbereichen und Grundrissorientierung. Sie führen dazu, insbesondere Innenbereiche ausreichend vor Lärm zu schützen. Für Freiflächen verbleiben weiterhin teilweise Beeinträchtigungen durch Lärm.

Das Vorhaben hat aufgrund der Pegelerhöhungen durch Mehrverkehre und durch zusätzliche Reflexionen an den Fassaden des geplanten Vorhabens auch Auswirkungen auf die planexterne Bestandsbebauung südlich der Seelenbinderstraße. Die Vorhabenträgerin hat sich im Durchführungsvertrag verpflichtet, diese Auswirkungen durch eine schalltechnische Untersuchung zu ermitteln sowie ggf. erforderliche passive Schallschutzmaßnahmen an der betroffenen Bestandsbebauung verbindlich abzustimmen und umzusetzen.

#### H. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg

Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg ergeben sich nicht.

#### I. Zuständigkeit

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Der Senat von Berlin  
Stadt II W 59  
Tel.: 030 / 90173-4214

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über

Senatskanzlei - G Sen -

### **Vorlage**

- zur Beschlussfassung -

Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-83 VE vom 7. April 2026 für eine Teilfläche zwischen ehemaligem Güterbahnhof Köpenick, Finanzamt Treptow-Köpenick, Seelenbinderstraße und Gelnitzstraße sowie Teilflächen der angrenzenden Straßenverkehrsflächen Seelenbinderstraße und Gelnitzstraße im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Köpenick

---

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Das Abgeordnetenhaus stimmt dem vom Senat am 16.06.2026 beschlossenen Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-83 VE vom 7. April 2026 für eine Teilfläche zwischen ehemaligem Güterbahnhof Köpenick, Finanzamt Treptow-Köpenick, Seelenbinderstraße und Gelnitzstraße sowie Teilflächen der angrenzenden Straßenverkehrsflächen Seelenbinderstraße und Gelnitzstraße im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Köpenick zu.

A. Begründung

Siehe Anlage

## B. Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

**Planzeichenverordnung** (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

**Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches** (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 10. Juli 2025 (GVBl. S. 285) geändert worden ist

## C. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen

Für Privathaushalte und Wirtschaftsunternehmen entstehen keine unmittelbaren Kosten. Die Umsetzung des Vorhabens erfolgt durch ein Joint-Venture bestehend aus einem privaten Investor und einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft, das das Wohngebäude mit der gewerblichen Erdgeschossnutzung schlüsselfertig an eine landeseigene Wohnungsbaugesellschaft verkauft.

## D. Gesamtkosten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 9-83 VE schafft die Voraussetzungen für die Umsetzung eines kompakten, freistehenden Wohngebäudes mit rund 150 Wohnungen sowie eines Lebensmittelmarktes zur Nahversorgung im Erdgeschoss.

Ausgaben für Berlin ergeben sich durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-83 VE nicht.

## E. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit der Länder Berlin und Brandenburg

Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit den Land Brandenburg ergeben sich nicht.

## F. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

### a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben

Einnahmen für das Land Berlin werden durch Regelungen des Durchführungsvertrags, der sich an die Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung sowie an die Ziele für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme anlehnt, erwartet. Nach derzeitigem Planungsstand ergeben sich Einnahmen (rund 430.000 €) durch die Verpflichtung zur Herstellung von Spielflächen sowie Grünflächen einschließlich einer dreijährigen Entwicklungspflege. Die Zahlung erfolgt zugunsten des entwicklungsrechtlich gebundenen Treuhandvermögens der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ehem. Güterbahnhof Köpenick vier Wochen nach Zugang der Anzeige des Baubeginns der Grün- und Spielplatzflächen durch die Vorhabenträgerin.

Die Aufstellung der Einnahmen und Ausgaben ist Gegenstand der Angemessenheitsprüfung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, für die das Berechnungstool des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung Grundlage ist.

Die Vorhabenträgerin übernimmt alle für das Bebauungsplanverfahren anfallenden Planungs- und Untersuchungskosten.

Weitere aus den Planungen resultierende finanzielle Auswirkungen auf Berlin sind derzeit nicht erkennbar.

### b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

keine

## G. Flächenmäßige Auswirkungen

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von rund 0,8 ha. Davon entfallen 0,5 ha auf das Wohngebäude mit Nahversorger sowie 0,3 ha auf die Verkehrsflächen.

## H. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Umnutzung eines integriert gelegenen, erschlossenen und bisher gewerblich genutzten Grundstücks (Nahversorger mit Stellplatzanlage) zu einem Grundstück mit vorrangiger Wohn-

nutzung (150 Wohneinheiten) und integriertem Nahversorger stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar und entspricht damit dem in § 1 Abs. 5 BauGB formulierten Ziel für die städtebauliche Entwicklung.

Die Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf die Umwelt wurden im Rahmen der Umweltprüfung mit artenschutzrechtlicher Prüfung ermittelt und deren Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt. Dabei wurden die Auswirkungen auf die Schutzgüter des Menschen und seiner Gesundheit, Pflanzen und Tiere sowie biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschafts- und Ortsbild, Kultur- und Sachgüter sowie das Wirkungsgefüge zwischen ihnen ermittelt und bewertet.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass keine erheblichen Auswirkungen auf diese Schutzgüter zu erwarten sind.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan stehen keine artenschutzrechtlichen Hinderungsgründe entgegen.

#### Fläche / Boden:

Die Planung führt in Bezug auf das Schutzgut Fläche zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen, da die Flächeninanspruchnahme auf einer Siedlungsfläche erfolgt, die überwiegend bebaut ist. Es wird keine naturnahe Fläche einer Nutzung entzogen.

Bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind für dieses Schutzgut nicht zu erwarten, da keine Flächen über das Plangebiet hinaus in Anspruch genommen werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind nicht zu erwarten. Baubedingte Auswirkungen sind vernachlässigbar, da durch die Vorprägung des Standorts bereits von verdichteten Böden auszugehen ist und keine natürliche Horizontierung der Böden mehr besteht. In den Bereichen in denen eine Versickerung von Niederschlagswasser erfolgen soll, erfolgt ein Bodenaustausch um die Versickerungsfähigkeit zu erhöhen und Verunreinigungen zu entfernen.

#### Wasser:

Anlagebedingt sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Das Vorhabengrundstück mit einer Größe von 6.315 m<sup>2</sup> ist im Bestand schon zu 69 % versiegelt und hat nur geringe Flächenanteile mit Vegetation. Der Baumbestand ist gering. Die Bäume sind noch jung mit geringem Verdunstungspotenzial. Der vorhandene Baukörper hat im Bestand keine Dachbegrünung. In der geplanten Fläche „Wohngebäude mit Nahversorgung“ wird der Anteil an versiegelten Flächen zwar noch um 688 m<sup>2</sup> steigen, dafür sind Dachbegrünungen geplant. Zum ei-

nen sollen mindestens 70 % der Dachflächen über den obersten Geschossen der Randbebauung (5./6. Obergeschoss) extensiv (2.283 m<sup>2</sup>) und mindestens 40 % über dem ersten Obergeschoss im Innenhof intensiv begrünt werden. Die Dachflächen sollen als Retentionsdächer angelegt werden. Ein dauerhafter Wasseranstau sorgt zudem für einen kühlenden Effekt und macht über Kapillarsäulen der Vegetation das Wasser verfügbar. Auch die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen gärtnerisch angelegt werden. Oberirdisch erfolgt die Entwässerung zum einen in die Grünflächen mit Mulden bzw. kombinierten Mulden-Rigolen-Systemen. Gegenüber dem Bestand sind Verbesserungen zu erwarten.

Bau- und betriebsbedingte Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

#### Luft / Klima:

Anlagebedingt sind durch die Planung keine Beeinträchtigungen möglich. Betriebsbedingt sind Umweltauswirkungen aufgrund der Verkehrszunahme möglich. Dadurch, dass der Verkehr aber nur in einem geringen Umfang zunimmt, sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Lufthygiene wahrscheinlich.

Beim Abriss und darauffolgenden Neubau können Luftbelastungen durch Stäube entstehen. Diese sind aber bauseitig durch Maßnahmen begrenzbare, die nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind, und sie sind auch zeitlich begrenzt. Es entstehen keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Biotop- und Artenschutz: Im Geltungsbereich befinden sich keine Habitatflächen des Biotopverbundes.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan stehen keine artenschutzrechtlichen Hinderungsgründe entgegen.

Schall: Zur Abmilderung der vorhandenen und zu erwartenden Lärmbelastungen durch den Schienen- und Straßenverkehr tragen umfangreiche Festsetzungen bei wie besondere Fensterkonstruktionen, Ausschluss von offenbaren Fenstern, Schutz von gebäudebezogenen Außenwohnbereichen und Grundrissorientierung. Sie führen dazu, insbesondere Innenbereiche ausreichend vor Lärm zu schützen. Für Freiflächen verbleiben weiterhin teilweise Beeinträchtigungen durch Lärm.

Das Vorhaben hat aufgrund der Pegelerhöhungen durch Mehrverkehre und durch zusätzliche Reflexionen an den Fassaden des geplanten Vorhabens auch Auswirkungen auf die Bestandsbebauung südlich der Seelenbinderstraße. Die Vorhabenträgerin hat sich im Durchführungsvertrag verpflichtet, diese Auswirkungen durch eine schalltechnische Untersuchung zu ermitteln sowie passive Schallschutzmaßnahmen an der betroffenen Bestandsbebauung verbindlich

abzustimmen und umzusetzen.

Berlin, den 16.06.2026

Der Senat von Berlin

Kai W e g n e r

.....

Regierender Bürgermeister

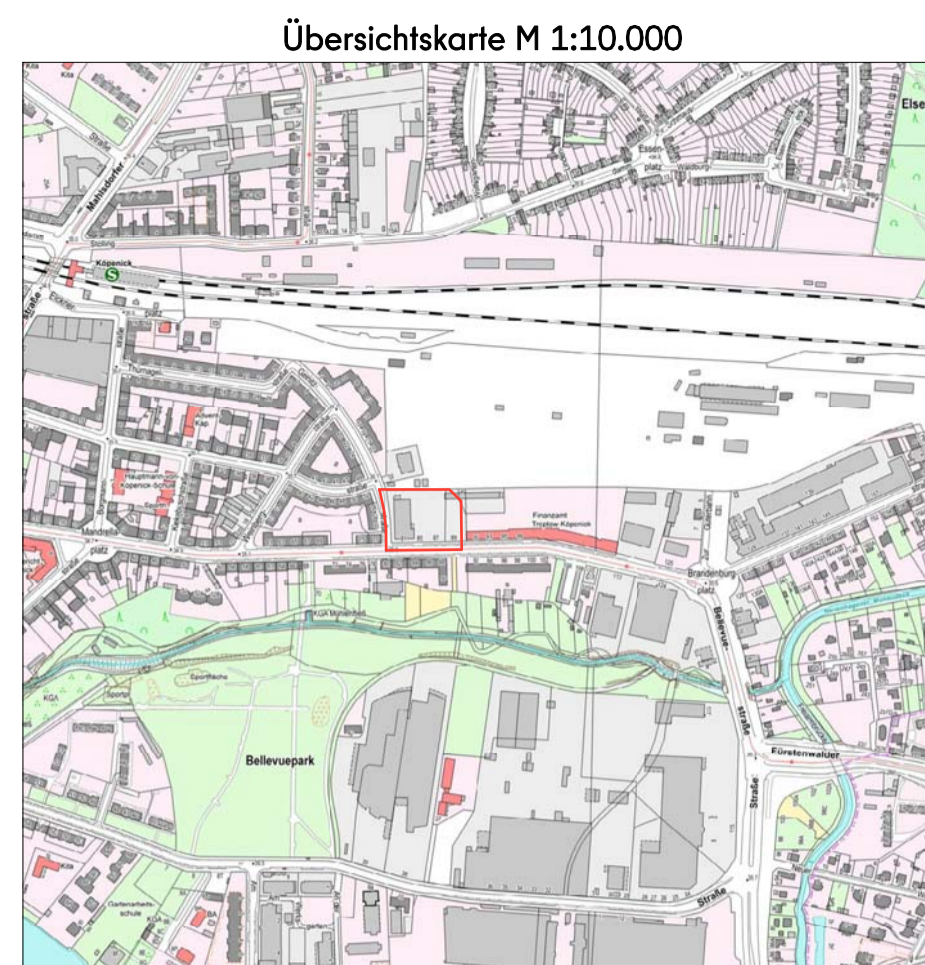
Christian G a e b l e r

.....

Senator für Stadtentwicklung,  
Bauen und Wohnen

Anlagen zur Vorlage an das Abgeordnetenhaus:

1. Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-83 VE
2. Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
3. Abwägungstabellen zu den Beteiligungsschritten im Aufstellungsverfahren



**Textliche Festsetzungen**

- 1. Art der Nutzung**
  - 1.1 Die Fläche „Wohngebäude mit Nahversorgung“ dient vorwiegend dem Wohnen sowie der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben, die der Versorgung des Gebiets dienen.  
Zulässig sind
    - Wohnungen,
    - Einzelhandelsnutzungen, die der Versorgung des Gebiets dienen,
    - Stellplätze und Garagen,
    - untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Fläche „Wohngebäude mit Nahversorgung“ dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen\*.
 Ausnahmsweise zulässig sind
    - Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
    - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
    - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
    - Anlagen für Verwaltungen,
    - Räume für freie Berufe.
  - 1.2 Es ist eine Verkaufsfläche von maximal 1.200 m<sup>2</sup> zulässig. Sortimente, die nicht der Nahversorgung dienen (entsprechend AV Zentren und Einzelhandel vom 20.12.2019, Amtsblatt Nr. 3 vom 17.01.2020, Anhang I Nr. 1.2 und 2), dürfen einen Anteil von 10 % der Verkaufsfläche nicht überschreiten.
  - 1.3 Innerhalb der Fläche „Wohngebäude mit Nahversorgung“ sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- 2. Maß der Nutzung / überbaubare Grundstücksfläche**
  - 2.1 Innerhalb der Fläche „Wohngebäude mit Nahversorgung“ wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen und durch die Linie zur Umgrenzung des Garagengeschosses bestimmte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
  - 2.2 Die zulässige Grundfläche gemäß textlicher Festsetzung 2.1 kann ausnahmsweise entlang der Nordfassade um die Grundflächen von Balkonen, deren Vortreten vor die Baugrenze im geringfügigem Ausmaß gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 der Baunutzungsverordnung zugelassen werden kann, um bis zu 50 m<sup>2</sup> überschritten werden.
  - 2.3 Für die baulichen Anlagen auf der Fläche „Wohngebäude mit Nahversorgung“ kann ausnahmsweise ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Balkone, Erker, Freitritte sowie andere untergeordnete Bauteile (Gesimse, Vorrichtungen zum Schallschutz) bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung vor die Baugrenze zugelassen werden.
  - 2.4 Die zulässige Grundfläche gemäß textlicher Festsetzung 2.1 kann ausnahmsweise um die Grundflächen der Gebäudeteile, die gemäß textlicher Festsetzung 2.3 zugelassen werden können, um bis zu 80 m<sup>2</sup> und durch die Grundflächen der Gebäudeteile, die gemäß textlicher Festsetzung 2.5 zugelassen werden können, um bis zu 67 m<sup>2</sup> überschritten werden.
  - 2.5 Für die baulichen Anlagen auf der Fläche „Wohngebäude mit Nahversorgung“ kann ausnahmsweise ein Vortreten von Vordächern bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung vor die Baugrenze zugelassen werden.
  - 2.6 In der Fläche „Wohngebäude mit Nahversorgung“ darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von
    - Garagen- und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
    - untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Flächen dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen, sowie
    - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
 bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden.
  - 2.7 Innerhalb der Fläche „Wohngebäude mit Nahversorgung“ können auf den Dachflächen mit den festgesetzten Oberkanten von 57,1 m ü. NHN bzw. 54,3 m ü. NHN ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 2,0 m zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen. Solaranlagen sind nicht Gegenstand dieser Festsetzung.

- 2.8 Auf den Dachflächen mit der festgesetzten Oberkante von 51,3 m ü. NHN ist ein Geländer mit einer Höhe von max. 0,5 m als Absturzicherung zulässig.
- 2.9 Solaranlagen sind bis zu einer Höhe von 0,5 m oberhalb der jeweils festgesetzten Oberkante zulässig. Die nach Bauordnungsrecht vorgeschriebenen Tiefen der Abstandsflächen sind einzuhalten.
- 2.10 Solaranlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 2.11 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Fläche „Wohngebäude mit Nahversorgung“ sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies betrifft nicht die als Fläche für Stellplätze festgesetzte Fläche, hier sind jedoch ausschließlich Stellplätze für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und für Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer zulässig.

**3. Immissionsschutz**

- 3.1 Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen entlang der Blockaußenkanten
  - in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen in mindestens einem Aufenthaltsraum,
  - in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume,
 durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.  
Keine besonderen Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung sind erforderlich in Aufenthaltsräumen, die mit mindestens einem Fenster von der Blockaußenkante abgewandt sind. Diese Räume sind entsprechend anzurechnen.
- 3.2 Zum Schutz vor Verkehrslärm sind entlang der Linien B - C - D und E - F - G gelegene, mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z.B. Loggien, Balkone, Terrassen) nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.  
Entlang der Linie G - H gelegene, mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche sind mit einer Abschirmung in Richtung Seelenbinderstraße auszustatten.  
Außenwohnbereiche innerhalb der Fläche E - F - G - J - I - E sind mit einer Abschirmung entlang der Linie E - F auszustatten.  
Entlang der Linien K - L - M und N - O gelegene, mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche sind mit einer Abschirmung zu der geplanten Umgehungsstraße zwischen Stellingdamm und Brandenburgplatz auszustatten. Entlang der Nordfassade ist eine Abschirmung in Richtung Osten herzustellen, entlang der Ostfassade in Richtung Norden. Die Abschirmungen müssen eine Schalldämmung DLR von mindestens 15 dB aufweisen.  
Von dieser Regelung ausgenommen sind Wohnungen, die über mindestens einen baulich verbundenen Außenwohnbereich verfügen, der sich außerhalb der vorgenannten Fassadenbereiche befindet.  
Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur entlang der Linien B - C - D, E - F - G - H, I - J, K - L - M und N - O orientiert sind, muss lediglich ein baulich verbundener Außenwohnbereich geschützt werden.

**4. Grünfestsetzungen**

- 4.1 In der Fläche „Wohngebäude mit Nahversorgung“ sind mindestens 17 standortgerechte Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen.
- 4.2 In der Fläche „Wohngebäude mit Nahversorgung“ sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit den zulässigen Oberkanten von 57,1 m ü. NHN bzw. 54,3 m ü. NHN mindestens 70 % der Dachflächen extensiv mit einer Sedum-Gräser-Kräuter-Mischung zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 15 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- 4.3 In der Fläche „Wohngebäude mit Nahversorgung“ sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit den zulässigen Oberkanten 38,5 m und 41,8 m ü. NHN mindestens 40 % der Dachflächen intensiv zu begrünen und mit einer Erdschicht von mindestens 0,8 m zu bedecken. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- 4.4 In der Fläche „Wohngebäude mit Nahversorgung“ ist eine Befestigung von Fußwegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

**5. Sonstige Festsetzungen**

5. Das innerhalb der Fläche „Wohngebäude mit Nahversorgung“ anfallende Niederschlagswasser ist vollständig durch Mulden- oder Mulden-Rigolensysteme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung innerhalb der Fläche zu versickern.

**Hinweise**

Bei der gärtnerischen Gestaltung gemäß den textlichen Festsetzungen 4.1, 4.2 und 4.3 wird die Verwendung der Arten der Begründung als Anlage beigefügten Pflanzliste vom 10.02.2025 empfohlen.  
Die Regelungen zum förderfähigen Wohnraum und zu weiteren Bestandteilen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung sind Gegenstand des Durchführungsvertrags zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

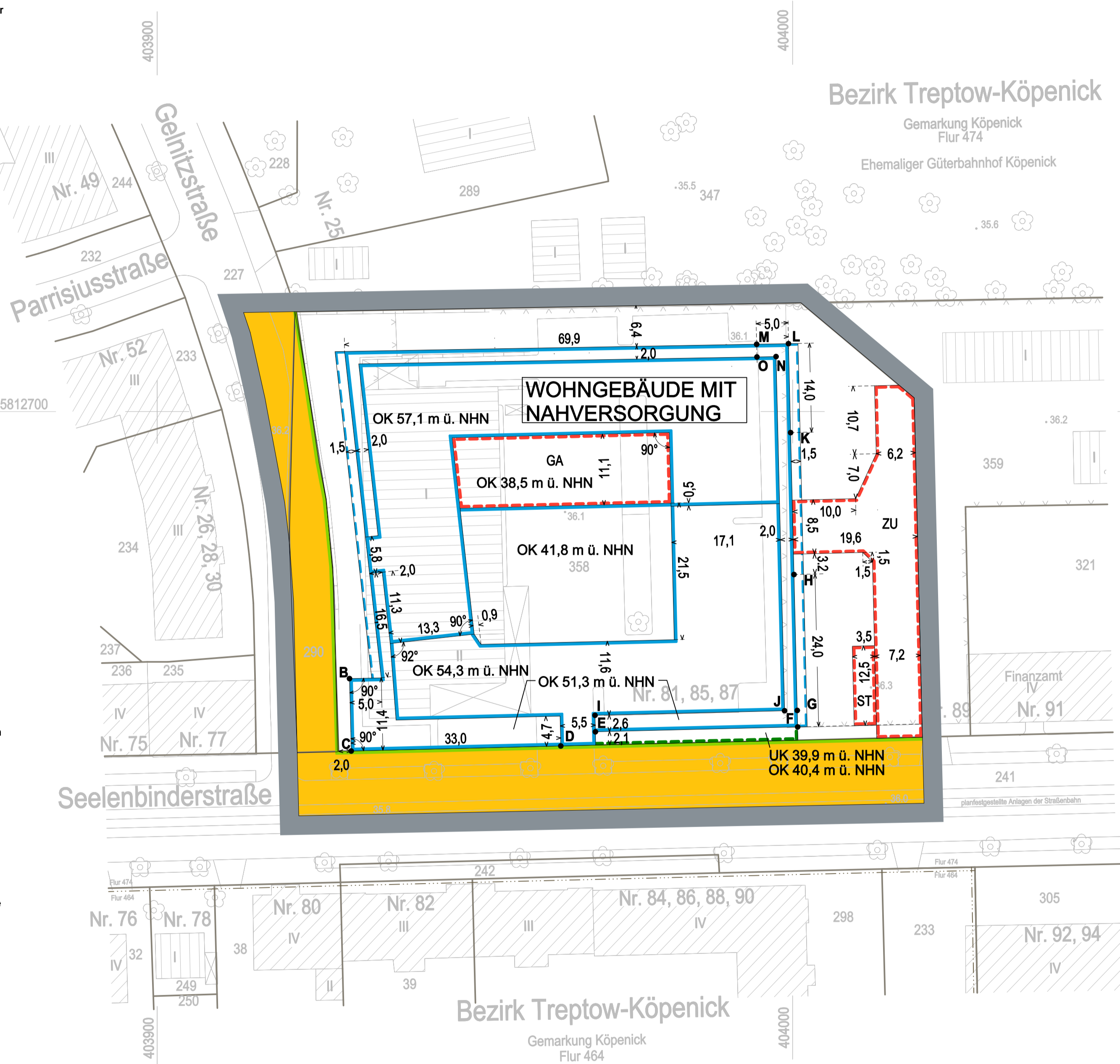
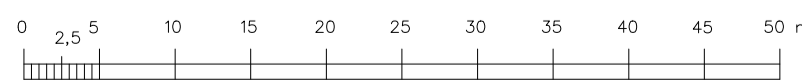
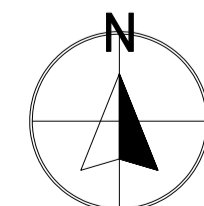
Die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans mit dessen Inhalten identisch. Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst die Fläche „Wohngebäude mit Nahversorgung“.

**Planunterlage:** ALKIS, Stand August 2025  
Aufmaße von ÖbVI Zimmermann  
Stand März 2024

**Koordinatenbezugssystem:** ETRS89

**9-83 VE**

**Maßstab 1 : 500**



Für die Richtigkeit der Planunterlage und die geometrische Eindeutigkeit der Festsetzung:

(Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin)



# Vorhabenbezogener Bebauungsplan 9-83 VE

für eine Teilfläche zwischen ehemaligem Güterbahnhof Köpenick, Finanzamt Treptow-Köpenick, Seelenbinderstraße und Gelnitzstraße sowie Teilflächen der angrenzenden Straßenverkehrsflächen Seelenbinderstraße und Gelnitzstraße im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Köpenick

## Zeichenerklärung Festsetzungen

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

Fläche mit Zweckbestimmung	WOHNGEBÄUDE MIT NAHVERSORGUNG
Baugrenze	—
Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen	--- z.B. OK: 41,8 m ü. NHN
Oberkante als Höchstmaß	z.B. UK: 39,9 m ü. NHN
Unterkante als Mindestmaß	z.B. UK: 39,9 m ü. NHN
Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Vordächern	---
Straßenverkehrsfläche	■
Straßenbegrenzungslinie	—
Sonstige Festsetzungen	■ GA/ST/ZU
Garagengeschoss/Stellplätze/Zufahrt	■
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	■

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche sowie ergänzende Planzeichen. Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I S. 199).

**Planunterlage**

Öffentliche Gebäude	mit Geschosshöhe	Landesgrenze (Bundesland)	—
Wohn- oder Mietwohngebäude	mit Durchfahrt	Baugrenze	—
Wirtschafts-, Industriehäuser oder Garage	mit Geschosshöhe	Ortsbaugrenze	—
Parkhaus	mit Geschosshöhe	Gemarkungsgrenze	—
Unterirdische Bauswerk (z.B. Tiefgarage)	mit Geschosshöhe	Richtungsangabe	—
Bildsäule	mit Geschosshöhe	Flurabgrenzung, Flurnummer	z.B. 64, 9, Flur 10
Gewässer	in Meter über NHN z.B. -35,4	Grundstückskennung	z.B. 494
Geländehöhe, Straßenhöhe	in Meter über NHN z.B. -35,4	Hour, Stillwasser	—
Laubbäume, Nadelbäume	in Meter über NHN z.B. -35,4	Bordsteine	—
Nadelbäume (Laub-, Nadelbaum)	in Meter über NHN z.B. -35,4	Bänke, Promenade	—
Schornsteine	in Meter über NHN z.B. -35,4	Beschleunigungsgrenze	—
Zäune, Hecke	in Meter über NHN z.B. -35,4	Baustellrand	B.D.
Hochspannungsmast	in Meter über NHN z.B. -35,4		

Vorhabenträgerin: KRONBERG | Gewobag Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH  
Ziegelstraße 24, 10117 Berlin

Bearbeitungsstand vom 07.04.2026

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen  
Abteilung II

Abteilungsleitung

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Bearbeitungsstand vom 25.08.2025 wurde in der Zeit vom 25.08.2025 bis einschließlich 26.09.2025 im Internet veröffentlicht.

Berlin, den .....

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen  
Abteilung II

Abteilungsleitung

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan hat die Zustimmung des Abgeordnetenhauses von Berlin am ..... erhalten.

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ist aufgrund des § 12 Abs. 1 in Verbindung mit § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs und in Verbindung mit § 9 Abs. 3 und § 8 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Ausgeliefert: Berlin, den .....

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Senator

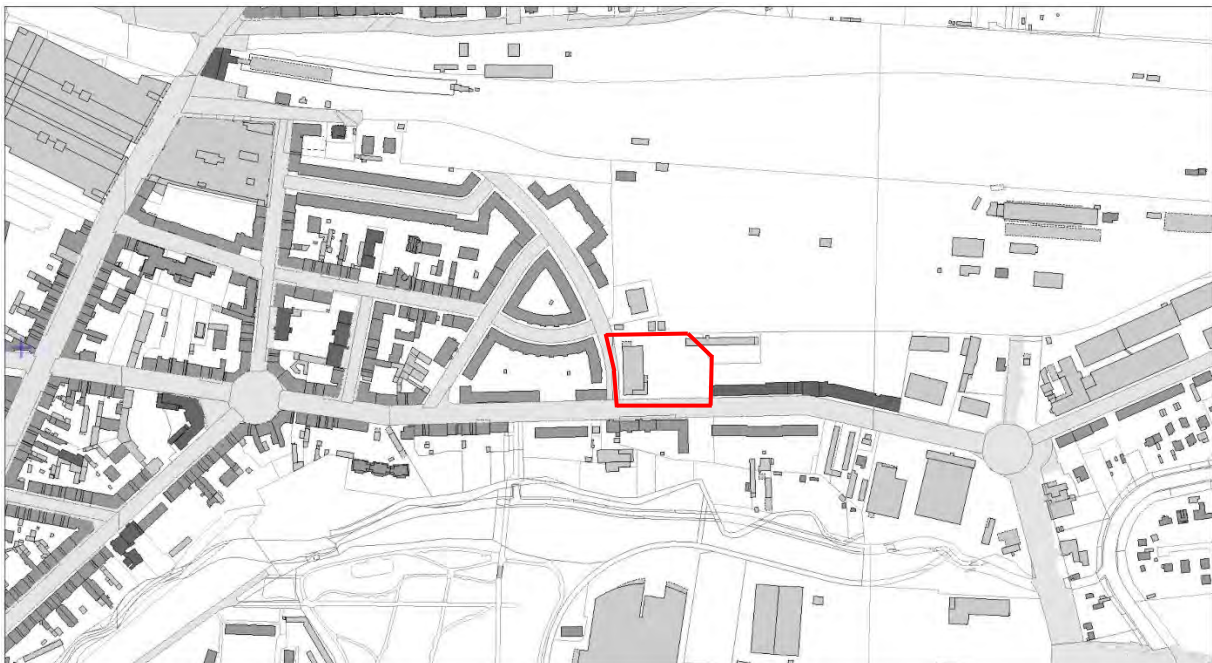
Die Verordnung ist am ..... im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. .... verkündet worden.



# Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-83 VE

für eine Teilfläche zwischen ehemaligem Güterbahnhof Köpenick, Finanzamt Treptow-Köpenick, Seelenbinderstraße und Gelnitzstraße sowie Teilflächen der angrenzenden Straßenverkehrsflächen Seelenbinderstraße und Gelnitzstraße im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Köpenick

zur Beschlussfassung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB



Übersichtskarte mit Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-83 VE

7. April 2026

## INHALTSVERZEICHNIS

A	Allgemeiner Teil.....	5
I	Planungsgegenstand .....	5
I.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung.....	5
I.2	Ziele und Zwecke der Planung.....	6
I.3	Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets.....	6
II	Ausgangssituation .....	7
II.1	Beschreibung des Plangebiets .....	7
II.2	Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen...	13
III	Entwicklung der Planungsüberlegungen .....	33
III.1	Vorlauf/Planungsgeschichte.....	33
III.2	Städtebauliches Konzept/Nutzungskonzept.....	34
III.3	Fachgutachten und technische Untersuchungen.....	36
IV	Planinhalt.....	37
IV.1	Wesentlicher Planinhalt (Grundzüge der Planung).....	37
IV.2	Fläche „Wohngebäude mit Nahversorgung“.....	37
IV.3	Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	52
IV.4	Grünfestsetzungen/Pflanzbindungen.....	52
IV.5	Schallimmissionen .....	55
IV.6	Klimaschutz und Energie.....	65
IV.7	Hinweise.....	67
IV.8	Flächenbilanz.....	67
V	Durchführungsvertrag (planergänzende Vereinbarungen).....	68
VI	Verfahren.....	70
VI.1	Feststellung der außergewöhnlichen stadtpolitischen Bedeutung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 AGBauGB.....	71
VI.2	Antragstellung.....	72
VI.3	Mitteilung der Planungsabsicht.....	72
VI.4	Aufstellungsbeschluss.....	72

VI.5	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.....	72
VI.6	Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB .....	74
VI.7	Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.....	77
VI.8	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie erneute, eingeschränkte Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB.....	79
VI.9	Wechsel des beschleunigten Verfahrens in das Regelverfahren .....	80
VI.10	Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.....	82
VI.11	Erneute Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB .....	83
VI.12	Wesentliche Änderungen im Rahmen der weiteren Planentwicklung.....	84
VII	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange.....	85
VII.1	Öffentliche Belange .....	86
VII.2	Private Belange .....	90
VIII	Auswirkungen der Planung.....	90
VIII.1	Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima.....	90
VIII.2	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten.....	91
VIII.3	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung.....	91
VIII.4	Auswirkungen auf die soziale und grüne Infrastruktur .....	92
VIII.5	Auswirkungen auf die Verkehrssituation .....	93
B	Umweltbericht.....	96
I	Einleitung.....	96
I.1	Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans .....	96
I.2	Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes .....	96
II	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	107
II.1	Räumlicher Untersuchungsumfang.....	107
II.2	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) .....	109
II.3	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	118
II.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung Planung einschließlich der Betrachtung der abriß-, bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen .....	119
II.5	Vermeidung/Ausgleich; Eingriff/Ausgleich; Artenschutz, Baumschutz.....	127

III	Zusätzliche Angaben .....	133
III.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ....	133
III.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen.....	135
III.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	136
III.4	Referenzliste der Quellen.....	137
C	Rechtsgrundlagen.....	138
D	Anhang .....	139
I	Textliche Festsetzungen.....	139
II	Pflanzliste.....	146

## **A ALLGEMEINER TEIL**

### **I Planungsgegenstand**

#### **I.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung**

Anlass zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens sind Bauabsichten der Kronberg / Gewobag Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH (KGG mbH), die als Vorhabenträgerin am 30. Januar 2020 einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (jetzt Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen) eingereicht hat. Planungsgegenstand ist die Realisierung eines Wohngebäudes mit rd. 150 Wohneinheiten sowie eines Nahversorgungsangebots im Erdgeschoss.

Die bisher durch einen Nahversorgungsmarkt sowie im östlichen Randbereich durch Kfz-Gewerbebetriebe genutzte Fläche soll im Kontext mit der gesamtstädtisch bedeutsamen Quartiersentwicklung der am 12. Mai 2020 beschlossenen städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ehemaliger Güterbahnhof Köpenick neu geordnet und entwickelt werden. Das an das Entwicklungsgebiet angrenzende Vorhabengrundstück sollte ursprünglich für die Quartiersentwicklung in dieses einbezogen werden und war daher Bestandteil der vorbereitenden Untersuchungen. Im Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen wurde für das Grundstück als Entwicklungsziel Wohnungsbau vorgesehen. Nachdem sich die Vorhabenträgerin mittels städtebaulichen Vertrags entsprechend diesen Planungsabsichten zur Realisierung von Wohnungsbau (einschließlich gefördertem Wohnungsbau) und Übertragung erforderlicher Erschließungsflächen verpflichtet hat, bestand kein Erfordernis mehr, das Grundstück in die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme einzubeziehen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 9-83 VE soll für die Realisierung des geplanten Wohngebäudes mit Einzelhandel die planungsrechtlichen Grundlagen schaffen, um die anvisierten städtebaulichen Entwicklungsziele zu sichern und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Die Erforderlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist gegeben, da das Vorhabengrundstück nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftig festgesetzten Bebauungsplans liegt und planungsrechtlich als im Zusammenhang bebauter Ortsteil (Innenbereich) gemäß § 34 BauGB zu bewerten ist. Auf Grund der vorhandenen Betriebe (Einzelhandel, Autohandel und -werkstatt) ist es gewerblich geprägt. Der geplante Wohnungsbau wäre ohne eine planerische Konfliktbewältigung und ohne die entsprechende planungsrechtliche Sicherung in einem Bebauungsplan nicht genehmigungsfähig. Bestehende städtebauliche und funktionale Missstände sollen durch die vollständige Neugestaltung behoben werden.

Die Vorhabenträgerin ist zur Durchführung des Vorhabens bereit und in der Lage. In einem am 15. Februar 2019 abgeschlossenen städtebaulichen Vorvertrag hat sie sich zu den Entwicklungszielen

bekannt. Der Vorvertrag wird durch einen Durchführungsvertrag konkretisiert, der die Vorhabenträgerin zur Realisierung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und der Übernahme von Kosten verpflichtet. Die Verträge sichern verbindliche Pflichten der Eigentümerin und stellen umfassend sicher, dass die im Kontext der Entwicklungsmaßnahme anvisierten Entwicklungsziele für das Grundstück verwirklicht werden.

## **I.2 Ziele und Zwecke der Planung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 9-83 VE schafft die Voraussetzungen für die Umsetzung eines kompakten, freistehenden Wohngebäudes mit rund 150 Wohnungen sowie eines Lebensmittelmarktes zur Nahversorgung im Erdgeschoss. Er dient gemäß § 1 Abs. 5 BauGB der Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und gewährleistet eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung unter besonderer Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung.

Ein entscheidendes Ziel der Planung ist die Schaffung einer hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität auf dem Grundstück. Der Flächengewinn durch den Verzicht auf oberirdische Stellplätze soll der Anlage von Grünflächen und einer vielfältigen Bepflanzung zugutekommen. Dadurch wird ein gesundes Wohnumfeld geschaffen sowie ein wertvoller Beitrag zu den Zielen des Natur-, Landschafts- und Klimaschutzes geleistet.

## **I.3 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets**

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Köpenick des Bezirks Treptow-Köpenick. Es erstreckt sich zwischen den südlich an die Bahntrasse angrenzenden Flächen des ehemaligen Güterbahnhofs Köpenick und der Seelenbinderstraße.

Der knapp 0,8 ha große Geltungsbereich umfasst die folgende Flurstücke und Flurstücksteile der Gemarkung Köpenick, Flur 474<sup>1</sup>:

- Flurstück 358 mit einer Größe von 6.315 m<sup>2</sup> (Baugebiet),
- Flurstück 241 (tlw.) mit einer Größe von 1.015 m<sup>2</sup> (Seelenbinderstraße) und Flurstücke 290 und 227 (tlw.) mit einer Größe von 487 m<sup>2</sup> (Gelnitzstraße).

Die ehemaligen Flurstücke 293, 294 (tlw.) und 310 (tlw.) wurden mit Bescheid vom 18.08.2025 neu geordnet und miteinander verschmolzen. Das Baugrundstück ist seither deckungsgleich mit den Flurstück 358. Das östlich anschließende Flurstück 359 geht aus den ehemaligen Flurstücke 294 (tlw.), 310 (tlw.) und 320 hervor.

Der Geltungsbereich umfasst das Baugrundstück, das für die Realisierung des geplanten Vorhabens vorgesehen ist, einschließlich der für die Erschließung des Garagengeschosses und für die

---

<sup>1</sup> Flächenangaben sind gerundet

Anlieferung des Lebensmittelmarktes erforderlichen Flächen. Es befindet sich im Eigentum der Vorhabenträgerin. Die anliegenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden bis zu ihrer jeweiligen Mittellinie in den Geltungsbereich einbezogen.

Im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens ist eine Erweiterung des Baugrundstücks und damit des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-83 VE in östlicher Richtung um weitere Flächen erfolgt. Grund hierfür war die planerische Konkretisierung der sog. Ostumfahrung als Ziel der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme auf eine Trassenführung zwischen Stellingdamm und Brandenburgplatz, womit die Option eines Straßendurchstichs unmittelbar östlich des Geltungsbereichs zwischen Seelenbinderstraße und Ostumfahrung entfiel. Hierdurch werden zum einen die Umsetzung der Erschließungsanlagen des Vorhabens auf dem eigenen Grundstück möglich, zum anderen die planungsrechtliche Sicherung einer öffentlichen Fußwegeverbindung außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-83 VE.

Der Geltungsbereich wird somit begrenzt durch die Mittellinie der Seelenbinderstraße im Süden und der Gelnitzstraße im Westen, durch die Grenze zum Entwicklungsbereich des ehemaligen Güterbahnhofs Köpenick im Norden sowie durch die wie erläutert neu geordnete Grundstücksgrenze zum Finanzamt Treptow-Köpenick im Osten.

Das nicht im Geltungsbereich liegende, östlich angrenzende Flurstück 359 befindet sich im Eigentum der Vorhabenträgerin, ist jedoch nicht Teil der vorliegenden Planung.

## **II Ausgangssituation**

### **II.1 Beschreibung des Plangebiets**

#### **II.1.1 Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung**

##### **II.1.1.1 Stadträumliche Einbindung**

Das Plangebiet liegt zentral im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Köpenick, zwischen den südlich an die Bahntrasse angrenzenden Flächen des ehemaligen Güterbahnhofs Köpenick und der Seelenbinderstraße.

Das städtebauliche Umfeld ist durch unterschiedliche Nutzungs- und Bebauungsstrukturen geprägt. Unmittelbar nördlich befindet sich der kompakte, zweigeschossige Baukörper des Umspannwerks Gelnitzstraße. Weiter nördlich erstrecken sich die brachliegenden Bahnflächen des in den Nachwendejahren stillgelegten Güterbahnhofs Köpenick, auf denen sich Ruderalbewuchs mit Vorwald- und teilweise Waldbestand zwischen Ruinen ehemaliger Bahngebäude entwickelt hat.

Das östlich angrenzende Umfeld ist durch gewerbliche Nutzungen (Autohandel und Werkstatt) mit eingeschossigen Gewerbebauten und großflächigen Stellplatzanlagen für die Fahrzeugpräsentation geprägt. Daran schließt sich das denkmalgeschützte Bürogebäude an der Seelenbinderstraße

aus den 1930er Jahren an, das gegenwärtig durch das Finanzamt Treptow-Köpenick genutzt wird. Im rückwärtigen Bereich des Finanzamtes befinden sich Stellplätze und Grünflächen.

Im Süden und Westen dominieren entlang der angrenzenden Straßen drei- bis viergeschossige Wohngebäude mit Walmdächern aus den 1920er-/ 30er Jahren. Diese Bebauung findet sich ebenfalls weiter nördlich beiderseits der Gelnitzstraße. Die im westlichen Umfeld gelegenen Wohngebäude an der Seelenbinder-, Gelnitz- und Thürnagelstraße gehören zum Beamten-Wohnungs-Verein zu Köpenick eG (BWV) und sind überwiegend als Blockrandbebauung mit großzügigen Innenhöfen ausgeführt. Sie tragen in diesem Wohnquartier erheblich zu einem städtebaulich ästhetischen Erscheinungsbild bei. Südlich der Seelenbinderstraße befinden sich drei- bis viergeschossige Wohnbauzeilen, dahinter liegt der Bellevuepark mit dem Flussbett der Alten Erpe. Südlich der Erpe schließt sich die Fachmarkttagglomeration Friedrichshagener Straße an.

Die westlich in fußläufiger Entfernung liegende Bahnhofstraße bildet aufgrund der Konzentration an Einzelhandelseinrichtungen und dem Einkaufszentrum Forum Köpenick das Hauptzentrum im Bezirk.

Die weitere Umgebung ist von Wald- und Wasserflächen geprägt. In mittelbarer Nähe befinden sich die Alte Erpe und der Bellevue-Park, weiter im Süden verläuft die Müggelspree. Im Westen ist die Wuhlheide in ca. 15 Minuten fußläufig erreichbar. Ebenso nah liegen das Waldgebiet Mittelheide im Nordosten und der Hirschgarten im Südosten.

### **II.1.1.2 Gebietsentwicklung**

Die ersten Anfänge der Entwicklung der Dammvorstadt reichen über 175 Jahre zurück. Bis Ende der 1830er Jahre war das weit vor der Stadt gelegene Gebiet um den heutigen Bahnhof Köpenick von den Auwiesen der Wuhle- und Erpe-Niederungen sowie den angrenzenden Wald- und Heideflächen der Wuhlheide im Westen und der Mittelheide im Osten geprägt.

1842 erhielt Cöpenick eine Eisenbahnanbindung und den Bahnhof. Im Zuge der Industrialisierung siedelten sich erste Industrien in der Umgebung des Bahnhofs an. Nach Umgestaltung und Erweiterung in den 1890er Jahren erhielt der Bahnhof eine Güterladestelle südlich der Ferngleise. In den Folgejahren bis zum Beginn des Ersten Weltkriegs wurde der Güterbahnhof weiter ausgebaut und um mehrere Gleise erweitert.

Die zunehmende Zahl der Arbeiter machte schließlich eine Parzellierung für den Wohnungsbau im Umfeld notwendig. Nach dem Erwerb größerer Flächen östlich der Bahnhofsstraße im ausgehenden 19. Jahrhundert durch das Bankhaus Sörgel, Parrisius & Co. erfolgte der Ausbau des bis heute in seinen Grundzügen bestehenden Straßennetzes. Anschließend folgte die Errichtung von mehrgeschossigen Mietshäusern östlich und westlich der Bahnhofsstraße. Im Zeichen intensiver wohnungspolitischer Aktivitäten des 1908 gegründeten Beamten-Wohnungs-Vereins wurde die Dammvorstadt angesichts der Wohnungsnot in den 1920er Jahren Schauplatz mehrerer Wohnungsbauvorhaben. So entstand in den späten 1920er Jahren die westlich bzw. nordwestlich an das Vorhabengebiet angrenzende Blockrandbebauung entlang der Gelnitz- und Thürnagelstraße.

Zeitgleich siedelten sich im weiteren Verlauf der Seelenbinderstraße weitere Gewerbebetriebe an. Im Zuge eines zweiten Industrialisierungsschubs entstand 1923 in den Gebäuden der in den 1870er Jahren gegründeten und nach dem Ende des Ersten Weltkriegs in Konkurs gegangenen Lampenfabrik O. Müller AG nordöstlich des Brandenburgplatzes an der Seelenbinderstraße ein Maschinenbaubetrieb, dessen Verwaltungs- und Produktionsgebäude bis heute zum Teil erhalten sind. In den Jahren 1930/31 wurde am südlichen Rand des Güterbahnhofareals die Polizeidienstschule nach Plänen des Architekten Conrad Beckmann errichtet. Das denkmalgeschützte Gebäude dient heute dem Finanzamt Köpenick.

Somit stammt die heutige Erscheinungsform des das Vorhabengrundstück prägenden Städtebaus entlang der Gelnitz- und Seelenbinderstraße aus dieser Zeit. Das Vorhabengrundstück war bis zur Nutzungsaufgabe Anfang der 1990er Jahre Teil des Güterbahnhofs Köpenick. Seit 2003 ist es Standort eines Nahversorgungsmarktes sowie in seinem östlichen Randbereich einer Autowerkstatt und einer Lackiererei.

## **II.1.2      Bebauung und Nutzung**

Im Geltungsbereich befindet sich ein im Jahr 2003 errichteter, eingeschossiger „Netto“-Nahversorgungsmarkt branchentypischer Bauweise mit rund 80 Kundenstellplätzen. Im östlichen Randbereich werden Flächen durch einen Autohandel- und Reparaturbetrieb für die Fahrzeugschau genutzt. Die Vorhabenfläche ist weitgehend versiegelt. Einzelne Vegetationsflächen mit marginalem Baumbestand finden sich an den Rändern des Flurstücks und zur Gestaltung der Kundenstellplatzanlage. Das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird derzeit über Mulden versickert.

### **II.1.2.1    Altlasten und Bodenschutz**

Das Grundstück ist im Bodenbelastungskataster unter den Nm. 6401a und 6401c eingetragen. Aufnahmegrund war u.a. die frühere militärische Nutzung. Im Zuge von Altlastenuntersuchungen in den Jahren 2003, 2007, einem Bodenaustausch von ca. 0,5 m und der Neubebauung konnte der Altlastenverdacht für eine gewerbliche Nutzung im Jahr 2007 aufgehoben werden mit dem Hinweis, dass bei einer sensiblen Nutzung (hier Wohnen und Kinderspielflächen) eine Neubewertung erforderlich ist.

Auf dem westlichen Teil des Grundstücks lag der Schwerpunkt der Untersuchungen auf der Beurteilung des Wirkungspfades Boden-Grundwasser. Daher wurden vorrangig Proben aus dem Übergangsbereich zur grundwassergesättigten Zone untersucht. Im Ergebnis wurden keine signifikanten Kontaminationen des Bodens festgestellt. Die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser wurde deutlich unterschritten. Zum aktuellen Stand des Verfahrens lässt sich jedoch noch nicht sicher ausschließen, dass sich das Grundstück im Einflussbereich eines Grundwasserschadens befindet, welcher im weiteren Umfeld eingetragen wurde. Geplante Grundwassernutzungen sind im Vorfeld mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Die durchgeführten Bodenuntersuchungen in den Jahren 2003, 2007 und 2018 zeigten für den Wirkungspfad Boden-Mensch, dass die meisten Messwerte deutlich unterhalb der Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) liegen.

Im Ergebnis der Erkundung der Altlastensituation 2018 ergeben sich keine Hinweise auf einen möglichen Schadstoffeintrag durch die frühere militärische Nutzung oder die derzeitige Nutzung als Kfz-Werkstatt und Lackiererei aus den Untersuchungen. Eine Gefährdung für das Grundwasser durch im Boden enthaltene Schadstoffe kann auf Grundlage der vorliegenden Erkenntnisse ausgeschlossen werden. Die Altlastenuntersuchung gibt keinen Hinweis darauf, dass von einer Versickerung von anfallendem Regenwasser abgeraten wird.

Eine nachrichtliche Übernahme einer Altlastenverdachtsfläche in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgt somit nicht.

Eine Bewertung der durchgeführten Bodenuntersuchungen für den Wirkungspfad Boden-Mensch gemäß der aktuell geltenden BBodSchV n.F. 2021 ergeben lediglich an einem Bohrpunkt östlich des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-83 VE auf dem Flurstück 320 eine Überschreitung des Prüfwertes für Kinderspielflächen/Wohngebiete für den Parameter Benzo(a)pyren.

In Hinblick auf die angestrebte sensible Nutzung ist zu gewährleisten, dass die nutzungsspezifischen Prüfwerte der BBodSchV eingehalten werden. Dies ist durch flächendeckende Beprobungen der späteren Freianlagen gemäß BBodSchV bzw. durch einen Bodenaustausch oder Bodenauftrag von mindestens 0,3 m zu gewährleisten. Unter Sandkästen u. ä. sollten vorsorglich Grabsperren berücksichtigt werden. Das genaue Vorgehen ist im Vorfeld mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen.

### **II.1.3 Eigentumsverhältnisse**

Eigentümerin des Baugrundstücks und Vorhabenträgerin ist die Kronberg / Gewobag Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, die die ehemaligen Flurstücke 293, 294 sowie die östlich angrenzenden Flurstücke 310 und 320 am 17.10.2018 erworben hat. Diese Flurstücke wurden mit Bescheid vom 18.08.2025 neu geordnet und zu den Flurstücken 358 und 359 verschmolzen. KGG mbH ist ein gemeinsames Unternehmen der Gewobag Wohnungsbau Aktiengesellschaft, der „Kronberg Projektentwicklungsgesellschaft Berlin 1 GmbH“ sowie der „Kronberg Projektentwicklungsgesellschaft Berlin 2 GmbH“.

Die an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Straßenflächen befinden sich im Eigentum des Landes Berlin und wurden gemäß § 12 Abs. 4 BauGB als Ergänzungsflächen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen.

### **II.1.4 Verkehrserschließung**

#### **II.1.4.1 Straßenverkehr**

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks ist über die Seelenbinderstraße und die Gelnitzstraße gegeben. Über die Seelenbinder- / Bellevuestraße besteht Anschluss an das Netz der

Hauptverkehrsstraßen im Bezirk (Fürstenwalder Damm und Salvador-Allende-Straße sowie Bahnhofstraße).

Rund 4,5 km südwestlich befinden sich die Bundesstraße B96a sowie in gleicher Richtung 6 km entfernt die Anschlussstelle Adlershof der A113.

Die Gelnitzstraße ist Teil einer Tempo 30-Zone, in der Seelenbinderstraße besteht westlich der Gelnitzstraße ebenfalls eine streckenbezogene Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h.

#### **II.1.4.2 Rad- und Fußgängerverkehr**

Der Anschluss des Plangebiets an das übergeordnete gesamtstädtische Fahrradroutenhauptnetz erfolgt durch die Radialroute 9 südlich in einer Entfernung von ca. 400 m und die Tangentialrouten 7 (Ostring) und 8 bzw. den Europaradweg R1 westlich des Plangebietes.

Gemäß dem bezirklichen Radwegekonzept aus dem Jahr 2010 (Beschluss 585/2011 vom 5. April 2011) gehört die Seelenbinderstraße zum Nebenroutennetz. Als Maßnahme ist zwischen Bahnhofstraße und Brandenburgplatz die „Verbesserung der Befahrbarkeit für den Radverkehr nach Abstimmung mit der Verkehrsbehörde“ mit mittlerer Priorität geplant.

Für den Fußverkehr sind in allen Straßen Gehwege vorhanden. Am Brandenburgplatz und in der Seelenbinderstraße fehlen gesicherte Querungsmöglichkeiten.

Aufgrund der stark befahrenen Seelenbinderstraße besteht eine hohe Schadstoff- und Lärmbelastung, damit einhergehend eine defizitäre Aufenthaltsqualität im Straßenraum.

#### **II.1.4.3 Öffentlicher Personennahverkehr**

Ein unmittelbarer Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr besteht mit der Straßenbahnhaltestelle Gelnitzstraße in rund 100 m Entfernung sowie mit dem S-Bahnhof Köpenick (Linie S3) in rund 800 m Entfernung, an dem zahlreiche weitere Bus- und Straßenbahnlinien verkehren. Die dort verkehrende S-Bahn gewährleistet eine direkte Verbindung zur Innenstadt (Fahrzeit ca. 22 Minuten).

Die Qualifizierung des S-Bahnhofs Köpenick als Regionalbahnhof und sein damit verbundener Ausbau haben bereits begonnen. Die voraussichtliche Fertigstellung ist für das Jahr 2027 geplant.

#### **II.1.5 Einrichtungen der sozialen Infrastruktur**

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Köpenick und wird der Schulplanungsregion (SPR) 909 Friedrichshagen/Dammvorstadt zugerechnet. In der SPR 909 befinden sich mit der Uhlenhorst-Grundschule (09G17), der Hauptmann-von-Köpenick-Schule (09G23), der Müggelsee-Schule (09G24) und der Friedrichshagener Schule (09G27) aktuell vier bestehende Grundschulen. Die SPR 909 verfügt aktuell über eine Kapazität von 13,5 vollständig belegten Zügen á 144 Schulkindern. Aufgrund umfangreicher geplanter Wohnbauaktivitäten in der Schulplanungsregion und einer angespannten Versorgungslage im Bestand ist beabsichtigt, in den nächsten Jahren zwei weitere Grundschulen (09G32 und 09Gn04) sowie eine Gemeinschaftsschule (09Kn04) mit Primarstufe in der SPR 909 zu eröffnen. Bei Umsetzung aller geplanten kapazitätserweiternden Maßnahmen in

der Region werden voraussichtlich mittelfristig (ab dem Schuljahr 2030/31) ausreichende Kapazitäten an Schulplätzen zur Verfügung stehen, um v.a. schulische Folgebedarfe aus dem dynamischen Wohnungsbau mehrerer Neubaugebiete mit öffentlicher allgemeinbildender Schulen unter gleichzeitiger Berücksichtigung einer Wohnortnahen Versorgung decken zu können.

## **II.1.6 Technische Infrastruktur**

Die Angaben zur technischen Infrastruktur wurden im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen zum Entwicklungsgebiet des ehemaligen Güterbahnhofs Köpenick erhoben.

### **II.1.6.1 Strom**

Entlang der Seelenbinderstraße verläuft eine 110 kV- und eine 30 kV-Hochspannungsleitung zum Umspannwerk Gelnitzstraße. Weiterhin sind entlang der Gelnitzstraße eine 10 kV Kabeltrasse, bestehend aus mindestens 16 Kabeln, sowie diverse 1 kV-Kabel vorhanden. Dieses erhöhte Kabelaufkommen ist durch die Nähe zum Umspannwerk begründet. Sämtliche Kabel sind bei Erdarbeiten besonders zu schützen.

### **II.1.6.2 Telekommunikation**

In der Seelenbinderstraße befindet sich eine Leitungstrasse.

### **II.1.6.3 Gas**

Entlang der Seelenbinderstraße verläuft eine Gasleitung.

### **II.1.6.4 Trinkwasser**

Im öffentlichen Straßennetz verlaufen Trinkwasserleitungen unterschiedlicher Dimensionierungen. Löschwasser kann im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.

### **II.1.6.5 Regenentwässerung**

Im öffentlichen Straßennetz verlaufen Regenwasserleitungen der Berliner Wasserbetriebe unterschiedlicher Dimensionierung.

### **II.1.6.6 Schmutzwasser**

Im Trennkanalisationsverbund verlaufen im vorhandenen öffentlichen Straßennetz Schmutzwasserkanäle der Dimensionierungen zwischen DN 200 und DN 400.

## **II.1.7 Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich befinden sich keine Baudenkmale.

An das Grundstück östlich angrenzend befindet sich ein 1930-1931 ursprünglich als Polizeidienstschule im Stil der Neuen Sachlichkeit errichtetes Bürogebäude, heute Sitz des Finanzamtes Trepow-Köpenick. Es ist mit der Nummer 09045806 in die Berliner Denkmalliste eingetragen.

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe der archäologischen Fundstelle 1038. Diese befindet sich inmitten der geschlossenen Blockrandbebauung zwischen Gelnitzstraße, Parrisiusstraße und Weinbergstraße. Es handelt sich um einen *ur- und frühgeschichtlichen Siedlungsplatz verschiedener Zeitstellungen* (Vor- und Frühgeschichte, Mittelalter/Neuzeit, 20. Jahrhundert).

Alle Bodeneingriffe sind frühestmöglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde mitzuteilen, um gemäß § 3 i. V. m. § 11 DSchG Bln vom 24. April 1995 i. d. g. F. im Einvernehmen mit dem Landesdenkmalamt Berlin als zuständiger Fachbehörde rechtzeitig bodendenkmalpflegerische Interessen zu prüfen zu können.

## **II.2 Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen**

### **II.2.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung**

Die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) ergeben sich für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-83 VE aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 15. Dezember 2007 (GVBl. S. 629), dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR 2019) vom 29. April 2019 (GVBl. S. 294) sowie dem Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 7. Februar 2025 (ABl. S. 441).

#### **II.2.1.1 Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007)**

Das Landesentwicklungsprogramm legt die Grundsätze der Raumordnung fest und bildet als übergeordneter Rahmen der gemeinsamen Landesplanung die Grundlagen für alle nachfolgenden Planungsebenen. Gemäß § 1 LEPro 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.

Für den Geltungsbereich sind zudem die raumordnerischen Grundsätze („Festlegungen“) im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen, die die Siedlungsentwicklung betreffen. Diese sind in § 5 LEPro 2007 niedergelegt:

- § 5 Abs. 1 LEPro: Die Siedlungsentwicklung soll auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden.
- § 5 Abs. 2 LEPro: Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungsentwicklungstätigkeit Priorität haben.

- § 5 Abs. 3 LEPro: Bei der Siedlungsentwicklung sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden. In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren.
- § 5 Abs. 4 LEPro: Der innerstädtische Einzelhandel soll gestärkt und eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs (Grundversorgung) gesichert werden. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sollen den Zentralen Orten entsprechend der jeweiligen Funktionszuweisung zugeordnet werden.

### II.2.1.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) ist am 1. Juli 2019 in Kraft getreten. Der LEP HR konkretisiert die Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms und trifft Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Hauptstadtregion, insbesondere zu den Raumnutzungen und -funktionen. Er wurde als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet erlassen.

Nach der Festlegungskarte zum LEP HR befindet sich der Geltungsbereich in der festgelegten Metropole Berlin und ist Teil des Gestaltungsraums Siedlung. Für den Geltungsbereich sind folgende Ziele und Grundsätze relevant.

- Ziel 2.6: Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in Zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebot).
- Ziel 2.7: Großflächige Einzelhandelseinrichtungen dürfen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktionsfähigkeit bestehender oder geplante zentraler Versorgungsbereiche benachbarte zentraler Ort sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen (raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot).
- Grundsatz 2.8: Neue oder zu erweiternde großflächige Einzelhandelseinrichtungen in den Zentralen Orten sollen der zentralörtlichen Funktion entsprechen (Kongruenzgebot).
- Ziel 2.13 Abs. 2: ... Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevantem Sortiment für die Nahversorgung gemäß Tabelle 1 Nr. 1.1 (u.a. Nahrungsmittel, Wasch- und Putzmittel, Apotheken, Bücher) sind auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig.
- Ziel 5.1: Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen Anforderungen, die sich durch klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet werden.

- Ziel 5.6 Absatz 1: Der Gestaltungsraum Siedlung ist der Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen. Die Siedlungsentwicklung soll auf diesen Raum gelenkt werden.

## II.2.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Für den Stadtstaat Berlin übernimmt der Flächennutzungsplan gemäß § 8 des Raumordnungsgesetzes zugleich die Funktion als Raumordnungsplan für das Landesgebiet. Nach der textlichen Darstellung Nr.1 sind die Festlegungen zu städtischen Zentren, Autobahnen und übergeordneten Hauptverkehrsstraßen sowie zu Bahnflächen und Häfen als Ziele der Raumordnung zu beachten.

Der Flächennutzungsplan Berlin enthält für das Plangebiet keine raumordnerisch bedeutsamen Darstellungen.



Abbildung 1: Der Geltungsbereich (rot umrandet) im Kontext des FNP (aktuelle Arbeitskarte)

Im Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 7. Februar 2025 (ABl. S. 441), wird der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-83 VE als Wohnbaufläche W2 (GFZ bis 1,5) dargestellt.

Gemäß den Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV-FNP vom 20. Juli 2021, ABl. Nr. 40, S. 3677) sind Wohnbauflächen dann dargestellt, wenn Sie überwiegend für Wohnzwecke genutzt werden sollen. Die Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe ist gemäß AV-FNP grundsätzlich auf die mit einer Einzelhandelskonzentration dargestellten Zentren oder auf gemischte Bauflächen M1 beschränkt. Im Einzelfall ist jedoch auch eine Entwickelbarkeit aus anderen Bauflächen möglich, sofern neben einer Zentrenverträglichkeit des Sortiments auch das Vermeiden negativer stadtstruktureller Auswirkungen auf die Umgebung und eine günstige Verkehrserschließung sichergestellt werden. Dies ist vorliegend der Fall (siehe Kap. IV.2.1). Die beabsichtigte Festsetzung einer Fläche mit

der Zweckbestimmung „Wohngebäude mit Nahversorgung“ ist daher aus der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche W2 entwickelbar.

Der Handlungsspielraum für die Entwicklung von Bebauungsplänen ist abhängig ist von der Darstellungsschärfe des Flächennutzungsplans. Die Darstellungsschwelle ist grundsätzlich eine Fläche von mindestens 3 ha. Nach dem Entwicklungsgrundsatz 1 können andere Baugebiete und andere Flächen kleiner als 3 ha entwickelt werden, wenn Funktionen und Wertigkeit der Baufläche sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes gewahrt bleiben. Den Wohnbauflächen sind vier Dichtestufen zugeordnet, die durch bauflächenbezogene Geschossflächenzahlen bestimmt sind. Die Geschossflächenangaben sind mittlere bauflächenbezogene Dichtewerte und als Obergrenzen zu verstehen. Sie können im Einzelfall aus städtebaulichen Gründen auf kleineren Teilflächen (< 3 ha überschritten) werden.

Der Wohnbaufläche W2 ist als Dichtemaß eine Geschossflächenzahl bis 1,5 zugeordnet. Die für die Fläche „Wohngebäude mit Nahversorgung“ geplante Geschossflächenzahl von 3,0 liegt damit deutlich über dem dargestellten Dichtemaß des Flächennutzungsplans. Die geringe Größe des Grundstücks unterliegt jedoch der 3 ha-Regel. Die geplante Überschreitung der Obergrenze begründet sich im Wesentlichen durch den lärmrobusten Städtebau mit einer geschlossenen Bebauung als auch durch die dadurch resultierenden Ecksituationen des Grundstücks, die zu einer höheren Dichte beitragen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 9-83 VE entspricht unter Berücksichtigung der 3-ha-Regel den Entwicklungsgrundsätzen des Flächennutzungsplans und ist aus diesem entwickelbar.

### **II.2.3 Landschaftsprogramm**

Das Landschaftsprogramm Berlin (LaPro einschließlich Artenschutzprogramm) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Juni 2016 (ABl. S. 1314) stellt übergeordnet die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege sowie die darauf aufbauenden Maßnahmen zu den Bereichen Naturhaushalt, Umweltschutz, Landschaftsbild, Biotop- und Artenschutz sowie Erholung und Freiraumnutzung für Berlin dar. Landschaftsprogramm und Flächennutzungsplan sind aufeinander bezogen und ergänzen sich. Die aus dem Entwicklungsziel abgeleiteten und auf die vorhandenen Nutzungen bezogenen Maßnahmen des Landschaftsprogramms formulieren die gesamtstädtischen Grundsätze für die Abwägung der umweltschützenden Belange gemäß § 1a BauGB.

Die Entwicklungsziele und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf der Grundlage des Berliner Naturschutzgesetzes werden in den vier aufeinander abgestimmten Programmplänen Naturhaushalt / Umweltschutz, Biotop- und Artenschutz, Landschaftsbild und Erholung und Freiraumnutzung abgebildet. Diese Programmpläne geben Auskunft über die Dringlichkeit der langfristig zu erfüllenden landschaftsplanerischen und -pflegerischen Aufgaben. Zudem wurde im Jahr 2004 das Landschafts-/ Artenschutzprogramm um die gesamtstädtische Ausgleichskonzeption ergänzt und in 2017 aktualisiert. Im Rahmen der Konzeption wurden Suchräume und Flächen ermittelt, für die aus gesamtstädtischer Sicht ein besonderes Handlungserfordernis besteht. Bei naturschutzrechtlichen Eingriffen, die nicht am Ort

des Eingriffs ausgeglichen werden können oder sollen, sind für die Maßnahmen des Ausgleichs die prioritären Räume der gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption des Landschaftsprogramms zu berücksichtigen.

Im **Programmplan Naturhaushalt und Umweltschutz** wird das Plangebiet in Anlehnung an die bisherige Nutzung als Fläche für „Industrie und Gewerbe“ mit entsprechenden Entwicklungszielen und Maßnahmen dargestellt. Bei Nutzungsänderung gemäß Flächennutzungsplan gelten die Maßnahmen für die neue Nutzung. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche entspricht der Nutzungskategorie „Siedlungsgebiet mit der Anpassung an den Klimawandel“. Entwicklungsziele und Maßnahmen sind insbesondere Erhöhung des Anteils naturhaushaltswirksamer Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung), kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung, Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes bei Entsiegelung, dezentrale Regenwasserbewirtschaftung, Erhalt, Vernetzung und Neuschaffung klimawirksamer Grün- und Freiflächen, Vernetzung klimawirksamer Strukturen, Erhöhung der Rückstrahlung (Albedo).

Der **Programmplan Biotop- und Artenschutz** stellt das Plangebiet als städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen dar. Entwicklungsziele und Maßnahmen sind u.a. die Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung, die Extensivierung der Pflege in Teilen von Grün- und Parkanlagen, Entwicklung des gebietstypischen Baumbestandes (insbesondere großkronige Laubbäume in Siedlungen) und die Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Nachverdichtungen.

Der **Programmplan Landschaftsbild** stellt das Plangebiet als städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen dar. Entwicklungsziele und Maßnahmen sind u.a. Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung, die Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen sowie die Anlage ortsbildprägender Freiflächen und begrünter Straßenräume.

Im **Programmplan Erholung und Freiraumnutzung** ist das Plangebiet den „sonstigen Flächen außerhalb von Wohnquartieren“ zugeordnet. Entwicklungsziele und Maßnahmen sind u.a. Entwicklung von Konzepten für die Erholungsnutzung, Dach- und Fassadenbegrünung sowie Baumpflanzungen auf geeigneten Flächen.

Die **Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption (GAK)** ist eine wesentliche planerische Grundlage für die Entwicklung und Lenkung von Kompensationsmaßnahmen in Berlin, die nicht am Ort des Eingriffs umsetzbar sind. Ziel ist es, geeignete Ausgleichssuchräume in der Stadt zu identifizieren und Ausgleichsmaßnahmen in die Räume der Stadt zu lenken, in denen konkreter Handlungsbedarf zugunsten von Natur und Landschaft besteht. Die Ausgleichssuchräume leiten sich aus dem Berliner Freiraumsystem ab. Sie orientieren sich an der räumlichen und historischen Grundstruktur der Innenstadt, den beiden Freiraumachsen, den Parkringen und den Naherholungsgebieten am Stadtrand. Das Plangebiet ist Teil der Freiraumachse West-Ost.

## II.2.4 Stadtentwicklungspläne

Stadtentwicklungspläne (StEP) werden nach § 4 Abs. 1 des Ausführungsgesetzes zum Baugesetzbuch (AGBauGB) für die räumliche Entwicklung des gesamten Stadtgebiets zu verschiedenen sektoralen Themengebieten erarbeitet. Sie stellen von der Gemeinde beschlossene Entwicklungskonzepte im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar, die bei der Aufstellung eines Bebauungsplans zu berücksichtigen sind. Die in ihnen gefasste strategische Planung analysiert Flächennachfrage und -angebot, antizipiert Trends und ihre räumlichen Folgen und leitet daraus Konzepte für die mittel- bis langfristige Zukunft ab.

### II.2.4.1 Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 (StEP Klima 2.0)

Der Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 (Senatsbeschluss vom 20.12.2022) legt die übergeordnete gesamtstädtische Strategie Berlins zu den Themenkomplexen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung dar. Der neue StEP Klima schreibt vor dem Hintergrund der sich verschärfenden Klimanotlage die bisherigen Ansätze des StEP Klima von 2011 sowie der Handreichung StEP Klima Konkret von 2016 fort und ersetzt die vorangegangenen Planwerke. Mit ihm wird das Ziel verfolgt, Klimaschutz und -anpassung eine größere Gewichtung innerhalb der Stadtentwicklung zu verschaffen.

Mittels Analysen zeigt er auf, wo und wie Berlin künftig von den Folgen des Klimawandels betroffen sein wird, und wo im Sinne einer effektiven Vorsorge vorrangig Handlungsdruck besteht. Er trifft Aussagen für die Zeit bis 2030 und nimmt darüber hinaus das Ziel der Klimaneutralität Berlins bis 2045 in den Blick.

Der StEP Klima beschreibt mittels fünf Handlungsansätzen die räumlichen Prioritäten zur Klimaanpassung: für Bestand und Neubau, für Grün- und Freiflächen, für Synergien zwischen Stadtentwicklung und Wasser sowie mit Blick auf Starkregen und Hochwasserschutz. Darüber hinaus ordnet er diese Handlungsansätze erstmals einer räumlichen Kulisse zu.

Die fünf Handlungsansätze werden für das Plangebiet wie folgt verortet:

1. **„Mit kurzen Wegen das Klima schützen“:** Lage im Bereich „Städtische Korridore mit urbanen Kernen“ in fußläufiger Entfernung zu einer Haltestelle des schienengebundenen Nahverkehrs (Gelnitzstraße) und Nähe zum Hauptzentrum Bahnhofstraße; ferner ist das Areal des ehemaligen Güterbahnhofs als neues Stadtquartier mit Anbindung an den ÖPNV dargestellt,
2. **„Bestand und Neubau blau-grün anpassen“:** Lage im Schwerpunktraum blau-grüner Maßnahmen zur Kühlung am Tag sowie im Bereich klimaoptimierten Neu- und Weiterbaus,
3. **„Grün- und Freiflächen für mehr Kühlung klimaoptimieren“:** Darstellung als Siedlungsfläche mit bioklimatischen Entlastungsflächen im Wohnumfeld,
4. **„Synergien zwischen Stadt und Wasser erschließen“:** keine spezifische Verortung,

5. **„Gegen Starkregen und Hochwasser vorsorgen“:** Lage im Vorsorgeraum der Hochwasservorsorge in Überschwemmungsgebieten durch die Nähe zur Alten Erpe sowie Darstellung einer geringen Überflutungsgefährdung.

#### II.2.4.2 Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr Berlin 2030 (StEP MoVe)

Der am 02. März 2021 vom Senat beschlossene Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr 2030 (StEP MoVe 2030) bildet die Grundlage, um die Ziele der beabsichtigten Mobilitätswende durch eine langfristige und integrierte Planung zu erreichen. Übergeordnetes Ziel des StEP MoVe ist es, Berlin zu einer hochmobilen und zugleich lebenswerten Stadt mit menschenfreundlichen, umweltverträglichen, klimaschonenden und sozial gerecht ausgestalteten Verkehrsangeboten zu entwickeln. Dies ist der Leitgedanke einer nachhaltigen Verkehrspolitik für die Verkehrswende. Mit den vorgesehenen Maßnahmen zur Stärkung von ÖPNV, Rad- und Fußverkehr soll für das Jahr 2030 ein Mindestanteil von 74 % (im Jahr 2018) auf 82 % des Umweltverbunds am Gesamtverkehr ansteigen. Darunter soll der Fußverkehr 30 %, der ÖPNV 29 % und der Radverkehr 23 % aufweisen. Zugleich wird ein noch höherer Anteil dieser drei stadtverträglichen, umwelt- und klimaschonenden Verkehrsarten im Modal Split angestrebt.

Der StEP MoVe definiert die strategische Leitlinie und konkretisiert den künftigen Handlungsbedarf für den Berliner Verkehr. Die Konkretisierung erfolgt über verschiedene Programme und fokussierte Strategien, wie z. B. zum Nah-, Rad-, Fuß- und Wirtschaftsverkehr. Das zur Erreichung der verkehrspolitischen Ziele aufgestellte Maßnahmenprogramm gliedert sich in das Handlungskonzept (Handlungserfordernisse mit den zugehörigen Kernmaßnahmen – thematisch und räumlich), den Maßnahmenkatalog und das Mobilitätsprogramm 2023, das prioritäre Aufgaben und Maßnahmen enthält.

Für Berliner Süd-Ost-Raum ist auch weiterhin von einem Bevölkerungszuwachs auszugehen. Bezogen auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-83 VE und dessen Umfeld werden insbesondere folgende Maßnahmen aufgeführt:

- Erhalt und Qualifizierung der Infrastruktur für den Fußverkehr
- Ausbau der Radverkehrsinfrastruktur, Radabstellanlagen u.a. im Umfeld von Bahnhöfen
- Neubau des Regionalbahnhofs Köpenick
- Bau der Ostumfahrung Bahnhofstraße

Über den Beschluss und die Fortschreibung des StEP Verkehr bzw. StEP Move hinaus, und folglich von den Planwerken losgelöst zu betrachten, erfolgt eine fortlaufende Aktualisierung der Karten des übergeordneten Straßennetzes sowie weiterer Teilpläne zum Verkehr (Bestand 2023 / Planung 2030). Der aktuelle Stand der Karten ist auf der Internetseite der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt einsehbar.

In den Karten zum übergeordneten Straßennetz ist die Seelenbinderstraße im Bestand und Planung als örtliche Straßenverbindung (Stufe III) dargestellt. In ihrem westlichen Verlauf mündet die Seelenbinderstraße in die Bahnhofstraße, die im Bestand als übergeordnete Straßenverbindung (Stufe II) dargestellt ist und in der Planung zwischen S-Bahnhof Köpenick und Friedrichshagener Straße

zur örtlichen Straßenverbindung (Stufe III) herabgestuft wird. Die geänderte Kategorisierung in der Bahnhofstraße begründet sich durch die im StEP MoVe vorgesehenen Maßnahmen zur Entlastung der Bahnhofstraße. In der Anlage Mobilitätsprogramm des StEP MoVe 2030 sind hierfür folgende Maßnahmen hierfür aufgelistet:

Ostumfahrung Bahnhofstraße im Zusammenhang mit Wohnungsbau (Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ehem. Güterbahnhof Köpenick) und

Westumfahrung Köpenick für den Bauabschnitt zwischen Mahlsdorfer Straße und An der Wuhlheide zur Entlastung der Bahnhofstraße im Kontext des B-Plans zur Alten Försterei.

### **Zulässige Geschwindigkeiten**

Der Teilplan „Zulässige Geschwindigkeiten“ legt für den Abschnitt der Seelenbinderstraße östlich der Einmündung Gelnitzstraße eine Geschwindigkeitsbeschränkung von 30 km/h fest.

### **Radverkehrsplan / Radverkehrsnetz**

Die Seelenbinderstraße ist im Radverkehrsnetz dem Radvorrangnetz zugeordnet. Durch das Radvorrangnetz und dessen Anbindungen sollen im 400-Meter-Einzugsbereich mindestens 80 % der Bevölkerung sowie 80 % der Arbeits- und Bildungsplätze erreicht werden. In einer Entfernung von ca. 500 m verlaufen zwei Routen des Fahrradhauptnetzes (Radialroute 9 und Tangentialroute 7).

### **Parkraumbewirtschaftung und Wirtschaftsverkehr**

Die Teilpläne Parkraumbewirtschaftungskonzept und Wirtschaftsverkehr treffen für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-83 VE keine Aussagen.

## **II.2.4.3 Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2040 (StEP Wirtschaft 2040)**

Der am 03. September 2024 vom Senat beschlossene Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2040 (StEP Wirtschaft 2040) legt auf gesamtstädtischer Ebene den planerischen Rahmen für die erforderliche Sicherung und Entwicklung von Gewerbeflächen in den kommenden Jahren. Er stellt eine Fortschreibung des StEP Wirtschaft 2030 dar, dessen Schlüsselthemen Aktivierung von Flächen, die Sicherung von Flächen und eine höhere Flächeneffizienz bestehen bleiben. Der StEP 2040 legt einen verstärkten Fokus auf die krisenbedingten Veränderungen in den Nachfragemustern sowie auf Klimaschutz und Klimaanpassung.

Das Ziel des StEP Wirtschaft 2040 besteht darin, die Aspekte der aktuellen Wirtschaftsentwicklung an die sich verändernden Rahmenbedingungen anzupassen, die Aussagen des Flächennutzungsplans (FNP) zu den gewerblichen Bauflächen zu präzisieren sowie den zukünftigen Flächenbedarf einzuschätzen und zu strukturieren. Dazu definiert der StEP Wirtschaft 2040 stadtentwicklungs- und wirtschaftspolitische Leitlinien und formuliert darauf bezogene Handlungsansätze.

Im integrierten Plan „Gesamtstädtische Einordnung“, der die räumlichen Konzepte des StEP Wirtschaft und Wohnen zusammenführt, ist der Bereich des ehemaligen Güterbahnhof Köpenick als Flächenpotential zur Entwicklung Urbaner Wohn- und Arbeitsorte ausgewiesen. Der „Konzeptplan Planungsziele“ legt für das Plangebiet und die angrenzenden Bereiche den Erhalt der Mischung

aus Gewerbe und Wohnen fest und weist zudem die Planung der unmittelbar angrenzenden „Ostumfahrung“ als sonstige Straße aus.

#### **II.2.4.4 Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040 (StEP Wohnen 2040)**

Der am 3. September 2024 vom Senat beschlossene Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040 (StEP Wohnen 2040) ist eine Fortschreibung der raumbezogenen wohnungspolitischen Leitbilder, Ziele, Instrumente und Maßnahmen für den Wohnungsneubau aus dem Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 (StEP Wohnen 2030). Anlass der Fortschreibung war eine aktualisierte Bevölkerungsprognose, die von einem starken Zuwachs ausgeht, sowie eine Neueinschätzung der im StEP Wohnen 2030 benannten Flächenpotenziale.

Wesentliches Ziel des StEP Wohnen 2040 ist es, den Bedarf an Wohnungen bis 2040 festzustellen, Neubaupotenziale und andere mögliche Weichenstellungen zu untersuchen sowie geeignete Neubaupotenziale zu identifizieren. Gemäß StEP Wohnen 2040 müssen ab 2022 bis 2040 insgesamt 222.000 Wohnungen neu entstehen. Der Fokus liegt dabei auf der nachhaltigen Innenentwicklung, auf dem gemeinwohlorientierten Bauen und einer angemessenen Vorsorge für nicht vorhersehbare zukünftige Entwicklungen. Im Sinne einer besseren Verzahnung zwischen Bau- und Wohnungspolitik ist die Planung bis 2040 analog den Legislaturperioden unterteilt.

Im integrierten Plan „Gesamtstädtische Einordnung“, der die räumlichen Konzepte der StEP Wohnen und Wirtschaft zusammenführt, ist der Bereich des ehemaligen Güterbahnhof Köpenick als Flächenpotenzial zur Entwicklung urbaner Wohn- und Arbeitsorte ausgewiesen. Als eines der 24 Neuen Stadtquartiere sind die Flächen des Gesamtprojekts im Vertiefungsplan „Große Wohnungsbaupotenziale“ mit einem Wohnungsbaupotenzial von 1.000 bis 2.000 Wohneinheiten und einer langfristigen Umsetzungsperspektive dargestellt.

Der Plan „Neue Stadtquartiere“ zeigt als Zielstellung einen Baubeginn ab 2027 bis 2031. Zudem wird im Vertiefungsplan „Gemeinwohlorientierter Wohnungsbau“ das Wohnbauziel als Potenzialfläche für gemeinwohlorientierten Wohnungsbau ausgewiesen.

#### **II.2.4.5 Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 (StEP Zentren 2030)**

Der am 12. März 2019 vom Senat beschlossene Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 (StEP Zentren 2030) enthält gesamtstädtisch relevante Ziele und Steuerungsgrundsätze für die Zentrenentwicklung und Einzelhandelssteuerung in den Bezirken. Vorrangige Ziele sind:

1. Die städtischen Zentren erhalten und stärken
2. Eine flächendeckende wohnungsnah Grundversorgung im gesamten Stadtgebiet sichern
3. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen stadt- und zentrenverträglich integrieren

Die Steuerungsgrundsätze treffen Aussagen zur Verortung von großflächigen und nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Ziel ist es,

dass Einzelhandelsvorhaben und Einzelhandelsplanungen sich städtebaulich nicht negativ auf bestehende und noch zu entwickelnde zentrale Versorgungsbereiche oder auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung auswirken dürfen.

Im StEP Zentren ist die Bahnhofstraße (Köpenick) als Hauptzentrum ausgewiesen. Hier besteht sowohl städtebaulich als auch im Hinblick auf den Einzelhandel ein mittlerer Handlungsbedarf. Der StEP Zentren trifft für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-83 VE keine konkreten Aussagen.

## **II.2.5 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung**

Der Berliner Senat hat am 28. August 2014 mit dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung die Leitlinie für den Abschluss städtebaulicher Verträge in Berlin unterzeichnet. Sie sieht die Beteiligung von Vorhabenträgern an der technischen und sozialen Infrastruktur vor und verpflichtet sie zur Umsetzung von mietpreisgebundenem und förderfähigem Wohnungsbau. Die Leitlinie wurde fortgeschrieben und gilt in der vorliegenden Fassung seit dem 01. November 2018.

Der gemäß dem Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040 (StEP Wohnen 2040) erwartete Bedarf an Wohnungen lässt sich nur durch die Schaffung neuen Wohnraums decken. Das Land Berlin kann die entsprechenden Kosten, die Voraussetzung oder Folge der geplanten Wohnungsbauvorhaben sind, nicht alleine aufbringen. Deshalb ist die finanzielle Beteiligung an den entstehenden Kosten der Vorhabenträgerinnen in angemessener Höhe erforderlich.

Die Ausweisung neuer Baugebiete, in denen Wohnungsbau ermöglicht wird, soll neben der Wohnraumversorgung breiter Schichten der Bevölkerung auch zur Versorgung von Bevölkerungsgruppen mit Wohnraumversorgungsproblemen beitragen und zugleich sicherstellen, dass eine sozial ausgewogene und stabile Bevölkerungsstruktur in Berlin entsteht bzw. erhalten wird. Es gehört zu den städtebaulichen Zielen Berlins, sozial stabile Bevölkerungsstrukturen in allen Teilräumen zu festigen oder zu entwickeln. Dafür muss Wohnraum für Haushalte mit niedrigen Einkommen (gemäß § 1 Abs. 2 Wohnraumförderungsgesetz unter Berücksichtigung der Berliner Einkommensgrenzen) in ausreichendem Umfang zur Verfügung stehen. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, mit denen neuer Wohnungsbau ermöglicht wird, ist es deshalb unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele des jeweiligen Bereiches erforderlich, einen Anteil der Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen zu versehen. Der verbindliche Anteil der mietpreis- bzw. belegungsgebundenen Wohnungen beträgt mindestens 30% der für Wohnnutzung zulässigen Geschossfläche.

Zusätzlich besteht für landeseigene Wohnungsbaugesellschaften die Verpflichtung, aus dem Wohnraumversorgungsgesetz Berlin (WoVG) vom 24. November 2015, gemäß Artikel 2 § 1 Abs. 4 bei der Planung und Realisierung ihrer Neubauvorhaben sicherzustellen, dass mindestens 30% der Geschossfläche mit Wohnraumförderungsmitteln aus dem Sondervermögen Wohnraumförderfonds Berlin errichtet werden. Darüber hinaus haben sich die städtischen Wohnungsbaugesellschaften in der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Miete, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ grundsätzlich verpflichtet, bei Neubauprojekten mindestens 50% der Neubauwohnungen mietpreis- und belegungsgebundenen WBS-Berechtigten anzubieten.

## **II.2.6 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen und Umweltfachplanungen**

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB neben den vom Senat beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepten auch sonstige von ihm beschlossene städtebauliche Planungen im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

### **II.2.6.1 Gebiet von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung**

Auf Grundlage des Senatsbeschlusses vom 12. September 2017 wurde in Verbindung mit den vorbereitenden Untersuchungen bzw. die Absicht, hier einen städtebaulichen Entwicklungsbereich festzulegen, das Areal des ehemaligen Güterbahnhofs Köpenick einschließlich angrenzender Flächen als Gebiet von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 AGBauGB festgestellt und mit Beschluss vom 9. März 2021 in den Randbereichen erweitert. Mit der Erweiterung wurden insbesondere Straßenverkehrsflächen, wie auch der Kreuzungsbereich Mahlsdorfer Straße / Stellingdamm in das Gebiet einbezogen, um die planungsrechtliche Absicherung der Ziele gewährleisten zu können. Mit der Gebietsfestlegung ist die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen für die Durchführung der Bebauungsplanverfahren zuständig.

### **II.2.6.2 Städtebaulicher Entwicklungsbereich**

Der geplante Wohnungsbau im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans steht in einem engen inhaltlichen Zusammenhang mit den Zielen für den Wohnungsbau in der angrenzenden städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „ehemaliger Güterbahnhof Köpenick“ und angrenzender Flächen (GVBl. Nr. 23/2020 S. 327 bis 331 vom 26.05.2020, geändert GVBl. Nr. 33/2022 S. 380 bis 384 vom 25.06.2022). Der Senat von Berlin hat am 18.03.2025 den städtebaulich-freiräumlichen Rahmenplan für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme beschlossen.

Die für das Entwicklungsgebiet festgelegten Ziele sehen die Schaffung umfangreicher Wohnbauflächen in Geschossbauweise für rund 1.800 Wohnungen vor. Das Vorhabengrundstück ist hierin enthalten, da es ursprünglich in das Gebiet einbezogen werden sollte. In diesem Kontext bilden die für das Entwicklungsgebiet festgelegten Ziele auch eine grundsätzliche inhaltliche Orientierung für die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Im April 2016 hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (heute Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen) zur Entspannung des angespannten Wohnungsmarktes das Wohnungs- und Städtebauprogramm Wachsende Stadt aufgelegt. Wesentlicher Bestandteil des Programms war die Festlegung von stadtweit elf Standorten, die in städtebaulich integrierten und bereits erschlossenen Lagen vorrangig für den Wohnungsbau zu entwickeln sind. An diesen sowie bis heute weiteren dreizehn definierten Standorten soll ein Anteil von über 20 % der insgesamt realisierbaren Wohnungen und somit etwa ein Fünftel des erforderlichen Neubaubedarfs umgesetzt werden. Das Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs Köpenick ist eines dieser 24 neuen Stadtquartiere. Die nahe den S-Bahnhöfen Köpenick und Hirschgarten sowie in unmittelbarer Nachbar-

schaft zu erschlossenen Bestandsquartieren gelegenen Flächen bieten die notwendigen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen integrierten Stadtquartiers. Zur Vorbereitung und zügigen Durchsetzung der damit verbundenen umfangreichen planerischen und baulichen Maßnahmen ist eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gemäß § 165 BauGB festgelegt worden.

Die wesentlichen Ziele für den städtebaulichen Entwicklungsbereich sowie angrenzende Teilbereiche bestehen in der Entwicklung eines urbanen Wohnungsbauswerpunkts mit insgesamt rund 1.800 Wohnungen, von denen mindestens 40 % förderfähig sein sollen, in der Qualifizierung von Gewerbestandorten, in der gebietsübergreifenden Errichtung von zwei Grundschulen und einer weiterführenden Schule sowie weiterer Gemeinbedarfseinrichtungen. Im Zuge der Entwicklung sollen darüber hinaus eine Umfahrung des bezirklichen Hauptzentrums an der Bahnhofstraße durch das Gebiet sowie die Integration des S-Bahn- und zukünftig auch Regionalbahnhofs Köpenick umgesetzt werden.

Durch die Gebietsentwicklung einschließlich der Neuordnung von untergenutzten überwiegend gewerblich geprägten Randbereichen im Süden kann ein wichtiger Beitrag zur Deckung des gesamtstädtisch vorhandenen Wohnbedarfs an bezahlbarem Wohnraum sowie des bezirksweiten Bedarfs an Arbeitsstätten und Gemeinbedarfseinrichtungen, hier insbesondere Schulen, geleistet werden. Zudem wird die Revitalisierung des seit Anfang der 1990er Jahre brachliegenden ehemaligen Güterbahnhofsareals mit einer umfassenden Reparatur des vorhandenen Stadtgefüges einhergehen.

### II.2.6.3 Lärmaktionsplan

Mit der am 18. Juli 2002 in Kraft getretenen Umgebungslärmrichtlinie hat die Europäische Union Vorschriften zur systematischen Erfassung von Lärmbelastungen und zur Erstellung von Lärmaktionsplänen erlassen. Ziel der Richtlinie ist es, ein gemeinsames Konzept zur Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm zu entwickeln, um schädliche Auswirkungen der in den letzten Jahren steigenden Lärmbelastung zu verhindern, ihnen vorzubeugen oder sie zu vermindern, insbesondere in den großen Städten und Ballungsräumen.

Mit Senatsbeschluss vom 17.07.2025 ist der geltende Lärmaktionsplan 2024 bis 2029 in Kraft getreten. Der „Lärmaktionsplan Berlin 2024 – 2029“ auf Basis der bisherigen Lärmaktionspläne aus den Jahren 2008, 2013, 2019 und der aktuell durchgeführten Lärmkartierung 2022 identifiziert lärmbezogene Handlungsfelder und Maßnahmen, die in den kommenden Jahren bearbeitet und umgesetzt werden.

Am 02.09.2025 hat der Senat die 3. Fortschreibung des Berliner Lärmaktionsplans für den Planungszeitraum 2024 – 2029 verabschiedet. Die Fortschreibung baut auf den in den Vorgängerplänen identifizierten Handlungsfeldern, Konzeptgebieten und Erfahrungen auf, konzentriert sich aber auf räumlich übergreifende, flächendeckende Lärmschutzstrategien.

Als Grundlage für die Ermittlung der Belastungssituation dient die strategische Lärmkartierung nach der Umgebungslärmrichtlinie. Hierbei wurden folgende Lärmindizes festgelegt:

- Tag-Abend-Nacht-Lärmindex ( $L_{DEN}$ ) als Lärmindex für die allgemeine Belästigung und

- Nachtlärmindex ( $L_N$ ), der Lärmindex für Schlafstörungen.

Da die aktuelle strategische Lärmkarte aus dem Jahr 2022 auf einer anderen statistischen Methodik zur Erfassung der Betroffenheit beruht, ist ein Vergleich mit der Lärmkarte aus dem Jahr 2017 nicht möglich.

Die Beurteilung der Belastungssituation erfolgt anhand von Schwellenwerten, die bereits mit dem Lärmaktionsplan 2008 definiert wurden:

- 1. Stufe:  $L_{DEN} \geq 70$  dB(A) und  $L_N \geq 60$  dB(A): Bei Überschreitung dieser Werte sollen prioritär und möglichst kurzfristig Maßnahmen zur Verringerung der Gesundheitsgefährdung ergriffen werden.
- 2. Stufe:  $L_{DEN} \geq 65$  dB(A) und  $L_N \geq 55$  dB(A): Diese Werte wurden von der Lärmwirkungsforschung als gesundheitsrelevante Schwellenwerte ermittelt und dienen im Rahmen der Vorsorge als Zielwerte für die Lärminderungsplanung.

Die strategische Lärmkarte von 2022 zeigt im Plangebiet einen Tag-Abend-Nacht-Index von 70-74 dB(A) im Süden Richtung Seelenbinderstraße, 65-69 dB(A) weiter nördlich sowie 60-64 dB(A) im restlichen Bereich des Plangebiets an. Die Lärmbelastungen sind also insbesondere in Richtung der Seelenbinderstraße sehr hoch. Die Emissionen der Nebenstraßen (z. B. Gelnitzstraße) wurde in den Berechnungen nicht berücksichtigt.

Zentrales Element der 3. Fortschreibung ist eine Ausweitung der Tempo-30-Zonen in der Nachtzeit auf Hauptverkehrsstraßen (T30 Konzept nachts). Hierfür wurde die nächtliche Lärmsituation anhand der Lärmkartierung 2022 mit Verkehrsdaten aus 2019 nach dem Berechnungsverfahren RLS-90 ermittelt. Die Anordnung von T30 erfolgt auf Grundlage einer festgestellten gesundheitsgefährdenden Lärmbelastung von  $>55$  dB, einer Einwohnerzahl  $>1$  und der Abwägung, ob andere Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Fahrbahnsanierungen, nächtliche Ampelabschaltungen etc.) nicht praktikabel sind. Die Attraktivität des ÖPNV soll durch die Maßnahmen nicht beeinträchtigt werden und fließt in die Abwägung mit ein.

Bisher wurden ca. 200 km Straßenabschnitte für die Anordnung von Tempo-30 nachts identifiziert. Für weitere 500 km Straßenabschnitte steht die Prüfung noch aus. Insbesondere mit dieser Maßnahme sind große Lärmentlastungen für die Anwohnenden verbunden. Der Geltungsbereich und die direkt angrenzenden Bereiche bzw. Zufahrtsstraßen sind keine projektierten Maßnahmenflächen für das T30-Konzept nachts.

Des Weiteren befasst sich die 3. Fortschreibung mit der Weiterentwicklung der Kategorie der städtischen Ruhe- und Erholungsräume. Hierbei werden die Begrifflichkeiten „Ruhiges Gebiet“, „Ruhe- und Erholungsfläche“ und „Ruhe- und Erholungsraum“ neu definiert und präzisiert. Auf Basis der Lärmkartierung 2022 sowie der Schließung der Flughäfen Tegel und Schönefeld wurde eine neue Gebietskulisse erarbeitet, welche insg. 21.750 ha Fläche umfasst. Obwohl nun kostenpflichtige Gebiete (z.B. Zoo Berlin) separat ausgewiesen sind, ist ein Flächenzuwachs von ca. 1.700 ha zu verzeichnen. An das Plangebiet direkt grenzt kein als Ruhiges Gebiet, Ruhe- und Erholungsfläche oder Ruhe- und Erholungsraum kartiertes Gebiet an.

Die neu erarbeitete Gebietskulisse der 3. Fortschreibung erweitert sich im Nordwesten um die Ruhe- und Erholungsfläche „Waldgebiet an der Alten Försterei /Rudolf-Rühl-Allee“ mit einer Gesamtfläche von 71 ha. Die maximale Pegeldifferenz auf der Fläche liegt bei 22 dB.

Bisherige Strategien des Lärmschutzes wie beispielsweise Fahrbahnerneuerungen, stadtverträgliche Geschwindigkeitsniveaus, Maßnahmen bei Straßenbahnen und oberirdischen U-Bahnen sowie dem passiven Schallschutz haben sich bewährt und sollen fortgeführt und intensiviert werden.

#### **II.2.6.4 Luftreinhalteplan**

Zum Schutz der menschlichen Gesundheit und der Umwelt hat die Europäische Union Grenzwerte mit dem Erlass der Richtlinie 2008/50/EG für Luftschadstoffe festgelegt und damit eine Grundlage für eine einheitliche Beurteilung und Kontrolle der Luftqualität in Städten geschaffen. Die Umsetzung in deutsches Recht erfolgte durch die 8. Novelle zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) mit Erlass der 39. Verordnung zum BImSchG (39. BImSchV) im August 2010. Für Berlin hat der Senat am 23. Juli 2019 die 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für Berlin beschlossen.

Die 39. BImSchV wird aktuell auf der Grundlage der neuen EU-Luftqualitätsrichtlinie (EU) 2024/2881 überarbeitet. Ab dem Jahr 2030 werden die aktuellen Jahresmittelgrenzwerte demnach auf  $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$  für  $\text{NO}_2$  und  $\text{PM}_{10}$  sowie auf  $10 \mu\text{g}/\text{m}^3$  für  $\text{PM}_{2,5}$  deutlich abgesenkt werden.

Nach § 47 Abs. 1 Satz 1 BImSchG ist ein Luftreinhalteplan aufzustellen, wenn die in der 39. BImSchV festgelegten Immissionsgrenzwerte überschritten werden, was in Berlin für Stickstoffdioxid ( $\text{NO}_2$ ) noch an zahlreichen Straßen zutrifft und auch bei Feinstaub ( $\text{OM}_{10}$ ) bei ungünstigen meteorologischen Bedingungen noch die Gefahr einer Überschreitung des Kurzzeitgrenzwertes besteht.

Größter lokaler Verursacher dieser Schadstoffe ist der Straßenverkehr. Stickstoffdioxid entsteht zum größten Teil in Verbrennungsmotoren. Feinpartikel werden durch Ausstoß von Dieselruß, dem Abrieb von Reifen, Bremsen und den Kupplungsbetrieb emittiert. Weitere Quellen sind Staubaufwirbelungen im Bodenbereich durch den Straßenverkehr.

Nach den Prognosekarten für 2020 und 2025 liegt das Plangebiet für die beide Schadstoffe Stickstoffdioxid und Feinstaub in einer wenig vorbelasteten Zone (zwischen  $18,0 - 20,0 \mu\text{g}/\text{m}^3$  für Feinstaub  $\text{PM}_{10}$  und unter  $14 \mu\text{g}/\text{m}^3$  für  $\text{NO}_2$  im Jahresdurchschnitt). In der Gesamtschau weisen sowohl die Bestandsaufnahme als auch die für 2020 und 2025 prognostizierten Jahresmittelwerte für die  $\text{NO}_2$ - und  $\text{PM}_{10}$ -Konzentration auf eine relativ günstige Lage des Plangebiets hin.

Der Luftreinhalteplan basiert hinsichtlich möglicher Maßnahmen auf folgenden vier Pfeilern

- Nachrüstung und Flottenerneuerung bei Linienbussen und kommunalen Fahrzeugen,
- Ausweitung der Parkraumbewirtschaftung in der Innenstadt (innerhalb des S-Bahnringes),
- Ausweitung von Strecken mit einer Höchstgeschwindigkeit von Tempo 30,
- Durchfahrtsverbote auf acht Straßen für Dieselfahrzeuge.

Darüber hinaus sieht der Luftreinhalteplan Maßnahmen u.a. in den Bereichen Mobilitätsmanagement und Logistik, Fahrgastschifffahrt, mobile und stationäre Maschinen und Geräte, Wärmeversorgung sowie Raum- und Stadtplanung vor.

### II.2.6.5 Nahverkehrsplan 2019-2023

Der Berliner Nahverkehrsplan 2019-2023 (NVP) sieht im Umfeld des Plangebiets die Aufwertung des S-Bahnhofs Köpenick zum Regionalbahnhof vor. Der Ortsteil Köpenick wird ausschließlich über den S-Bahnhof Köpenick an das übergeordnete Schienennetz angebunden. Entsprechend ist das lokale ÖPNV-Netz auf den Bahnhof ausgerichtet.

### II.2.6.6 BerlinStrategie 3.0

Die BerlinStrategie 3.0 wurde am 13. April 2021 vom Berliner Senat beschlossen. Sie ist das gesamtstädtische, ressortübergreifende Leitbild des Berliner Senats für die mittel- bis langfristige Stadtentwicklung. In acht Strategien werden positive Visionen für die Zukunft skizziert, Perspektiven für die grundlegenden Themen und künftigen Herausforderungen aufgezeigt und mit Zielen und Handlungsfeldern konkretisiert.

Für die Entwicklung des Plangebiets von Relevanz sind insbesondere die Strategien 4 und 7:

#### **Strategie 4 – Die Vielfalt der Quartiere stärken – mit u.a. folgenden Zielsetzungen:**

- *Die Stadtquartiere Berlins sind lebenswert – die Bürgerinnen und Bürger identifizieren sich mit ihrem Quartier, weil sie dieses mitgestalten dürfen.*
- *In Berlin gibt es ausreichend Wohnraum für unterschiedliche Bedürfnisse – eine stadtverträgliche Aktivierung der Flächenpotenziale trägt dazu bei, die hohe Nachfrage nach Neubau zu decken.*
- *Starke Stadt- und Ortsteilzentren sind Identitätsorte – Die Polyzentralität ist ein besonderes Kennzeichen der Berliner Stadtentwicklung.*

Der Bebauungsplan trägt der Umsetzung dieser Ziele u. a. durch die Festsetzung eines Einzelhandelsbetriebs im Erdgeschoss Rechnung. Dieser Einzelhandel stärkt das Quartier, indem er den eine attraktive Nahversorgung bietet. Gleichzeitig wird das Ziel der Polyzentralität Berlins unterstützt. Zudem schafft der Plan mit der vorgesehenen Anzahl von rund 150 Wohneinheiten nicht nur dringend benötigten Neubau, sondern erfüllt auch das Ziel, unterschiedlichen Wohnbedürfnissen gerecht zu werden. 30 % der Geschossfläche sind für förderfähige Wohnungen vorgesehen, was zur sozialen Vielfalt und zur Deckung des Bedarfs an bezahlbarem Wohnraum beiträgt.

#### **Strategie 7 – Erreichbarkeit und stadtverträgliche Mobilität ausbauen – mit insbesondere folgendem Ziel:**

- *Berlin ist eine Stadt der kurzen Wege – das Leitbild der Stadt der kurzen Wege ist in Berlin weitgehend umgesetzt und wird auch künftig als Qualität Berlins eine bedeutende Rolle spielen.*

Der Bebauungsplan trägt maßgeblich zur Umsetzung des Ziels der Stadt der kurzen Wege bei, indem er neben der geplanten Wohnnutzung einen Einzelhandelsbetrieb im Erdgeschoss festsetzt. Der Einzelhandel sichert den ansässigen Bewohnern eine attraktive Nahversorgung, wodurch lange Wege und zusätzlicher Verkehr vermieden werden. Damit wird das Leitbild der Stadt der kurzen Wege direkt unterstützt, da die Bewohner ihre alltäglichen Bedürfnisse bequem und umweltfreundlich vor Ort decken können.

### **II.2.6.7 Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm (BEK)**

Das BEK 2030 ist im Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetz (EWG Bln) zentrales Instrument zur Erreichung der Berliner Klimaziele. Das BEK 2030 stellt eine Fortführung für den Umsetzungszeitraum 2022 bis 2026 dar. Dabei wurden erstmals Sektorziele zur Emissionsminderung für die Handlungsfelder Energie, Gebäude, Verkehr und Wirtschaft festgelegt. Es wurden konkrete, quantitative Ziele und Indikatoren bzw. Umsetzungszeitpunkte definiert.

Es wurden Maßnahmen in den Bereichen Klimaschutz und Klimaanpassung verabschiedet, die der Senat in den nächsten Jahren umsetzen soll. Im Bereich Klimaschutz ist in dem Handlungsfeld Energie die Umstellung auf fossilfreie Energieträger das Ziel. Verfügbare Potenziale an erneuerbaren Energien in den Bereichen Solar, Wind, Abwärme, Geothermie und Bioenergie sind zu erschließen und Speicherlösungen aufzubauen. Im Handlungsfeld Gebäude ist der klimaneutrale Neubau sowie der Ausstieg aus fossilen Brennstoffen für die Versorgung der Brennstoffe relevant. Im Handlungsfeld Verkehr sollen Maßnahmen zur Mobilitätswende implementiert und umgesetzt werden wie z.B. der Ausbau der Rad- und Fußverkehrsinfrastruktur und die Verbesserung des Öffentlichen Personennahverkehrs.

Die Handlungsfelder der Klimaanpassung sind Gesundheit, Stadtentwicklung und Stadtgrün, Wasser, Boden, Forstwirtschaft, Mobilität, Industrie, Gewerbe, Bevölkerungsschutz, Biologische Vielfalt sowie Tourismus, Sport und Kultur.

Das vom Klimawandel betroffenen Stadtgrün soll klimaresilient gestaltet, gepflegt und geschützt werden, da es wichtige Ökosystemdienstleistungen (Verschattung und Verdunstungskühlung, Luft- und Wasserfilterung, Bodenreuebildung und Erhöhung der Biodiversität) erbringt. Im Handlungsfeld Wasser wird eine Neuausrichtung der Regenwasserbewirtschaftung im öffentlichen Raum angestrebt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trägt zur Erreichung der Berliner Klimaschutzziele bei, in dem gemäß Pflanzliste und Freianlagenplan zum Teil klimaresiliente Pflanzen bei der Anlage der nicht überbaubaren und gärtnerisch anzulegenden Grundstücksflächen heranzuziehen sind.

### **II.2.7 Bereichsentwicklungsplanung**

Die Bereichsentwicklungsplanung (BEP) des Bezirks Treptow-Köpenick dient gemäß § 4 Abs. 2 AG-BauGB der teilräumlichen Entwicklung des Bezirks. In ihr werden die Zielvorstellungen für Teilbereiche des Stadtgebiets aufgezeigt und mit Trägern öffentlicher Belange aufeinander abgestimmt. Sie steht in der Berliner Planungssystematik zwischen der gesamtstädtischen Flächennutzungsplanung

und den auf Teilbereiche bezogenen Bebauungsplänen und enthält Aussagen über die anzustrebende Nutzungsverteilung, über Stadtgestaltung sowie Schutz- und Entwicklungsvorstellungen.

Im Bezirk Treptow-Köpenick gehören zur Bereichsentwicklungsplanung als fachliche Teilpläne das Zentren- und Einzelhandelskonzept, das bezirkliche Radverkehrskonzept, die Uferkonzeption, das Wirtschaftsflächenkonzept und das Soziale Infrastrukturkonzept. Im Folgenden wird auf die Darstellung der Uferkonzeption verzichtet, da für den Geltungsbereich keine Aussagen getroffen werden.

## **II.2.8 Vom Bezirk beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzepte und sonstige städtebauliche Planungen**

### **II.2.8.1 Zentren- und Einzelhandelskonzept**

Die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Treptow-Köpenick hat das bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzept 2024 (Stand März 2025) am 10. Juli 2025 auf der Grundlage des Bezirksamtsbeschlusses vom 06. Mai 2025 (BA-Vorlage 674/25) als fachlichen Teilplan der Bereichsentwicklungsplanung beschlossen (Drs.-Nr. IX/1043). Damit wurde das Konzept aus 2016 fortgeschrieben.

Das bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzept dient der Konkretisierung der gesamtstädtischen Zentrenstrategie. Wesentliches Ziel ist die Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung sowie die Stabilisierung der städtischen Zentren im Bezirk.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Bezirksregion „Dammvorstadt“. Der Standort liegt zwar außerhalb der Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches (Hauptzentrum Bahnhofstraße) und innerhalb dessen weiteren Einzugsbereichs in sog. „Streulage“, sichert jedoch die fußläufige Grundversorgung des angrenzenden Wohnquartiers.

Im Sinne der Ziele und Leitlinien für die Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Treptow-Köpenick wurde eine Reihe von bezirklichen Grundsätzen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung abgeleitet. Hierbei ist vor allem Grundsatz 2 für das Vorhaben von Bedeutung, dass die Steuerung von Einzelhandelbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten regelt.

Ziel ist u.a. die Sicherung einer möglichst flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung im gesamten Bezirk. Entsprechend abgeleitet gilt insbesondere folgender bezirklicher Grundsatz zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung: Grundsatz 2: Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten.

- 2.1 Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen liegen. Ihre Größe und Betriebsform soll im adäquaten Verhältnis zur Funktionsstufe und zum Einzugsbereich des jeweiligen zentralen Versorgungsbereichs stehen. Betriebe mit einem deutlich über die Nahversorgung hinausgehenden Einzugsbereich sind daher nur in den höherrangigen Zentren zulässig (Ortsteilzentren bis max. 2.500 m<sup>2</sup>, ab 2.500 m<sup>2</sup> mind. Stadtteilzentrum).

- 2.2 Sofern innerhalb der Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs geeignete Flächen nicht verfügbar sind, können ausnahmsweise auch Flächen in der unmittelbaren Umgebung herangezogen werden, wenn ein städtebaulich-funktionaler Zusammenhang mit dem Zentrum gegeben ist bzw. hergestellt werden kann und die beabsichtigte Entwicklung zur Sicherung und Stärkung des Zentrums beiträgt (Verträglichkeitsnachweis).
- 2.3 Zur Sicherung einer möglichst flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung können neue Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in städtebaulich integrierten Lagen mit dem Konzept vereinbar sein, wenn sie alle Kriterien des Prüfschemas erfüllen.
- 2.4 In Gewerbe- und Industriegebieten sowie an Fachmarktstandorten/-agglomerationen sind Betriebe mit nah-versorgungsrelevantem Kernsortiment auszuschließen.

Der Nachweis über die städtebaulichen Auswirkungen ist ab Großflächigkeit des Einzelhandelsbetriebs durch den Antragsteller mittels schriftlicher gutachterlicher Stellungnahme zu führen. Dabei sind die „Vorschädigung“ bzw. die städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage der betroffenen zentralen Versorgungsbereiche zu berücksichtigen.

#### **II.2.8.2 Radwegekonzept**

Das Radwegekonzept Treptow-Köpenick wurde im Rahmen der Bereichsentwicklungsplanung als Fachplan „Öffentlicher Raum und Verkehr, Teilplan Radverkehr, Radwegekonzept Treptow-Köpenick 2010“ auf Grundlage des Bezirksamtsbeschlusses vom 05. April 2011 (BA-Vorlage 585/2011) von der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) am 26. Mai 2011 beschlossen (BVV-Beschluss-Nr. 1097/51/11). Mit diesem Konzept sollen die Maßnahmen des Bezirks für den Radverkehr auf die entwickelten Haupt- und Nebenrouten gerichtet werden.

Die an den Geltungsbereich grenzende Seelenbinderstraße wird gemäß dem Plan „Zielnetz“ als Teil des Nebenroutennetzes zwischen Bahnhofstraße und Brandenburgplatz dargestellt, die ihrerseits das Hauptroutennetz bilden. Sie hat somit die Funktion eines untergeordneten Verbindungsstücks zwischen diesen Knoten. Als Maßnahme wurde im Abschnitt zwischen Bahnhofstraße und Brandenburgplatz die „Verbesserung der Befahrbarkeit für den Radverkehr nach Abstimmung mit der Verkehrsbehörde“ mit mittlerer Priorität geplant (Stand 2010).

Die sonstigen das Plangebiet unmittelbar umgebenden Straßen werden im Radverkehrskonzept nicht gesondert betrachtet.

Der Anschluss des Plangebiets an das übergeordnete gesamtstädtische Fahrradrouthenauptnetz erfolgt durch die Radialroute 9 südlich in einer Entfernung von ca. 400 m und die Tangentialrouten 7 (Ostring) und 8 bzw. den Europaradweg R1 westlich des Plangebietes.

#### **II.2.8.3 Wirtschaftsflächenkonzept**

Als fachlicher Teilplan der Bereichsentwicklungsplanung hat die Bezirksverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 15.12.2022 das bezirkliche Wirtschaftsflächenkonzept (WiKo) beschlossen. Das

Wirtschaftsflächenkonzept dient als Instrument bei der Umsetzung der gesamtstädtischen Ziele zur Gewerbeflächenvorsorge, -aktivierung und -sicherung sowie deren Konkretisierung durch standortbezogene Strategien und Maßnahmen, die die Wirtschaftsentwicklung im Bezirk Treptow-Köpenick stärken und eine transparente Wirtschaftspolitik nach außen vermitteln soll.

Das WiKo setzt sich zusammen aus vier Teilplänen (Analyse, Bewertung, Strategien, Konzeption):

- Plan 1 (aktuelle tatsächliche Flächennutzung) umfasst eine Bestandsaufnahme aller Wirtschaftsflächen im Bezirk Treptow-Köpenick. Das Plangebiet ist hier als Einzelhandelsfläche ausgewiesen (Erfassung ab 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche).
- Plan 2 (Weiterentwicklung von Flächen) beurteilt aufbauend auf der Bestandserfassung alle Wirtschaftsflächen hinsichtlich ihrer Aktivierbarkeit. Das Plangebiet wird hier als „Umnutzungsfläche zu nicht-gewerblicher Nutzung“ eingestuft. Diese Einstufung gilt für absehbar aus der Gewerbefläche abgängige Fläche u.a. Umnutzung zu Wohnen.
- Plan 3 (Zielkonzept: Räumliche Strategien) stellt flächenbezogene Entwicklungsstrategien des Bezirks dar. Auch hier wird das Plangebiet als „Umnutzungsfläche zu nicht-gewerblicher Nutzung“ eingestuft. Weitere Aussagen zum beabsichtigten Einzelhandel des Vorhabens erfolgen nicht.
- Plan 4 (Handlungskonzept: Maßnahmen und Instrumente) konkretisiert die Entwicklungsziele durch die Formulierung von Instrumenten und Maßnahmen. Das Plangebiet wird als planerische und rechtliche Maßnahme im Rahmen des „B-Plan-Verfahren“ dargestellt.

Durch das Bebauungsplanverfahren wird die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines Wohngebäudes mit rund 150 Wohneinheiten sowie eines Einzelhandelsbetriebs im Erdgeschoss geschaffen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen damit den Zielen des Wirtschaftsflächenkonzepts des Bezirks Treptow-Köpenick.

#### **II.2.8.4 Soziales Infrastrukturkonzept**

Die Bezirksverordnetenversammlung Treptow-Köpenick hat das Soziale Infrastrukturkonzept 2016 (SIKo 2016, Stand Dezember 2017) am 16. Mai 2019 auf der Grundlage des Bezirksamtsbeschlusses vom 15. November 2018 (BA-Beschluss Nr.: 239/18) als fachlichen Teilplan der Bereichsentwicklungsplanung beschlossen (Drucksachen-Nummer VIII/0618). Der Bezirk Treptow-Köpenick erwartet bis 2030 ein starkes Bevölkerungswachstum, das zusätzliche Bedarfe der sozialen, kulturellen und grünen Infrastruktur nach sich zieht. Das SIKo 2016 stellt eine Vertiefung und Ergänzung zum bezirklichen Entwicklungskonzept Wohnen – Wohnungsbaupotenziale 2013/14 und dem Infrastrukturkonzept 2015 dar. Das SiKo befindet sich derzeit auf Basis des Datenstands 2022 in Fortschreibung.

Das Plangebiet befindet sich im Prognoseraum Treptow-Köpenick V in der Bezirksregion 19 „Dammvorstadt“ und grenzt unmittelbar an das Areal des ehemaligen Güterbahnhofs Köpenick. Der Maßnahmenplan des SIKo 2016 sieht für den Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs Köpenick den Neubau von zahlreichen öffentlichen Einrichtungen der sozialen und grünen Infrastruktur vor.

Insbesondere werden der Neubau von zwei Kitas, zwei Grundschulen, einer gedeckten Sportanlage, einer integrierten Sekundarschule, einer Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung, einer Grünfläche, einer Einrichtung für Kultur/Weiterbildung sowie einer Einrichtung für Senioren ohne weitere Verortung genannt.

## **II.2.9 Geltendes Planungsrecht**

Das Vorhabengebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines weiteren rechtskräftig festgesetzten oder im Verfahren befindlichen Bebauungsplans. Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten ist der Geltungsbereich planungsrechtlich als im Zusammenhang bebauter Ortsteil (Innenbereich) gemäß § 34 BauGB mit gewerblicher Prägung zu beurteilen.

Für das Gebiet bestehen keine Straßen- und Baufluchtlinienpläne.

## **II.2.10 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne**

### **II.2.10.1 Festgesetzte Bebauungspläne**

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets gibt es keine festgesetzten Bebauungspläne.

### **II.2.10.2 Im Verfahren befindliche Bebauungspläne**

#### Bebauungsplan 9-85

Der am 20. Juli 2021 aufgestellte Bebauungsplan 9-85 grenzt an der östlichen Geltungsbereichsgrenze unmittelbar an das Plangebiet. Der Geltungsbereich umfasst das Finanzamt sowie einen Teil der Flächen eines Autohandelsbetriebes und einer Werkstatt. Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung eines Wohngebiets für ca. 250 Wohneinheiten zu schaffen. Das denkmalgeschützte Gebäude des Finanzamtes soll bestandsorientiert gesichert werden. Den Zielen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gemäß soll zudem eine öffentliche Durchwegung für den Fuß- und Fahrradverkehr zwischen Seelenbinderstraße und Ostumfahrung entlang des westlichen Abschlusses des Finanzamtes mit dem Bebauungsplan 9-85 planungsrechtlich gesichert werden.

## **II.2.11 Landschaftspläne**

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans.

## **II.2.12 Planfeststellungen**

Im Plangebiet befinden sich keine planfestgestellten Flächen.

Die nördlich angrenzenden Flächen des ehemaligen Güterbahnhofs Köpenick unterliegen noch der Planfeststellung und sollen im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme entwidmet werden. Für diese Flächen gelten derzeit noch die Regelungen des § 38 BauGB.

### **III Entwicklung der Planungsüberlegungen**

#### **III.1 Vorlauf/Planungsgeschichte**

Das Grundstück grenzt unmittelbar an den städtebaulichen Entwicklungsbereich für das Areal des ehemaligen Güterbahnhofs Köpenick einschließlich angrenzender Flächen an (GVBl. Nr. 23/2020, S. 327 bis 331 vom 26.05.2020, geändert mit Verordnung vom 14.06.2022, GVBl. Nr. 33/2022 vom 25.06.2022, S. 380 bis 384). Der Senat von Berlin hat am 18.03.2025 den städtebaulich-freiräumlichen Rahmenplan für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme beschlossen.

Diese nahe dem S- und künftigen Regionalbahnhof Köpenick und dem S-Bahnhof Hirschgarten sowie in unmittelbarer Nachbarschaft zu erschlossenen Bestandsquartieren gelegenen Flächen bieten sehr gute Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen integrierten Stadtquartiers und damit ein erhebliches Potenzial für umfangreichen Wohnungsneubau. Zentrale Zielstellung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gemäß § 165 Abs. 2 BauGB für den ehemaligen Güterbahnhof Köpenick ist die erstmalige Entwicklung der Konversionsfläche zu einem urbanen Wohnquartier. Das Areal ist eines der 24 Neuen Stadtquartiere, die im Zuge der Erarbeitung des Stadtentwicklungsplans Wohnen 2040 als räumliche Schwerpunkte für den Wohnungsneubau festgelegt worden sind.

Im Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 165 BauGB sollte der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-83 VE als Standort für eine Grundschule in die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme einbezogen werden. Nach umfassender Prüfung von Standortalternativen für die geplante Grundschule konnte ein anderer geeigneter Standort gefunden werden, so dass für das Grundstück entsprechend den Zielen der Entwicklungsmaßnahme sowie in Verhandlungen mit dem damaligen Eigentümer eine Wohngebietsentwicklung vorgesehen wurde.

Nach Verkauf des Grundstücks vor Festlegung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme an die private Entwicklungsgesellschaft KGG mbH, an der die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft Gewobag mit einem Anteil von 40 % beteiligt ist, konnte mit der neuen Eigentümerin geklärt werden, dass das Grundstück auch mittels städtebaulichen Vertrag zu einem Wohnstandort (einschließlich gefördertem Wohnungsbau) entsprechend den Entwicklungszielen entwickelt werden kann. Voraussetzung für die Nichteinbeziehung in das Entwicklungsgebiet war die Bereitschaft der Vorhabenträgerin, sich zu den erforderlichen Zielen der Entwicklungsmaßnahme in Anlehnung an das Modell der kooperativen Baulandentwicklung und zur Abtretung von Erschließungsflächen zu verpflichten. Hierfür wurde Mitte Februar 2019 auf Grundlage des Kaufvertrages ein städtebaulicher Vorvertrag zwischen dem Land Berlin und der KGG mbH notariell beurkundet. In diesem hat sich die KGG mbH zur freiwilligen Entwicklung des Grundstücks entsprechend den Zielen und Zwecken der Entwicklungsmaßnahme sowie zur unentgeltlichen Abtretung der für die Entwicklung erforderlichen Erschließungsflächen verpflichtet. Inhaltlich ist das geplante Wohnbauvorhaben daher weiterhin mit den städtebaulichen Entwicklungszielen für den Wohnungsbau eng verzahnt.

Die gesamtstädtische Situation in Berlin ist vor allem durch einen hohen Wohnraumbedarf bzw. Wohnraummangel gekennzeichnet. Die Aktivierung von Flächen für den Wohnungsbau, insbesondere für den preisgünstigen Wohnraum, ist eine dringende gesamtstädtische Aufgabe und eines der Ziele, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen besonders zu berücksichtigen sind. Die aktuelle Wohnungsmarktlage in Berlin zeigt weiterhin die dringende Erforderlichkeit des Wohnungsneubaus, da das Angebot knapp ist und die Mieten weiter steigen. Die Entwicklung des Wohnbauvorhabens leistet für die Wohnraumversorgung, auch für die Versorgung mit preis- und belegungsgebundenen Wohnungen, einen wichtigen Beitrag. Hierfür soll ein Anteil von mindestens 30 % der Geschossfläche für förderfähige Wohnungen verwendet werden.

## **III.2 Städtebauliches Konzept/Nutzungskonzept**

### **III.2.1 Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept sieht eine Bebauung mit einem kompakten Wohngebäude mit Einzelhandelsflächen für 150 Wohnungen vor, die einen geschlossenen Block bildet, einen Innenhof umschließt und zur verkehrslärmbelasteten Seelenbinderstraße eine lärmabschirmende Wirkung entfaltet. Das Untergeschoss erstreckt sich über den gesamten Baukörper einschließlich des Innenhofs und soll begrünt werden. Die Geschossfläche nach BauNVO des Gebäudes umfasst etwa 18.750 m<sup>2</sup>.

Der Baukörper wird durch die angrenzenden bestehenden Straßen, die geplante Erschließungsstraße im Osten sowie einen geplanten Grünzug im Norden eingefasst. Die geplante Höhe des Gebäudes von 21 m orientiert sich an der westlich und südlich benachbarten Bestandswohnbebauung und umfasst fünf Vollgeschosse. Den gewählten Baufluchten lagen folgende Baulichkeiten zugrunde:

- Die südliche Bauflucht orientiert sich auf der östlichen Seite am Finanzamt und rückt damit ca. 2,1 m von der Grundstücksgrenze ab. In etwa der Mitte der Fassade verspringt das Gebäude und rückt an die Straßenverkehrsfläche, so dass der Baukörper die südliche Bauflucht des gegenüberliegenden Eckgebäudes Seelenbinderstraße / Gelnitzstraße aufnimmt.
- Die westliche Fassade nimmt die Baufluchtstruktur der gegenüberliegenden Wohnbebauung in der Gelnitzstraße auf, in dem ein baulicher Abstand zur Straße von ca. 7 m eingehalten wird. Im Kreuzungsbereich Gelnitzstraße / Seelenbinderstraße verringert sich der Abstand und die Gebäude bilden eine torartige Verengung.
- Die nördliche Gebäudeflucht ist annähernd parallel zur Geltungsbereichsgrenze gewählt.
- Die östliche Gebäudekante nimmt die Flucht der Wohngebäude auf der südlichen Seite der Seelenbinderstraße auf.

Die Gebäudetiefen liegen zwischen 14 m und 20 m und ermöglichen sowohl durchgesteckte sowie einseitig ausgerichtete Grundrisse der Wohnungen. Zur Steigerung der Wohnqualität sollen den

Wohnungen Loggien, Balkone und Terrassen, verbunden mit passiven Schallschutzmaßnahmen, zugeordnet werden. Entlang der Seelenbinderstraße ist ein Bereich festgesetzt, in dem ein Vordach für den Nahversorgungsmarkt zulässig ist.

Das geplante Vorhaben ermöglicht keine öffentliche Durchwegung durch das Gebäude. Der geplante Wohnblock erreicht keine Dimensionen, die für die Öffentlichkeit zu erheblichen fußläufigen Umwegen führen. Die Fassadenlängen betragen maximal 70 m. Sowohl östlich als auch nördlich des als kompakter Block geplanten Gebäudes sind öffentliche Fuß- und Radwegverbindungen vorgesehen, die jeweils an die dort verlaufenden Verbindungen (Parrisiusstraße im Westen, Fußweg zum Bellevuepark im Süden) anschließen. Hier bestehen ausreichende Fußwegeverbindungen, so dass eine weitere Verbindung durch den Baublock nicht erforderlich ist, um unzumutbare Umwege zu vermeiden.

Eine öffentliche Durchwegung würde zusammenhängende Funktionsräume trennen, hier insbesondere den Lebensmittelhandel und das Garagengeschoss einschließlich dem Anlieferungsbereich.

Die Projektplanung sieht auf Grund der unterschiedlichen Nutzungen im Gebäude (Lebensmittelhandel, Anlieferungszone und Wohnen) unterschiedlich hohe Geschossebenen vor, die sowohl über als auch unter dem umliegenden Geländeniveau liegen, so dass bei einer Durchwegung unterschiedliche Höhen überwunden werden müssten.

### **III.2.2 Nutzungskonzept**

Das geplante Nutzungskonzept sieht ein gemischt genutztes Gebäude mit einer Einzelhandelsfläche im Erdgeschoss und Wohnungen in den oberen Vollgeschossen vor. Der Anteil der Geschossfläche für Wohnen beträgt 77 %. Gemäß Wohnungsschlüssel teilt sich diese Fläche auf in

- 16,0 % Einzimmerwohnungen
- 15,3 % Zweizimmerwohnungen
- 41,3 % Dreizimmerwohnungen
- 21,3 % Vierzimmerwohnungen
- 6,0 % Fünzimmerwohnungen

Insgesamt sollen rund 150 Wohnungen mit üblichen Größen zwischen ca. 40 m<sup>2</sup> bis 100 m<sup>2</sup> entstehen. Der Ausbaustandard soll den aktuellen Vorgaben der Gewobag für das kostensparende Bauen entsprechen. Es ist ein Anteil von mindestens 30 % der Geschossfläche für mietpreisgebundenen Wohnraum vorgesehen.

Die geplante Einzelhandelsfläche umfasst eine Verkaufsfläche von bis zu 1.200 m<sup>2</sup> bei einer Geschossfläche von rund 1.550 m<sup>2</sup> und soll der Nahversorgung dienen.

Im Untergeschoss sind Technikräume, Fahrradkeller, Rollstuhl- und Kinderwagenräume, die Vorrichtungen für die Anlieferung des Einzelhandels sowie Mieterstellplätze vorgesehen. Der Anliefe-

rungsvorgang für den Einzelhandel soll im Gebäude erfolgen, um Lärmkonflikte zu minimieren. Außerhalb des Gebäudes ist eine Wendefläche vorgesehen, um das für eine rückwärtige Einfahrt in das Gebäude notwendige Rangieren der Lkw zu ermöglichen.

### **III.2.3 Verkehrs- und Anlieferungskonzept**

Zur Deckung des Stellplatzbedarfs ist die Errichtung eines abgesenkten Garagengeschosses vorgesehen, das 33 Stellplätze für die geplanten Wohnungen vorsieht. Im zentralen Teil dieses Geschosses erfolgt die Warenanlieferung des Nahversorgers.

Die Erschließung des Garagengeschosses einschließlich Anlieferung soll von der geplanten neuen Zufahrt auf der östlichen Seite des Gebäudes, die innerhalb des Geltungsbereichs liegt, erfolgen. Hier soll weiterhin der Wendebereich für die anliefernden Lkw und zwei Stellplätze für Menschen mit schwerer Gehbehinderung angeordnet werden.

### **III.3 Fachgutachten und technische Untersuchungen**

Im Rahmen des Verfahrens erfolgte die Erarbeitung und Fortschreibung von Fachgutachten und technischen Untersuchungen, die im Folgenden mit dem letzten Stand ihrer jeweiligen Bearbeitung wiedergegeben sind:

- KLU GbR, 10.12.2018: Erkundung der Altlastensituation im Hinblick auf eine geplante Wohnnutzung
- FPB GmbH, 24.04.2024: Bäume und Biotoptypen, Bestand
- FPB GmbH, 16.11.2024: Gutachten über die verkehrliche Erschließung
- FGS, 18.11.2024: Verkehrliche Untersuchung - Auswirkungen durch den Wegfall des Netto-Marktstellplatzes
- Dr. Lademann & Partner, 30.05.2023: Verträglichkeitsgutachten zur Erweiterung und Neuaufstellung eines Lebensmitteldiscounters
- Akustiklabor Berlin, 12.08.2025: Schalltechnische Untersuchung / Bericht SEE 22.059.01 P V9
- boye und bode, 02.05.2024: Machbarkeitsnachweis der Niederschlagsentwässerung und Versickerung
- Jens Scharon, Juni 2022: Faunistische Erfassung und artenschutzfachliche Einschätzung

## **IV Planinhalt**

### **IV.1 Wesentlicher Planinhalt (Grundzüge der Planung)**

Die Grundzüge der Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-83 VE dienen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB der Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und gewährleisten eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung. Der wesentliche Planinhalt legt die planungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung des Vorhabens auf dem Grundstück.

Die Wohnraumentwicklungen und die steigenden Wohnraumbedarfe in Berlin, wie in Kapitel I.2 dargestellt, bilden den primären Anstoß für die Realisierung des geplanten Vorhabens. Wesentliches Ziel ist die Errichtung eines Wohngebäudes für den Geschosswohnungsbau, das sich in die vorhandenen städtebaulichen Strukturen einpasst. Die Höhenentwicklung sowie die Bauweise berücksichtigen die Bestandsbebauung umgebender Gebäude und vorhandener Baufluchten. Die straßenbegleitende geschlossene Bauweise als lärmrobuste Bebauungsstruktur dient gleichzeitig dem Immissionsschutz, in dem der Innenhof des Wohngebäudes und rückwärtige Bereiche vor Immissionen geschützt werden.

Zur verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfes sieht die Planung im Erdgeschoss einen Nahversorger vor. Ziel ist die Entwicklung eines Wohngrundstücks mit hoher Aufenthaltsqualität. Um dieses zu erreichen, sollen oberirdische Stellplätze ausgeschlossen und ausschließlich im Gebäude untergebracht werden. Der vollständig unterbaute Innenhof soll überdeckt und begrünt werden. Die geplanten Festsetzungen zur Begrünung des Grundstücks (u.a. Dachbegrünung, Baumpflanzungen) berücksichtigen neben einem gesunden Wohnumfeld auch die Ziele des Natur-, Landschafts- und Klimaschutzes. Dies gilt auch für den Umgang mit Niederschlagswasser, das vollständig auf dem Grundstück verbleiben und versickern soll.

### **IV.2 Fläche „Wohngebäude mit Nahversorgung“**

#### **IV.2.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend den übergeordneten Planungszielen des StEP Wohnen 2040 und des Flächennutzungsplans sowie der Zielstellung, das neue Stadtquartier mit dem Schwerpunkt Wohnungsbau zu realisieren, soll eine Fläche für ein Wohngebäude mit einem unterlagerten Einzelhandel für die Nahversorgung entwickelt werden.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ist der Plangeber im Rahmen von Vorhaben- und Erschließungsplänen bei der Bestimmung der Zulässigkeit von Vorhaben nicht an die Festsetzungen des § 9 BauGB und der aufgrund § 9a BauGB erlassenen Baunutzungsverordnung gebunden. Die geplanten Nutzungen Wohnen und Einzelhandel entsprechen keinem Gebiets-typ der Baunutzungsverordnung, da der geplante Einzelhandel eine Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> und eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> überschreitet und damit nach der Vermutungsregel des

§ 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO als großflächig zu bewerten ist, wodurch regelmäßig Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 anzunehmen sind, somit insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Betriebs, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

Für diese Nutzungsmischung ist kein Gebietstyp in der Baunutzungsverordnung vorgesehen.

Als Festsetzung ist daher die Zweckbestimmung „Wohngebäude mit Nahversorgung“ beabsichtigt. Das Gebäude soll vorwiegend dem Wohnen und der Unterbringung von Einzelhandel für die Nahversorgung dienen. Zusätzlich sollen Stellplätze für den ruhenden Verkehr innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein.

### **Wohnungsbau**

Die geplante Wohnnutzung entspricht den Zielen des neuen Stadtquartiers im angrenzenden Entwicklungsgebiet ehemaliger Güterbahnhof Köpenick und fügt sich in den in der unmittelbaren Nachbarschaft vorhandenen Wohnungsbau ein. Das geplante Wohngebäude dient der Sicherung der Wohnraumversorgung in gut erschlossener Lage.

### **Nahversorgung mit Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche**

Die geplanten Einzelhandelsflächen sollen den vorhandenen Einzelhandelsstandort planungsrechtlich sichern, so dass auch zukünftig die wohnortnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs gewährleistet ist. Die zulässige Verkaufsfläche soll auf 1.200 m<sup>2</sup> begrenzt werden, davon dürfen maximal 10 % für Sortimente verwendet werden, die nicht der Nahversorgung dienen. Die Bestimmung der Sortimente, die nicht der Nahversorgung dienen, erfolgt durch die Ausführungsvorschriften Zentren und Einzelhandel (AV Zentren und Einzelhandel vom 20.12.2019, ABl. Nr. 3 vom 17.01.2020, Anhang I Nr. 1.2 und 2). Auf Grund der Größe handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO. Bei der Entwicklung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen sind gemäß Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) das Beeinträchtigungsverbot sowie die Konzentrations-, Kongruenz- und Integrationsgebote zu berücksichtigen. Gemäß der für die Erweiterung von bestehenden Handelsbetrieben anzuwendenden Ausführungsvorschriften Zentren- und Einzelhandel für das Land Berlin (AV Zentren und Einzelhandel, ABl. Nr. 3 vom 17. Januar 2020) dürfen außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen großflächige Einzelhandelseinrichtungen nur dann entwickelt werden, wenn sie für die wohnortnahe Grundversorgung (Nahversorgung) erforderlich sind und wenn keine mehr als unwesentlichen städtebaulichen Auswirkungen auf bestehende oder zu entwickelnde zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Da sich das Vorhaben außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen befindet und die Großflächigkeit erreicht, ist die Verträglichkeit anhand der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens unter besonderer Berücksichtigung der zentralen

Versorgungsbereiche, der verbrauchernahen Versorgung und der Kompatibilität mit dem Stadtentwicklungsplan Zentren sowie dem bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept ermittelt, geprüft und bewertet worden. Die Untersuchungen kommen zu den nachfolgend dargestellten Ergebnissen.

**Raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot:** Die Verträglichkeitsanalyse stellt fest, dass durch das geplante Vorhaben eine Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden kann. Durch die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters sind Umsatzumverteilungen im Segment des periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereichs von rund 2,4 % zu erwarten. Sie liegen damit deutlich unter der Geringfügigkeitsschwelle von 10 %. Betroffen sind von den Umsatzverteilungen Streulagen mit rd. 6,4 %, hier insbesondere der in unmittelbarer Nachbarschaft zum Vorhabenstandort an der Seelenbinderstraße gelegene Norma-Lebensmitteldiscounter sowie das Hauptzentrum Bahnhofstraße Köpenick mit zu erwartenden Umsatzrückgängen von rd. 2,5 %. Aufgrund der hohen Einwohnerzahl im fußläufigen Einzugsgebiet und der damit verbunden hohen Nachfrageplattform stehen auch nach der Erweiterung noch immer ausreichende Umsatzpotenziale für einen ökonomisch tragfähigen Betrieb zur Verfügung. Im Hauptzentrum Bahnhofstraße Köpenick verteilen sich die Rückgänge auf mehrere strukturprägende Lebensmittelbetriebe und der zentrale Versorgungsbereich stellt ein stabiles und funktionsfähiges Zentrum dar. Die Fachmarkttagglomeration Friedrichshagener Straße und hier insbesondere der Kaufland-Markt wird mit Umsatzrückgängen von rd. 2,3 % keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen zu spüren bekommen. Die geplante Entwicklung eines Verbrauchermarkts am Brandenburgplatz wird durch die Netto-Erweiterung nicht in Frage gestellt. Durch den zeitlichen Versatz der Realisierung ist auch eine Entzerrung der prospektiven Auswirkungen zu erwarten. Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche kann somit ausgeschlossen werden.

**Konzentrationsgebot:** Das Vorhaben wird dem Konzentrationsgebot gerecht. Berlin ist gemäß dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion als Metropole ausgewiesen. Von ihrer raumordnerischen Funktion her ist die Stadt demnach als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe geeignet. Funktional entspricht das Vorhaben den Versorgungsaufgaben eines Oberzentrums bzw. der Metropole, die auch immer die Grundversorgung ihrer eigenen Bevölkerung sicherzustellen hat.

**Kongruenzgebot:** Das Vorhaben ist schwerpunktmäßig auf den täglichen Bedarf ausgerichtet und dient somit hauptsächlich der zukunftsfähigen Absicherung der verbrauchernahen Grundversorgung. Das Einzugsgebiet des Vorhabens erstreckt sich auf Teile der Berliner Ortsteile Köpenick und Friedrichshagen im Bezirk Treptow-Köpenick und geht nicht über das Berliner Stadtgebiet und damit den Verflechtungsbereich hinaus. Auch im Einzugsgebiet gehen die max. Marktanteile des Gesamtvorhabens bei den zentrenrelevanten Sortimenten für die Nahversorgung nicht über 10 % hinaus. Die Marktanteile des Gesamtvorhabens liegen bei max. 6 %. Damit liegt eine strukturverträgliche Kaufkraftabschöpfung vor.

**Integrationsgebot:** Der Vorhabenstandort an der Seelenbinderstraße im Ortsteil Köpenick ist von Einzelhandels- und Gewerbebetrieben, dem Finanzamt sowie in Richtung Westen und Süden von

Wohnnutzungen umgeben und ist somit städtebaulich und siedlungsstrukturell integriert. Diese Siedlungsintegration wird künftig durch die Quartiersentwicklung am ehemaligen Güterbahnhofsgebäude und dem damit einhergehenden Wohnungsbau noch deutlich erhöht.

Das Vorhaben liegt allerdings außerhalb eines festgelegten zentralen Versorgungsbereichs, ist jedoch auf die verbrauchernahe Versorgung ausgerichtet. Zudem beträgt der Anteil der aperiodischen Bedarfe (vor allem sonstige zentrenrelevante Sortimente, mitunter Waren, die mittel- bis langfristig beschafft werden – also nicht zu gleichen Zeitabständen – wie Textilien, Einrichtungsgegenstände und Elektrogeräte) höchstens 10 % der Gesamtverkaufsfläche. Der Standort ist fußläufig aus den umliegenden Wohngebieten gut zu erreichen und durch ein hohes Einwohnerpotenzial im nahen Einzugsbereich gekennzeichnet: Im fußläufigen 800 m-Umfeld wohnen gut 5.200 Einwohnende und im 1.000 m-Umfeld sogar rund 8.500 Einwohnende. Diese Zahl wird durch die Quartiersentwicklung am ehemaligen Güterbahnhof perspektivisch noch deutlich ansteigen.

**Kompatibilität mit dem StEP Zentren 2030:** Das Vorhaben verstößt mit einer projektierten Gesamtverkaufsfläche von bis zu 1.200 m<sup>2</sup> trotz seiner Großflächigkeit nicht grundsätzlich gegen die übergeordneten Ziele und Empfehlungen des StEP Zentren 2030. Wie die Wirkungsanalyse gezeigt hat, sind keine negativen Auswirkungen auf die städtischen Zentren zu erwarten. Vielmehr ist mit der Vorhabenrealisierung eine qualitative Aufwertung der Nahversorgungsstruktur verbunden. Der Grundsatz des stadtentwicklungsplanerischen Beeinträchtigungsverbots ist somit erfüllt.

**Kompatibilität mit dem bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes:** Das Vorhaben ist mit den Zielsetzungen des bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts kompatibel und erfüllt überwiegend das Prüfschema für nahversorgungsrelevante Vorhaben außerhalb zentraler Versorgungsbereiche. Einzig der fehlende „Mindestabstand“ zum Hauptzentrum ist hier anzuführen. Gleichwohl ist künftig „auf dem Weg zum Zentrum“ von einer umfassenden Quartiersentwicklung auszugehen, was die Nachfrageplattform für beide Einzelhandelslagen deutlich erhöhen wird.

#### **Ausnahmsweise zulässige Nutzungen**

Zu den Nutzungen Wohnen und Einzelhandel für die Nahversorgung sollen ergänzende Nutzungen ausnahmsweise gelassen werden können, die mit der geplanten Wohnnutzung vereinbar sind. Hierbei handelt es sich in Anlehnung an das allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO um Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Räume für freie Berufe. Das derzeit geplante Vorhaben sieht diese Nutzungen nicht vor.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit soll jedoch einen verträglichen Spielraum für ggf. künftige Änderungen gewährleisten, ohne diese zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des vorhabenbezogenen Bebauungsplans konkreter hinsichtlich ihrer Anordnung bestimmen zu können.

Gegenstand der Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist eine zweckgebundene Fläche. Der beabsichtigte Charakter des geplanten Vorhabens orientiert sich hinsichtlich seiner städtebaulichen Funktionen jedoch im Wesentlichen an einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4

BauNVO. Im Hinblick darauf werden die in jenem allgemein (Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) und ausnahmsweise (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen) zulässigen Nutzungen als grundsätzlich verträglich mit der festgesetzten Zweckbestimmung beurteilt. Dies gilt auch für Räume für freie Berufe innerhalb des Gebäudes gemäß § 13 BauNVO.

Zur Wahrung der Zweckbestimmung ist es erforderlich, dass das Gebäude vorwiegend zu Wohnzwecken und für die Nahversorgung genutzt werden muss. Die aufgeführten, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen dürfen demnach keine das Vorhaben prägende oder dominierende Wirkung entfalten und den durch die Zweckbestimmung der Fläche festgesetzten Hauptnutzungen nicht entgegenstehen. Ihre Zulässigkeit unterliegt einer jeweiligen Einzelfallbetrachtung. Unter diesen Voraussetzungen ist sichergestellt, dass das Störpotenzial der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen die Hauptnutzungen nicht beeinträchtigt. Es kann somit ausgeschlossen werden, dass sich die Fläche beispielsweise zu einem Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO entwickelt.

#### **Textliche Festsetzung 1.1**

Die Fläche „Wohngebäude mit Nahversorgung“ dient vorwiegend dem Wohnen sowie der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben, die der Versorgung des Gebiets dienen.

Zulässig sind

- Wohnungen,
- Einzelhandelsnutzungen, die der Versorgung des Gebiets dienen,
- Stellplätze und Garagen,
- untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Fläche „Wohngebäude mit Nahversorgung“ dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen.

Ausnahmsweise zulässig sind

- Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Räume für freie Berufe.

**Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

#### **Textliche Festsetzung 1.2**

Es ist eine Verkaufsfläche von maximal 1.200 m<sup>2</sup> zulässig. Sortimente, die nicht der Nahversorgung dienen (entsprechend AV Zentren und Einzelhandel vom 20.12.2019, Amtsblatt Nr. 3 vom

17.01.2020, Anhang I Nr. 1.2 und 2), dürfen einen Anteil von 10 % der Verkaufsfläche nicht überschreiten.

**Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 BauGB und § 11 BauNVO**

Im Hinblick auf die erforderliche Konkretisierung des geplanten Vorhabens ist ein Verweis auf den Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 3a BauGB erforderlich. Demnach sollen im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Vorhaben- und Erschließungsplans) im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig sein, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

### **Textliche Festsetzung 1.3**

Innerhalb der Fläche „Wohngebäude mit Nahversorgung“ sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

**Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3a BauGB**

## **IV.2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die geplanten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen durch zeichnerische und textliche Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie der zulässigen Höhe baulicher Anlagen bestimmt werden. Grundlage bildet hierfür das dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzept. Die geplanten Festsetzungen lassen nur einen geringen Spielraum zur angestrebten städtebaulichen Figur. Dies ist in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan geboten, da dem Vorhaben ein konkretes Projekt zugrunde liegt.

### **IV.2.2.1 Überbaubare Grundstücksflächen und zulässige Grundfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im zeichnerischen Teil als Baukörperfestsetzung über Baugrenzen sowie durch Linien zur Umgrenzung von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten festgesetzt. Die zulässige Grundfläche entspricht der im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen und durch die Linie zur Umgrenzung des Garagengeschosses festgesetzten Grundstücksfläche. Sie wird in der textlichen Festsetzung 2.1 geregelt und hat eine Größe von 4.203 m<sup>2</sup>.

### **Textliche Festsetzung 2.1**

Innerhalb der Fläche „Wohngebäude mit Nahversorgung“ wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen und durch die Linie zur Umgrenzung des Garagengeschosses bestimmte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

**Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO**

Die überbaubare Grundstücksfläche umfasst das geplante Wohngebäude sowie die im Innenbereich liegenden Flächen, die sich in die geplante Einzelhandelsfläche sowie das Garagengeschoss einschließlich Anlieferungsflächen unterteilen. Damit ist auch der Innenbereich durch bauliche Anlagen vollständig überdeckt, und alle Stellplätze sowie die Einrichtungen der Anlieferung des Einzelhandels können im Gebäude untergebracht werden, so dass die Freiflächen von parkenden Fahrzeugen freigehalten werden und lediglich eine Wendefläche für anliefernde Lkw erforderlich ist. Die geplante Einzelhandelsfläche ragt aus der für den Wohnungsbau vorgesehen Gebäudetiefe hinaus, um den Anforderungen des Einzelhandels gerecht zu werden, der typischerweise größere zusammenhängende Flächen benötigt. Gemäß § 23 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) kann das Vortreten von Gebäudeteilen (wie z.B. Balkonen) vor die Baugrenze im geringfügigen Ausmaß zugelassen werden (Satz 2) und können im Bebauungsplan weitere nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen vorgesehen werden (Satz 3). Zur Beurteilung der Geringfügigkeit gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO wird § 6 Abs. 6 BauO Bln herangezogen. Dort ist u. a. geregelt, welche Vorbauten bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht bleiben.

Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 und 3 BauNVO sind an allen vier Fassaden des geplanten Gebäudes vorgesehen: im Westen, Norden und Osten insbesondere ein Vortreten von Balkonen und im Süden ein Vortreten durch das Vordach über dem Eingangsbereich des Einzelhandels im Erdgeschoss.

Die Abweichungen führen zu einem Überschreiten der zulässigen Grundfläche gemäß textlicher Festsetzung 2.1, dessen ausnahmsweise Zulässigkeit in den textlichen Festsetzungen 2.2 und 2.4 geregelt wird.

#### **Balkone an der Nordfassade**

An der nicht zurückgesetzten Fassade im Norden sind Balkone vorgesehen, deren Vortreten vor die Baugrenze das geringfügige Ausmaß gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO nicht überschreiten soll. Die angemessene Ausstattung von Wohnungen mit Balkonen ist ein städtebaulich beabsichtigtes und mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verfolgtes Ziel.

Das Erfordernis der Festsetzung einer „Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen“ analog zur Regelung der Zulässigkeit von Balkonen an den West- und Ostfassaden ist an der Nordfassade aufgrund der Möglichkeit der Abweichung gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO nicht gegeben.

Durch die geplanten Balkone an der Nordseite wird die zulässige Grundfläche gemäß textlicher Festsetzung 2.1 überschritten. Für die Nordfassade wird somit in der textlichen Festsetzung 2.2 geregelt, dass die zulässige Grundfläche um die Grundfläche von Balkonen, die gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden können, ausnahmsweise bis zu einem Gesamtumfang von 50 m<sup>2</sup> überschritten werden kann.

### **Textliche Festsetzung 2.2**

Die zulässige Grundfläche gemäß textlicher Festsetzung 2.1 kann ausnahmsweise entlang der Nordfassade um die Grundflächen von Balkonen, deren Vortreten vor die Baugrenze im geringfügigem Ausmaß gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 der Baunutzungsverordnung zugelassen werden kann, um bis zu 50 m<sup>2</sup> überschritten werden.

**Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO**

### Vortreten von Gebäudeteilen an der West- und Ostfassade

Auch an den nicht zurückgesetzten Fassaden im Westen und Osten soll das Vortreten von Balkonen vor die Baugrenze zugelassen werden. Diese sind der Grundrissausbildung und dem Wohnungsschlüssel des Vorhabens angemessen und werden als städtebaulich verträglich beurteilt.

Neben Balkonen sollen auch andere Gebäudeteile ausnahmsweise vortreten dürfen. Das gilt für Erker, Freitreppen sowie andere untergeordnete Bauteile (Gesimse, Vorrichtungen zum Schallschutz). Eingeschlossen ist hier auch die Einhausung der Garagenzufahrt, die aus lärmtechnischen Gründen erforderlich ist.

Die zeichnerisch festgesetzte Fläche für das Garagengeschoss gilt aufgrund ihres Hinausragens über die Geländeoberfläche als bauliche Anlage im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO, ist somit Teil der baulichen Hauptanlage und zählt zur Grundfläche.

Für die Zulässigkeit dieser vortretenden Gebäudeteile erfolgt die zeichnerische Festsetzung einer zusätzlichen und der jeweiligen Fassade in einer Tiefe von 1,50 m vorgelagerten Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO, bis zu der ein Vortreten von Gebäudeteilen sowie anderer untergeordneter Bauteile ausnahmsweise zugelassen werden kann. Das wird ergänzend zur zeichnerischen Festsetzung in der textlichen Festsetzung 2.3 geregelt.

### **Textliche Festsetzung 2.3**

Für die baulichen Anlagen auf der Fläche „Wohngebäude mit Nahversorgung“ kann ausnahmsweise ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Balkone, Erker, Freitreppen sowie andere untergeordnete Bauteile (Gesimse, Vorrichtungen zum Schallschutz) bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung vor die Baugrenze zugelassen werden.

**Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO**

Durch das geplante Vortreten von Gebäudeteilen und anderen untergeordneten Bauteilen an der West- und Ostfassade wird die zulässige Grundfläche gemäß textlicher Festsetzung 2.1 überschritten. Für die West- und Ostfassade wird in der textlichen Festsetzung 2.4 geregelt, dass die zulässige

Grundfläche ausnahmsweise um die Grundfläche der vortretenden Gebäudeteile und anderen untergeordneten Bauteilen, die gemäß textlicher Festsetzung 2.3 zugelassen werden können, bis zu einem Gesamtumfang von 80 m<sup>2</sup> überschritten werden kann.

Insbesondere bei der Betrachtung der Balkone ist ihre Projektion auf die Grundfläche des Neubaus maßgeblich: übereinanderliegende Balkone werden nicht mehrfach in die Flächenermittlung eingestellt.

#### **Textliche Festsetzung 2.4**

Die zulässige Grundfläche gemäß textlicher Festsetzung 2.1 kann ausnahmsweise um die Grundflächen der Gebäudeteile, die gemäß textlicher Festsetzung 2.3 zugelassen werden können, um bis zu 80 m<sup>2</sup> und durch die Grundflächen der Gebäudeteile, die gemäß textlicher Festsetzung 2.5 zugelassen werden können, um bis zu 67 m<sup>2</sup> überschritten werden.

**Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO**

#### **Vordach des Nahversorgungsmarktes an der Südfassade**

Weiterhin ist, abweichend von den Baugrenzen, im östlichen Bereich der Südfassade ein dem Gebäudekörper vorgesetztes Vordach in einer Tiefe von ca. 2 m mit einer konstruktiven Stärke von ca. 20 cm vorgesehen, das den Eingangsbereich des Nahversorgungsmarktes sowie die angrenzenden Fahrradstellplätze überdachen soll. Für die Zulässigkeit dieses Vordachs erfolgt die Festsetzung einer der Fassade vorgelagerten Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Vordächern gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO, bis zu der Vordächer ausnahmsweise zugelassen werden können. Die entsprechende Regelung erfolgt in der textlichen Festsetzung 2.5.

#### **Textliche Festsetzung 2.5**

Für die baulichen Anlagen auf der Fläche „Wohngebäude mit Nahversorgung“ kann ausnahmsweise ein Vortreten von Vordächern bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung vor die Baugrenze zugelassen werden.

**Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO**

Durch das geplante Vordach an der Südfassade wird die zulässige Grundfläche gemäß textlicher Festsetzung 2.1 überschritten. Für die Südfassade wird daher in der textlichen Festsetzung 2.2 geregelt, dass die zulässige Grundfläche um die Grundfläche der Vordächer, die gemäß textlicher Festsetzung 2.5 zugelassen werden können, ausnahmsweise bis zu einem Umfang von 67 m<sup>2</sup> überschritten werden kann.

### Zulässige Grundfläche gesamt

Die gesamte zulässige Grundfläche setzt sich wie folgt zusammen:

Zulässige Grundfläche gemäß textlicher Festsetzung 2.1	4.203 m <sup>2</sup>
Ausnahmsweise zulässige Überschreitung gemäß textlicher Festsetzung 2.2	50 m <sup>2</sup>
Ausnahmsweise zulässige Überschreitung gemäß textlicher Festsetzung 2.4	80 m <sup>2</sup>
Ausnahmsweise zulässige Überschreitung gemäß textlicher Festsetzung 2.4	67 m <sup>2</sup>

In Summe entspricht das einer inklusive Ausnahmen maximal zulässigen Grundfläche von 4.400 m<sup>2</sup>.

Bei einer maßgeblichen Grundstücksgröße von 6.315 m<sup>2</sup> entspricht das einer maximalen Grundflächenzahl von 0,69.

#### **IV.2.2.2 Überschreitung der Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO**

Die Baunutzungsverordnung definiert Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO), denen eine Orientierungsfunktion zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zukommt. Die Systematik des § 17 BauNVO wurde durch das Baulandmobilisierungsgesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) dahingehend geändert, dass die bis dahin verbindlichen Obergrenzen, deren Überschreitung städtebaulich gerechtfertigt sein mussten, nunmehr lediglich der Orientierung dienen. Durch die Novelle der BauNVO sollte vor dem Hintergrund der erwünschten Umsetzbarkeit hoher baulicher Dichten in städtischem Gebietskontext die kommunale Planungshoheit gestärkt werden.

Bei Vorhaben- und Erschließungsplänen ist der Plangeber gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht an die Festsetzungen des § 9 BauGB und der aufgrund § 9a BauGB erlassenen Baunutzungsverordnung gebunden. Die geplanten Nutzungen entsprechen keinem Gebietstyp der Baunutzungsverordnung (vgl. Kap. IV.2.1). Da das Gebäude vorwiegend dem Wohnen und der Unterbringung von Einzelhandel für die Nahversorgung dienen soll, entspricht es am ehesten den Charakteristika eines allgemeinen Wohngebiets (WA).

Für allgemeine Wohngebiete liegen die Orientierungswerte bei GRZ 0,4 und GFZ 1,2. Das Vorhaben weist eine GRZ gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von 0,69 und eine GFZ von 3,0 auf und überschreitet somit beide Orientierungswerte.

Die angestrebte Dichte ergibt sich aus dem Vorhaben und ist städtebaulich begründet:

Die Umgebung des Plangebiets ist sowohl in der Nutzung als auch in der Baustruktur sehr heterogen geprägt. Östlich des Plangebiets dominieren gewerbliche Nutzungen mit eingeschossigen Bauten und Stellplatzanlagen bei einer GFZ bis zu 1,1. Westlich des Vorhabens, in Richtung des S-Bahnhofs Köpenick, befinden sich Wohngebäude mit einer GFZ von 1,18 bis 2,79 (entlang der Mahlsdorfer Straße). In nördlicher Richtung steht das Vorhaben in engem Zusammenhang mit den Zielen für den

Wohnungsbau im angrenzenden städtebaulichen Entwicklungsbereich des ehemaligen Güterbahnhofs Köpenick und angrenzender Flächen (s. Kap. II.2.5.2). Für dieses Entwicklungsgebiet sind umfangreiche Wohnbauflächen in Geschossbauweise für rund 1.800 Wohnungen vorgesehen, was zu hohen Werten der Grundflächenzahl führen wird.

Die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichend Wohnraum zu angemessenen Bedingungen ist im gesamten Stadtgebiet Berlins besonders gefährdet. Diese Situation wird sich in den nächsten Jahren aufgrund des prognostizierten Bevölkerungswachstums weiter verschärfen. Der Wohnraumverknappung soll unter anderem durch Wohnungsneubau entgegengewirkt werden, um bezahlbaren Wohnraum zu sichern.

Das Plangebiet eignet sich aufgrund seiner Lage, der vorhandenen Erschließung durch den S-Bahnhof Köpenick und der bislang relativ geringen baulichen Dichte in nördlicher, östlicher und südlicher Richtung sehr gut zur Nachverdichtung. Im StEP Wohnen 2040 liegt das Plangebiet auf einer der Siedlungsachsen Berlins und gehört zum städtischen Entwicklungsraum Südost. Der „Vertiefungsplan Potenzialtypen“ ordnet das Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs Köpenick einschließlich des Plangebiets dem Typ „Nachnutzung großer Gewerbebrachen und Verkehrsflächen“ mit dem gesamten Wohnungsneubaupotenzial von über 1.000 Wohneinheiten zu.

Dem öffentlichen Belang der Schaffung von Wohnraum wird durch die optimale Ausnutzung des Baugrundstücks Rechnung getragen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für rund 150 Wohneinheiten und leistet somit einen wichtigen Beitrag zur Deckung des Bedarfs andringend benötigtem Wohnraum. Gleichzeitig wird die Versorgung durch den Einzelhandelsbetrieb im Erdgeschoss sichergestellt. Die erzielbare GFZ ermöglicht eine dem Standort angemessene urbane Dichte. Das eigens für den Standort entwickelte Konzept soll deshalb zur Umsetzung kommen.

Mit den Novellen der Baunutzungsverordnung 2017 und 2021 und der damit verbundenen Änderung des § 17 BauNVO wurde die Umsetzung des Leitbildes Innenentwicklung und Nachverdichtung vor Außenentwicklung gestärkt. Mit der hohen aber städtebaulich verträglichen Dichte kommt das Vorhaben dem Leitbild nach. Es werden bereits genutzte, vorbelastete Flächen umgenutzt. Das Gebiet ist gut durch den ÖPNV erschlossen.

Das geplante Gebäude hält die Abstandsflächenregelung nach § 6 der Berliner Bauordnung allseitig ein. Die Schutzgüter des Abstandsflächenrechts sind nicht negativ beeinträchtigt. Im Blockinnenbereich werden die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen ebenfalls eingehalten, die sich im Winkel von weniger als 90° gegenüberliegenden Ost- und Südfassaden sind gemäß § 6 Abs 3 Nr. 1 nicht zu berücksichtigen.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt im Planfall wurden im Kap. VIII.1 untersucht. Durch die Planung entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen, und Tiere und biologische Vielfalt, Landschaftsbild und Kulturgüter und sonstige Sachgüter bzw. können erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden. Teilweise ist auch von Verbesserungen gegenüber dem Bestand auszugehen.

Die durch die Festsetzungen planungsrechtlich ermöglichte bauliche Dichte wird somit in der Gesamtschau als städtebaulich verträglich beurteilt.

#### **IV.2.2.3 Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO**

Die zulässige Grundfläche, die durch Hauptanlagen in Anspruch genommen werden kann, darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ohne weitergehende Regelungen im Bebauungsplan um 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in der festgesetzten Fläche „Wohngebäude und Nahversorgung“ sind jedoch aufgrund der oben erläuterten städtebaulichen Planungsziele und öffentlich-rechtlicher Vorschriften vielfältige Nutzungsansprüche miteinander in Einklang zu bringen. Neben den nach BauO Bln erforderlichen Nebenanlagen (u.a. Fahrradabstellplätze, Wege) und den wasserrechtlich notwendigen Versickerungsanlagen, soll auch der Zufahrts- und Rangierbereich für das Garagengeschoss und die Anlieferung des Nahversorgers gesichert werden. Die Grundflächen dieser Anlagen und Einrichtungen sind bei der Ermittlung der Grundfläche gemäß Projektplanung zu berücksichtigen.

Ausweislich der Projektplanung ist eine GRZ im Sinne § 19 Abs. 4 BauNVO von bis zu 0,80 zu erwarten. Dies begründet das Erfordernis, die zulässige Grundfläche durch Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bis zu einer GRZ von höchstens 0,8 festzusetzen.

##### **Textliche Festsetzung 2.6**

In der Fläche „Wohngebäude mit Nahversorgung“ darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von

- Garagen- und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Flächen dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen, sowie
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden.

**Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO**

#### IV.2.2.4 Höhe baulicher Anlagen

Die Gebäudehöhe soll durch Festsetzung der zulässigen Gebäudeoberkanten differenziert festgesetzt werden.

Nach § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ist die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Die Notwendigkeit der Begrenzung begründet sich aus der Berücksichtigung der Belange des Orts- und Landschaftsbilds, hier insbesondere auf Grund des angrenzenden Denkmals (Finanzamt) und der angrenzenden Wohnbebauung, so dass eine angemessene und denkmalgerechte Entwicklung gewährleistet werden kann.

Die zulässige Oberkante des obersten Vollgeschosses soll mit 57,1 m ü (über) NHN, die Oberkanten der darunterliegenden Vollgeschosse sollen mit 54,3 m ü NHN und mit 51,3 m ü NHN festgesetzt werden. Mit den geplanten Höhen kann das abgestimmte Vorhaben mit fünf bis sieben Vollgeschossen (einschließlich eines abgesenkten Garagengeschosse) realisiert werden. Das entspricht tatsächlichen Gebäudehöhen (über der Geländeoberkante) von ca. 15,5 m bis 21,0 m.

Grund für die Entscheidung der gestaffelten Gebäudehöhen ist die Berücksichtigung der angrenzenden Wohnbebauung und des angrenzenden Denkmals. An allen Gebäudekanten soll das Zurücktreten der jeweiligen Fassade der obersten zulässigen Vollgeschosse im Umfang von 2,0 bis 4,7 m gegenüber der darunter aufsteigenden Fassade gesichert werden. Hierdurch sollen der visuelle Eindruck der Gebäudehöhe insbesondere aus dem öffentlichen Straßenraum heraus reduziert und die Dachlandschaft der umliegenden Wohnbebauung aufgegriffen werden, indem die beiden obersten Vollgeschosse entsprechend einem geneigten Dach zurückweichen. Der deutliche Rücksprung des obersten Vollgeschosses im östlichen Gebäudeflügel erfolgt ausschließlich zum Schutz des angrenzenden Baudenkmals des Finanzamts und dient der Vermeidung einer optisch erdrückenden Wirkung.

Die zulässige Überbauung im Innenhof (Garagengeschoss und Einzelhandelsfläche) ist mit einer Oberkante von 38,5 m ü NHN (Oberkante über Gelände 2,4 m) bzw. 41,8 m ü NHN (Oberkante über Gelände 5,7 m) vorgesehen. Diese geplante Höhenbegrenzung soll sicherstellen, dass die Überbauung im Innenhof auf das erforderliche Maß reduziert wird, so dass für die darüber liegenden Wohnungen nutzbare Flächen im Innenbereich verbleiben.

Die ausnahmsweise Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Oberkanten der beiden obersten Geschosse um 2,0 m gewährleistet die Realisierung möglicher technischer Aufbauten, wie z. B. Be- und Entlüftungsanlagen oder Aufzüge. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Solaranlagen) werden durch eigene textliche Festsetzungen geregelt.

### **Textliche Festsetzung 2.7**

Innerhalb der Fläche „Wohngebäude mit Nahversorgung“ können auf den Dachflächen mit den festgesetzten Oberkanten von 57,1 m ü. NHN bzw. 54,3 m ü. NHN ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 2,0 m zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen. Solaranlagen sind nicht Gegenstand dieser Festsetzung.

**Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 i.V. mit § 16 Abs. 2 und 6 BauNVO**

In der mittels der Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Vordächern festgesetzten Fläche, in der die Errichtung eines Vordachs zugelassen werden kann, ist dieses im Höhenbereich von 3,80 m (Unterkante, UK) bis 4,30 m (Oberkante, OK) über der Geländeoberfläche zulässig, was 39,9 m bis 40,4 m über NHN entspricht.

Auf dem Dach des vierten Vollgeschosses mit der festgesetzten Oberkante OK 51,3 m über NHN ist gemäß Projektplanung die Anordnung eines umlaufenden Stabgeländers als Absturzsicherung vorgesehen. Die textliche Festsetzung 2.8 dient der planungsrechtlichen Sicherung der Zulässigkeit des Geländers.

### **Textliche Festsetzung 2.8**

Auf den Dachflächen mit der festgesetzten Oberkante von 51,3 m ü. NHN ist ein Geländer mit einer Höhe von max. 0,5 m als Absturzsicherung zulässig.

**Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 i.V. mit § 16 Abs. 2 und 6 BauNVO**

### Zulässigkeit von Solaranlagen

Die Nutzung von erneuerbarer Energie ist bei privaten Gebäuden insbesondere durch das Solargesetz Berlin geregelt. Danach gilt in Berlin seit dem 1. Januar 2023 eine Solarpflicht. Bei Gebäuden mit einer Nutzungsfläche von mehr als 50 Quadratmetern müssen 30 % der Bruttodachfläche eines Gebäudes mit Photovoltaikanlagen versehen sein. Mit dem Ziel der Beruhigung der Dachlandschaft sind Solaranlagen lediglich bis zu einer Höhe von 0,50 m oberhalb der festgesetzten Oberkanten zulässig. Bei ihrer Anordnung ist die Einhaltung der Abstandsflächen gemäß § 6 BauO Bln zu beachten.

Bei der Umsetzung der Festsetzungen ist die Verpflichtung zur Dachbegrünung zu berücksichtigen. Die Solaranlagen stehen dabei nicht im Widerspruch zur Festsetzung von extensiven Dachbegrünungen. Beide Maßnahmen können kombiniert werden, ohne dass es zur Einschränkung der Funktionsfähigkeit kommt. Für den Einsatz von Photovoltaikanlagen ergeben sich durch die Kombination mit einer extensiven Dachbegrünung positive Auswirkungen. Die Pflanzendecke auf dem Dach wirkt im Sommer kühlend, weil es keine bzw. geringere Wärmerückstrahlung wie etwa bei konventionellen Flachdächern gibt und zusätzliche Verdunstungskälte entsteht. Das bringt Vorteile etwa für Photovoltaik-Module, deren Wirkungsgrad mit höheren Temperaturen abnimmt.

### **Textliche Festsetzung 2.9**

Solaranlagen sind bis zu einer Höhe von 0,5 m oberhalb der jeweils festgesetzten Oberkante zulässig. Die nach Bauordnungsrecht vorgeschriebenen Tiefen der Abstandsflächen sind einzuhalten.

**Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 5 BauNVO**

Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien zählen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO zu den Nebenanlagen. Diese sind außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, wenn nichts Anderes im Bebauungsplan festgesetzt wird. Im städtischen Kontext und insbesondere in einem dichten, gemischt genutztem Gebiet werden an den zur Verfügung stehenden Außenraum vielfältige Anforderungen gestellt. Daher sind Solaranlagen nur auf Dächern zugelassen. Da für die Anlage von Solaranlagen auf den Dachflächen nur minimale Beschränkungen getroffen worden, resultiert aus der Festsetzung keine erhebliche Einschränkung des Eigentümers in der Nutzung seines Grundstückes.

### **Textliche Festsetzung 2.10**

Solaranlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

**Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO**

## **IV.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen mittels Baugrenzen in Form einer engen Baukörperfestsetzung bestimmt werden, die das geplante Vorhaben hinreichend genau abbildet. Den geplanten Baugrenzen liegt die städtebauliche Figur für das geplante Gebäude zugrunde, die einen geschlossenen Baublock mit einem Innenhof bildet. Die Tiefe des Wohngebäudes beträgt zwischen 13,8 m und 19,1 m. Im Kreuzungsbereich Seelenbinderstraße / Gelnitzstraße weitet sich der Block auf und soll damit zu einer baulich betonten Einfassung der Einmündung beitragen. Der Rücksprung der Baugrenze in der Gelnitzstraße leitet sich aus der Bestandsbebauung der gegenüberliegenden Wohnbebauung ab, die in ca. 11 m Entfernung zur Seelenbinderstraße zurückspringt. Der Rücksprung an der Seelenbinderstraße vermittelt zwischen den Baufluchten der angrenzenden Gebäude, hier zwischen dem Eckgebäude an der Gelnitzstraße und dem denkmalgeschützten Finanzamt.

### **IV.2.3.1 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen**

In der Fläche „Wohngebäude mit Nahversorgung“ sollen Stellplätze und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen grundsätzlich ausgeschlossen werden. Davon ausgenommen ist eine entsprechend zeichnerisch festgesetzte Fläche der geplanten Grundstückszufahrt, die der Erschließung des Garagengeschosses und der Sicherung von zwei Stellplätzen für Menschen mit

schwerer Gehbehinderung dienen soll. Weiterhin soll die Zufahrt für die Anlieferung der Einzelhandelsfläche genutzt werden. Ihre Anordnung und Größe ermöglicht anliefernden Lkw die Durchführung des notwendigen Wendevorgangs.

Ziel der Festsetzung ist es, die geringen Flächenanteile außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen vom Kfz-Verkehr freizuhalten und diese Flächen für die Begrünung vorzuhalten. Für die Unterbringung von Mieterstellplätzen sind innerhalb des Gebäudes im Garagengeschoss ausreichende Flächen vorgesehen.

#### **Textliche Festsetzung 2.11**

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Fläche „Wohngebäude mit Nahversorgung“ sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies betrifft nicht die als Fläche für Stellplätze festgesetzte Fläche, hier sind jedoch ausschließlich Stellplätze für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und für Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer zulässig.

**Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO**

### **IV.3 Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

#### **IV.3.1 Öffentliche Verkehrsflächen**

Die im Geltungsbereich vorhandenen Verkehrsflächen der Seelenbinder- und Gelnitzstraße sollen nach § 12 Abs. 4 BauGB als ergänzende Flächen in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen werden. Sie dienen der äußeren Erschließung des Vorhabengrundstücks und sollen bestandsorientiert festgesetzt werden. Die Verkehrsflächen sollen der Berliner Systematik folgend bis zur Straßenmitte als Straßenverkehrsfläche in den Geltungsbereich einbezogen werden. Die Einteilung der Verkehrsflächen obliegt der zuständigen Fachbehörde.

Der im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelegene Abschnitt der Gelnitzstraße ist gemäß Geoportal Bestandteil des Erhaltungsbereichs Gasbeleuchtung „Siedlung Bahnhofstraße/Spreestraße“.

#### **IV.4 Grünfestsetzungen/Pflanzbindungen**

Als Beitrag zur Sicherung des Naturhaushalts, zur Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, zur Erhöhung der Wohn- und Nutzungsqualität, zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und aus Gründen der Stadtbildgestaltung sollen Festsetzungen zur Begrünung getroffen werden. Hierzu zählen insbesondere Baumpflanzungen, Dachbegrünungen einschließlich der Begrünung des Innenhofes sowie die Befestigung von Wegen.

#### IV.4.1 Baumpflanzungen

In der Fläche „Wohngebäude mit Nahversorgung“ sollen mindestens 17 standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm gepflanzt werden. Vorhandene Bäume sollen angerechnet werden, sofern sie den vorgenannten Kriterien entsprechen. Die geplanten Baumpflanzungen leisten für den Standort einen wesentlichen Beitrag zu einer attraktiven Freiraumgestaltung, zu einer Verbesserung des Mikroklimas und damit zu einem gesunden Wohn- und Arbeitsumfeld.

Bäume tragen zur Sicherung der Funktionen des Naturhaushaltes bei und haben Bedeutung für die Biotopentwicklung und das Landschaftsbild. Sie bieten Nistmöglichkeiten für Vögel und Lebensraum für Kleintiere. Die Pflanzung von Bäumen hat zudem eine beschattende und durch die Blatttranspiration kühlende Wirkung und somit positive Effekte auf das Bioklima. Damit werden die Ziele des Stadtentwicklungsplans Klima berücksichtigt. Zudem haben Bäume eine gute Filterwirkung gegenüber Stäuben und Schadstoffen in der Luft.

Die geplante Festlegung der Mindestgröße von 18 cm Stammumfang für Laubbäume soll gewährleisten, dass neu gepflanzte Bäume schon eine gewisse Kronenausbildung entwickelt haben und somit schnell ein wahrnehmbares Erscheinungsbild entfalten können. Die Verwendung von standortgerechten Gehölzen fördert die Biodiversität und ist im Sinne der Berliner Strategie zur biologischen Vielfalt. Die Festsetzung sichert zudem einen dauerhaften Erhalt von standortgerechten Laubbäumen. Vorhandene Bäume sind bei der Ermittlung anzurechnen. Die geplante Anzahl von 17 Bäumen sichert eine angemessene Begrünung und errechnet sich aus den erforderlichen Ersatzpflanzungen, die nach den Regelungen der Baumschutzverordnung bei den geplanten Baumfällungen zu pflanzen sind.

##### **Textliche Festsetzung 4.1**

In der Fläche „Wohngebäude mit Nahversorgung“ sind mindestens 17 standortgerechte Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen.

**Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**

#### IV.4.2 Dachbegrünung

Dachbegrünungen dienen vor allem der Minderung nachteiliger Auswirkungen auf den Natur- und Wasserhaushalt, der Retention von Niederschlagswasser sowie der Verbesserung des örtlichen Kleinklimas. Sie wirken staubbindend und tragen zur Minderung der negativen Auswirkungen auf das Mikroklima durch eine geringe Albedo im Vergleich zu normal gedeckten Dächern bei.

Für die Dachflächen des Vorhabens sind Dachbegrünungen mit unterschiedlicher Zielsetzung geplant. Für die obersten beiden Vollgeschosse sollen extensive Dachbegrünungen festgesetzt werden. Als extensive Dachbegrünung gilt eine naturnahe Bepflanzung der Dachflächen, die sich nach dem Anwachsen weitgehend selbst erhält und deshalb nur einen geringen Pflegeaufwand erfordert.

Die dabei verwendeten Pflanzen müssen weitgehend geschlossene und flächige Vegetationsbestände bilden und hinsichtlich ihres Anspruchs an den Standort entsprechend geeignet und anpassungs- und regenerationsfähig sein, um unter den extremen Standortbedingungen auf dem Dach dauerhaft zu bestehen. Für die Begrünung soll eine Sedum-Gräser-Kräuter-Mischung verwendet werden. Gräser und Kräuter verfügen über eine große Blattmasse und können somit eine hohe Effektivität der beabsichtigten klimatischen und lufthygienischen Funktionen bewirken. Die geplante Festlegung des durchwurzelbaren Dachaufbaus von mindestens 15 cm soll für die Sedum-Gras-Kraut-Mischung ein weitgehend unbeschadetes Überdauern von sommerlichen Hitze- und Trockenperioden sichern. Der Anteil der extensiven Dachbegrünungen darf 70 % nicht unterschreiten. Die verbleibenden 30 % Dachflächen, die nicht begrünt werden müssen, stehen für andere Nutzungen wie z. B. Terrassen, Belichtungsanlagen und technische Einrichtungen zur Verfügung. Die Verpflichtung zur Begrünung der Dachflächen gilt unabhängig von der möglichen Dachform bzw. -neigung.

Durch die verpflichtende Dachbegrünung können sich u. U. Flächenkonkurrenzen zwischen dieser und Terrassen, technischen Anlagen und Photovoltaikanlagen ergeben. Da Photovoltaikanlagen und Dachbegrünung aber kombinierbar sind, steht dies der geplanten Dachbegrünung nicht entgegen, so dass auch die anderen zulässigen Nutzungen weiterhin möglich sind.

#### **Textliche Festsetzung 4.2**

In der Fläche „Wohngebäude mit Nahversorgung“ sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit den zulässigen Oberkanten von 57,1 m ü. NHN bzw. 54,3 m ü. NHN mindestens 70 % der Dachflächen extensiv mit einer Sedum-Gräser-Kräuter-Mischung zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 15 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

**Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB**

Die Dachflächen im Innenhof des Gebäudekomplexes (auskragender Gebäudeteil des Einzelhandels und des Garagengeschosses) sollen ebenfalls mit einer Begrünung versehen werden. Da diese Flächen von Bewohnern und Bewohnerinnen auch nutzbar sein sollen, ist eine intensive Begrünung auf mindestens 40 % dieser Dachfläche vorgesehen. Die Mächtigkeit der aufzutragenden Erdschicht soll in diesem Bereich mindestens 80 cm betragen, so dass eine qualifizierte Begrünung der Flächen mit Sträuchern und Bäumen möglich ist, diese ausreichenden Wurzelraum zur Verfügung haben und dadurch auch regenarme Perioden überdauern können. Des Weiteren dient die Erdschicht der Rückhaltung von Niederschlagswasser.

#### **Textliche Festsetzung 4.3**

In der Fläche „Wohngebäude mit Nahversorgung“ sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit den zulässigen Oberkanten 38,5 m und 41,8 m ü. NHN mindestens 40 % der Dachflächen intensiv zu begrünen und mit einer Erdschicht von mindestens 0,8 m zu bedecken. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

**Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB**

## IV.5 Schallimmissionen

Zum Schutz vor Lärm werden passive Lärmschutzmaßnahmen getroffen. Hierzu zählt die Sicherung einer günstigen Grundrissbindung des Vorhabens sowie Festsetzungen zu Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung sowie zur Ausführung von Außenwohnbereichen.

Auf den Geltungsbereich wirken bereits im Bestand erhebliche Lärmimmissionen ein, die durch den Straßen- und Straßenbahnverkehr in der Seelenbinderstraße, durch den Bahnverkehr sowie durch vorhandene benachbarte Gewerbebetriebe verursacht werden. Insbesondere die stark frequentierte Seelenbinderstraße sowie der Schienenverkehr führen zu sehr hohen Immissionen. Nach Realisierung der im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ehemaliger Güterbahnhof Köpenick geplanten Umgehungsstraße zwischen Brandenburgplatz und Stellingdamm, deren Trasse unmittelbar nordöstlich des geplanten Vorhabens verlaufen soll, ist auch hier mit einer hohen Immissionsbelastung zu rechnen.

Für die Beurteilung der Immissionen ist für das geplante Wohngebäude mit Nahversorgung als planungsrechtliche Einstufung die Gebietskategorie allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung zugrunde gelegt worden, da die prägende Nutzung Wohnen ist und der allgemeine Charakter der Fläche am ehesten einem allgemeinen Wohngebiet entspricht.

Um die vorhandenen und zu erwartenden Immissionen, die auf die Fläche „Wohngebäude mit Nahversorgung“ einwirken werden und die durch das geplante Vorhaben verursacht werden und Auswirkungen auf angrenzende Wohngebiete haben, beurteilen zu können, sind Untersuchungen (siehe Kap. III.3) zur Lärmsituation erfolgt. Ziel der Untersuchungen war es, die vorhandenen und zu erwartenden Immissionen zu ermitteln, sie mit den für die Bauleitplanung maßgeblichen Orientierungswerten der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) zu vergleichen und ggf. erforderliche Maßnahmen zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu bestimmen.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind für die städtebauliche Planung maßgeblich, stellen aber keine rechtsverbindlichen Grenzwerte für Lärmimmissionen dar. Zur Bewältigung der Abwägung können daher hilfsweise andere rechtliche Regelungen verwendet werden. Hinsichtlich des Verkehrslärms werden zur Bewertung der erheblichen Belastung durch Lärm hilfsweise die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) herangezogen. Sie sind zwar nicht unmittelbar anwendbar, da es sich bei den Verkehrswegen nicht um Neubau oder wesentliche Änderungen handelt, sie bilden aber die Grenze zwischen schädlichen und nicht schädlichen Umwelteinwirkungen. Darüber hinaus werden die in der Rechtsprechung anerkannten Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung (Überschreitung von Beurteilungspegeln von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts) für die Bewertung zugrunde gelegt, da bei Überschreitung der Schwellenwerte nur noch ein geringer Abwägungsspielraum besteht. Für die Beurteilung der Außenwohnbereiche wird der Schwellenwert des Lärmaktionsplans Berlin zugrunde gelegt.

In Bezug auf den gewerblichen Lärm wird die Technische Anleitung zum Schutz vor Lärm (TA Lärm) herangezogen.

Zusammenfassend werden folgende Werte für die Beurteilung des Vorhabens herangezogen:

Nutzungsart	Orientierungswerte DIN 18005		Immissionsgrenzwerte 16. BImSchV		Immissionsrichtwerte und Maximalpegel TA Lärm		Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung		Schwellenwert Lärmaktionsplan
	tags	nachts <sup>1</sup>	tags	nachts	tags	nachts	Tags	nachts	
Allgemeines Wohngebiet	55	45 / 40	59	49	55 / 85	40 / 60	70	60	65

<sup>1</sup> der niedrigere Wert gilt für Industrie- Gewerbe- und Freizeitlärm, sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben, der höhere Wert gilt für Verkehrslärm

Vorliegende Untersuchung zum Lärm: Akustiklabor Berlin (ALB): Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-83 VE im Bezirk Treptow-Köpenick von Berlin, Version 9, 12.08.2025.

#### IV.5.1 Gewerbelärm

In die Untersuchungen zum Gewerbelärm sind das nördlich angrenzende Umspannwerk sowie der geplante Einzelhandelsbetrieb eingegangen. Die südlich vorhandenen gewerblichen Nutzungen und Einzelhandelsbetriebe (Seelenbinderstraße / Bellevuestraße und Friedrichshagener Straße / Salvador-Allende-Straße) sind auf Grund ihrer Entfernung und bestehender näher gelegener schutzwürdigen Nutzungen vernachlässigbar und wurden daher in den Berechnungen nicht berücksichtigt. Die derzeit vorhandenen Nutzungen im Geltungsbereich und auf den östlich angrenzenden Flächen (Verbrauchermarkt und Kfz-Betriebe) werden abgebrochen bzw. verlagert und wurden daher ebenfalls nicht betrachtet.

Zur Beurteilung des Gewerbelärms wurde geprüft, ob Überschreitungen der gemäß TA Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte (IRW) tags / nachts für das allgemeine Wohngebiet (WA) zu erwarten sind. Den Berechnungen lagen für die Planung des Einzelhandelsbetriebes folgende Lärmminierungsmaßnahmen zugrunde:

- Rangieren der Anliefer-Lkws im Wendebereich außerhalb des Gebäudes
- Schallabsorbierende Auskleidung der Decken und Wände der Anlieferzone
- kein nächtlicher Anliefer- und Pkw-Verkehr (durch Personal)

Für das Umspannwerk sind Luft- und Montageöffnungen vorhandener Transformatoren in die Berechnungen eingegangen.

Die Berechnungen ergeben, dass in der Planung mit konservativen Emissionsansätzen unter Annahme der genannten zwingend notwendigen Lärminderungsmaßnahmen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags und nachts für die Beurteilungs- und Maximalpegel im allgemeinen Wohngebiet an allen berücksichtigten Immissionsorten eingehalten werden können.

Weitere Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm sind demnach planungsrechtlich nicht erforderlich. Entsprechende Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind entbehrlich, da die notwendigen Lärminderungsmaßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm (schallabsorbierende Auskleidung der Decken und Wände der Anlieferzone, Abschirmung des Einfahrtsbereichs sowie schallabsorbierende Lüftungslamellen oder in ihrer Wirkung gleichwertige Maßnahmen) Regelungsgegenstand des Durchführungsvertrags sind.

## IV.5.2 Verkehrslärm

Die vorliegenden Untersuchungen umfassen den Prognosenullfall (PNF Bestandssituation ohne das geplante Vorhaben) und Prognoseplanfall (PPF Planungssituation mit dem geplanten Vorhaben), jeweils mit und ohne die geplante Entwicklung auf dem Areal des angrenzenden Entwicklungsgebiets.

Prognosenullfall PNF 1 und Prognoseplanfall PPF 1 betrachten das Bestandsgrundstück ohne die bauliche Entwicklung auf dem Areal des ehemaligen Güterbahnhofs Köpenick. Im Falle Prognosenullfall PNF 2 und Prognoseplanfall PPF 2 wird eine mögliche Bebauung des ehemaligen Güterbahnhofs Köpenick sowie die Umsetzung der sog. Ostumfahrung Bahnhofstraße als geplante Straßenverbindung zwischen Brandenburgplatz und Stellingdamm berücksichtigt. Da die im Entwicklungsgebiet vorgesehene Bebauung noch nicht als gesichert angesehen werden kann, ist die Bebauung für eine erste Einschätzung der abschirmenden Wirkung mituntersucht worden. Für die maßgebliche Bewertung der Immissionsbelastung sowie der daraus resultierenden Lärmschutzfestsetzungen wird der Prognoseplanfall 1 zugrunde gelegt.

### IV.5.2.1 Immissionssituation für das Vorhabengrundstück und Bewertung der Ergebnisse

**Nullfall:** Die Berechnungen der Immissionen zeigen für die Bestandssituation tags Beurteilungspegel über 70 dB(A) und nachts bis über 65 dB(A). Damit liegen sehr hohe Immissionsvorbelastungen im Plangebiet vor, die die Orientierungswerte der DIN 18005 erheblich überschreiten. Auch die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung werden tags im Nahbereich der Seelenbinderstraße und nachts in großen Grundstücksanteilen überschritten. Die hohen Lärmimmissionen sind auf den Verkehr in der Seelenbinderstraße und auf den Bahnverkehr zurückzuführen. Für den berechneten Nullfall unter Berücksichtigung einer möglichen Bebauung auf dem Güterbahnhofsareal zeigt sich die abschirmende Wirkung der geplanten Bebauung deutlich, da die Schwellenwerte in diesem Fall nur tags im Nahbereich der Seelenbinderstraße und nachts im südlichen Teil des Grundstücks überschritten werden.

**Planfall:** Die für den Planfall (Worst-Case ohne abschirmende Bebauung auf dem Güterbahnhofsareal) errechneten Immissionen zeigen Beurteilungspegel tags bis über 70 dB(A) und nachts bis über 60 dB(A). Damit liegen ebenfalls in der Plansituation sehr hohe Immissionsbelastungen und erhebliche Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 vor, die durch den Straßen- und Schienenverkehr verursacht werden. Insbesondere in den oberen Geschossen des geplanten Vorhabens ist die Verkehrslärmbelastung an allen Fassaden sehr hoch. Die Süd-, Ost- und Westfassade werden primär durch die Seelenbinderstraße stark belastet. Die Ost- und Westfassaden liegen noch gleichzeitig noch im Wirkungsbereich des Bahnverkehrs.

Nach Realisierung des Vorhabens und einer abschirmenden Bebauung auf dem Güterbahnhofsareal sowie der geplanten Ostumfahrung Bahnhofstraße (PPF 2) zeigt sich, dass die nördliche Fassade des geplanten Vorhabens weniger vom schieneninduzierten Schall beeinflusst wird, der prognostizierte Verkehr auf der Ostumfahrung Bahnhofstraße jedoch eine deutliche zusätzliche Schallbelastung auslöst. Die östliche Fassade weist im PPF 2 mit bis zu 59 dB(A) nachts und 65 dB(A) tags großflächig Schallpegel auf, die die schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) deutlich überschreiten, die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung jedoch nicht erreichen. An der südlichen Fassade werden Beurteilungspegel tags bis 71 dB(A) und nachts bis 66 dB(A) erzielt, die Überschreitungen der Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung liegen damit bei 1 dB(A) tags und 6 dB(A) nachts. Auch die seitlich zur Seelenbinderstraße ausgerichteten Fassaden im Nahbereich der Seelenbinderstraße sind betroffen, wenn auch in etwas geringerem Maß.

#### **IV.5.2.2 Maßnahmen zur Konfliktbewältigung**

##### **Trennungsgrundsatz**

Der Trennungsgrundsatz gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) dient der Vermeidung oder Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen auf Wohnnutzungen durch eine räumlich getrennte Anordnung unterschiedlicher Nutzungen zueinander. Relativiert wird der Trennungsgrundsatz durch das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, dem Vorrang der Innenentwicklung vor der Inanspruchnahme von Freiflächen in Außenbereichslagen, der effizienten Nutzung vorhandener Infrastruktur und Ressourcen, der Vermeidung unnötiger Verkehrsströme und dem städtebaulichen und stadtsoziologischen Ziel der räumlichen Nähe und Einheit von Wohnen, Arbeit und Freizeit. In gewachsenen Siedlungsstrukturen ist der Trennungsgrundsatz nicht immer strikt einzuhalten. Besonders bei Planungen im Bestand sind Festsetzungen in der Art zu treffen, dass den beiderseitigen Interessen der grundsätzlich nicht miteinander verträglichen Nutzungen Rechnung getragen wird.

Bezogen auf das Vorhabengrundstück ist zunächst eine gestaffelte Nutzungsanordnung zu prüfen. Unter Berücksichtigung der langfristigen Entwicklung mit einer abschirmenden Bebauung auf dem Güterbahnhofsareal verbleiben die hohen Immissionen durch die Seelenbinderstraße sowie die geplante Umgehungsstraße zwischen Stellingdamm und Brandenburgplatz (sog. Ostumfahrung Bahnhofstraße). Damit müsste das geplante Wohngebäude soweit von der Straße abrücken, dass

die Immissionen des Straßenverkehrs das Wohnen nicht beeinträchtigen. Damit wäre das Wohngebäude auf Grund der geringen Grundstücksgröße nicht realisierbar. In diesem Fall würden auf dem Vorhabengrundstück weniger lärmempfindliche Nutzungen, z. B. ein Gewerbe- oder Kerngebiet angeordnet werden. Allerdings würde diese Lösung dazu führen, dass gewerbliche Nutzungen wiederum neue Lärmkonflikte gegenüber der bestehenden Wohnbebauung an der Seelenbinder- und Gelnitzstraße begründen würden. Eine weitere Möglichkeit bestünde darin, das Wohngebäude von den Verkehrsflächen abzurücken und die lärmintensiven Bereiche als Freiflächen zu belassen. Von dieser Möglichkeit wird abgesehen, da das Gebäude auf Grund der hohen Lärmimmissionen erheblich insbesondere von der Seelenbinderstraße abrücken müsste, wofür wegen der geringen Grundstücksgröße keine ausreichenden Flächen zur Verfügung stehen. Ein Abrücken würde auch dem Ziel der städtebaulichen Integration und der baulichen Fassung der Seelenbinderstraße widersprechen, da damit nicht mehr gewährleistet wäre, dass sich das Gebäude hinsichtlich seiner Baufluchten in die Umgebungsbebauung einpasst. Das städtebauliche Erscheinungsbild wäre gestört. Die straßenseitigen entstehenden Freiflächen wären auf Grund der hohen Lärmbelastungen zudem nicht nutzbar. Ein Abrücken würde auch mit einem Verlust von Geschossfläche und damit dringend benötigtem Wohnraum einhergehen.

Aus den genannten Gründen soll dem Trennungsgrundsatz nicht gefolgt werden.

### **Aktive Lärmschutzmaßnahmen**

Als aktive Lärmschutzmaßnahmen kommen Maßnahmen in Betracht, die unmittelbar an der Emissionsquelle verortet werden und so sensible Nutzungen vor Lärm schützen können. Zu diesen Maßnahmen gehören Lärmschutzwände oder -wälle, lärmindernde Fahrbahnoberflächen, Geschwindigkeitsbegrenzungen sowie der lärmrobuste Städtebau.

Die Errichtung einer Lärmschutzwand wird aus städtebaulichen Gründen abgelehnt. Sie könnte das Vorhaben zwar effektiv gegen den Verkehrslärm schützen, würde allerdings der Integration des Vorhabens in die benachbarte Wohnbebauung widersprechen und hätte eine erdrückende Wirkung. Um auch die oberen Geschosse vor Lärm schützen zu können, müsste sie eine bedeutende Höhe aufweisen. Die Errichtung eines Lärmschutzwalls kommt aber allein auf Grund der nicht vorhandenen Flächen nicht in Betracht.

Lärmindernde Fahrbahnoberflächen und Geschwindigkeitsbegrenzungen können zur Lärminderung beitragen, können aber im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden, sondern werden durch die zuständigen Straßenverkehrsbehörden entschieden und umgesetzt. Eine Geschwindigkeitsbegrenzung wäre in Lärmuntersuchungen nur anrechenbar, wenn diese Anordnung bereits getroffen wurde oder sicher davon auszugehen ist, dass sie bis zu einem bestimmten Zeitpunkt getroffen wird.

Für den Abschnitt der direkt am Vorhabengrundstück gelegenen Seelenbinderstraße gibt es bisher aus Lärmschutzgründen im Bestand keine nächtliche Geschwindigkeitsbegrenzung. Diese ist für die Seelenbinderstraße erst westlich der Gelnitzstraße angeordnet. Um aber die Auswirkungen einer Geschwindigkeitsbegrenzung in der Seelenbinderstraße in die Abwägung einstellen zu können, haben die vorliegenden Untersuchungen die Verlängerung der nächtlichen Geschwindigkeitsbegren-

zung bis zur neuen Planstraße zwischen dem Vorhaben und dem Finanzamt mit betrachtet. Im Vergleich der Berechnungsergebnisse zeigt sich, dass sich mit einer nächtlichen Geschwindigkeitsbegrenzung für den Straßen- und Straßenbahnverkehr im Nachtzeitraum bis zu 3 dB(A) geringere Beurteilungspegel für das Vorhaben ergeben. Diese Maßnahme hätte nicht nur für die südliche Fassade einen positiven Einfluss, sondern auch für die Ost- und Westfassade bzw. für die straßenzugewandten Fassaden der Bestandsbebauung in der Umgebung. Da es hierfür jedoch keine verbindliche Entscheidung gibt, kann die Maßnahme nicht berücksichtigt werden.

Der Austausch der Straßendeckschicht hätte auf die Geräuschimmissionen der Straßenbahn nur einen sehr geringen Einfluss, da die Geräusche durch das Abrollen des Rades auf der Schiene entstehen. Des Weiteren müsste für die Baumaßnahme die Gleisanlage ebenfalls geändert werden.

Als einzige aktive lärmindernde Maßnahme kommt der lärmrobuste Städtebau zum Tragen. Beabsichtigt ist eine geschlossene Randbebauung, die gewährleistet, dass das Wohngebäude über einen ruhigen Innenhof verfügt. Gleichzeitig trägt die geschlossene Bebauung auf Grund der abschirmenden Wirkung zur Reduzierung der Immissionen an den benachbarten Wohngebäuden in der Gelnitzstraße bei, wenn auch in sehr geringem Maß. Die geschlossene Randbebauung soll mittels Baugrenzen gesichert werden.

### Passive Lärmschutzmaßnahmen

Festsetzungen zu passiven Lärmschutzmaßnahmen sind erforderlich, wenn die Orientierungswerte der DIN 18005-1 überschritten werden und der erforderliche Schallschutz nicht bereits durch die gesetzlich vorgeschriebene Wärmedämmung gewährleistet wird. Dies trifft für das geplante Vorhaben zu. Aus diesem Grund ist die Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen beabsichtigt, um die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

#### IV.5.2.3 Lärmschutzkonzept / Festsetzungen

Die vorhandenen und prognostizierten Lärmimmissionen erfordern ein Lärmschutzkonzept mit Maßnahmen zur Lärminderung. Hierfür gilt der Grundsatz, dass dem aktiven Lärmschutz Vorrang vor passiven Lärmschutzmaßnahmen einzuräumen ist.

Die in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan definierten Punkte für festgesetzte Lärmschutzmaßnahmen sind aufgrund einer einheitlichen Systematik im vorhabenbezogenen Bebauungsplan abweichend von den Bezeichnungen in der schalltechnischen Untersuchung wie folgt benannt:

<b>B-Plan</b>	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O
<b>Gutachten</b>	L1	L2	L3	L4	L5	L6	L7	L8	L9	L10	L11	L12	L13	L14

### **Grundrissbindung und besondere Fensterkonstruktionen**

Eine Maßnahme zum Umgang mit Lärm besteht in der lärmoptimierten Grundrissgestaltung, d. h. Aufenthaltsräume in Wohnungen werden möglichst zur lärmabgewandten Seite orientiert und nicht schutzbedürftige Räume wie Bad, Küche, Flur, Lagerraum oder Hausarbeitsräume zur lärmzugewandten Seite. Die Regelung der Grundrissgestaltung hat insbesondere dann Priorität, wenn der Pegelunterschied zwischen "lauter" und "leiser" subjektiv deutlich wahrnehmbar ist (Größenordnung  $> 5 \text{ dB(A)}$ ) und/oder wenn auf der "lauten" Seite die Schwellenwerte der 2. Stufe der Lärmaktionsplanung ( $65 \text{ dB(A)}$  tags und  $55 \text{ dB(A)}$  nachts) überschritten sind. Vor der lärmabgewandten Seite sollten im besten Fall die schalltechnischen Orientierungswerte tags und nachts gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 eingehalten oder zumindest nur geringfügig überschritten werden, so dass vor allem nachts die Möglichkeit ausreichender Frischluftzufuhr über teilgeöffnete Fenster für ein weitgehend ungestörtes Schlafen möglich ist.

Grundsätzlich sieht die Gebäudeplanung vor, dass ein möglichst hoher Anteil der Wohnungen durchgesteckt ist und damit Aufenthaltsräume zur ruhigen Innenhofseite ausgerichtet sind.

Aufgrund der Gebäudestruktur ist es aber nicht für alle Wohnungen möglich, diese als durchgesteckte Grundrisse auszuführen. Aufgrund der Lage innerhalb des Gebäudes kann in z. B. Eckwohnungen, die über zwei verlärmte Außenwände verfügen, oder in Wohnungen, die ausschließlich zur Blockaußenkante ausgerichtet sind, eine anteilige Ausrichtung von Aufenthaltsräumen zur lärmabgewandten Seite nicht umgesetzt werden. Da in diesen Wohnungen eine Grundrissausrichtung nicht möglich ist, soll der notwendige Schallschutz durch die Festsetzung von besonderen Fensterkonstruktionen für mindestens die Hälfte aller Aufenthaltsräume der Wohnung, die eine freie Belüftung ermöglichen, erreicht werden. Keine besonderen Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung sind erforderlich in Aufenthaltsräumen, die mit mindestens einem Fenster von der Blockaußenseite abgewandt sind. Diese Räume sind entsprechend anzurechnen.

Schutzbedürftige Aufenthaltsräume in diesen Wohnungen müssen über mindestens ein Fenster verfügen, das konstruktionsbedingt auch im teilgeöffneten Zustand eine Schallpegeldifferenz bewirkt, die einen maximalen Beurteilungspegel von  $30 \text{ dB(A)}$  während der Nachtzeit im Inneren des Raums gewährleistet (Innenpegel). Dabei muss das Fenster so konstruiert sein, dass gleichzeitig eine ausreichende natürliche Belüftung des Raums erfolgt.

Aufenthaltsräume, die Gegenstand der textlichen Festsetzung 3.1 sind, sind mit der Begrifflichkeit schutzbedürftiger Aufenthaltsraum im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 identisch. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung wie Vorhangfassaden oder Fenster zu einer verglasten Loggia gewählt werden. Gegenüber einem lärmbedingten Schließen des Fensters während des Schlafens und einer Belüftung des Raums über eine zentrale Anlage oder schallgedämmte Außenwandlüfter sichern die umzusetzenden Fensterkonstruktionen einen gewissen akustischen Außenkontakt und verbessern so für die meisten Menschen die Schlafqualität.

### **Textliche Festsetzung 3.1**

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen entlang der Blockaußenkanten

- in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen in mindestens einem Aufenthaltsraum,
- in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume

durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

Keine besonderen Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung sind erforderlich in Aufenthaltsräumen, die mit mindestens einem Fenster von der Blockaußenseite abgewandt sind. Diese Räume sind entsprechend anzurechnen.

**Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

### **Außenwohnbereiche**

Zum Schutz vor Verkehrslärm sollen an den zur Seelenbinderstraße hin orientierten Fassadenabschnitten des geplanten Vorhabens mit dem Gebäude baulich verbundene Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone oder Loggien nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig sein.

Neben den schutzbedürftigen Nutzungen im Inneren der künftigen Gebäude ist – für den Tag – sicherzustellen, auch Außenwohnbereiche, d. h. Flächen außerhalb von Wohngebäuden, die in Ergänzung der Gebäudenutzung für den Aufenthalt im Freien geeignet und bestimmt sind (wie Balkone, Loggien und Terrassen) zu schützen, um eine angemessene Nutzung dieser Bereiche zu ermöglichen und in den besonders lärmbelasteten Bereichen des Plangebiets einer erhöhten Gesundheitsgefährdung entgegenzuwirken.

In Gebieten, die dem Wohnen dienen und hohen Lärmimmissionen ausgesetzt sind, strebt die Lärmaktionsplanung eine Bewältigung des Lärmkonflikts durch die Integration aktiver Maßnahmen in das Planverfahren an, um negative Auswirkungen des Verkehrslärms auf die Wohn- und Aufenthaltsqualität zu vermeiden und weitgehend zu minimieren. Der in der Lärmaktionsplanung definierte Schwellenwert von 65 dB(A) tags, der von der Lärmwirkungsforschung als gesundheitsrelevanter Schwellenwert definiert wird, liegt der Abwägung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Voraussetzung für das Erfordernis der geplanten Festsetzung zu den Außenwohnbereichen zugrunde.

Die vorliegenden Untersuchungen zeigen, dass in Teilbereichen des geplanten Gebäudes Beurteilungspegel tags über 65 dB(A) erreicht werden. Für diese Bereiche soll festgesetzt werden, dass baulich verbundene Außenwohnbereiche nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig sind. Bei Wohnungen mit mehreren Außenwohnbereichen ist es ausreichend, wenn mindestens einer der Außenwohnbereiche baulich geschlossen ausgeführt wird oder in einem Fassaden-

bereich mit einem Verkehrslärmpegel  $< 65 \text{ dB(A)}$  angeordnet ist. Die Forderung nach einer Ausführung als verglaste Vorbau/verglaste Loggia schließt nicht aus, dass grundsätzlich eine Öffnung/Teilöffnung der äußeren baulichen Hülle des Außenwohnbereichs möglich ist. Es können z.B. verschiebbare Glaselemente angebracht werden, die in lärmärmeren Zeiten, z. B. am Wochenende, den für einen Außenwohnbereich charakteristischen Aufenthalt im Freien ermöglichen.

Im ersten zurückgesetzten Geschoss an der Seelenbinderstraße sowie an den östlich gelegenen Außenwohnbereichen kann in Teilbereichen der Schutz von Außenwohnbereichen nur durch eine geeignete Schallabschirmung in Richtung Seelenbinderstraße gewährleistet werden, die einen Beurteilungspegel von  $< 65 \text{ dB(A)}$  beispielsweise durch eine seitliche Abschirmung der Balkone oder durch die Erhöhung der Absturzsicherung sicherstellen. Diese soll daher in den entsprechenden Abschnitten (zwischen den Punkten E - F und G - H sowie I - J) festgesetzt werden. Die Schalldämmung der Abschirmungen  $DL_R$  sollte mindestens 15 dB betragen, um sicherzustellen, dass die durch die Wand „hindurchdringenden“ Schallanteile gegenüber den anderen Schallanteilen vernachlässigbar gering sind. Gleiches gilt für diejenigen Fassadenabschnitte, die zur geplanten Umgehungsstraße nordöstlich des Vorhabens orientiert sein werden. Hier ist entlang der Nordfassade eine Abschirmung in Richtung Osten herzustellen, entlang der Ostfassade in Richtung Norden.

### **Textliche Festsetzung 3.2**

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind entlang der Linien B - C - D und E - F - G gelegene, mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.

Entlang der Linie G - H gelegene, mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche sind mit einer Abschirmung in Richtung Seelenbinderstraße auszustatten.

Außenwohnbereiche innerhalb der Fläche E - F - G - J - I - E sind mit einer Abschirmung entlang der Linie E - F auszustatten.

Entlang der Linien K - L - M und N - O gelegene, mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche sind mit einer Abschirmung zu der geplanten Umgehungsstraße zwischen Stellingdamm und Brandenburgplatz auszustatten. Entlang der Nordfassade ist eine Abschirmung in Richtung Osten herzustellen, entlang der Ostfassade in Richtung Norden.

Die Abschirmungen müssen eine Schalldämmung  $DL_R$  von mindestens 15 dB aufweisen.

Von dieser Regelung ausgenommen sind Wohnungen, die über mindestens einen baulich verbundenen Außenwohnbereich verfügen, der sich außerhalb der vorgenannten Fassadenbereiche befindet.

Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur entlang der Linien B - C - D, E - F - G - H, I - J, K - L - M und N - O orientiert sind, muss lediglich ein baulich verbundener Außenwohnbereich geschützt werden.

**Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

### IV.5.3 Auswirkungen des Vorhabens auf benachbarte Wohngebäude

In der Bestandssituation sind an den Wohngebäuden südlich der Seelenbinderstraße ebenfalls erhebliche Überschreitungen der Orientierungswerte vorhanden. Die berechneten Beurteilungspegel erreichen Werte tags bis 71 dB(A) und nachts bis 67 dB(A), die ursächlich auf den Straßen- und Straßenbahnverkehr zurückzuführen sind. In beiden Beurteilungszeiträumen werden demnach die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung im Bestand überschritten. Nach der Vorhabenrealisierung sind an den straßenzugewandten Fassaden der Gebäude Seelenbinderstraße 80-88 Erhöhungen von bis zu 0,6 dB(A) tags und 0,5 dB(A) nachts (im Planfall PPF1) bzw. von bis zu 0,5 dB(A) tags und nachts (im Planfall PPF2) zu erwarten. Diese Pegelerhöhungen sind auf den planinduzierten Verkehr (Anteil 0,1 dB(A)) sowie auf zusätzliche Reflexionen an den Fassaden (Anteil 0,4 dB(A)) zurückzuführen. Deswegen ist für die straßenzugewandten Immissionsorte entlang der Seelenbinderstraße aufgrund der ermittelten Pegelerhöhungen im Planfall unter Berücksichtigung der absoluten Höhe der Pegel im Nullfall eine besondere Abwägung erforderlich.

In einigen Fassadenbereichen vorhandener Gebäude in der Gelnitzstraße verringern sich die Pegel im Planfall tags und nachts infolge der zusätzlichen Abschirmung durch das geplante Vorhaben. Eine Ausnahme dabei bildet die Nordfassade des östlich gelegenen Finanzamtes, bei der die Beurteilungspegel erhöht werden.

#### IV.5.3.1 Maßnahmen zur Konfliktbewältigung

Im Zuge des besonderen Abwägungsbedarfs sind alle Möglichkeiten der Pegelminderung für die betroffenen Gebäude außerhalb des Plangebiets zu diskutieren.

**Aktive Schallschutzmaßnahmen** wie Lärmschutzwände und der Einbau einer lärmindernden Fahrbahnoberfläche wurden in Kap. IV.5.2.2 bereits diskutiert und kommen aus den dort benannten Gründen nicht in Betracht. Durch eine Geschwindigkeitsreduzierung nachts für die Seelenbinderstraße könnten zwar an den Gebäuden südlich des Plangebiets die nächtlichen Geräuschimmissionen erheblich verringert werden, für die Tagzeit sind durch diese Lärmschutzmaßnahme jedoch keine Pegelminderungen zu erwarten. Für eine wirkungsvolle Minderung der Geräuschimmissionen auch zur Tagzeit sind daher zwingend weitere Maßnahmen notwendig.

Aus diesem Grund wurde auch die Herstellung einer schallabsorbierenden Südfassade innerhalb des Plangebiets, die als **passive Schallschutzmaßnahme** zur Minderung von Schallreflexion im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festsetzbar wäre, geprüft. Mit Bezug auf die RLS-19 zur Berechnung der Straßenverkehrsimmissionen müssten Gebäudefassaden, um rechnerisch den gleichen Reflexionsverlust wie reflexionsmindernde Lärmschutzwände zu haben, einen vergleichbaren Aufbau aufweisen. Dies ist im Regelfall entweder nicht möglich oder würde für die Fassade zusätzliche Probleme nach sich ziehen (z.B. hygrothermische Funktionalität, Dauerfestigkeit und UV-Beständigkeit des Absorbers). Zudem verblieben in der Fassade immer noch Fenster und andere Bauteile, die nicht reflexionsgemindert ausgeführt werden können. Die Maßnahme „schallabsorbierende“ Fassade mit  $D_{RV}$ -Werten von 3 dB scheidet daher insbesondere für Wohngebäude aus.

Zielführender ist dagegen der Einbau von Schallschutzfenstern an den betroffenen Wohngebäuden außerhalb des Plangebiets, sofern die vorhandenen Fenster keine ausreichende Schalldämmung zum Schutz der planbedingten Pegelerhöhungen aufweisen. Dies setzt schalltechnische Untersuchungen in Anlehnung an die 24. BImSchV voraus, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin in enger Abstimmung mit der oberen Immissionsschutzbehörde und durch Regelung im Durchführungsvertrag verpflichtet. Sollten im Ergebnis dieser Untersuchung passive Schallschutzmaßnahmen zur Kompensation der rechnerischen Pegelerhöhungen durch zusätzliche Reflexionen an den Fassaden des Neubaus im Geltungsbereich des B-Plans 9-83 VE erforderlich werden, sind die von der Vorhabenträgerin durchzuführenden Schallschutzmaßnahmen verbindlich abstimmen und innerhalb von 6 Monaten nach verbindlicher Abstimmung umzusetzen. Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten der Maßnahmen.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, die Mittel des vom Berliner Senat aufgelegten Schallschutzfensterprogramms zu nutzen. Bei Einhaltung der Bedingungen wird jedoch nur ein Teil des Einbaus von Schallschutzfenstern für Räume mit Nachtschlafnutzung (Schlaf- und Kinderzimmer) gefördert. Eine Vorprüfung hat ergeben, dass die Eigentümer der Gebäude Seelenbinderstraße 80/82/84/86/88 antragsberechtigt sind.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Einbau von Schallschutzfenstern in den der Seelenbinderstraße zugewandten Aufenthaltsräumen ausreichend niedrige Innenpegel bei geschlossenen Fenstern gewährleisten würde und damit nach Prüfung aller anderen möglichen Minderungsmaßnahmen eine geeignete Maßnahme zur Konfliktbewältigung darstellt.

## IV.6 Klimaschutz und Energie

### IV.6.1 Befestigung von Wegen

Die Befestigung von Wegen soll innerhalb der Fläche „Wohngebäude mit Nahversorgung“ nur in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau hergestellt werden. Dies dient dem Schutzgut des Bodens und des Wassers und wirkt sich positiv auf den Versiegelungsgrad des Bodens und damit dem Schutz seiner Funktion aus. Darüber hinaus wird die Neubildung von Grundwasser gefördert.

Die geplante Festsetzung soll nur für Fußwege gelten, nicht hingegen für Flächen, die von Kraftfahrzeugen befahren werden, weil die geplante Zufahrt zum Gebäude auch durch Schwerlastverkehr für die Anlieferung genutzt werden wird und somit eine starke Befestigung benötigt.

#### **Textliche Festsetzung 4.4**

In der Fläche „Wohngebäude mit Nahversorgung“ ist eine Befestigung von Fußwegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

**Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 2 Satz 3 NatSchG Bln**

#### IV.6.1.1 Niederschlagswasserversickerung

In der Fläche „Wohngebäude mit Nahversorgung“ soll das anfallende Regenwasser zurückgehalten und versickert werden. Die Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet soll durch Mulden- und Mulden-Rigolensysteme bzw. durch andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung (wie z. B. Zisternen, Retentionsdach) erfolgen.

Gemäß § 36a des Berliner Wassergesetzes soll Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht versickert werden, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu befürchten ist bzw. sonstige signifikante nachteilige Auswirkungen auf das Grundwasser nicht zu erwarten sind. Mit der zulässigen Bebauung steigt der Anteil an Bodenversiegelung gegenüber dem Bestand. Regenwasser fließt auf versiegelten Flächen schneller ab. Dadurch steht weniger Wasser zur naturnahen Versickerung und Verdunstung und damit zur Kühlung der Stadt zur Verfügung. Zusätzlich ist bei Starkregenereignissen eine Überlastung der Kanalisation zu erwarten, die neben Überflutungen zu zusätzlichen Einträgen von Schad- und Nährstoffen in Gewässer mit gravierenden ökologischen Folgen führen kann. Daher soll entsprechend dem Hinweisblatt der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin BReWa-BE (Stand 2021) eine Neuausrichtung des Regenwassermanagements von einer reinen Ableitung hin zu einem Umgang auf den Grundstücken im Sinne einer klimaangepassten Stadtentwicklung erfolgen.

Das vorliegende Konzept sieht für die Regenwasserrückhaltung Retentionsdächer unterschiedlicher Höhe vor, um die Abflussbeiwerte zu reduzieren. Für die Entwässerung sind Mulden, bzw. kombinierte und korrespondierende Mulden-/Rigolen vorgesehen, so dass Regenwasser weitgehend versickern, bzw. über Vegetationsflächen verdunsten kann.

Die vorliegende Machbarkeitsstudie (boye und bode, 05/2024) weist die Realisierungsfähigkeit des Konzeptes nach. Die erforderlichen Mulden und unterirdisch angeordneten Versickerungsanlagen sind in der Freianlagenplanung, die Teil der Projektplanung ist, dargestellt.

##### **Textliche Festsetzung 5**

Das innerhalb der Fläche „Wohngebäude mit Nahversorgung“ anfallende Niederschlagswasser ist vollständig durch Mulden- oder Mulden-Rigolensysteme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung innerhalb der Fläche zu versickern.

**Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB in Anlehnung an § 13 Abs. 3 und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 36a Abs. 3 BWG**

## IV.7 Hinweise

### IV.7.1 Empfehlung zur Verwendung der Pflanzliste

Im Rahmen der Außenanlagenplanung einschließlich der Dachlandschaft des Vorhabens wird die Verwendung gebietsheimischer und standortgerechter Pflanzen empfohlen. Zur Sicherung dieser Begrünung gemäß den textlichen Festsetzungen 4.1, 4.2 und 4.3 ist eine mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmte Pflanzliste Teil der Bebauungsplanunterlagen (Anlage I). Auf die Pflanzliste wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan hingewiesen.

### IV.7.2 Sicherung förderfähigen Wohnraums

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind mindestens 30 % der für Wohnen vorgesehenen Geschossfläche des Vorhabens als förderfähig zu errichten. Im Sinne einer sozialen Durchmischung ist keine zeichnerische Verortung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zweckdienlich. Die Sicherung des Anteils des förderfähigen Wohnraums gemäß den Regelungen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung erfolgt somit durch Regelung im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-83 VE.

### IV.7.3 Übereinstimmung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) werden zum Verfahrensschritt der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB integriert und bilden ein Planwerk, womit Planidentität besteht. Die Notwendigkeit eines gesonderten Vorhaben- und Erschließungsplans als eigenständiges Planwerk ist nicht gegeben.

Die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind mit denjenigen des Vorhaben- und Erschließungsplans im Bereich der festgesetzten Fläche „Wohngebäude mit Nahversorgung“ identisch, diese Fläche entspricht dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans.

## IV.8 Flächenbilanz

Geltungsbereich 9-83 VE	7.817 m <sup>2</sup>
Fläche mit der Zweckbestimmung „Wohngebäude mit Nahversorgung“	6.315 m <sup>2</sup>
davon zulässige Grundfläche / überbaubare Grundstücksfläche	4.400 m <sup>2</sup>
davon nicht überbaubare Grundstücksfläche	1.915 m <sup>2</sup>
Zulässige Geschossfläche	18.750 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	1.502 m <sup>2</sup>

## V Durchführungsvertrag (planergänzende Vereinbarungen)

Zur Sicherung der Planung wurde vor Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs zwischen der Vorhabenträgerin Kronberg/Gewobag Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH (KGG mbH) und dem Land Berlin, vertreten durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen am 15.02.2019 ein städtebaulicher Vorvertrag über die künftige Grundstücksentwicklung unterzeichnet. In diesem Vertrag hat sich die Vorhabenträgerin zu den Zielen der Entwicklungsmaßnahme ausdrücklich bekannt und zur Realisierung des Wohnbauvorhabens verpflichtet.

Der Vorvertrag beinhaltet insbesondere folgende Regelungen:

### Grundstücksangelegenheiten

- Verpflichtung zum Übertragen von künftigen öffentlichen Verkehrsflächen an das Land Berlin
- Ankaufsoption von weiteren Wohnbauflächen für die KGG GmbH
- Eintragung von Vorkaufsrechten für das Land Berlin (wenn KGG GmbH die Ziele für den städtebaulichen Entwicklungsbereich nicht berücksichtigt)
- Duldung vorhandener gewerblicher Betriebe bis zur Sicherstellung von Betriebsverlagerungen auf geeignete Flächen einschließlich Kostentragung der Betriebsverlagerung

### Städtebaulicher Vertrag / Grundstücksentwicklung

- Abschluss eines Durchführungsvertrages zur künftigen Grundstücksentwicklung und Beteiligung am Modell der kooperativen Baulandentwicklung in Orientierung an die Entwicklungsziele für den städtebaulichen Entwicklungsbereich im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens, dessen Inhalte noch abzustimmen sind
- Realisierung von Wohnungen
- Errichtung von maximal 50 % der für Wohnnutzung vorgesehenen Geschossfläche als mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum
- Übernahme von Infrastrukturfolgekosten und anteilige Erschließungskosten
- Einhaltung von Fristen zur Realisierung des Vorhabens.

Auf Grundlage dieses Vorvertrags wurde am 17.12.2025 ein Durchführungsvertrag zwischen der Vorhabenträgerin Kronberg/Gewobag Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH (KGG mbH) und dem Land Berlin, vertreten durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, geschlossen. Unter Weitergeltung der Regelungen des Vorvertrags einschließlich der Sicherstellung dessen städtebaulicher Entwicklungsziele enthält der Durchführungsvertrag insbesondere die folgenden Inhalte:

- Die Absicht zur Errichtung eines Wohngebäudes mit 14.450 m<sup>2</sup> Geschossfläche Wohnen und einem Einzelhandelsbetrieb im Erdgeschoss (Präambel),
- Die Verpflichtung zur Durchführung des Vorhabens entsprechend den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-83 EV und die Förderung und Sicherung dessen städtebaulicher Ziele (§ 1),

- die Sicherstellung der Angemessenheit gemäß dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung (§ 2),
- Angaben zu den Grundstücken im Geltungsbereich und dessen Eigentum (§ 3),
- Angaben zu Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen und erforderlichen Planungsleistungen einschließlich Regelungen zum Umgang mit Boden- und Grundwasserkontaminationen (§ 4),
- Angaben zur Bauverpflichtung der Vorhabenträgerin entsprechend der Vorhabenplanung und der Grün- und Freiflächenplanung einschließlich einzuhaltender Fristen zur Bauaufnahme und -fertigstellung (§ 5),
- die Verpflichtung zur Errichtung von Kindertagesbetreuungsplätzen innerhalb des Vorhabens (§ 6),
- die Kostenübernahme für die Umsetzung von Grün- und Spielplatzflächen außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 7),
- Regelungen zur Verpflichtung der Errichtung eines Mindestanteils von 30% von förderfähigen Mietwohnungen nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen des Landes Berlin unter Einhaltung einer Bindungsfrist von 30 Jahren (§ 8),
- Regelungen zur Erschließungspflicht, insbesondere zur verpflichtenden Herstellung des an das Plangebiet angrenzenden Bereichs des östlichen Gehwegs der Gelnitzstraße unter Abstimmung mit der fachlich zuständigen Senatsverwaltung (§ 9),
- die Verpflichtung zur Umsetzung von Schallschutzmaßnahmen in Hinblick auf Gewerbelärmemissionen (§ 10),
- die Verpflichtung zur Bedarfsermittlung und ggf. Umsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in Hinblick auf Emissionen des Verkehrslärms (§ 11),
- die Verpflichtung zur Umsetzung eines Reptilienschutzzauns während der Baumaßnahmen (§ 12),
- die Verpflichtung zur Beachtung von Vorgaben und Hinweisen zum Artenschutz hinsichtlich der Beleuchtungsanlagen des Vorhabens (§ 13),
- Regelungen zur Finanzierungsbestätigung und zu Sicherheitsleistungen (§ 14),
- die Regelung von Vertragsstrafen bei Nichterfüllen von Verpflichtungen (§ 15),
- Regelungen zur Bestellung von beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten und Baulasten hinsichtlich Mietpreis- und Belegungsbindungen und der Errichtung und Sicherung der Kindertagespflegeeinrichtung (§ 16)

sowie Regelungen zum Haftungsausschluss, zu den allgemeinen Pflichten der Vorhabenträgerin, zum Rücktrittsrecht, zur Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen und zum Erfüllungsort und Gerichtsstand (§§ 17 bis 21).

## VI Verfahren

Verfahrensschritt	Zeitraum
Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB und Artikel 13 Landesplanungsvertrag	Datum des Schreibens an die gemeinsame Landesplanung: 13. April 2021 Datum des jeweiligen Antwortschreibens: 12. Mai 2021
Aufstellungsbeschluss	Datum des Beschlusses: 20. Juli 2021 Datum der Veröffentlichung: 6. August 2021
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung/ Unterrichtung der Öffentlichkeit	Datum der Veröffentlichung: 1. März 2022 Zeitraum der Beteiligung: 3. März bis 31. März 2022
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Zeitraum der Beteiligung: 6. September bis 5. Oktober 2023
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Zeitraum der Beteiligung: 3. September bis 4. Oktober 2024
Beteiligung der Öffentlichkeit	Zeitraum der Beteiligung: 23. November bis 23. Dezember 2024 Angaben zur Amtsblattveröffentlichung: 22. November 2024
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Zeitraum der Beteiligung: 23. November bis 9. Dezember 2024
Unterzeichnung des Durchführungsvertrags	Datum der Unterzeichnung: 17. Dezember 2025
Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach Wechsel in das Regelverfahren	Zeitraum der Beteiligung: 25. August bis 26. September 2025 Angaben zur Amtsblattveröffentlichung: 22. August 2025

Senatsbeschluss über den Bebauungsplanentwurf	Datum des Beschlusses:
-----------------------------------------------	------------------------

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt.

Die Vorhabenträgerin hat sich durch einen städtebaulichen Vorvertrag mit dem Land Berlin u.a. zur Umsetzung des Vorhabens im Einklang mit den Zielen der Entwicklungsmaßnahme sowie zum Verkauf der für die Entwicklung erforderlichen (Erschließungs-)Flächen (außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans) verpflichtet. Gleichzeitig hat die Vorhabenträgerin der Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung gemäß den Regelungen im städtebaulichen Vertrag zugestimmt. Die Vorhabenträgerin ist zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen bereit. Sie wird sich im noch abzuschließenden Durchführungsvertrag verpflichten, das Vorhaben und die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist zu realisieren sowie die Kosten für Planung und den notwendigen Ausbau der verkehrlichen Infrastruktur zu tragen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde ursprünglich im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Im Vorfeld der Vorbereitung der vorgezogenen Rechtsprüfung durch SenStadt wurde ersichtlich, dass die Zulässigkeit des festgesetzten großflächigen Einzelhandels nicht mit der Verfahrensdurchführung als beschleunigtes Verfahren in Einklang zu bringen ist und dieses somit unter Beibehaltung des großflächigen Einzelhandels nicht fortgeführt werden kann, unabhängig davon, ob andere Voraussetzungen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 1 BauGB erfüllt sind. Im Vorbereitung der vorgezogenen Rechtsprüfung erfolgt daher die Verfahrensumstellung auf das Regelverfahren unter vollumfänglicher Wiederholung der Beteiligungsschritte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB (siehe VI.9).

## **VI.1 Feststellung der außergewöhnlichen stadtpolitischen Bedeutung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 AGBauGB**

Der Senat hat am 12. September 2017 (34. Sitzung) das Areal des ehemaligen Güterbahnhofs Köpenick einschließlich angrenzender Flächen als Gebiet von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 AGBauGB festgestellt und mit Beschluss vom 09. März 2021 (212. Sitzung) in den Randbereichen erweitert. Das Vorhabengrundstück und die im Geltungsbereich gelegenen Teile der angrenzenden Straßenverkehrsflächen sind hierin enthalten. Damit ist die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens zuständig.

## **VI.2 Antragstellung**

Am 30. Januar 2020 hat die Vorhabenträgerin auf Grundlage eines konkreten Bebauungskonzeptes einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB gestellt.

## **VI.3 Mitteilung der Planungsabsicht**

Über die Absicht, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-83 VE aufzustellen, wurde die gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, Referat GL 5, gemäß § 5 AGBauGB mit Schreiben vom 13. April 2021 informiert.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat mit Schreiben vom 12. Mai 2021 mitgeteilt, dass kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen ist. Gleichsam erfolgte der Hinweis, dass zur Integration von Einzelhandelsbetrieben auf die Beachtung bzw. Berücksichtigung der entsprechenden Ziele und Grundsätze des LEP HR zum Einzelhandel (2.6 bis 2.14 LEP HR) zu berücksichtigen sind. Bei Beachtung dieser Ziele und Grundsätze ist die beabsichtigte Bauleitplanung aus landesplanerischer Sicht zulässig.

## **VI.4 Aufstellungsbeschluss**

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen hat am 20. Juli 2021 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-83 VE gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt für Berlin am 06. August 2021, (ABl. Nr. 32, S. 2684) öffentlich bekannt gemacht.

## **VI.5 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 03. März 2022 bis einschließlich 31. März 2022. Auf die Möglichkeiten der Beteiligung wurde in der Tagespresse, im Tagesspiegel und in der Berliner Zeitung am 1. März 2022 sowie in der Lokalausgabe der Berliner Woche für Köpenick und angrenzende Ortsteile am 5. März 2022 hingewiesen.

Die Planung wurde anhand des Bebauungsplanentwurfs und der Begründung sowie des Bebauungskonzeptes des Neubaus im Dienstgebäude der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig konnten die Unterlagen auf der Beteiligungsplattform *mein.berlin.de* sowie auf der Homepage der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen eingesehen werden.

Während des Beteiligungszeitraums gingen elf schriftliche Stellungnahmen ein. Die Stellungnahmen wurden nach Themen inhaltlich gebündelt. Die Auswertung der abgegebenen Stellungnahmen erfolgte parallel zur weiteren Abstimmung mit der Vorhabenträgerin zur Vorhabenplanung, so dass die geplanten Änderungen sowohl auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung als auch parallel auf die weitere Vorhabenplanung und Fortführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zurückzuführen sind. Im Wesentlichen bezogen sich die Stellungnahmen auf nachfolgende Inhalte /

Themen. Neben redaktionellen Anpassungen und Ergänzungen der Begründung sind folgende Änderungen der Planung erfolgt bzw. es sind weitere / vertiefende Untersuchungen erforderlich:

**Verfahrensart:** Gefragt wird nach den erforderlichen Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

*Berücksichtigung: keine Änderung*

**Städtebau:** Es wird angeregt, ein weiteres Vollgeschoss zuzulassen, um mehr Wohnraum zu generieren.

*Berücksichtigung: Die Vollgeschossanzahl wird auf fünf Vollgeschosse erhöht. An der Gelnitz- und Seelenbinderstraße wird jeweils ein Fassadenrücksprung für das fünfte Vollgeschoss gesichert.*

**Verkehr:** Der Wegfall der Stellplätze auf dem Netto-Parkplatz wird kritisiert, da die Stellplatzsituation in den angrenzenden Quartieren schwierig ist.

Es wird dafür plädiert, die Rangiervorgänge für die Anlieferung des Einzelhandels innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen zuzulassen und es werden die Nachteile des Rangierens im Gebäude dargelegt.

*Berücksichtigung: Die geplante Anlieferung des Einzelhandels erfolgt vollständig (einschließlich der Rangiervorgänge) innerhalb des Gebäudes. Die Vorhabenplanung wurde entsprechend angepasst. Im späteren Verlauf des Verfahrens, mitunter nach Abschluss der frühzeitigen Offenlage, wurde die Planung erneut geändert und die Rangierfläche östlich des Gebäudes angeordnet.*

**Nahversorgung:** Die Nahversorgung muss im Gebiet gesichert werden.

*Berücksichtigung: keine Änderung*

**Soziale und kulturelle Infrastruktur:** Es werden Angebote der sozialen und kulturellen Infrastruktur für Familien gefordert.

*Berücksichtigung: Die Ermittlung des Bedarfs an sozialer Infrastruktur und kultureller Infrastruktur erfolgt im weiteren Verfahren.*

**Natur- und Artenschutz:** Es werden weitere bzw. Nachuntersuchungen gefordert zu verschiedenen Tierarten (Gebäude, Höhlen- und Gebüschbrüter, Reptilien und Kleinsäuger). Die Integration vorhandener Bäume sollte berücksichtigt werden und es werden Regelungen zur Beleuchtung sowie zur Versickerung von Niederschlagswasser gefordert. Eine Pflanzliste soll ergänzt werden und die Errichtung des Gebäudes als Niedrig- bzw. Plusenergiehaus wird gefordert.

*Berücksichtigung: Ein möglicher Baumerhalt wird im weiteren Verfahren geprüft. Die Berücksichtigung von Strukturelementen für Vögel, Insekten und Fledermäuse erfolgt in der Freiflächenplanung. Eine Pflanzliste wird ergänzt und es erfolgt eine Aufnahme einer Festsetzung zur Regenwasserversickerung.*

**Mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum:** Es werden Angaben zum Anteil von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen vermisst.

*Berücksichtigung: Quantifizierung des miet- und belegungsgebundenem Wohnraums und Sicherung durch städtebaulichen Vertrag*

**Untersuchungen:** Es erfolgen Ergänzungen/Vertiefungen von Untersuchungen:

- Fortschreibung der artenschutzrechtlichen Prüfung
- Kartierung von Gebäudebrütern
- Freiflächenplanung

## **VI.6 Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Mit Schreiben vom 05.09.2023 wurden 54 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung um Abgabe einer Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan bis zum 05.10.2023 gebeten.

Die Bebauungsplanunterlagen einschließlich folgender bereits vorliegender Gutachten und Untersuchungen wurden digital bereitgestellt:

- Erkundung der Altlastensituation in Hinblick auf eine geplante Wohnnutzung (KLU GbR, 10.12.2018)
- Bäume und Biotoptypen, Bestand (FPB GmbH, 25.11.2021)
- Gutachten über die verkehrliche Erschließung / verkehrstechnische Untersuchung (FPB GmbH, 08.07.2022)
- Verträglichkeitsgutachten zur Erweiterung und Neuaufstellung eines Lebensmitteldiscounters (Dr. Lademann & Partner, 30.05.2023)
- Schalltechnische Untersuchung (ALB, 31.05.2023)
- Mappe Projektplanung (Patzschke Planungsgesellschaft mbH, 06.07.2023)
- Machbarkeitsnachweis der Niederschlagsentwässerung und Versickerung (Boye & Bode, 01.07.2022/28.06.2023)

Mehrere Behörden baten um Fristverlängerung, die bis einschließlich 07.11.2023 gewährt wurde.

Bis zum Ende des Beteiligungszeitraums und der gewährten Fristverlängerungen gingen von 34 beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen ein, die in der Abwägung berücksichtigt wurden.

In 17 Stellungnahmen wurden keine Bedenken geäußert bzw. nur Hinweise gegeben, die für den Planinhalt nicht relevant sind. In weiteren 17 Stellungnahmen wurden planungsrelevante Hinweise, Anregungen und/oder Bedenken zur weiteren Planung getätigt, die eine Abwägung erforderten.

Die Auswertung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgegebenen Stellungnahmen führte – abgesehen von lediglich redaktionellen Ergänzungen, Korrekturen und Klarstellungen – zu den folgenden Anpassungen des Planentwurfs bzw. lösten die folgenden Bearbeitungs- und Prüfungsbedarfe aus:

### **Senatsverwaltung für Finanzen**

- Überarbeitung der Begründung und der Planzeichnung zum Thema Flächenerwerb

### **SenStadt Wohnungsbauleitstelle**

- Ergänzung eines Hinweises zum förderfähigen Wohnraum

### **SenStadt Landesdenkmalamt**

- Ergänzung der Begründung zu bodendenkmalpflegerischen Belangen

### **SenMVKU I C 31**

- Fortschreibung der schalltechnischen Untersuchung
- Überarbeitung von Planzeichnung, Begründung und textlichen Festsetzungen zu Belangen des Immissionsschutzes

### **SenMVKU II D 45**

- Überarbeitung des Entwässerungskonzeptes
- Überarbeitung der Planbegründung zum Thema Entwässerung

### **SenMVKU III B 4**

- Aufnahme einer Verpflichtung zur reptiliensicheren Einzäunung des Baufeldes im Durchführungsvertrag

### **SenMVKU IV B**

- Fortschreibung der verkehrstechnischen Untersuchung
- Ergänzung der Planbegründung zum ruhenden Verkehr/Parksuchverkehr

### **Stadtentwicklungsamt Treptow-Köpenick**

- Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 zur Art der Nutzung / Streichung der ausnahmsweise zulässigen Beherbergungsbetriebe
- Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 zur Reduzierung der zulässigen Verkaufsfläche und entsprechende Ergänzung der Begründung
- Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 zum Maß der Nutzung: zulässige Balkone sowie Lärmschutzvorrichtungen an der Garageneinfahrt, zeichnerische Ergänzung einer erweiterten Baugrenze sowie entsprechende Ergänzung der Begründung
- Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 4.1 zur Anrechnung vorhandener Bäume: Streichung der Anrechnung zu erhaltender Bestandsbäume
- Ergänzung der Begründung zu den Themen Abstandsflächen, zulässige Balkone und Reduzierung der Verkaufsfläche des Nahversorgers
- Überprüfung und ggf. Anpassung der Wohnungsgrundrisse hinsichtlich Wohnungsgrößen
- Optimierung der Wohnungsgrundrisse hinsichtlich Schallschutz
- Erweiterung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

- Ergänzung des Durchführungsvertrags hinsichtlich Betriebs- und Belieferungszeiten des Einzelhandels
- Ergänzung eines Hinweises zur Pflanzliste

#### **SGA Treptow-Köpenick, Fachbereich Tief**

- Fortschreibung der verkehrstechnischen Untersuchung hinsichtlich der Verfügbarkeit von Kundenstellplätzen und entstehendem Parkraumsuchverkehr

#### **SGA Treptow-Köpenick, Straßenverkehrsbehörde**

- Ergänzung der Projektplanung um erforderliche Schwerbehindertenparkplätze
- Ergänzung des Durchführungsvertrages zur baulichen Neugestaltung angrenzender Bereiche der Gelnitzstraße

#### **Umwelt- und Naturschutzamt Treptow-Köpenick, Fachbereich Umweltschutz**

- Ergänzung eines Hinweises in der Begründung zum Bodenschutz

#### **Umwelt- und Naturschutzamt Treptow-Köpenick, Fachbereich Naturschutz**

- Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 4.2 hinsichtlich der durchwurzelbaren Substratmächtigkeit und der extensiven Dachbegrünung
- Fortschreibung der Pflanzliste und Ergänzung eines Hinweises auf diese in der Planzeichnung
- Erarbeitung eines Beleuchtungskonzepts im Rahmen der Außenanlageplanung

#### **Jugendamt Treptow-Köpenick**

- Ergänzung der Planbegründung hinsichtlich der dauerhaften Bereitstellung von Betreuungsplätzen der Kindertagespflege

#### **Schul- und Sportamt Treptow-Köpenick**

- Sicherung der Kostenbeteiligung für Grundschulplätze im Durchführungsvertrag

#### **Berliner Wasserbetriebe**

- Überarbeitung und Fortschreibung des Entwässerungskonzeptes

#### **Eisenbahn-Bundesamt**

- Fortschreibung der schalltechnischen Untersuchung

#### **Gemeinsame Landesplanungsabteilung GL 5**

- Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 zur Reduzierung der zulässigen Verkaufsfläche und entsprechende Ergänzung der Begründung
-

## VI.7 Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Für den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-83 VE wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Mit E-Mail vom 3. September 2024 wurden 54 von der Planung betroffene Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange an der Planung um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 4. Oktober 2024 gebeten. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einschließlich Begründung wurde zum Download zur Verfügung gestellt. Ergänzend wurden folgende Unterlagen bereitgestellt:

- Erkundung der Altlastensituation im Hinblick auf eine geplante Wohnnutzung (KLU GbR, 10.12.2018)
- Bäume und Biotoptypen, Bestand (FPB GmbH, 24.04.2024)
- Gutachten über die verkehrliche Erschließung (FPB GmbH, 08.07.2022)
- Verkehrliche Untersuchung - Auswirkungen durch den Wegfall des Netto-Marktstellplatzes (FGS, 03.04.2024)
- Verträglichkeitsgutachten zur Erweiterung und Neuaufstellung eines Lebensmitteldiscounters (Dr. Lademann & Partner, 30.05.2023)
- Schalltechnische Untersuchung / Bericht SEE 22.059.01 P V6 (Akustiklabor Berlin, 12.07.2024)
- Machbarkeitsnachweis der Niederschlagsentwässerung und Versickerung (boye und bode, 02.05.2024)
- Faunistische Erfassung und artenschutzfachliche Einschätzung (Jens Scharon, Juni 2022)

Es sind bis einschließlich 18.10.2024 von insgesamt 34 beteiligten Stellen Antworten eingegangen, von denen 24 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Inhalte hervorbrachten, die keine wesentlichen Änderungen bzw. lediglich redaktionelle Ergänzungen, Korrekturen und Klarstellungen nach sich zogen.

Die Auswertung sämtlicher Stellungnahmen führte zu folgenden Anpassungen des Bebauungsplandrawings, die den jeweiligen Stellungnahmen zugeordnet sind:

### Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung

- Fortschreibung des Gutachtens über die verkehrliche Erschließung
- Korrektur des Planvermerks zur Planidentität von vorhabenbezogenem Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan
- Korrekturen der Planzeichenerklärung
- Ergänzung der Planbegründung um Erläuterungen zur ausnahmsweise zulässigen Art der Nutzung

- Anpassung der textlichen Festsetzung 2.1 und Ergänzung der textlichen Festsetzung 2.2 zur Zulässigkeit von Balkonen und anderen untergeordneten Bauteilen sowie Erläuterung in der Planbegründung
- Ergänzung einer höchstens im Sinne § 19 Abs. 4 BauNVO überbaubaren Grundstücksfläche durch textliche Festsetzung 2.3 samt Ergänzung klarstellender Erläuterungen in der Planbegründung
- Fortschreibung der schalltechnischen Untersuchung
- Ergänzungen des Durchführungsvertrags zum baulichen Schallschutz im Bereich der Zufahrt zum Garagengeschoss

#### **Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Vermessung**

- Anpassung der Planzeichnung und der Planunterlage
- Fortschreibung des Gutachtens über die verkehrliche Erschließung und der schalltechnischen Untersuchung

#### **Umwelt- und Naturschutzamt, Fachbereich Umweltschutz**

- Anpassung der Planbegründung durch vorgeschlagene Textpassagen zum Bodenschutz/Altlasten

#### **Umwelt- und Naturschutzamt, Fachbereich Naturschutz**

- Überarbeitung der zu verwendenden Pflanzliste

#### **SenStadt Referate I A und I B**

- Fortschreibung der Planbegründung zur Aktualisierung der Stadtentwicklungspläne Wirtschaft 2040 und Wohnen 2040

#### **SenStadt Referat VI M I**

- Klarstellende Anpassung der textlichen Festsetzung 4.4

#### **Landesdenkmalamt**

- Anpassung der Planbegründung zu Belangen der Bodendenkmalpflege
- Ergänzung des Durchführungsvertrags zur Unterweisung der Baubeteiligten

#### **SenMVKU I C 31**

- Ergänzung des Durchführungsvertrags um Regelungen zu zusätzlichen passiven Schallschutzmaßnahmen
- Fortschreibung der schalltechnischen Untersuchung

#### **SenMVKU IV B W 3**

- Fortschreibung des Gutachtens zur verkehrlichen Erschließung

- Fortschreibung der schalltechnischen Untersuchung
- Fortschreibung der verkehrlichen Untersuchung zu den Auswirkungen durch den Wegfall des Netto-Marktstellplatzes
- Ergänzung der planfestgestellten Trasse der Straßenbahn in der Plangrundlage

#### Eisenbahnbundesamt

- Umplanung des Vorhabens unter Zurücknahme der nördlichen Baugrenzen und Reduzierung der zulässigen Gebäudehöhen mit entsprechender Anpassung von Planzeichnung, Planbegründung und Durchführungsvertrag

### **VI.8 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie erneute, eingeschränkte Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB**

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-83 VE wurde eine erneute, eingeschränkte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V. mit § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt. Mit Benachrichtigung vom 22. November 2024 wurden neun von der Änderung der Planung betroffene Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 9. Dezember 2024 aufgefordert. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan einschließlich Begründung wurde zum Download zur Verfügung gestellt.

Parallel erfolgte die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Bekanntmachung vom 22. November im Zeitraum vom 23. November bis einschließlich 23. Dezember 2024. Dazu wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan einschließlich seiner Begründung auf der Beteiligungsplattform [mein.berlin.de](http://mein.berlin.de) sowie auf der Homepage der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen zum Download zur Verfügung gestellt sowie in den Räumlichkeiten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen zur Einsicht vorgehalten.

Für beide Beteiligungen wurden ergänzend folgende Unterlagen bereitgestellt:

- Erkundung der Altlastensituation im Hinblick auf eine geplante Wohnnutzung (KLU GbR, 10.12.2018)
- Bäume und Biotoptypen, Bestand (FPB GmbH, 24.04.2024)
- Gutachten über die verkehrliche Erschließung (FPB GmbH, 16.11.2024)
- Verkehrliche Untersuchung - Auswirkungen durch den Wegfall des Netto-Marktstellplatzes (FGS, 18.11.2024)
- Verträglichkeitsgutachten zur Erweiterung und Neuaufstellung eines Lebensmitteldiscounters (Dr. Lademann & Partner, 30.05.2023)
- Schalltechnische Untersuchung / Bericht SEE 22.059.01 P V7 (Akustiklabor Berlin, 14.11.2024)

- Machbarkeitsnachweis der Niederschlagsentwässerung und Versickerung (boye und bode, 02.05.2024)
- Faunistische Erfassung und artenschutzfachliche Einschätzung (Jens Scharon, Juni 2022)

Bis einschließlich 09.12.2024 sind im Rahmen der Behördenbeteiligung von insgesamt 9 Stellen Antworten eingegangen. Weitere 11 Stellen sowie 4 Bürgerinnen und Bürger beteiligten sich im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit.

Die Auswertung der Behördenbeteiligung führte – abgesehen von lediglich redaktionellen Ergänzungen, Korrekturen und Klarstellungen – zu Anpassungen des Bebauungsplanentwurfs, die im Folgenden den jeweiligen Stellungnahmen zugeordnet sind:

#### **Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung**

- Das Kapitel IV.5 – Schallimmissionen – wird um Erläuterungen der Maßnahmen zur Konfliktbewältigung von Schallimmissionen auf die Wohngebäude außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-83 VE ergänzt.

#### **Umwelt- und Naturschutzamt – Fachbereich Naturschutz**

- Überarbeitung der Pflanzliste (Anhang 2 zur Planbegründung)

#### **SenMVKU IV B**

- Ergänzung des Durchführungsvertrags: Einbeziehung von SenMVKU, Ref. IV B in die Abstimmung der Gestaltung der Straßenverkehrsfläche der Gelnitzstraße und unter entsprechender Benachrichtigung an das bezirkliche SGA
- Auf Hinweis der Obersten Straßenbaubehörde erfolgt eine Klarstellung und Aktualisierung der Ausführungen im Kapitel II.1.2.1 – Altlasten und Bodenschutz – hinsichtlich des Schadstoffeintrags im Untersuchungsgebiet.

Die Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit führte zu folgenden folgenden Anpassungen des Bebauungsplanentwurfs:

- Überarbeitung der Pflanzliste (Anhang II zur Planbegründung)
- Erläuterung des Entfalls der Verpflichtung zur Finanzierung von Grundschulkapazitäten gemäß Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung (Kap. VIII.4)

## **VI.9 Wechsel des beschleunigten Verfahrens in das Regelverfahren**

Zum Zeitpunkt der Einleitung des Planverfahrens erfolgte die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-83 VE im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung und ohne Umweltbericht.

Zunächst wurde – wie im Bestand seit 2003 vorhanden – ein Nahversorgungsmarkt mit einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> und ein separater Backshop zzgl. Nebenflächen anvisiert. Im Verlauf des

Planverfahrens wünschte der Bestandsmieter, der auch künftig Mieter der Einzelhandelsflächen ist, die Integration des ebenfalls bereits vorhandenen Backshops in die Einzelhandelsfläche des Nahversorgungsmarktes. Nach entsprechender Anpassung ergibt sich nunmehr ein in die Verkaufsfläche integrierter Backshop. Im Verlauf des Verfahrens erfolgte ferner eine Neuordnung des Geltungsbereichs, bedingt durch die übergeordnete planerische Entscheidung zur Trassenführung der neu anzulegenden Verbindungsstraße zwischen Seelenbinderstraße und Stellingdamm (sog. Ostumfahrung). Im Zuge dessen wurde das ursprüngliche Baugrundstück um Flächen in östlicher Richtung erweitert, wodurch ein Bereich zum einmaligen Rangieren des Anlieferverkehrs für den Nahversorgungsmarkt unter Berücksichtigung und Wahrung der Verkehrssicherheit umgesetzt werden kann. In diesem zeitlichen Zusammenhang stand eine entsprechend überarbeitete Fassung des Schallschutzgutachtens einschließlich verschiedener Empfehlungen zur Verminderung von Immissionen zur Verfügung. Das Schallschutzgutachten gab unter anderem Anlass, die Anlieferung aus Schallschutzgründen mit hohem konstruktiven Aufwand im Inneren des Gebäudes unterzubringen.

Durch im Wesentlichen diese Umstände im Verlauf des Planverfahrens wurden in Abstimmung mit der Vorhabenträgerin die erforderlichen Flächen für den Nahversorgungsmarkt neu angeordnet und hierbei seine Verkaufsfläche auf bis zu 1.200 m<sup>2</sup> bei einer Geschossfläche von rund 1.550 m<sup>2</sup> vergrößert.

Gemäß § 13a BauGB ist das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 „ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen“. Nach Prüfung des Sachverhalts beurteilte SenStadt, Referat I C, diesen Ausschlussgrund als vorliegend, da der vorhabenbezogene Bebauungsplan 9-83 VE den Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs ermöglicht, sodass gemäß Nr. 18.6.2 i. V. mit Nr. 18.8 der Anlage 1 des UVPG eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 Abs. 1 Satz 1 UVPG durchzuführen sei. Die Pflicht zur Durchführung einer solchen allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls wurde zunächst nicht erkannt; die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls wurde auf entsprechendem Hinweis des Referats I C erst nach Durchführung der Beteiligungsschritte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB nachgeholt.

Aus Sicht des Referats I C war das Ergebnis der Vorprüfung, keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, allerdings nicht nachvollziehbar. Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls hätte im Ergebnis die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erkennen lassen müssen. Die Fortführung des Aufstellungsverfahrens im beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB wäre somit ein beachtlicher Verfahrensfehler nach § 214 Abs. 2a Nr. 4 BauGB.

Die Fortführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB ist somit ausgeschlossen und es erfolgt ein Wechsel in das Regelverfahren unter nochmaliger Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

## VI.10 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Für den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-83 VE wurde parallel die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die erneute Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 25.08.2025 bis 26.09.2025 durchgeführt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Amtsblatt vom 22.08.2025 bekanntgemacht. Auf die Möglichkeit der Beteiligung wurde in der Tagespresse (Berliner Zeitung, Berliner Morgenpost) hingewiesen. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einschließlich Begründung und Umweltbericht sowie der Entwurf des Durchführungsvertrags wurde auf der Beteiligungsplattform [mein.berlin.de](http://mein.berlin.de) sowie auf der Homepage der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen zum Download zur Verfügung gestellt. Ergänzend werden folgende Unterlagen bereitgestellt:

- KLU GbR, 10.12.2018: Erkundung der Altlastensituation im Hinblick auf eine geplante Wohnnutzung
- FPB GmbH, 24.04.2024: Bäume und Biotoptypen, Bestand
- FPB GmbH, 16.11.2024: Gutachten über die verkehrliche Erschließung
- FGS, 18.11.2024: Verkehrliche Untersuchung – Auswirkungen durch den Wegfall des Netto-Marktstellplatzes
- Dr. Lademann & Partner, 30.05.2023: Verträglichkeitsgutachten zur Erweiterung und Neuaufstellung eines Lebensmitteldiscounters
- Akustiklabor Berlin, 12.08.2025: Schalltechnische Untersuchung / Bericht SEE 22.059.01 P V9
- boye und bode, 02.05.2024: Machbarkeitsnachweis der Niederschlagsentwässerung und Versickerung
- Jens Scharon, Juni 2022: Faunistische Erfassung und artenschutzfachliche Einschätzung
- Patzschke Planungsgesellschaft mbH, 20. August 2025: Planungsmappe (Lageplan, Grundrisse, Schnitt, Ansichten)

Sämtliche Unterlagen werden zudem in den Räumlichkeiten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen zur Einsicht vorgehalten.

Innerhalb der Beteiligungsfrist gingen 2 schriftliche Stellungnahmen ein. Die Auswertung führte – abgesehen von lediglich redaktionellen Ergänzungen, Korrekturen und Klarstellungen – zu keinen Anpassungen des Bebauungsplanentwurfs, jedoch zur Anpassung einer Anlage zum Durchführungsvertrag.

## **VI.11 Erneute Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-83 VE wurde die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V. mit § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt. Mit Benachrichtigung vom 25.08.2025 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 26.09.2025 aufgefordert. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan einschließlich Begründung und Umweltbericht sowie der Durchführungsvertrag mit Stand vom 26.09.2025 einschließlich seiner Anlagen wurde zum Download zur Verfügung gestellt. Ergänzend wurden folgende Unterlagen bereitgestellt:

- Erkundung der Altlastensituation im Hinblick auf eine geplante Wohnnutzung (KLU GbR, 10.12.2018)
- Bäume und Biotoptypen, Bestand (FPB GmbH, 24.04.2024)
- Gutachten über die verkehrliche Erschließung (FPB GmbH, 16.11.2024)
- Verkehrliche Untersuchung – Auswirkungen durch den Wegfall des Netto-Marktstellplatzes (FGS, 18.11.2024)
- Verträglichkeitsgutachten zur Erweiterung und Neuaufstellung eines Lebensmitteldiscounters (Dr. Lademann & Partner, 30.05.2023)
- Schalltechnische Untersuchung / Bericht SEE 22.059.01 P V9 (Akustiklabor Berlin, 12.08.2025)
- Machbarkeitsnachweis der Niederschlagsentwässerung und Versickerung (boye und bode, 02.05.2024)
- Faunistische Erfassung und artenschutzfachliche Einschätzung (Jens Scharon, Juni 2022)

Es sind bis einschließlich 27.10.2025 von insgesamt 30 Stellen Antworten eingegangen. Von diesen gingen Stellungnahmen von 7 Stellen erst nach Ende der Beteiligungsfrist am 26.09.2025 ein. Sämtliche Stellungnahmen wurden in der Abwägung berücksichtigt.

Die Auswertung führte – abgesehen von lediglich redaktionellen Ergänzungen, Korrekturen und Klarstellungen – zu Anpassungen des Bebauungsplanentwurfs, die im Folgenden den jeweiligen Stellungnahmen zugeordnet sind:

### **Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abteilung für Stadtentwicklung, Straßen, Grünflächen und Umwelt**

#### **Fachbereich Stadtplanung:**

- Klarstellende Anpassung der textlichen Festsetzung Nr. 3.2

#### **Fachbereich Vermessung:**

- Anpassung der Bemaßung der Planzeichnung

### **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Abteilung VI – VI MI 14**

- Korrektur der Anlagen 5a, 6a, 10c zum Durchführungsvertrag

- Redaktionelle Überarbeitung des Machbarkeitsnachweises der Niederschlagsentwässerung und der Übersicht Regenwasserberechnung

## VI.12 Wesentliche Änderungen im Rahmen der weiteren Planentwicklung

Im Rahmen der Fortentwicklung des Vorhabens sind folgende wesentliche Änderungen in das Verfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eingegangen:

- Die Konkretisierung und Festlegung der sog. Ostumfahrung durch das Entwicklungsgebiet Ehemaliger Güterbahnhof Köpenick in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich und der damit verbundene Verzicht auf eine Straßenverbindung für den MIV an seiner östlichen Kante, die der Erschließung des neuen Quartiers dienen soll, machte eine Neuordnung und Vergrößerung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-83 VE erforderlich. Die für das Neubauvorhaben erforderlichen Erschließungsanlagen sind nun im Geltungsbereich selbst abgebildet. Die östliche Begrenzung des Geltungsbereichs erfolgte auch in dem Sinne, die Umsetzung einer angemessen dimensionierten öffentlichen Durchwegung unmittelbar jenseits dieser Grenze innerhalb des Geltungsbereichs des benachbarten Bebauungsplans 9-85 zu ermöglichen.
- Die Grundstücke, auf denen das Neubauvorhaben somit realisiert wird, wurden grundbuchlich vereinigt.
- Die geplante Verkaufsfläche für den Einzelhandel ist in Abstimmung mit dem Vorhabenträger und nach Prüfung der Verträglichkeit auf 1.200 m<sup>2</sup> erhöht worden. Dies hatte zur Folge, die ursprüngliche vorgesehene Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO aufzugeben, da ein großflächiger Einzelhandel im allgemeinen Wohngebiet nicht unproblematisch möglich ist. Die Gebietskategorie ist daher in die Zweckbestimmung Wohngebäude mit Nahversorgung geändert und um die entsprechenden Festsetzungen zu den zulässigen Nutzungen sowie der Verkaufsflächenbegrenzung ergänzt worden.
- Nach Vorliegen der Untersuchungen zum Lärm und zum Niederschlagswasser wurden die Festsetzungen zum Lärmschutz und zur Befestigung von Wegen sowie zur Niederschlagswasserversickerung konkretisiert bzw. aufgenommen.
- Die Anpassung der geplanten Baugrenzen erfolgte nach weiterer Konkretisierung der Projektplanung. Ergänzt wurden Linien zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen, innerhalb derer untergeordnete Bauteile wie z. B. Balkone und Vordächer in begrenztem Maße zulässig sind.
- Eine Fläche, in der ein Vordach entlang der Seelenbinderstraße zulässig ist, wurde ergänzt.
- Der Wendebereich der anliefernden Lkw wurde in den Außenbereich verlegt.
- Zur Begrenzung der Gebäudehöhe wurden maximal zulässige Gebäudeoberkanten zulasten der Anzahl der Vollgeschosse bestimmt. Die Zulässigkeit der geplanten Grundflächen wurde um die Grundflächen von Balkonen ergänzt.

- Die Zulässigkeit einer Absturzsicherung wurde ergänzt.
- Sowohl auf Kunden- als auch auf Mitarbeiterstellplätze wurde zugunsten der Schaffung zusätzlicher Mieterstellplätze verzichtet.
- Es wurde eine Fläche für zwei ebenerdige Pkw-Stellplätze für Menschen mit schwerer Gehbehinderung gesichert.
- Die Abstandsflächenüberschreitung, die sich zeitweise auf das nördliche Nachbargrundstück erstreckt hat, wurde zunächst mit dem Ziel einer öffentlich-rechtlichen Sicherung erläutert und zum Stand der Offenlage durch eine Umplanung des Vorhabens schließlich durch Verkleinerung der Kubatur des Vorhabens in Form eines Abrückens von der nördlichen Grundstückskante und einer Reduzierung der zulässigen Gebäudehöhe beseitigt. Im Zuge dessen wurde die Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen entlang der nördlichen Fassade des Vorhabens entfernt, so dass hier zu errichtende Balkone zwingend privilegiert im Sinne der Berliner Bauordnung sein müssen. Im weiteren Fortgang erfolgte eine Neuordnung der textlichen Festsetzungen zum Maß der Nutzung mit dem Ziel der Herstellung der bauordnungsrechtlichen Eindeutigkeit hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen und der zulässigen Grundflächen der Balkone.
- Es erfolgte eine nachgeholt Vorprüfung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), wonach im Ergebnis die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erkannt wurde. In Folge wurde der Umweltbericht (Teil B) erarbeitet, der die Ausführungen im Kapitel VIII.1 (Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima) weitgehend ersetzt. Zur Vermeidung eines beachtlichen Verfahrensfehlers gemäß § 214 Abs. 2a Nr. 4 BauGB ist die Umstellung des bis dahin als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-83 VE in ein Regelverfahren unter (nochmaliger) Durchführung der Beteiligungsschritte gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 zwingend erforderlich.

## VII Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaentwicklung zu fördern. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegen- und untereinander gerecht abzuwägen.

In die Abwägung wurden die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange und die in § 1a BauGB genannten Vorschriften zum Umweltschutz eingestellt. Im Fortgang des Verfahrens wird die Abwägung

ggf. um betroffene Belange anhand der Stellungnahmen und Äußerungen aus den Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit ergänzt.

Im Bebauungsplanverfahren finden auf Grundlage von § 1 Abs. 6 BauGB insbesondere die folgenden öffentlichen Belange Berücksichtigung:

- Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Wohnbedürfnisse der Bevölkerung
- Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- Belange der Wirtschaft, die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie die Belange der Versorgung
- Belange der Mobilität

Zusätzlich gehen die Ziele des Umweltschutzes gemäß § 1a BauGB als öffentliche Belange in die Abwägung ein:

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen
- Erfordernisse des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Bei den privaten Belangen wurden in die Abwägung insbesondere eingestellt:

- Eigentums- und Eigentümerrechte, private Baufreiheit, angemessene wirtschaftliche Nutzbarkeit von Grundstücken
- Interessen von Mietern, Pächtern, sonstigen Nutzern und Interessen von Nachbarn

## **VII.1 Öffentliche Belange**

### **VII.1.1 Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)**

Mit den geplanten Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung können die Voraussetzungen für die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen werden.

In der Fläche „Wohngebäude mit Nahversorgung“ sichert die enge Baukörperfestsetzung in Verbindung mit den Regelungen des Durchführungsvertrags die Umsetzung des Vorhabens ab. Das geplante Wohngebäude mit Nahversorgung bildet einen Baublock mit einem ruhigen und begrüntem privaten Innenbereich. Die hohe zulässige Grundflächenzahl sowie Geschossflächenzahl bedeuten zwar ein hohes Versiegelungs- und Dichtemaß, was durch entsprechende Grünfestsetzungen und durch die Verpflichtungen im Rahmen des Berliner Modells zur Schaffung von sozialen Infrastrukturfolgeeinrichtungen jedoch ausgeglichen wird und somit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichert.

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen können allseitig eingehalten werden.

Die Belange der menschlichen Gesundheit sind insbesondere durch Schallemissionen insbesondere des Verkehrs auf der Seelenbinderstraße sowie die Bahntrasse betroffen. Zur Abmilderung dieser Lärmimmissionen sollen umfangreiche Festsetzungen zum Schallschutz (Grundrissbindung, passiver Schallschutz, Schutz von mit den Gebäuden verbundenen Außenwohnbereichen) getroffen werden. Sie sollen gewährleisten, dass keine gesundheitsgefährdenden Lärmbelastungen in den Wohnungen auftreten und das Schlafen überwiegend bei geöffnetem Fenster, in Ausnahmefällen mit besonderen Fensterkonstruktionen oder anderen Maßnahmen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung, möglich ist. Den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnbedingungen wird hier ein höheres Gewicht als möglichen Aufwendungen für die Lärmschutzmaßnahmen eingeräumt. Gleichzeitig besteht vor dem Hintergrund, dass im Sinne des kostengünstigen Wohnraums ein hoher Anteil insbesondere kleiner Wohnungen anzubieten ist, nicht die Möglichkeit, Wohnungen allseitig alleine durch ihre Grundrissgestaltung so anzuordnen, dass Aufenthaltsräume auch zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.

### **VII.1.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)**

Den Belangen der Wohnbedürfnisse wird durch die Errichtung eines Wohngebäudes im gut erschlossenen Umfeld Rechnung getragen. Aufgrund der Konzeption als Wohnhaus mit Mietwohnungen, von denen vertraglich ein Anteil von mindestens 30 % als mietpreis- und belegungsgebunden gesichert wird, werden insbesondere die Wohnbedürfnisse von Bevölkerungsteilen, die auf kostengünstige Wohnungen angewiesen sind, berücksichtigt.

Das Vorhaben steht im Kontext der Quartiersentwicklung des ehemaligen Köpenicker Güterbahnhofs und trägt zur übergeordneten Entwicklung des neuen Stadtquartiers bei.

### **VII.1.3 Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)**

Den sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung wird durch die vertragliche Sicherung von 30 % der für Wohnen vorgesehenen Geschossfläche mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum Rechnung getragen, wodurch die soziale Durchmischung gefördert wird. Im Rahmen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung wird der entstehende Bedarf an 14 Kitaplätzen innerhalb des Plangebietes gedeckt. Ein zusätzlicher Bedarf an Grundschulplätzen ergibt sich aus dem Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung nicht.

Gegenstand der Festsetzung des Bebauungsplans ist eine zweckgebundene Fläche, die vorrangig für Wohnnutzung und Nahversorgung vorgesehen ist. Weitere kulturelle und soziale Nutzungen stehen in diesem Kontext nicht im Vordergrund. Solche Nutzungen sind im Bebauungsplan jedoch ausnahmsweise zulässig (vgl. Kap. IV.2).

#### **VII.1.4 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die Gestaltung des Ortsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)**

Das Vorhaben greift die Straßenfluchten der Seelenbinderstraße und der Gelnitzstraße auf und führt sie fort. Die hierdurch geschaffenen Raumkanten, insbesondere auch durch die städtebauliche Akzentuierung am Kreuzungsbereich, schaffen eine städtebauliche Ordnung und komplettieren den Straßenzug in stadtgestalterischer Hinsicht. Durch die Begrenzung der Höhen und der Kubatur wird insbesondere das Erscheinungsbild des benachbarten, denkmalgeschützten Finanzamts berücksichtigt. Durch seinen Abstand wahrt das Vorhaben einen respektvollen Abstand zum Baudenkmal. Eine „erdrückende“ Wirkung des Vorhabens wird durch die enge Baukörperfestsetzung, die Höhenbeschränkung und die allseitige Wahrung der Abstandsflächen vermieden.

#### **VII.1.5 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen (§ 1a Abs. 3 BauGB)**

Als weiterer öffentlicher Belang sind der Naturschutz und dabei insbesondere die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Die Belange des Umweltschutzes werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan hinreichend berücksichtigt. Insgesamt kann durch die Planung eine positive Bilanz für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild gezogen werden.

Durch die Planung wird sich der Versiegelungsgrad um 10 % auf dann etwa 79 % erhöhen. Dem gegenüber stehen verpflichtende Maßnahmen zu Baumpflanzungen sowie zur Dachbegrünung.

Das anfallende Niederschlagswasser soll vollständig vor Ort versickert werden können. Hierfür sollen Mulden, Mulden-Rigolen-Systeme oder andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung eingesetzt werden.

Den Erfordernissen des StEP Klima wird mit den grünordnerischen Festsetzungen entsprochen.

#### **VII.1.6 Belange der Wirtschaft, die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie die Belange der Versorgung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)**

In der Fläche „Wohngebäude mit Nahversorgung“ sind Wohnungen sowie der Versorgung des Gebiets dienende Einzelhandelsnutzungen regelmäßig zulässig und Teil des baulichen Konzepts. Teil der Vorhabenplanung ist die Umsetzung eines Nahversorgungsmarktes, der die Versorgung des Gebiets mit Waren des täglichen Bedarfs langfristig sichern wird. Damit wird der bestehende Nahversorgungsmarkt ersetzt. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass die existierenden Arbeitsplätze auch in Zukunft vorhanden sein werden. Weitere Nutzungen, darunter auch gewerblicher Art, können im Einzelfall zugelassen werden.

Weitere Belange der Wirtschaft sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan von untergeordneter Bedeutung.

### **VII.1.7 Belange der Mobilität (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)**

Die Belange der Mobilität finden ihre Berücksichtigung durch Sicherung von bestandsorientierten Verkehrsflächen in der Seelenbinderstraße und in der Gelnitzstraße.

Das Plangebiet ist hinsichtlich des Anschlusses an den öffentlichen Personennahverkehr äußerst gut ausgestattet, da sich sowohl Bus-, Straßenbahn- und eine S-Bahnstation sowie der künftige Regionalbahnhof in fußläufiger Entfernung befinden und damit auf Grund der Lage des Plangebiets ein großes Angebot zur Mobilität besteht.

Dem Bedarf an Pkw-Stellplätzen für die Bewohnerschaft wird durch die im Garagengeschoss zulässigen Stellplätze entsprochen. Eine angemessene Anzahl überdachter Fahrradabstellplätze ist im Vorhabenkonzept vorgesehen.

Die nicht überbaubaren Bereiche des Geltungsbereichs werden mit Ausnahme von zwei Stellplätzen für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und für Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer vom ruhenden Verkehr vollständig freigehalten. Für den Wendevorgang der anliefernden Lkw ist eine Fläche östlich der zulässigen Garagenzufahrt vorgesehen, wodurch die Notwendigkeit des Zurücksetzens von der Seelenbinderstraße aus entfällt. Die Sicherheit für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer ist dadurch gegeben.

### **VII.1.8 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen (§ 1a Abs. 2 BauGB)**

Der Verpflichtung, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, wird mit der Nachnutzung und baulichen Verdichtung der bisher bereits gewerblich genutzten Flächen nachgekommen. Durch die Entwicklung der Flächen kann eine weitere Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen vermieden werden. Dies trägt zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung und einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei.

### **VII.1.9 Erfordernisse des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel (§ 1a Abs. 5 BauGB)**

Die Erfordernisse des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel finden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch umfangreiche Festsetzungen von Baumpflanzungen und Dachbegrünungen Berücksichtigung. Die Festsetzung zur Versickerung und Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers trägt ebenfalls zur Klimaanpassung bei.

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden gelten die zum Zeitpunkt der Errichtung gültigen gesetzlichen Anforderungen, insbesondere die anlagenbezogenen Anforderungen zur Einsparung von Energie im Gebäudebetrieb (Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden – Gebäudeenergiegesetz – GEG) und das Solargesetz Berlin. Hierdurch ist hinreichend gesichert, dass bei Errichtung von Neubauten nachhaltige und zukunftsfähige ökologische Standards berücksichtigt werden, die den Erfordernissen des Klimaschutzes entgegenkommen.

## **VII.2 Private Belange**

Einschränkungen der privaten Verwertbarkeit erfolgen durch die geplanten grünordnerischen Festsetzungen sowie die Festsetzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen. Die geplanten grünordnerischen Festsetzungen sind erforderlich, um eine qualitativ hochwertige und städtebaulich verträgliche Entwicklung und eine Verbesserung des Mikroklimas zu gewährleisten.

Die geplanten Dachbegrünungen bedeuten voraussichtlich einen geringfügigen baulichen Mehraufwand und schränken damit die freie Verfügbarkeit der Grundstücksflächen ein. Diese zu erwartenden zusätzlichen Aufwendungen werden jedoch nicht als unverhältnismäßig bewertet und führen vielmehr zu positiven Auswirkungen. Neben der Reduktion von Wärmeverlusten sorgt die Kombination aus Verdunstungskühle und Absorption der Sonneneinstrahlung im Sommer zu einer Reduktion von Wärmelasten und damit zu einem reduzierten Kühlbedarf im Gebäude.

Die Lärmschutzfestsetzungen bedeuten Einschränkungen der Flexibilität für künftige Vorhaben hinsichtlich der Grundrissgestaltung, der baulichen Ausführung und für die Gestaltung von Außenwohnbereichen wie Terrassen oder Balkone. Sie sind auf Grund der Lärmsituation erforderlich und gewährleisten gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, so dass deren Einhaltung höher gewichtet werden als die individuelle Gestaltungsfreiheit.

Unzumutbare finanzielle Belastungen werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht hervorgerufen.

## **VIII Auswirkungen der Planung**

Die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-83 VE hervorgerufenen Auswirkungen betreffen insbesondere die Umwelt, die Verkehrs- und Immissionssituation sowie (bau-)kulturelle Aspekte.

### **VIII.1 Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima**

Die Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf die Umwelt wurden im Rahmen der Umweltprüfung mit artenschutzrechtlicher Prüfung ermittelt und deren Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt (siehe Teil B). Dabei wurden die Auswirkungen auf die Schutzgüter des Menschen und seiner Gesundheit, Pflanzen und Tiere sowie biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschafts- und Ortsbild, Kultur- und Sachgüter sowie das Wirkungsgefüge zwischen ihnen ermittelt und bewertet.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass keine erheblichen Auswirkungen auf diese Schutzgüter zu erwarten sind.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan stehen keine artenschutzrechtlichen Hinderungsgründe entgegen.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde zudem geprüft, ob Eingriffe in das Landschaftsbild sowie die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu bewerten und auszugleichen sind. Im Ergebnis der Prüfung ist festzustellen, dass die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-83 VE ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft bereits nach geltendem Planungsrecht zulässig sind und die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht anzuwenden ist.

### **VIII.2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten**

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-83 VE sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau von 150 Wohnungen geschaffen werden. Hierfür soll ein Anteil von mindestens 30 % als mietpreis- und belegungsgebunden vertraglich gesichert werden, so dass Wohnraum für Bevölkerungsgruppen mit geringen Einkommen zur Verfügung stehen wird.

In der geplanten Fläche „Wohngebäude mit Nahversorgung“ sollen neben dem Wohnen und dem Einzelhandel auch weitere, nicht störende Nutzungen sowie Stellplätze und Garagen zulässig sein. Der vorgesehene Einzelhandel sowie die weiteren Nutzungen haben die Entstehung von Arbeitsplätzen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Folge.

Somit wirkt sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan insgesamt positiv auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten aus.

### **VIII.3 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung**

Einnahmen für das Land Berlin werden durch Regelungen des städtebaulichen Vertrags, der sich an die Anwendung des Modells der kooperativen Baulandentwicklung sowie an die Ziele für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme anlehnt, erwartet. Nach derzeitigem Planungsstand ergeben sich Einnahmen (rund 430.000 €) durch die Verpflichtung zur Herstellung von Spielflächen sowie Grünflächen einschließlich einer dreijährigen Entwicklungspflege sowie durch die Herstellung erforderlicher Straßenverkehrsflächen (rund 120.000 €).

Ausgaben für Berlin ergeben sich durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-83 VE nicht.

Die Aufstellung der Einnahmen und Ausgaben ist Gegenstand der Angemessenheitsprüfung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, für die das Berechnungstool des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung Grundlage ist.

Die Vorhabenträgerin übernimmt im Rahmen alle für das Bebauungsplanverfahren anfallenden Planungs- und Untersuchungskosten.

Weitere aus den Planungen resultierende finanzielle Auswirkungen auf Berlin sind derzeit nicht erkennbar.

#### VIII.4 Auswirkungen auf die soziale und grüne Infrastruktur

Durch das dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrundeliegende bauliche Konzept werden rund 14.450 m<sup>2</sup> Geschossfläche ermöglicht, die für Wohnen vorgesehen sind und aus denen ein Bedarf an sozialer Infrastruktur resultiert.

Nach dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung errechnen sich gemäß der zugrundeliegenden Berechnungsgrundlage von 100 m<sup>2</sup> je Wohneinheit mit jeweils zwei Personen im Geschosswohnungsbau 145 Wohneinheiten für 290 Personen. Somit löst der vorhabenbezogene Bebauungsplan einen zusätzlichen Bedarf von 14 Kitaplätzen aus. Der Bedarf an öffentlicher Spielplatzfläche wird mit 290 m<sup>2</sup> sowie an wohnungsnahen Grünflächen mit 1.740 m<sup>2</sup> errechnet.

Hinsichtlich der Versorgung mit wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen gelten die zur Beurteilung heranzuziehenden, unmittelbar westlich und südlich an das Plangebiet angrenzenden Wohngebiete mit mehr als 6 m<sup>2</sup> verfügbarer Fläche je Einwohner als ausreichend versorgt. Mit der Quartiersentwicklung im benachbarten Entwicklungsgebiet werden weitere öffentliche Grünflächen geschaffen werden.

Ferner ist die Realisierung von Einrichtungen zur Kinderbetreuung beabsichtigt, da der aus dem Vorhaben resultierende Bedarf an Kindertagesbetreuungsplätzen nicht in bereits vorhandenen Einrichtungen gedeckt werden kann. In dem mit dem Bezirk Treptow-Köpenick abgestimmten Monitoring 2024/25 über die Schulplatzbedarfsentwicklung wurde für die Schulplanungsregion 0909 in diesem Schuljahr ein Defizit an Grundschulplätzen im Umfang von -1,0 Zügen ermittelt. Bis zum Schuljahr 2030/31 wird der Schulplatzbedarf weiter steigen. Gleichzeitig wird durch kapazitätserweiternde Maßnahmen der Bedarf an Grundschulplätzen planerisch gedeckt werden können, insbesondere durch den Neubau der 3-zügigen Grundschule 09Gn04 Güterbahnhof Köpenick-Nord Stellingdamm/Hirtestraße. Die Übergabe des Grundschulneubaus ist für frühestens Januar 2026 geplant.

Im Rahmen der Stadtentwicklungsmaßnahme Güterbahnhof Köpenick (SEM GBK) ist in unmittelbarer Nähe zum B-Plangebiet 9-83 VE der Neubau einer Gemeinschaftsschule (09Kn04) vorgesehen. Diese soll mit eigener Primarstufe und einer Zügigkeit von 2-6-4 voraussichtlich zum Schuljahr 2031/32 die Versorgung der Schulplanungsregion komplettieren. Bis 2031 werden in den Einschulungsbereichen 0932 (südlich der Bahntrasse) und 0917 (nördlich der Bahntrasse) weitere 2.700 Wohneinheiten (B-Plan 9-53 ca. 900 WE; SEM GBK ca. 1.800 WE) entstehen. Die Einschulungsbereiche der SPR 909 werden dementsprechend neu geordnet.

Der prognostizierte Mehrbedarf von 17 Grundschulplätzen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-83 VE kann nach Abschluss der Komplettanierung und Erweiterung, voraussichtlich ab Schuljahr 2027/28, zunächst am Standort Stillerzeile 100 (09G32) gedeckt werden. Somit sind keine Verpflichtungen der Vorhabenträgerin zur Errichtung oder Finanzierung von Grundschulplätzen aus dem Berliner Modell ableitbar.

Die monetären Verpflichtungen der Vorhabenträgerin zur Beteiligung an sozialer und grüner Infrastruktur werden durch Vereinbarungen im Durchführungsvertrag gesichert.

## VIII.5 Auswirkungen auf die Verkehrssituation

Die Umsetzung des Vorhabens wird zu einem veränderten Verkehrsaufkommen führen. Zur Bewertung der zu erwartenden Verkehrssituation sind Untersuchungen zur verkehrliche Erschließung (FPB GmbH, 16.11.2024) erfolgt, in dem die verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das angrenzende Straßennetz berechnet und die verträgliche Abwicklung der resultierenden Verkehre dargestellt werden. Diese wurde ergänzt (FGS, 18.11.2024) durch eine differenzierte Betrachtung der erwarteten Kundenverkehre des geplanten Einzelhandels.

Westlich des Plangebiets sind in der Planung des übergeordneten Straßennetzes größere Anpassungen und Neuplanung vorgesehen, die erhebliche Auswirkungen auch auf die Verkehre im Plangebiet nach sich ziehen werden: Zum einen die sogenannte „Westumfahrung Bahnhofstraße“ zur Entlastung der Bahnhofstraße zwischen Mahlsdorfer Straße und Lindenstraße, zum anderen die Ostumfahrung Bahnhofstraße im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ehemaliger Güterbahnhof Köpenick, des Weiteren die Tangentiale Verbindung Ost (TVO) zwischen An der Wuhlheide und der Märkischen Allee.

Insbesondere die Inbetriebnahme der Ostumfahrung Bahnhofstraße wird zu einer Entlastung der Seelenbinderstraße führen, somit weist die Verkehrsprognose 2030 keine höheren Verkehrsbelegungen aus. Die Angaben der Verkehrsstärkenkarte 2019 sind aufgrund der zum Zeitpunkt der Erhebung laufenden Sperrung aufgrund des Neubaus der Salvador-Allende-Brücke nicht repräsentativ bzw. verfälscht. Aus diesem Grund wurden stattdessen die verfügbaren Bestandsdaten aus dem Jahr 2014 als maßgebender Betrachtungsfall angesetzt. Die Ergebnisse des Gutachtens geben somit die Worst-case-Situation wieder.

Auf Grundlage der Ergebnisse des wettbewerblichen Dialogverfahrens im Frühjahr 2023 wurden die Prognosedaten der Verkehrserzeugung und -verteilung mit neuer Führung der Ostumfahrung fortgeschrieben (objektkonkrete Verkehrsprognose [OVP] 2030 - Netzfall 2.3). In Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, Abteilung IV Mobilität – IV A 4-2 kann die OVP 2030 weiterhin als maßgebend betrachtet werden, da das Berliner Verkehrsmodell mit der Prognose 2035 insgesamt auf gesamtstädtischer Ebene eine rückläufige Tendenz der Verkehrsmengen zeigt. Für den hier betrachteten Bereich ist von einer gleichbleibenden bis leicht rückläufigen Entwicklung auszugehen.

Durch die Vorhabenplanung werden bisher für das Parken im Wohnumfeld genutzte Stellplätze entfallen. Dazu zählt insbesondere die kommerzielle Kundenstellplatzanlage des Nahversorgungsmarkts im Bestand, die durch eine Anzahl Dauerparker genutzt wird. Durch die geplante Neugestaltung der östlichen Seite der Gelnitzstraße und der erstmaligen Errichtung eines Gehwegs, die im Umgriff des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt, entfallen ebenfalls Stellplätze.

Es werden 33 Mieterstellplätze im Rahmen der Vorhabenrealisierung entstehen, die der Aufnahme vorhabeninduzierter Stellplatzbedarfe dienen. Ihre Anordnung erfolgt innerhalb des Gebäudes in einem abgesenkten Garagengeschoss. Die Stellplätze werden hinsichtlich ihres Umfangs als angemessen beurteilt, da die beabsichtigte Quartiersentwicklung Maßnahmen zur Reduktion des MIV

gemäß dem Mobilitätsgesetz Berlin vorsieht und das Plangebiet außerordentlich gut an den ÖPNV und über den Bahnhof Köpenick auch an den Regionalverkehr angebunden ist.

Eine weitere Kompensation wegfallender – insbesondere privater und informeller – Stellplätze ist nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Eine rechtlich bindende Verpflichtung zur Schaffung von Stellplätzen, z. B. in Form einer Stellplatzsatzung, besteht nicht.

### **VIII.5.1 Verkehrserzeugung im Gebiet**

Laut Verkehrsstärkenkarte DTV<sub>w</sub> 2014 Berlin liegt die durchschnittliche werktägliche Verkehrsstärke (DTV<sub>w</sub>) für den Bereich der Seelenbinderstraße auf der Höhe des Plangebiets bei 15.500 Kfz/24 h. Eine Bezugsgröße von 150 projektierten Wohneinheiten, die der verkehrstechnischen Untersuchung zugrunde liegt, führt zur Annahme eines Einwohnerzuwachses von 300 Personen. Die im weiteren Verlauf der Vorhabenplanung geringfügig erhöhte Anzahl der projektierten Wohnungen führt zu keiner wesentlich anderslautenden Aussage. Als Berechnungsgrundlage für die Einschätzung des künftigen Verkehrs im Plangebiet dienen die Kennwerte des Systems repräsentativer Verkehrserhebungen (SrV), die Veröffentlichungen zur „Verkehrserzeugung durch Vorhaben der Bauleitplanung“ sowie „Hinweisen zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“.

Der Anteil der zurückgelegten Wege im MIV lag für den Bezirk Treptow-Köpenick im Jahr 2018 im Schnitt bei 31 %. Um einen möglichen Worst-Case Rechnung zu tragen, wurde der MIV-Anteil mit 40 % angesetzt. Bei der angenommenen Wegeanzahl von 3,5/Tag und einem Pkw-Besetzungsgrad von 1,3 Personen/Fahrt kommt das Gutachten hinsichtlich der Verkehrserzeugung zu folgendem Ergebnis:

- Mit der derzeit absehbaren Wohnnutzung des Gebiets werden rund 400 Kfz-Fahrten pro Tag erzeugt. Der Verbrauchermarkt wurde in die Verkehrserzeugung nicht einbezogen, da dieser bereits im Bestand vorhanden ist und die entsprechenden Kfz-Fahrten bereits über den Standort im Bestand abgewickelt werden.
- Das daraus resultierende MIV-Verkehrsaufkommen beträgt in der Seelenbinderstraße in der Summe aus Quell- und Zielverkehr etwa 15.900 Kfz/24 h.
- In der morgendlichen Hauptverkehrszeit werden infolge der Entwicklung des Plangebietes im MIV etwa 41 Kfz/h (Quell- und Zielverkehr 6-7 Uhr) erwartet. Die Nachmittagswerte liegen bei 68 Kfz/h (Quell- und Zielverkehr 17-18 Uhr).

#### **VIII.5.1.1 Ruhender Verkehr**

Für den ruhenden Verkehr müssen jeweils Stellplätze für Kraftfahrzeuge für Menschen mit schwerer Gehbehinderung oder Rollstuhlnutzende (§ 49, Absatz 1 der Bauordnung für Berlin), allgemeine Kfz-Stellplätze und Stellplätze für Fahrräder unterschieden werden. Für die erste Gruppe der Menschen mit schwerer Gehbehinderung oder Rollstuhlnutzende müssen auf Berechnungsgrundlage der AV Stellplätze (Anlage 1 vom 16.06.2021) keine Stellplätze zur Verfügung gestellt werden. Al-

lerdings ist bei einem Verbrauchermarkt davon auszugehen, dass schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzende den Verbrauchermarkt mittels Kfz anfahren werden. Insofern sollen zwei Stellplätze vorgehalten werden, die nahe des Zugangs zum Verbrauchermarkt angeordnet und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesichert werden sollen.

Weitere Kundenstellplätze sind im Rahmen des Vorhabens nicht vorgesehen: Um die Auswirkungen des Wegfalls des Netto-Marktstellplatzes zu untersuchen, wurde eine ergänzende verkehrliche Untersuchung durchgeführt (FGS, 03.04.2024, Fortschreibung 18.11.2024).

Das Ergebnis dieser Untersuchung besagt, dass aufgrund des bereits bestehenden erheblichen Parkdrucks im Umfeld des Vorhabens und dem Wegfall der bisher vorhandenen Parkplätze des bestehenden Discounters ein signifikanter Teil der Kunden, die diesen bisher mit dem Pkw angefahren haben, andere Lebensmittelgeschäfte aufsuchen werden und somit von diesem Standort abgezogen werden. Es wird aufgrund der Ortskenntnis der Kunden nicht davon ausgegangen, dass Kunden, die in der Seelenbinderstraße keinen Parkplatz finden, die umliegenden Wohnviertel aufsuchen. Stattdessen ist es wahrscheinlich, dass sie direkt alternative Nahversorger ansteuern. Der Wegfall der Stellplätze führt daher gemäß den Ergebnissen des Gutachtens eher zu einer Reduzierung des Kfz-Kundenverkehrs im Bereich der Seelenbinderstraße.

Trotz des möglichen Verlusts einiger Kfz-nutzenden Kunden ist der dauerhafte Erhalt des Netto-marktes aufgrund seines relevanten Anteils an Kunden, die zu Fuß oder mit dem Rad kommen, und seiner zukünftigen Nahversorgerfunktion für den neuen Stadtteil auf dem Areal des ehemaligen Güterbahnhofs Köpenick zu befürworten.

Hinsichtlich der Errichtung von Stellplätzen für Fahrräder ist § 49 Absatz 2 der BauO Berlin sowie die AV Stellplätze vom 16.06.2021 maßgeblich. Für die geplanten Nutzungen sind demnach 384 Fahrradstellplätze erforderlich. Eine Anzahl von 5 % dieser Stellplätze ist dabei für die Nutzung mit Sonderfahrrädern (z. B. Lastenräder) herzustellen, dies entspricht 19 Stellplätzen. Gemäß Vorhabenplanung sind innerhalb des Gebäudes 430 Stellplätze für Fahrräder und 20 für Lastenräder vorgesehen, weitere Fahrradbügel zur Nutzung durch die Kundschaft des geplanten Nahversorgers sind ausweislich der Freianlagenplanung möglich.

## **B UMWELTBERICHT**

### **I Einleitung**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Die Berücksichtigung dieser Belange erfolgt im Rahmen einer Umweltprüfung.

Es ist ein Umweltbericht zum Bebauungsplan zu erarbeiten, dessen Inhalt in § 1 Abs. 6 Nr. 7, § 2 Abs. 4 und § 4c BauGB und in der zugehörigen Anlage dargestellt ist. Im Umweltbericht müssen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden (§ 2 Abs. 4 BauGB). Das Ergebnis des Umweltberichts ist im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (§ 2a BauGB).

#### **I.1 Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-83 VE hat eine Größe von rund 0,8 ha und liegt im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Köpenick. Das Plangebiet wird im Norden begrenzt durch die Flächen des Umspannwerks Gelnitzstraße und die brachliegenden Flächen des ehemaligen Güterbahnhofs Köpenick, im Osten durch weitere Flächen eines Autohandels und Flächen des Finanzamts Treptow-Köpenick, im Süden durch die Seelenbinderstraße und im Westen durch die Gelnitzstraße.

Das Plangebiet umfasst die Flächen eines Nahversorgungsmarkts mit einer Stellplatzanlage. Im östlichen Bereich befinden sich Teile eines Autohandels mit einer Stellplatzanlage zur Autoschau.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-83 VE ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Festsetzung eines „Wohngebäude mit Nahversorgung“ zu schaffen. Die Erschließung erfolgt über bestehende Verkehrsflächen Gelnitzstraße und Seelenbinderstraße, die als Straßenverkehrsflächen gesichert werden sollen. Der geplante Baukörper wird mit einer erweiterten Baukörperausweisung festgesetzt. Es wird eine Fläche für Garagen festgesetzt.

#### **I.2 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes**

Neben den Vorschriften des Baugesetzbuchs mit den umweltbezogenen Zielsetzungen der §§ 1 und 1a BauGB existieren eine Reihe weiterer für die Bauleitplanung relevanter Fachgesetze, Verordnungen und Richtlinien mit umweltschützendem Charakter sowie übergeordnete Planungen mit Zielangaben zum Umweltschutz, die als Grundlage und Bewertungsmaßstäbe für die Ermittlung der Umweltauswirkungen der Planung heranzuziehen sind.

### **I.2.1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 Satz 1 Baugesetzbuch eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichern, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt. Es ist eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu gewährleisten. Sie sollen gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ist dargestellt, dass die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind. Hier werden alle Schutzgegenstände benannt. In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, § 2 Abs. 4 und § 4c BauGB und in der zugehörigen Anlage sind die Inhalte der Umweltprüfung dargestellt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan berücksichtigt die Ziele des Baugesetzbuchs durch die Erfassung der umweltbezogenen Belange im Rahmen der Umweltprüfung und deren Berücksichtigung in der Abwägung. Durch die geplante Nutzung eines bereits bebauten Grundstücks wird der Anspruch eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden umgesetzt.

### **I.2.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

Gemäß § 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die zukünftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass

- die biologische Vielfalt
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und - soweit erforderlich - die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Standorts und seine Bedeutung für Natur und Landschaft werden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt und bewertet, so dass diese Belange in die Abwägung eingestellt werden können.

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden (§ 18 BNatSchG). Gemäß § 1a BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung zu

berücksichtigen. Ein Ausgleich ist nach § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Das Vorhabengebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftig festgesetzten oder im Verfahren befindlichen Bebauungsplans. Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten ist der Geltungsbereich planungsrechtlich als im Zusammenhang bebauter Ortsteil (Innenbereich) gemäß § 34 BauGB mit gewerblicher Prägung zu beurteilen.

Für das Gebiet bestehen keine Straßen- und Baufluchtlinienpläne.

Der Geltungsbereich liegt weder in Schutzgebieten im Sinne des § 22 BNatSchG, noch in Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete). Erhaltungsziele und der Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten sind durch die Planung nicht betroffen.

§ 44 Abs. 1 BNatSchG enthält Zugriffsverbote zum Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen der besonders geschützten Arten. Danach ist es verboten, Tiere der geschützten Arten zu fangen, zu töten oder Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der Natur zu entnehmen oder zu zerstören, bzw. Pflanzen der geschützten Arten zu beschädigen oder zu vernichten. Im Bebauungsplanverfahren ist daher zu prüfen, ob auf der zu beplanenden Fläche besonders oder streng geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorkommen und ob durch die prognostizierte spätere Umsetzung der Planung Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG betroffen sind. Werden geschützte Arten festgestellt und kann das Vorhaben nicht so geplant werden, dass diese Arten oder deren Lebensstätten nicht beeinträchtigt werden, so ist bei der obersten Naturschutzbehörde die Zusicherung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. einer Befreiung nach § 67 BNatSchG einzuholen. Die artenschutzrechtlichen Verbote des BNatSchG unterliegen nicht der baurechtlichen Abwägung. Im Rahmen der Umweltprüfung erfolgen eine faunistische Erfassung und die Prüfung, ob durch die prognostizierte Umsetzung der Planung Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt werden könnten und wie diese überwunden werden können.

### **1.2.3 Bundes-Immissionsschutzgesetz und Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin mit den entsprechenden Richtlinien und Verwaltungsvorschriften**

Zweck des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) und des Landes-Immissionsschutzgesetzes (LImSchG) ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen (§ 1 BImSchG).

Mit dem Gesetz zur Umsetzung der EG-Richtlinie über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm vom 24. Juni 2005 wurde die EG-Umgebungslärmrichtlinie in nationales Recht umgesetzt. Schädliche Auswirkungen einschließlich Belästigungen durch Umgebungslärm sind zu verhindern, vorzubeugen oder zu vermindern. Geschützt werden soll der gesamte Aufenthaltsraum der Bevölkerung einschließlich des Wohnumfeldes.

Zu diesem Zweck werden Lärmaktionspläne erarbeitet. In dem ersten Lärmaktionsplan von 2008 für Berlin wird das Plangebiet als Teil eines Modellprojektes dargestellt. Das Modellprojekt umfasste die Altstadt Köpenick und die umliegenden Bereiche der Dammvorstadt. Die Seelenbinderstraße ist hier mit einer täglichen Verkehrsbelastung von 10.000-20.000 Fahrzeugen dargestellt. Die Mittelungspegel am Tag an der Straßenrandbebauung umfasst 75-79 dB(A). Nachts liegen die Werte bei 65-69 dB(A). Damit liegt bereits im Bestand eine durch Lärm beeinträchtigte Wohnnutzung vor. Dies ist u.a. auf Reflexionen zurückzuführen. Mit dem Lärmaktionsplan 2013-2018 wird Bilanz gezogen und der Lärmaktionsplan 2008 und die hierin aufgezeigten Maßnahmen fortgeschrieben, sofern sie noch nicht umgesetzt wurden.

Gemäß der Lärmwirkungsforschung steigt ab einer Dauerbelastung von 55 dB(A) nachts und 65 dB(A) tags das Risiko von Herz-Kreislauferkrankungen durch chronischen Lärmstress. Deshalb wird die Einhaltung dieser Werte als mittelfristiges Ziel formuliert. Diese gesundheitsrelevanten Schwellenwerte dienen im Rahmen der Vorsorge als Zielwerte für die Lärminderungsplanung.

Der Lärmaktionsplan 2019-2023 enthält eine Bilanz früherer Maßnahmen, die Dokumentation der umfangreichen Öffentlichkeitsbeteiligung und das Arbeitsprogramm bis 2023. Zudem wurden im Lärmaktionsplan 2019-2023 neue Ansätze entwickelt, um die Minderung des Verkehrslärms zu forcieren. Dazu zählen die zukünftige Mobilität in neuen Stadtquartieren, ein Tempo 30-Nachtkonzept, ruhige Gebiete und städtische Ruhe- und Erholungsräume oder auch das Verhalten im Straßenverkehr. Mit dem Freihalten des Plangebiets von privatem Verkehr werden Ziele dieses Plans berücksichtigt.

Der Geltungsbereich und die direkt angrenzenden Bereiche bzw. Zufahrtsstraßen sind keine projektierten Maßnahmenflächen im Lärmaktionsplan 2019-2023.

Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Umweltauswirkungen durch ein schalltechnisches Fachgutachten untersucht und die Erheblichkeit der Auswirkungen durch den Verkehr eingeschätzt.

#### **1.2.4 Luftreinhalteplanung**

Um die gesundheitlichen Risiken durch Luftschadstoffe zu senken, sind in der Europäischen Gemeinschaft strenge Grenzwerte für die Luftqualität verabschiedet und in deutsches Recht übernommen worden. Die Umsetzung der Europäischen Richtlinie 2008/50/EG (Luftqualität und saubere Luft für Europa) vom 21.05.2008 in deutsches Recht erfolgte durch die 8. Novelle zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) und Erlass der 39. Verordnung zum BImSchG (39. BImSchV) im August 2010. Erstmals werden nun auch neben den Feinstäuben PM<sub>10</sub> kleinere Partikel bis 2,5 µm (PM<sub>2,5</sub>) geregelt.

Aufgrund weiträumiger Überschreitungen der Grenzwerte für PM<sub>10</sub> und NO<sub>2</sub> musste Berlin kontinuierliche Luftreinhalte- und Aktionspläne aufstellen. Der Luftreinhalteplan 2005-2010 enthält eine Vielzahl von Maßnahmen, u.a. die stufenweise Einführung der Umweltzone.

Es folgte die 1. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für Berlin von 2011-2017. Hierbei spielt auch der kommende Zielwert für Benzo[a]pyren eine Rolle. Weitere Maßnahmen zur Reduzierung der

Schadstoffimmissionen betreffen die Handlungsfelder Stadtplanung, Verkehr, Wärmeversorgung, Baustellen, Industrie und Gewerbe.

Da die bisherigen Maßnahmen in Berlin weiterhin nicht zur Einhaltung der Grenzwerte geführt haben, wurde im Juli 2019 die 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans vom Berliner Senat verabschiedet. Kernstück ist die weiterführende Reduzierung der Stickstoffdioxide in der Luft, welche zu drei Vierteln aus dem motorisierten Straßenverkehr stammen. Die Maßnahmen basieren stadtweit auf der technischen Optimierung der Linienbusse, der Förderung von Elektrofahrzeugen sowie der Ausweitung der Parkraumbewirtschaftung und der Förderung der öffentlichen Verkehrsmittel. Hinzu kommen lokale Maßnahmen mit vermehrten Tempo 30-Zonen (die teilweise bereits in Kraft getreten sind) und Dieseleinfahrtsverbote für acht Straßen für Dieselfahrzeuge bis einschließlich Euronorm Euro 5/V.

Nach den Prognosekarten für 2020 und 2025 liegt das Plangebiet für die beide Schadstoffe Stickstoffdioxid und Feinstaub in einer wenig vorbelasteten Zone (zwischen 18,0 – 20,0 µg/m<sup>3</sup> für Feinstaub PM10 und unter 14 µg/m<sup>3</sup> für NO<sub>2</sub> im Jahresdurchschnitt). In der Gesamtschau weisen sowohl die Bestandsaufnahme als auch die für 2020 und 2025 prognostizierten Jahresmittelwerte für die NO<sub>2</sub>- und PM10-Konzentration auf eine relativ günstige Lage des Plangebiets hin.

Für den Geltungsbereich sind keine besonderen Maßnahmen der Luftreinhalteplanung Berlin vorgesehen.

Durch die Planung wird keine verkehrsintensive Nutzung vorbereitet, auch wenn eine geringe Erhöhung des Ziel- und Quellverkehrs möglich ist, so dass den Zielen des Luftreinhalteplans Rechnung getragen wird.

### **1.2.5 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)**

Zweck des Bundes-Bodenschutzgesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich vermieden werden.

Den Zielen des Bundes-Bodenschutzgesetzes wird insofern entsprochen, als dass eine bereits stark versiegelte Fläche genutzt wird. Laut der Karte ‚Planungshinweise Bodenschutz‘ des Umweltatlas Berlin vom Dezember 2023 besteht im Plangebiet nur eine geringe Schutzwürdigkeit. Es sind die allgemeinen Belange des Bodenschutzes zu berücksichtigen und es gelten die allgemeinen gesetzlichen Anforderungen des Bodenschutzes.

Das Plangebiet ist durch Altlasten belastet, die aufgrund der Vornutzung entstanden sind. Die Planung berücksichtigt die Altlastensituation in dem diese näher untersucht wurde, um Handlungsbedarf abzuleiten (KLU GbR 2018) (vgl. Kap. II.2.2.1.1).

## **I.2.6 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / Berliner Wassergesetz (BWB)**

Zweck des Wasserhaushaltsgesetzes ist es, die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Das Gesetz gilt für oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser. Die Gewässer sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird. Dabei sind insbesondere mögliche Verlagerungen von nachteiligen Auswirkungen von einem Schutzgut auf ein anderes zu berücksichtigen. Es ist ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt, unter Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes zu gewährleisten.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Gemäß § 36a Berliner Wassergesetz soll, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist oder sonstige signifikante nachteilige Auswirkungen auf den Zustand der Gewässer nicht zu erwarten sind und sonstige Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht versickert werden. Sonstige Belange stehen der Versickerung insbesondere dann entgegen, wenn dadurch in den Gebieten Vernässungsschäden an der Vegetation oder den Bauwerken entstehen oder Bodenbelastungen hervorgerufen werden können.

Durch die Altlastensituation sind in Teilen des Plangebiets diese Voraussetzungen im Bestand nicht gegeben. Durch die für die Umsetzung der Planung erforderliche Neubewertung nach BBodSchV ist davon auszugehen, dass die Voraussetzungen aber geschaffen werden können. Bei der geplanten Versickerung von Niederschlägen ist entweder eine Kontaminationsfreiheit sicherzustellen oder ein lokaler Bodenaustausch vorzunehmen. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird vollständig zurückgehalten.

130 m südlich des Plangebiets verläuft die Alte Erpe. Aufgrund der Seelenbinderstraße, die eine Barrierefunktion schon im Bestand einnimmt, ist eine Beeinträchtigung dieses Oberflächengewässers nicht zu erwarten. Beeinträchtigungen des Grundwassers sind durch die geplante Wohnnutzung mit Nahversorger nicht zu erwarten.

Im Rahmen der Planung wurde eine Machbarkeitsstudie zur Niederschlagswasserbewirtschaftung erarbeitet (boye und bode 2024). Demnach soll das Niederschlagswasser vollständig auf dem Grundstück verbleiben und versickern.

## **I.2.7 Berliner Energiewendegesetz (EWG Bln)**

Zweck dieses Gesetzes ist die Festlegung von Klimaschutzziele für das Land Berlin sowie die Schaffung von Instrumenten zu deren Erreichung. Ziel ist es, die klimaschädlichen CO<sub>2</sub>-Emissionen bis 2030 um mindestens 70 Prozent, bis 2040 um mindestens 90 Prozent und spätestens bis 2045 um mindestens 95 Prozent im Vergleich zu 1990 zu senken.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan berücksichtigt die Ziele des Energiewendegesetzes, indem Solar- oder Photovoltaikanlagen ermöglicht werden.

### **I.2.8 Solargesetz**

Berlin hat am 17. Juni 2021 das Solargesetz Berlin beschlossen. Das Gesetz trat am 16. Juli 2021 in Kraft. Die Solarpflicht gilt ab dem 01.01.2023.

Ziel des Solargesetzes Berlin ist es, die Solarpotenziale auf den Dächern Berlins nutzbar zu machen und somit einen wichtigen Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele zu leisten. Das Gesetz regelt für Neubauten und den Bestand im Falle von wesentlichen Umbauten des Daches eine Mindestgröße für zu installierende und zu betreibende Photovoltaikanlagen. Bei Neubauten mit einer Nutzungsfläche von mehr als 50 m<sup>2</sup> müssen mindestens 30 % der Bruttodachfläche eines Gebäudes mit Photovoltaikanlagen bedeckt sein. Bei wesentlichen Umbauten des Dachs müssen Photovoltaikanlagen mindestens 30 % der Nettodachfläche eines Gebäudes bedecken.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan berücksichtigt die Ziele des Solargesetzes, indem Photovoltaikanlagen allgemein zulässig sind.

### **I.2.9 Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm (BEK)**

Das BEK 2030 ist im Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetz (EWG Bln) zentrales Instrument zur Erreichung der Berliner Klimaziele. Das BEK 2030 stellt eine Fortführung für den Umsetzungszeitraum 2022 bis 2026 dar. Dabei wurden erstmals Sektorziele zur Emissionsminderung für die Handlungsfelder Energie, Gebäude, Verkehr und Wirtschaft festgelegt. Es wurden konkrete, quantitative Ziele und Indikatoren bzw. Umsetzungszeitpunkte definiert.

Es wurden Maßnahmen in den Bereichen Klimaschutz und Klimaanpassung verabschiedet, die der Senat in den nächsten Jahren umsetzen soll. Im Bereich Klimaschutz ist in dem Handlungsfeld Energie die Umstellung auf fossilfreie Energieträger das Ziel. Verfügbare Potenziale an erneuerbaren Energien in den Bereichen Solar, Wind, Abwärme, Geothermie und Bioenergie sind zu erschließen und Speicherlösungen aufzubauen. Im Handlungsfeld Gebäude ist der klimaneutrale Neubau sowie der Ausstieg aus fossilen Brennstoffen für die Versorgung der Brennstoffe relevant. Im Handlungsfeld Verkehr sollen Maßnahmen zur Mobilitätswende implementiert und umgesetzt werden wie z.B. der Ausbau der Rad- und Fußverkehrsinfrastruktur und die Verbesserung des Öffentlichen Personennahverkehrs.

Die Handlungsfelder der Klimaanpassung sind Gesundheit, Stadtentwicklung und Stadtgrün, Wasser, Boden, Forstwirtschaft, Mobilität, Industrie, Gewerbe, Bevölkerungsschutz, Biologische Vielfalt sowie Tourismus, Sport und Kultur.

Das vom Klimawandel betroffenen Stadtgrün soll klimaresilient gestaltet, gepflegt und geschützt werden, da es wichtige Ökosystemdienstleistungen (Verschattung und Verdunstungskühlung, Luft- und Wasserfilterung, Bodenrehabilitation und Erhöhung der Biodiversität) erbringt. Im Handlungsfeld

Wasser wird eine Neuausrichtung der Regenwasserbewirtschaftung im öffentlichen Raum angestrebt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trägt zur Erreichung der Berliner Klimaschutzziele bei, in dem gemäß Pflanzliste und Freianlagenplan zum Teil klimaresiliente Pflanzen bei der Anlage der nicht überbaubaren und gärtnerisch anzulegenden Grundstücksflächen heranzuziehen sind.

### **I.2.10 Mobilitätsgesetz Berlin (MobG BE)**

Mit dem Mobilitätsgesetz Berlin (MobG BE) wird dem Vorrang des Umweltverbunds aus öffentlichen Personennahverkehr, Fuß- und Radverkehr festgeschrieben. Das Mobilitätsgesetz setzt sich aus den Bausteinen Radverkehr, ÖPNV, Fußverkehr und Wirtschaftsverkehr und Neue Mobilität zusammen.

Das Plangebiet ist an den ÖPNV angebunden. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung, so dass Maßnahmen z.B. zur Verbesserung des Rad- und Fußverkehrs nicht festgesetzt werden können.

### **I.2.11 Landschaftsprogramm (LaPro)**

Das Landschaftsprogramm Berlin stellt übergeordnet die Belange von Natur und Landschaft jeweils schutzgutbezogen dar. Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm sind jeweils eigenständige Planungen. Eine Integration der Inhalte des Landschaftsprogramms in den behördenverbindlichen Flächennutzungsplan wurde nur bedingt vorgenommen. Es wurde jedoch ein Bezug zwischen den Plänen hergestellt. Die Entwicklungsziele bzw. Maßnahmen des Landschaftsprogramms basieren im Wesentlichen auf der vorhandenen Nutzung. Dort, wo der Flächennutzungsplan neue Nutzungen vorsieht, benennt das Landschaftsprogramm die auf die neuen Nutzungen bezogenen Entwicklungsziele bzw. Maßnahmen. Eine ergänzende Fußnote im LaPro besagt dazu: „Bei Nutzungsänderungen gemäß Flächennutzungsplan gelten die Maßnahmen für die neue Nutzung. Die Notwendigkeit von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Sicherung der Naturhaushaltsfunktion ist zu prüfen.“

Das LaPro gliedert sich in vier aufeinander abgestimmte Programmpläne, die Auskunft über die Dringlichkeit der langfristig zu erfüllenden landschaftsplanerischen sowie/-pflegerischen Aufgaben geben. Folgende Anforderungen an Nutzungen sehen die Programmpläne für das Plangebiet vor:

#### **I.2.11.1 Teilplan „Naturhaushalt/Umweltschutz“**

Der Programmplan Naturhaushalt/Umweltschutz stellt das Plangebiet als Industrie- und Gewerbegebiet dar. Bei Nutzungsänderung gemäß Flächennutzungsplan gelten jedoch wie oben dargestellt die Maßnahmen für die neue Nutzung. Die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnnutzung W2 des Plangebiets würde im Programmplan Naturhaushalt und Umweltschutz der Nutzungskategorie „Siedlungsgebiet mit Anpassung an den Klimawandel“ entsprechen. Ziele für diese Kategorie sind: Die naturhaushaltswirksamen Flächen sind durch Dach-, Hof- und Waldbegrünung zu erhöhen. Bei Verdichtungen sind kompensatorische Maßnahmen zu ergreifen. Bei Planungen ist der Boden- und Grundwasserschutz zu berücksichtigen. Niederschlagswässer sind dezentral zu versickern und emissionsarme Heizsysteme sind zu fördern. Stadtbäume sind zu erhalten bzw. neu zu pflanzen, die

Pflege ist nachhaltig zu sichern. Die bioklimatische Situation und die Durchlüftung sind zu verbessern. Klimawirksame Grün- und Freiflächen sind zu erhalten, zu vernetzen und neu zu schaffen. Die Rückstrahlung (Albedo) ist zu erhöhen.

Die Planung entspricht den Zielsetzungen. Die geplante Baudichte wird sehr hoch sein, so dass der Anteil an naturhaushaltswirksamer Fläche auch zukünftig gering sein wird. Die durch Vegetation bestandene Fläche wird mindestens im gleichen Umfang bestehen. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird auch dort zur Versickerung gebracht.

#### **I.2.11.2 Teilplan „Biotop- und Artenschutz“**

Der Programmplan Biotop- und Artenschutz stellt das Plangebiet als Innenstadtbereich dar, mit den Zielen des Erhalts von Freiflächen und der Beseitigung unnötiger Bodenversiegelungen in Straßenräumen, Höfen und Grünanlagen sowie der Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna (Hof-, Dach- und Wandbegrünung). Bauliche Verdichtungen sind zu kompensieren. Stadtypische Pflanzen sind bei der Grüngestaltung zu verwenden und zu erhalten. Typische urbane Arten sind langfristig zu sichern und die allgemeinen Ziele der Berliner Strategie der biologischen Vielfalt sind zu fördern.

Die Planung entspricht den Zielsetzungen. Die Bebauung ist in einem Gebiet geplant, das keine hohe Bedeutung als Lebensraum hat. Der Anteil an Freiflächen wird auch zukünftig gering sein, sich aber gegenüber dem Bestand kaum verändern. Kompensatorische Maßnahmen für die Nachverdichtung sind Dachbegrünung auf 70% der neu zu errichtenden Gebäude und Baumpflanzungen.

#### **I.2.11.3 Teilplan „Landschaftsbild“**

Der Programmplan Landschaftsbild stellt das Plangebiet als Städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzung dar. Entwicklungsziele und Maßnahmen sind Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung, Berücksichtigung ortstypischer Gestaltelemente und besonderer Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge, Quartiersbildung durch Entwicklung raumbildender Strukturen und Leitbaumarten in den Großsiedlungen, Entwicklung des Grünanteils in Gewerbegebieten und auf Infrastrukturf lächen (Dach- und Wandbegrünung, Sichtschutzpflanzungen im Randbereich zu sensiblen Nutzungen). Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen und Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente, Anlage ortsbildprägender Freiflächen, begrünter Straßenräume und Stadtplätze bei Siedlungserweiterungen.

Den Zielen des Teilplans wird teilweise entsprochen. Die Entwicklung erfolgt auf Flächen, die bereits im Bestand überwiegend versiegelt sind. Es erfolgt eine städtebauliche Neuordnung des Gebiets. Das städtische Erscheinungsbild wird gegenüber dem Bestand wesentlich verbessert.

#### **I.2.11.4 Teilplan „Erholung und Freiraumnutzung“**

Der Programmplan Erholung und Freiraumnutzung stellt das Plangebiet als sonstiges Gebiet außerhalb von Wohnquartieren dar.

Bei Nutzungsänderung gemäß Flächennutzungsplan gelten jedoch die Maßnahmen für die neue Nutzung. Die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnnutzung des Plangebiets würde im Programmplan Erholung und Freiraumnutzung der Einstufung der angrenzenden Wohnquartiere entsprechen. Der Programmplan stellt die im weiteren Umfeld vorhandenen Wohnquartiere als mit Freiräumen nicht versorgt dar. Die Nutzungsmöglichkeiten und die Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturflächen sind zu erhöhen. Die Durchlässigkeit zum landschaftlich geprägten Raum ist zu verbessern und die Freiräume sind zu vernetzen. Der private Freiraum im Bereich von Zeilen- und Großformbebauung ist zu erhöhen. Die Aufenthaltsqualität im Straßenraum ist zu verbessern.

Die Fläche hat im Bestand keine Bedeutung für die übergeordnete Freiraumversorgung. Die Freiraumqualität im Plangebiet wird sich gegenüber dem Bestand damit verbessern.

#### **I.2.11.5 Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption**

Die Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption stellt Suchräume und Flächen dar, für die aus gesamtstädtischer Sicht ein besonderes Handlungserfordernis besteht. Die Priorität dieser Flächen resultiert daraus, inwieweit sie in der Lage sind, das Natur- und Freiraumsystem der Stadt zu stützen bzw. zu ergänzen. Bei der Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffe in der verbindlichen Bauleitplanung sind für die Maßnahmen des Ausgleichs die prioritären Räume und Flächen der gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption des LaPro grundsätzlich vorrangig zu berücksichtigen.

Die Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption stellt die Grundelemente des Berliner Freiraumsystems dar. Hierzu gehört neben dem „grünen Achsenkreuz“ auch der „innere“ und „äußere“ Parkring.

Das Plangebiet gehört zu einem der Achsenkreuze. Hier sind Flächen und Maßnahmen prioritär umzusetzen.

Die Planung widerspricht den Zielsetzungen, weil eine bauliche Nachverdichtung geplant ist. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht Gegenstand der Planung. Das Aufwertungspotenzial auf der gewerblichen Fläche wäre sehr hoch, würde aber dem Ziel einer baulichen Entwicklung widersprechen.

#### **I.2.11.6 Landschaftsplan**

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans.

### **I.2.12 Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura-2000-Gebieten sowie sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete**

Das Plangebiet liegt in keinem Schutzgebiet und grenzt auch nicht an ein Schutzgebiet an oder liegt in einem räumlichen und/oder funktionalen Zusammenhang mit einem Schutzgebiet.

### **I.2.13 Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima) / Klima KONKRET**

Ziel des Stadtentwicklungsplans Klima 2.0 (Senatsbeschluss vom 20.12.2022) ist es, die Klimaneutralität Berlins bis 2045 zu erreichen. Der StEP beschreibt über vier Handlungsansätze die räumlichen Prioritäten zur Klimaanpassung: für Bestand und Neubau, für Grün- und Freiflächen, für Synergien zwischen Stadtentwicklung und Wasser sowie mit Blick auf Starkregen und Hochwasserschutz. Darüber hinaus umfasst er erstmals eine räumliche Kulisse, in der bauliche Entwicklung einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz leisten kann.

Für das Plangebiet gelten die Handlungsansätze 1 bis 5 wie folgt:

1. **„Mit kurzen Wegen das Klima schützen“:** Lage im Bereich „Städtische Korridore mit urbanen Kernen“ in fußläufiger Entfernung zu einer Haltestelle des schienengebundenen Nahverkehrs (Gelnitzstraße) und Nähe zum Hauptzentrum Bahnhofstraße; ferner ist das Areal des ehemaligen Güterbahnhofs als neues Stadtquartier mit Anbindung an den ÖPNV dargestellt,
2. **„Bestand und Neubau blau-grün anpassen“:** Lage im Schwerpunktraum blau-grüner Maßnahmen zur Kühlung am Tag sowie im Bereich klimaoptimierten Neu- und Weiterbaus,
3. **„Grün- und Freiflächen für mehr Kühlung klimaoptimieren“:** Darstellung als Siedlungsfläche mit bioklimatischen Entlastungsflächen im Wohnumfeld,
4. **„Synergien zwischen Stadt und Wasser erschließen“:** keine spezifische Verortung,
5. **„Gegen Starkregen und Hochwasser vorsorgen“:** Lage im Vorsorgeraum der Hochwasservorsorge in Überschwemmungsgebieten durch die Nähe zur Alten Erpe sowie Darstellung einer geringen Überflutungsgefährdung.

Den Zielen des Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 wird teilweise entsprochen, da eine Durchgrünung des Plangebiets und ein Rückhalt der Niederschläge geplant ist. Es wird eine Dachbegrünung auf 70% der neu zu errichtenden Gebäude sowie Baumneupflanzungen (17 Bäume) festgesetzt werden.

### **I.2.14 Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchG Bln)**

Ziel des Gesetzes zum Schutz von Denkmalen in Berlin (Denkmalschutzgesetz Berlin - DSchG Bln) ist es, Denkmale nach Maßgabe dieses Gesetzes zu schützen, zu erhalten, zu pflegen, wissenschaftlich zu erforschen und den Denkmalgedanken und das Wissen über Denkmale zu verbreiten. Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind in die städtebauliche Entwicklung, Landespflege und Landesplanung einzubeziehen und bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen angemessen zu berücksichtigen.

Östlich des Plangebiets befindet sich mit der Polizeidienstschule (1930 – 1931 im Stil der Neuen Sachlichkeit errichtetes Bürogebäude, heute Finanzamt) ein Baudenkmal. Durch die Nähe zu einer archäologischen Fundstelle sind auch Belange der Bodendenkmalpflege berührt.

Die Ziele des Denkmalschutzgesetzes werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt.

### **I.2.15 Baumschutzverordnung Berlin (BaumSchVO)**

Gemäß § 2 der Verordnung zum Schutze des Baumbestandes in Berlin (Baumschutzverordnung - BaumSchVO) stehen alle Laubbäume und die Nadelgehölzart Waldkiefer (*Pinus sylvestris*) sowie die Obstbaumarten Walnuss und Türkische Baumhasel unter besonderen Schutz, sofern sie bestimmte Stammumfänge erreicht haben. Die Schutzbestimmungen der Baumschutzverordnung gelten für

- einstämmige Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm und
- mehrstämmige Bäume, wenn mindestens einer der Stämme einen Mindestumfang von 50 cm hat,

wobei der Stammumfang jeweils in einer Höhe von 130 cm über dem Erdboden gemessen wird. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, ist der Stammumfang unmittelbar unter der Krone maßgebend. § 4 BaumSchVO regelt, welche Handlungen an einem Baum verboten sind. Verboten ist danach nicht nur die Beseitigung eines Baums; die Verbote betreffen auch Maßnahmen, die sich besonders schädigend auf die Bäume auswirken und ihren Weiterbestand gefährden können (z. B. Durchtrennen von Wurzeln).

Die Bäume, die gemäß Baumschutzverordnung geschützt sind, wurden kartiert und gutachterlich hinsichtlich ihrer Vitalität bewertet.

Auf dem Vorhabengrundstück sind entsprechend der vorliegenden Baumkartierung (Köstler/FPB 2021/2024) 17 Bäume erfasst. Ein Ersatz für zu fallende Bäume wird im Plangebiet erfolgen (vgl. Kap. BII.5.4).

## **II Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen**

### **II.1 Räumlicher Untersuchungsumfang**

Das rund 0,8 ha große Plangebiet ist zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses durch einen Nahversorgungsmarkt mit einer Stellplatzanlage geprägt. Im östlichen Bereich befinden sich Teile eines Autohandels mit einer Stellplatzanlage zur Autoschau.

Der Untersuchungsgegenstand ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan 9-83 VE und die durch die Planung voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht ein Wohngebäude mit Nahversorger vor.

Zur Ermittlung der Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungen auf den Naturhaushalt wurden Untersuchungsräume definiert. Die Untersuchungsräume richten sich nach den möglichen Umweltauswirkungen. Hauptkriterien für die Abgrenzung sind die Reichweiten der Auswirkungen der Planung (Wirkfaktoren) sowie die an das Plangebiet angrenzenden Nutzungen mit ihren spezifischen Empfindlichkeiten und die örtlichen Gegebenheiten. Der Untersuchungsraum für das Schutzgut Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung umfasst neben dem Plangebiet auch Teile der Seelenbinderstraße und der Gelnitzstraße, da in diesen Bereichen eine Erhöhung des Ziel- und Quellverkehrs möglich ist und Auswirkungen zu prüfen sind. Im Bereich der Seelenbinderstraße besteht bereits eine sehr hohe Lärmbelastung im Bestand.

Die Untersuchungsräume für die Schutzgüter Boden und Wasser erstrecken sich auf das Plangebiet selbst, da über das Plangebiet hinaus keine Auswirkungen zu erwarten sind.

Der Untersuchungsraum für das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt umfasst aufgrund des hohen Versiegelungsgrades ebenfalls nur das Plangebiet, da das Plangebiet nur ein geringes Lebensraumpotential aufweist und auch durch die umliegenden stark befahrenen Straßen nicht im Verbund mit anderen Flächen steht. Wechselbeziehungen zur Fläche des ehemaligen Güterbahnhofs werden jedoch untersucht.

Das Schutzgut Klima/Luft umfasst neben dem Plangebiet auch die Fläche des ehemaligen Güterbahnhofs, da die dort gebildete Kaltluft in das Plangebiet strömt.

Der Untersuchungsraum für das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter umfasst die angrenzende Polizeidienstschule, die Baudenkmal ist.

Der Untersuchungsraum für das Schutzgut Landschaftsbild umfasst neben dem Teilgebiet selbst die angrenzenden Siedlungsbereiche, da in diesen Bereichen Sichtbeziehungen zum Plangebiet bestehen.

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen werden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt, beschrieben und bewertet. Die Umweltprüfung ist zudem nicht auf die Betrachtung nachteiliger Umweltauswirkungen beschränkt, sondern bezieht auch positive Auswirkungen mit ein.

Im Rahmen der verbal-argumentativen Untersuchungsmethode wird zunächst der gegenwärtige Zustand beschrieben. Hieraus werden die Empfindlichkeiten der jeweiligen Schutzgüter gegenüber den zu erwartenden Veränderungen abgeschätzt. Auf der Grundlage der Darstellung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens werden außerdem die zu erwartenden Beeinträchtigungen und Wirkungen auf alle Schutzgüter aufgezeigt und zum Bestand und zur Empfindlichkeit in Relation gesetzt. Zusammenfassend werden dann Empfehlungen zur Vermeidung, zur Minimierung sowie ggf. zum Ausgleich der festgestellten Umweltauswirkungen abgeleitet.

## **II.2 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 9-83 VE wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebäudes mit Nahversorgung zu schaffen.

Im Folgenden werden die Schutzgüter mit ihren Bestandsmerkmalen und Empfindlichkeiten dargestellt.

Die Bestandserfassung und -bewertung erfolgt auf Grundlage vorhandener Fachgutachten und des Umweltatlas des Landes Berlin sowie einer Biotoptypenkartierung (Köstler 2021/2024) und einer faunistischen Kartierung (Scharon 2022). Es erfolgt eine Unterscheidung zwischen der geplanten Fläche „Wohngebäude mit Nahversorgung“, für die wesentliche Veränderungen erfolgen werden, und den Straßenverkehrsflächen, die weitgehend im Bestand gesichert werden.

Die Straßenverkehrsflächen der Seelenbinder- und Gelnitzstraße sind durch versiegelte und teilversiegelte Flächen geprägt. Sieben Straßenbäume befinden sich im Bereich der Straßenverkehrsfläche. Innerhalb der Verkehrsflächen sind keine erheblichen Änderungen zu erwarten und die Veränderungsempfindlichkeit ist gering. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist zudem nicht Gegenstand der Festsetzung.

### **II.2.1 Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt**

Das Plangebiet ist im Bestand überwiegend von der Nutzung durch einen Nahversorger und die Stellplatzanlagen des Nahversorgers und des Autohandels geprägt. Es befinden sich 17 Bäume in der geplanten Fläche „Wohngebäude mit Nahversorgung“.

Die Empfindlichkeit gegenüber einem Verlust der Bäume ist gering, da es sich überwiegend um junge Ersatzpflanzungen handelt. Ausnahme bildet ein Götterbaum mit einem Stammumfang von 2 m. Da es sich um eine invasive nicht heimische Art handelt, ist die Veränderungsempfindlichkeit hier auch nur mittel. Die geplante Fläche „Wohngebäude mit Nahversorgung“ hat durch den geringen Baumbestand und die weitgehend vegetationsfreien Flächen eine geringe Lebensraumfunktion für Vögel und Fledermäuse (Scharon 2022).

Nur 20% des Grundstücks sind Vegetation bestanden (FPB 2024). Die Vegetationsflächen sind insgesamt von einer geringen Wertigkeit. Es handelt sich überwiegend um artenreichen Zier-/ Parkrasen. Einige Flächen sind auch gärtnerisch angelegt mit Sträuchern oder Bodendeckern.

Im Bereich der Straßenverkehrsfläche nehmen die versiegelten Flächen 60 % ein.

Tab. 1: Biotoptypen Bestand in Bezug auf Teilgebiete des Geltungsbereichs

Fläche „Wohngebäude mit Nahversorgung“			
Code	Biotoptyp	Größe (m <sup>2</sup> )	Einstufung Versiegelung
0324322	hochwüchsige, stark nitrophile und ausdauernde Staudenfluren, mit Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung 10 - 30%), verarmte Ausprägung	24	unversiegelt
051611	artenreicher Zier-/ Parkrasen weitgehend ohne Bäume	120	unversiegelt
051612	artenreicher Zier-/ Parkrasen mit locker stehenden Bäumen	833	unversiegelt
07311	mehrschichtiger Gehölzbestand aus überwiegen heimischen Arten	8	unversiegelt
102711	gärtnerisch gestaltete Freiflächen (außer Rasen- und Baumbestandsflächen), Anpflanzung von Bodendeckern (< 1m Höhe), weitgehend ohne Bäume	6	unversiegelt
102712	gärtnerisch gestaltete Freiflächen (außer Rasen- und Baumbestandsflächen), Anpflanzung von Bodendeckern (< 1m Höhe), mit Bäumen	417	unversiegelt
12310	Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsfläche (in Betrieb)	1.346	versiegelt
12642	Parkplätze, teilversiegelt	1.341	teilversiegelt

12643	Parkplätze, versiegelt	735	versiegelt
12651	unbefestigter Weg	12	unversiegelt
12653	teilversiegelter Weg (inkl. Pflaster)	1.453	teilversiegelt
12740	Lagerflächen	20	versiegelt
<b>Summe</b>		<b>6.315</b>	

<b>Öffentliche Straßenverkehrsfläche</b>			
<b>Code</b>	<b>Biotoptyp</b>	<b>Größe (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Einstufung Versiegelung</b>
0710212	Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend heimische Arten, jüngere Bestände	68	unversiegelt
102712	gärtnerisch gestaltete Freiflächen (außer Rasen- und Baumbestandsflächen), Anpflanzung von Bodendeckern (< 1m Höhe), mit Bäumen	4	unversiegelt
12612	Straßen mit Asphalt- oder Betondecken	579	versiegelt
12641	Parkplätze, nicht versiegelt	412	unversiegelt
12643	Parkplätze, versiegelt	183	versiegelt

12653	teilversiegelter Weg (inkl. Pflaster)	256	teilversiegelt
<b>Summe</b>		<b>1.502</b>	
<b>Summe Geltungsbereich vorhabenbezogener Bebauungsplan 9-83 VE</b>		<b>7.817</b>	

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgte eine artenschutzfachliche Einschätzung, die durch eine Kartierung (Scharon 2022) ergänzt wurde. Für die Erfassung ganzjährig geschützter Fortpflanzungs- und Lebensstätten wurden die Fassaden des Gebäudes abgesucht. An der Gebäudefassade wurden keine Niststätten oder Hinweise darauf gefunden. Das Gebäude ist vollständig verschlossen. Ein Vorkommen von streng geschützten Arten, Arten des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie oder Arten der Roten-Listen gefährdeter Brutvögel Berlins, Brandenburgs und Deutschlands kann ausgeschlossen werden. Fledermausquartiere sind nicht vorhanden.

In den jungen Feldahornen wurden keine Nester gefunden. Es wurden auch keine singenden Männchen oder revieranzeigende Merkmale festgestellt. Für Baumhöhlen weisen die Bäume einen zu geringen Stammdurchmesser auf.

Geeignete Lebensräume der Zauneidechse befinden sich nicht auf dem Grundstück. Die schmalen Wiesenflächen werden regelmäßig gemäht und weisen für eine Ansiedlung kaum notwendige Kleinstrukturen auf.

### II.2.1.1 Empfindlichkeit

Die versiegelten und teilversiegelten Flächen weisen keine Veränderungsempfindlichkeit auf. Im Bereich des Gebäudebestands besteht keine Veränderungsempfindlichkeit in Bezug auf die Gebäudebrüter und die Fledermäuse, da die Fassade vollständig geschlossen ist.

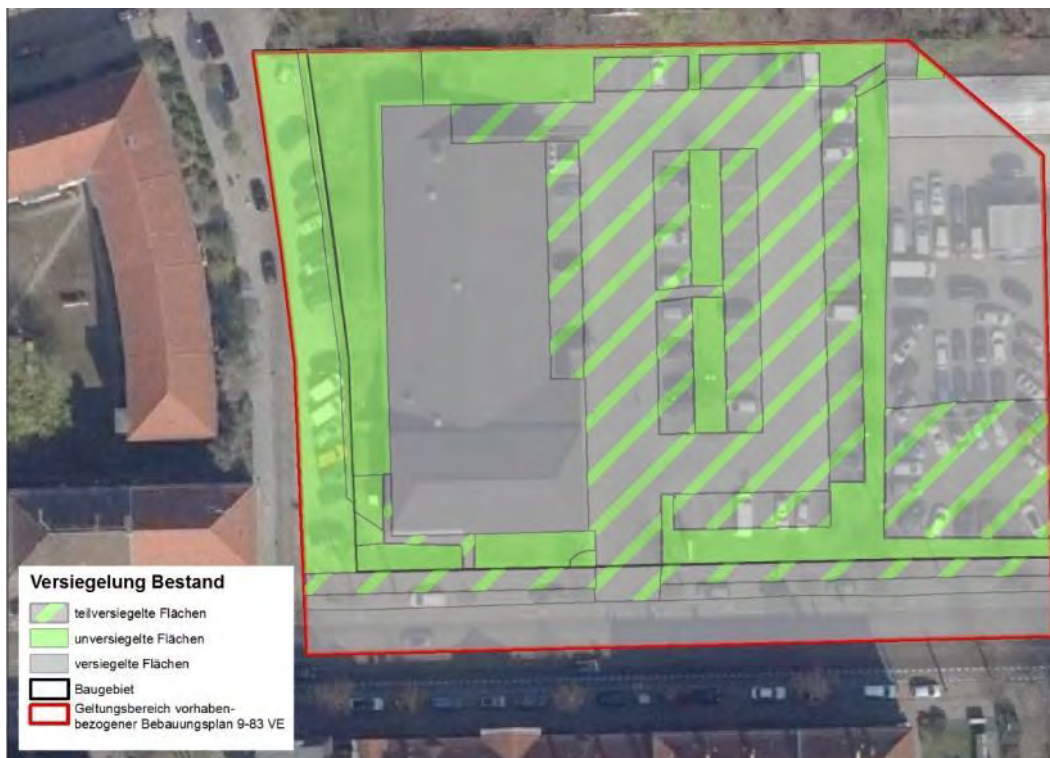
Die mit Vegetation bestandenen Flächen weisen auch eine untergeordnete Wertigkeit auf, so dass die Veränderungsempfindlichkeit entsprechend gering ist.

## II.2.2 Schutzgüter Fläche, Boden

### II.2.2.1 Bestand

Das Plangebiet ist extrem stark anthropogen überformt und es liegen auch außerhalb der versiegelten Flächen extrem stark veränderte Bodenverhältnisse vor. Die Naturnähe ist sehr gering. Die in der Fläche „Wohngebäude mit Nahversorgung“ vorherrschende Bodengesellschaft ist Regosol + Pararendzina + Hortisol. Es handelt sich um Siedlungsfläche auf Talsand, zum Teil auf Aufschüttung.

Das Gebäude und Teile der Stellplatzanlage sind versiegelt. Die den Nahversorgungsmarkt umgebenden Flächen sind unversiegelt. Der Parkplatz sowie weitere Stellplatzflächen sind teilversiegelt. Diese teilversiegelten Flächen werden auf den Versiegelungsgrad angerechnet, da sie einen naturfernen Unterbau bis in den frostfreien Bereich haben und damit auch keine natürlichen Bodenfunktionen mehr aufweisen. Es wird aufgrund des Aufbaus aus Pflastern von einem Versiegelungsgrad von 80% ausgegangen.



**Abbildung 2: Versiegelung Bestand**

Unter Berücksichtigung einer 80%igen Anrechnung der teilversiegelten Flächen auf den Versiegelungsgrad liegt dieser in Bezug auf die geplante Fläche „Wohngebäude mit Nahversorgung“ bei rund 69%.

**Tab. 2: Auswertung geplante Fläche „Wohngebäude mit Nahversorgung“ hinsichtlich Versiegelung**

Flächen	Größe (in m <sup>2</sup> )	Versiegelungsgrad (in %)	versiegelte Fläche (in m <sup>2</sup> )
Unversiegelt	1.410	0%	
Teilversiegelt	2.804	80%	2.243

Versiegelt	2.101	100%	2.101
<b>Gesamt</b>	<b>6.315</b>	<b>69%</b>	<b>4.344</b>

Die Böden sind durch eine geringe Leistungsfähigkeit im Mittel der fünf Bodenfunktionen (Summe der Einzelbewertungen > 10) geprägt. Das Plangebiet liegt laut der Karte „Planungshinweise Bodenschutz“ im sogenannten Unerheblichkeitsbereich. Die Böden weisen gemäß der „Planungshinweise Bodenschutz“ eine geringe Schutzwürdigkeit auf.

Die Flächen, die zukünftig im Bereich der geplanten Verkehrsfläche liegen, sind überwiegend versiegelt.

#### II.2.2.1.1 Altlasten

Das Grundstück ist im Bodenbelastungskataster unter den Nr. 6401a und 6401c eingetragen. Aufnahmegrund war u.a. die frühere militärische Nutzung. Im Zuge von Altlastenuntersuchungen in den Jahren 2003, 2007, einem Bodenaustausch von ca. 0,5 m und einer Neubebauung konnte der Altlastenverdacht für eine gewerbliche Nutzung im Jahr 2007 aufgehoben werden mit dem Hinweis, dass bei einer sensiblen Nutzung (hier Wohnen und Kinderspielflächen) eine Neubewertung erforderlich ist.

Auf dem westlichen Teil des Grundstücks lag der Schwerpunkt der Untersuchungen auf der Beurteilung des Wirkungspfades Boden-Grundwasser. Daher wurden vorrangig Proben aus dem Übergangsbereich zur grundwassergesättigten Zone untersucht. Im Ergebnis wurden keine signifikanten Kontaminationen des Bodens festgestellt. Die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser wurde deutlich unterschritten. Zum aktuellen Stand des Verfahrens lässt sich jedoch noch nicht sicher ausschließen, dass sich das Grundstück im Einflussbereich eines Grundwasserschadens befindet, welcher im weiteren Umfeld eingetragen wurde. Geplante Grundwassernutzungen sind im Vorfeld mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Die durchgeführten Bodenuntersuchungen in den Jahren 2003, 2007 und 2018 zeigten für den Wirkungspfad Boden-Mensch, dass die meisten Messwerte deutlich unterhalb der Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) liegen. Eine Bewertung der durchgeführten Bodenuntersuchungen für den Wirkungspfad Boden-Mensch gemäß der aktuell geltenden BBodSchV n.F. 2021 ergeben in einer von zwei Mischproben eine Überschreitung des Prüfwertes für Kinderspielflächen für den Parameter Benzo(a)pyren. In einer punktuellen Rammkernbohrung wurde zudem der Prüfwert für Kinderspielflächen und Wohngebiete überschritten. Auch wenn das Risiko flächendeckender Prüfwertüberschreitungen zum gegenwärtigen Kenntnisstand ausgeschlossen werden kann, ist zumindest partiell mit Überschreitungen der relevanten Prüfwerte zu

rechnen. Eine abschließende Bewertung für den Wirkungspfad Boden-Mensch ist zum jetzigen Zeitpunkt jedoch nicht möglich, weil die durchgeführten Bodenuntersuchungen bislang nicht flächendeckend waren und sich nicht auf die tatsächliche spätere Nutzung und die noch nicht abschließend geplante Oberflächengestaltung beziehen.

In Hinblick auf die angestrebte sensible Nutzung ist zu gewährleisten, dass die nutzungsspezifischen Prüfwerte der BBodSchV eingehalten werden. Dies ist durch flächendeckende Beprobungen der späteren Freianlagen gemäß BBodSchV bzw. durch einen Bodenaustausch oder Bodenauftrag von mindestens 0,3 m zu gewährleisten. Unter Sandkästen u. ä. sollten vorsorglich Grabsperren berücksichtigt werden. Das genaue Vorgehen ist im Vorfeld mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen.

#### **II.2.2.1.2 Kampfmittel**

Es liegen keine Kenntnisse zu Kampfmitteln vor. Vor der Durchführung von Baumaßnahmen sind daher weitergehende Untersuchungen erforderlich.

#### **II.2.2.2 Empfindlichkeit**

Die Veränderungsempfindlichkeit wird für die bereits versiegelten Flächen als gering bewertet. Für die unversiegelten Flächen ist die Veränderungsempfindlichkeit zwar höher, aber auch nur als gering zu bewerten, da auch hier von vollständig überformten und zum Teil belasteten Böden auszugehen ist.

Gegenüber Verdichtungen und damit verbundenen Veränderungen des Bodenwasserhaushaltes / Entwässerung besteht im Plangebiet nur eine geringe Empfindlichkeit, da durch die Nutzungsgeschichte bereits Verdichtungen bedingt sind.

### **II.2.3 Schutzgut Wasser**

#### **II.2.3.1 Bestand**

Für das Schutzgut Wasser ist die Lage des Plangebiets im Warschau-Berliner-Urstromtal prägend. Dementsprechend ist der Flurabstand des Grundwassers hoch und liegt überwiegend bei 3,0-4,0 m, lokal bei 4,0-7,0 m.

Das Plangebiet befindet sich in keinem Trinkwasserschutzgebiet. Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers wird im Umweltatlas Berlin als sehr hoch bewertet. Das Plangebiet ist überwiegend an die Schmutzwasserkanalisation und Regenwasserkanalisation angeschlossen.

Die Naturnähe des Wasserhaushalts ist im Bestand nur im Bereich der unversiegelten Flächen gegeben. Hier ist die Veränderungsempfindlichkeit als hoch zu bewerten.

### **II.2.3.2 Empfindlichkeit**

Für das Schutzgut Wasser ist von einem naturfernen Wasserhaushalt auszugehen, da im Bestand im Bereich der geplanten Fläche für das „Wohngebäude mit Nahversorgung“ bereits 69 % versiegelt sind und nicht mehr dem lokalen Wasserhaushalt zur Verfügung stehen. Im Bereich der Straßenverkehrsfläche liegt im Bestand auch ein naturferner Wasserhaushalt vor.

Die Veränderungsempfindlichkeit ist im Bereich der noch unversiegelten Flächen mittel, da es sich überwiegend um kleine Flächen handelt mit keinem oder geringen Vegetationsbestand, so dass auch hier nicht von einem natürlichen Wasserhaushalt auszugehen ist.

### **II.2.4 Schutzgut Luft**

#### **II.2.4.1 Bestand**

Die Karte Verkehrsbedingte Luftbelastung im Straßenraum 2020 und 2025 (Umweltatlas) zeigt, dass das Plangebiet im Bestand nur gering belastet ist. Als Index der Luftbelastung dienen die Kennwerte PM<sub>10</sub> und NO<sub>2</sub>.

#### **II.2.4.2 Empfindlichkeit**

Die Empfindlichkeit wird als mittel bewertet. Die Vorbelastung ist zwar gering, im Umfeld befinden sich aber sensible Wohnnutzungen.

### **II.2.5 Schutzgut Klima**

#### **II.2.5.1 Bestand**

Das Plangebiet ist im Klimamodell Berlin als Siedlungsraum mit ungünstiger thermischer Belastung dargestellt. Es ist durch einen geringen Luftaustausch von unter  $5 \text{ m}^3/(\text{m}^2\cdot\text{s})$  geprägt. Das Plangebiet zeigt die für versiegelte Flächen typischen Überwärmungserscheinungen auf, da am Tag die thermische Belastung als sehr stark bewertet wird. In der Nacht dagegen ist die bioklimatische Belastung als günstig bewertet.

Aufgrund der bestehenden Versiegelung und der geringen Vegetationsausstattung hat die Freifläche keine Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet.

#### **II.2.5.2 Empfindlichkeit**

Für das Plangebiet besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung, da das Plangebiet bereits im Bestand sehr stark versiegelt ist und sich die negativen Tendenzen durch den Klimawandel noch verstärken werden.

## **II.2.6 Schutzgut Landschaft**

In Bezug auf das Schutzgut Landschaft besteht eine geringe Wertigkeit der geplanten Fläche „Wohngebäude mit Nahversorgung“. Sie ist im Bestand überwiegend durch einen Nahversorgungsmarkt mit Stellplatzanlage im westlichen Teil und einen Autohandel mit Stellplatzflächen im östlichen Teil geprägt. Die Fläche hat im Bestand keine besondere Wertigkeit für das Landschaftsbild. Auch die Straßenverkehrsfläche hat eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild. Positiv wirkt hier der Baumbestand.

Das nähere Umfeld des Plangebiets zeichnet sich durch heterogene Strukturen aus. Unmittelbar nördlich des Plangebiets befindet sich das Umspannwerk Gelnitzstraße, eine kompakte, zweigeschossige Halle. Weiter nördlich grenzen die Flächen des ehemaligen Güterbahnhofs Köpenick an. Dieser Bereich ist durch Gehölze, waldartige Strukturen und Ruderalfluren geprägt. Westlich der Gelnitzstraße und südlich der Seelenbinderstraße dominiert eine drei- bis viergeschossige Wohnbebauung aus den 1920er-/ 1930er Jahren.

### **II.2.6.1 Empfindlichkeit**

Es besteht eine geringe Empfindlichkeit in Bezug auf das Landschaftsbild.

## **II.2.7 Schutzgut Erhaltungsziele und Schutzzweck der „Natura 2000 Gebiete“**

siehe Kapitel B.I.2.2 und B.I.2.12

## **II.2.8 Schutzgüter Mensch, Gesundheit des Menschen und der Bevölkerung**

### **II.2.8.1 Bestand**

Das Plangebiet ist im Bestand durch die Nutzung durch einen Nahversorger geprägt.

Das Plangebiet wird im Umweltatlas Berlin den Siedlungsräumen mit ungünstiger thermischer Situation zugeordnet. Das Plangebiet ist stark versiegelt und führt auch im Bestand zu verstärkter Lufterhitzung. Die bioklimatische Belastung wird als stark bewertet.

Für die Seelenbinderstraße ist die Verkehrsbelastung mittel. Es werden Verkehrsmengen von 10.000-15.000 KFZ/24h (DTV) erreicht. Der Straßenverkehrslärm liegt im Verlauf der Seelenbinderstraße sowohl tags als auch nachts in der Straßenmitte bei >75 dB(A) und wird dann mit Abstand zur Straßenmitte geringer, verbleibt aber in der gesamten geplanten Fläche „Wohngebäude mit Nahversorgung“ auf einem hohen Niveau. Die Vorbelastung durch Schallemissionen ist als hoch zu bewerten.

Die Gelnitzstraße hat eine untergeordnete Verkehrsbelastung. Die verkehrsbedingte Luftbelastung auf der Seelenbinderstraße wird unabhängig vom Jahr der Erhebung als gering belastet bewertet.

Das Plangebiet hat keine Bedeutung für die Erholungsvorsorge.

Bei der Bewertung der integrierten Umweltbelastung innerhalb des Modellvorhabens „Umweltgerechtigkeit im Land Berlin“ ist das Plangebiet selbst als unbewohnte Fläche dargestellt. Aufgrund einer hohen Lärmbelastung und einer hohen thermischen Belastung sind die angrenzenden Wohngebiete als zweifach belastet dargestellt.

#### **II.2.8.2 Empfindlichkeit**

Es besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Lärmbelastung und einer Erhöhung der Verkehrsmengen, da die Vorbelastung bereits sehr hoch ist. Es besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber der Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs.

Die Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung in Form von Verdichtung und Vegetationsverlust ist im Plangebiet hoch, da die bioklimatische Situation im Bestand bereits ungünstig ist.

#### **II.2.9 Schutzgüter Kultur und sonstige Sachgüter**

##### **II.2.9.1 Bestand**

Im Plangebiet selbst sind keine Denkmale vorhanden. Östlich befindet sich das Baudenkmal der Polizeidienstschule (1930 - 1931 im Stil der Neuen Sachlichkeit errichtetes Bürogebäude, heute Finanzamt). Durch die Nähe zu einer archäologischen Fundstelle sind auch Belange der Bodendenkmalpflege berührt.

##### **II.2.9.2 Empfindlichkeit**

Es besteht eine geringe Veränderungsempfindlichkeit im Plangebiet in Bezug auf Kultur- und Sachgüter, da im Plangebiet selbst keine Denkmale bestehen.

#### **II.2.10 Nutzung erneuerbarer Energien**

Im Bestand werden keine erneuerbaren Energien genutzt.

#### **II.2.11 Abfälle**

Die bisherige Nutzung erzeugt Abfälle, die ordnungsgemäß beseitigt werden.

### **II.3 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) würde sich die naturschutzfachliche Wertigkeit des Plangebiets nicht weiter signifikant erhöhen. Das Plangebiet ist im Bestand bereits durch einen Nahversorger mit Stellplatzanlagen bebaut. Die mit Vegetation bestandenen Teilflächen würden bei Nichtdurchführung der Planung weiter einer gärtnerischen Pflege unterliegen und somit nicht zur Erhöhung der naturschutzfachlichen Wertigkeit beitragen. Auch die Lebensraumfunktion für die

Fauna würden sich bei Nichtdurchführung der Planung nicht weiter erhöhen, da das Grundstück genutzt ist. Bei Beibehaltung der bisherigen Nutzung würden sich für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere und biologische Vielfalt, Landschaft und Kulturgüter keine Veränderungen ergeben. Für das Schutzgut Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung ist durch die Planung durch eine geringe Zunahme des Verkehrs eine geringfügige Verschlechterung möglich. Diese würde bei Nichtdurchführung der Planung unterbleiben. Die Schutzgüter stehen untereinander in einem Wirkungszusammenhang. Die versiegelten Flächen wirken sich im Bestand negativ auf das Schutzgut Boden aus, und haben gleichzeitig negative Wirkungen auf das Schutzgut Klima durch Aufheizungseffekte. Sie haben keine Lebensraumfunktion und wirken negativ auf den lokalen Wasserhaushalt, da kein Wasser verdunsten oder versickern kann. Umgekehrt wirken die unversiegelten Flächen positiv auf den Boden, bilden Lebensraum für Tiere und Pflanzen und halten Niederschlag zurück und wirken sich so positiv auf den Wasserhaushalt aus. Bei Nichtdurchführung der Planung würde auch weiterhin Abfall anfallen durch die Nutzung des Nahversorgers. Von der Nutzung erneuerbarer Energien ist nicht auszugehen, da entsprechende Regelungen nur für Neubauten gelten.

#### **II.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung Planung einschließlich der Betrachtung der abriss-, bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen**

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-83 VE ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines mehrgeschossigen Wohngebäudes mit unterlagerten Einzelhandel zu schaffen. Es sollen eine Fläche mit der Zweckbestimmung „Wohngebäude mit Nahversorgung“ und Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans weist eine Größe von 7.817 m<sup>2</sup> auf. Davon entfallen 6.315 m<sup>2</sup> auf die geplante Fläche „Wohngebäude mit Nahversorgung“ und 1.502 m<sup>2</sup> auf die öffentliche Verkehrsfläche.

Die Planung führt schutzgutbezogen im Bereich der Fläche zu folgenden Umweltauswirkungen:

##### **II.4.1 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt**

Anlagebedingte erhebliche Beeinträchtigungen können vermieden werden. Der Bereich der geplanten Fläche „Wohngebäude mit Nahversorgung“ ist durch eine geringe Lebensraumfunktion geprägt. Durch die Planung erfolgt aber ein Verlust von 17 Bäumen. Die Beeinträchtigungen durch den Baumverlust können durch eine Anlage einer extensiven Dachbegrünung, einer Begrünung des Hofes gemäß Freiflächenplan sowie 17 Neupflanzungen von Bäumen ausgeglichen werden.

Bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen, also Beeinträchtigungen, die sich durch die spätere Nutzung des Gebiets ergeben, wie Auswirkungen auf Tiere durch Störungen, Licht oder Beunruhigungen, sind nicht zu erwarten, da im Plangebiet keine störungsempfindlichen Tiere vorkommen. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans grenzt an den ehemaligen

Güterbahnhof Köpenick an, auf dessen Flächen sich eine große Zauneidechsenpopulation (streng geschützte Art) entwickelt hat. Um das Einwandern von Zauneidechsen in das Vorhabengebiet auszuschließen und damit zum Schutz der Art, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag, das Gebiet während der Baumaßnahmen reptiliensicher einzuzäunen und zu gewährleisten, dass die vorhandene Population durch die Baumaßnahmen nicht über das unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden.

Im Durchführungsvertrag werden auch Maßnahmen zur Vermeidung von Lichtverschmutzung festgelegt. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, ein Beleuchtungskonzept für die Außenanlagen zu erarbeiten. Die Beleuchtung ist auf das notwendigste Mindestmaß zu beschränken.

Durch Abblendvorrichtungen ist die Beleuchtung auf den zu beleuchtenden Bereich einzugrenzen. Es ist warmweißes LED mit Lichtfarbe zwischen 1700 K und 2700 K zu verwenden und mit Bewegungsmeldern in weniger frequentierten Bereichen zu arbeiten und ggf. Beleuchtungszeiten zu beschränken.

#### II.4.2 Fläche (Flächenverbrauch) und Boden/Altlasten

Die Planung führt in Bezug auf das Schutzgut Fläche zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen, da die Flächeninanspruchnahme auf einer Siedlungsfläche erfolgt, die überwiegend bebaut ist. Es wird keine naturnahe Fläche einer Nutzung entzogen.

Bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind für dieses Schutzgut nicht zu erwarten, da keine Flächen über das Plangebiet hinaus in Anspruch genommen werden.

Anlagebedingt werden durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen vorbereitet. In der geplanten Fläche „Wohngebäude mit Nahversorgung“ soll die überbaubare Fläche mittels Baugrenzen als Baukörperausweisung festgelegt werden. Demnach können ca. 4.370 m<sup>2</sup> durch Hauptanlagen überbaut werden. Die Grundfläche kann durch Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Die Neuversiegelung beträgt 688 m<sup>2</sup>. Eine erhebliche Beeinträchtigung durch die Planung ist nicht zu erwarten, da 1.000 m<sup>2</sup> als Erheblichkeitsschwelle bei Böden mit allgemeinen Anforderungen an den Bodenschutz anzusehen sind.

**Tab. 3: Neuversiegelung in der Fläche „Wohngebäude mit Nahversorgung“**

<b>Fläche „Wohngebäude mit Nahversorgung“ (6.315 m<sup>2</sup>)</b>			
<b>Bestand</b>	<b>Größe (in m<sup>2</sup>)</b>	<b>Versiegelungsgrad (in %)</b>	<b>versiegelte Fläche (in m<sup>2</sup>)</b>
Unversiegelt	1.410	0%	0
Teilversiegelt	2.804	80%	2.243

Versiegelt	2.101	100%	2.101
			<b>4.344</b>
<b>Planung</b>	<b>Größe (in m<sup>2</sup>)</b>	<b>Versiegelungsgrad (in %)</b>	<b>versiegelte Fläche (in m<sup>2</sup>)</b>
Unversiegelt		0%	
Teilversiegelt		80%	
Versiegelt	5.032	100%	5.032
			5.032
<b>Neuversiegelung</b>			<b>688</b>

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind nicht zu erwarten. Baubedingte Auswirkungen sind vernachlässigbar, da durch die Vorprägung des Standorts bereits von verdichteten Böden auszugehen ist und keine natürliche Horizontierung der Böden mehr besteht.

In den Bereichen in denen eine Versickerung von Niederschlagswasser erfolgen soll, erfolgt ein Bodenaustausch.

### II.4.3 Wasser

Anlagebedingt sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Das Vorhabengrundstück ist im Bestand schon zu 69% versiegelt und hat nur geringe Flächenanteile mit Vegetation. Der Baumbestand ist gering. Die Bäume sind noch jung mit geringem Verdunstungspotenzial. Der vorhandene Baukörper hat im Bestand keine Dachbegrünung. In der Fläche „Wohngebäude mit Nahversorgung“ wird der Anteil an versiegelten Flächen zwar noch um 688 m<sup>2</sup> steigen, dafür ist eine Dachbegrünung auf 70% der Dachflächen geplant. Dies entspricht 2.283 m<sup>2</sup>. Hinzu kommt die geplante intensive Begrünung der Dachflächen im Innenbereich. Gemäß Freiflächenplan nimmt die Fläche des Gebäudes 4.273 m<sup>2</sup> ein. Abzüglich der Wegeflächen im Innenhof und Attika ergeben sich 3.545 m<sup>2</sup>. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen gärtnerisch angelegt werden. Die Dachflächen in der geplanten Fläche „Wohngebäude mit Nahversorgung“ werden als Retentionsdächer angelegt werden. Ein dauerhafter Wasseranstau sorgt zudem für einen kühlenden Effekt und macht über Kapillarsäulen der Vegetation das Wasser verfügbar. Oberirdisch erfolgt die Entwässerung zum einen in die Grünflächen mit Mulden bzw. kombinierten Mulden-Rigolen-Systemen. Gegenüber dem Bestand sind Verbesserungen bzw. zumindest keine Verschlechterungen zu erwarten (boye und bode 2024).

Bau- und betriebsbedingte Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

#### **II.4.4 Luft**

Anlagebedingt sind durch die Planung keine Beeinträchtigungen möglich. Betriebsbedingt sind Umweltauswirkungen aufgrund der Verkehrszunahme möglich. Dadurch, dass der Verkehr aber nur in einem geringen Umfang zunimmt, sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Lufthygiene wahrscheinlich.

Beim Abriss und darauffolgenden Neubau können Luftbelastungen durch Stäube entstehen. Diese sind aber bauseitig durch Maßnahmen begrenzt, die nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind, und sind auch zeitlich begrenzt. Es entstehen keine erheblichen Umweltauswirkungen.

#### **II.4.5 Klima einschließlich der Auswirkungen infolge des Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Anlagebedingt sind lokal Veränderungen möglich. Durch die Planung kommt es zu einer Neuversiegelung von 688 m<sup>2</sup> und eines Verlusts von voraussichtlich 17 Bäumen. Diese Beeinträchtigungen können durch eine extensive Dachbegrünung mit Retentionsfunktion und die Begrünung von Hofflächen ausgeglichen werden, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben. In der geplanten Fläche „Wohngebäude mit Nahversorgung“ sollen 17 standortgerechte Bäume gepflanzt werden.

Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen sind zu erwarten.

#### **II.4.6 Landschaft**

Durch die Planung wird das Landschaftsbild verändert. Die Fläche ist im Bestand durch einen Nahversorger mit Stellplatzanlage geprägt. Der Anteil an versiegelten Flächen ist sehr hoch.

Der geplante Baukörper ist wesentlich höher als die Bebauung im Bestand. Mit dem höheren Baukörper verändert sich die Raumwahrnehmung. Es ist aber nicht davon auszugehen, dass gegenüber der Bestandssituation eine erhebliche Beeinträchtigung erfolgen wird. Es ist insgesamt von einer Aufwertung gegenüber dem Bestand auszugehen. Es sind begrünte Hofflächen, Spielplätze und wohnungsnahes Grün geplant. Die Qualität der Architektur wird sich erhöhen und die unattraktive Stellplatz- und Autohandelnutzung wird durch das geplante Wohngebäude ersetzt.

#### **II.4.7 Erhaltungsziele und Schutzzweck der „Natura 2000 Gebiete“**

Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura-2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) ist durch die geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht zu befürchten, da keine Schutzgebiete in der Umgebung vorhanden sind.

#### **II.4.8 Mensch, Gesundheit des Menschen und der Bevölkerung einschließlich der Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen**

##### Erholung

Durch die Planung wird es keine erheblichen negativen Beeinträchtigungen in Bezug auf die Erholungsvorsorge geben. Das Plangebiet hat im Bestand keine Bedeutung für die Erholungsvorsorge. Durch die Planung wird für die Anwohner wohnungsnahes Grün geschaffen.

##### Verkehrslärm

Die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung werden tags/nachts von 70/60 dB(A) im Nullfall PNF1 tagsüber im Nahbereich der Seelenbinderstraße und nachts in einem großen Anteil des Plangebiets überschritten. Für den Nullfall PNF2 wird die Abschirmwirkung der zukünftigen Bebauung auf dem Güterbahnhof Köpenick deutlich. Demnach werden die Schwellenwerte tagsüber nur im Nahbereich der Seelenbinderstraße und nachts im südlichen Bereich des Plangebiets überschritten. Bei der Betrachtung der Vorbelastung des Plangebiets durch den Gesamtverkehrslärm wird deutlich, dass die Seelenbinderstraße und die Bahngleise sowohl tags als auch nachts einen wesentlichen Einfluss auf die Pegelhöhe im Plangebiet haben (Akustiklabor Berlin 2025).

Bezüglich der o. g. Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung wurden in den Planfällen vergleichbare Ergebnisse wie in den Nullfällen ermittelt. In dem Planfall PPF1 wird deutlich, dass insbesondere in den oberen Geschossen die Verkehrslärmbelastung für das Plangebäude an allen Außenfassaden sehr hoch ist. Insbesondere die Süd-, Ost- und Westfassade werden durch die Seelenbinderstraße stark lärmbelastet.

In dem Planfall PPF2 ist die Abschirmung der Schienenverkehrsimmissionen durch die zukünftige Bebauung auf dem Güterbahnhofs-Gelände erkennbar. Jedoch ist der Einfluss der Ostumfahrung ebenfalls deutlich erkennbar.

Wesentliche Pegelerhöhungen ergeben sich vor allem vor den straßenzugewandten Fassaden der vorhandenen Wohnbebauung im Bereich des Plangebäudes durch zusätzliche Gebäudereflexionen des Bauvorhabens. Durch das Bauvorhaben ergeben sich auch Pegelminderungen über den durch das Plangebäude abgeschirmten Bereichen der Gelnitzstraße.

Für die straßenzugewandten Immissionsorte entlang der Seelenbinderstraße kommt es zu weiteren Pegelerhöhungen durch den planinduzierten Verkehr sowie die zusätzlichen Reflexionen an den Fassaden des Plangebäudes um bis zu 0,6 dB(A) tags und 0,5 dB(A) nachts im Planfall PPF1. Im Planfall PPF2 betragen die Erhöhungen maximal 0,5 dB(A) tags und nachts. Größten-

teils erhöhen sich die auf Ganzzahlwerte gerundeten Beurteilungspegel nicht weiter. Diese Erhöhungen sind besonders kritisch, da die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung bereits im Bestand überschritten werden.

Vor Fassaden vorhandener Gebäude (insbesondere an straßenabgeschirmten Bereichen) verringern sich die Pegel im Planfall tags und nachts infolge der zusätzlichen Abschirmung durch die planungsrechtlich mögliche Bebauung. Eine Ausnahme dabei bildet die Nordfassade des benachbarten Bürogebäudes (Finanzamt), bei der die Beurteilungspegel erhöht werden. Durch Regelungen zu besonderen Fensterkonstruktionen und zum Schutz der Außenwohnbereiche können erhebliche Auswirkungen vermieden werden.

#### Gewerbelärm

Geprüft wurde, ob Überschreitungen der gemäß TA Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte (IRW) tags/nachts für ansatzweise allgemeine Wohngebiete von 55/40 dB(A) und für den Beurteilungspegel 85/60 dB(A) für den Maximalpegel zu erwarten sind.

Die Berechnungen ergaben, dass in der Planung mit konservativen Emissionsansätzen unter Annahme der bereits erwähnten zwingend notwendigen Lärminderungsmaßnahmen (schallabsorbierende Auskleidung der Decken und Wände der Anlieferzone, Abschirmung des Einfahrtsbereichs) die IRW tags und nachts für die Beurteilungs- und Maximalpegel an allen berücksichtigten Immissionsorten eingehalten werden können

#### Freizeitlärm

Es wirkt kein Freizeitlärm erheblich beeinträchtigend auf Bestandbebauung angrenzend an das Plangebiet.

#### Strahlung

Durch die Planung wird es keine Beeinträchtigungen in Bezug auf Strahlung geben. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bereitet keine Vorhaben vor, die Strahlungen verursachen.

#### Erschütterung

Anlage- und betriebsbedingt sind keine erheblichen Auswirkungen aufgrund von Erschütterungen zu erwarten. Während der Bauphase können Erschütterungen durch Baumaschinen entstehen. Diese sind aber nicht erheblich, da sie auch nicht dauerhaft sind und damit keine negativen Wirkungen auf die Gesundheit erfolgen werden.

#### Unfälle und Katastrophen

Im Plangebiet ist ein Wohngebäude mit Nahversorger geplant. Ein Risiko für schwere Unfälle kann aufgrund der geplanten Nutzung ausgeschlossen werden.

#### Licht

Das Plangebiet befindet sich im Umfeld von empfindlichen Wohnnutzungen. Das Plangebiet ist gemäß dem Lichtkonzept Berlin angemessen zu beleuchten. Das heißt eine Lichtverschmutzung ist zu

vermeiden, um Auswirkungen auf den Menschen zu vermeiden. Hierfür ist auch eine Regelung im Durchführungsvertrag zur Vermeidung von Lichtverschmutzung aufgenommen.

#### Wärme

Auswirkungen durch Wärme sind nicht zu erwarten. Es werden keine großen Betriebe zulässig sein, die z.B. Abwärme produzieren, die sich negativ auf die menschliche Gesundheit auswirken könnten.

#### **II.4.9 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan führt zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Schutzguts Kultur- und sonstige Sachgüter. Es befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude im Plangebiet. Negative Auswirkungen auf das angrenzende denkmalgeschützte Finanzamt sind nicht zu erwarten.

Baubedingte Beeinträchtigungen, die durch Erschütterungen entstehen könnten, sind zu vermeiden. Betriebsbedingte Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter entstehen nicht.

#### **II.4.10 Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und Abwässer und ihrer Beseitigung und Verwertung**

Durch die Ansiedlung von Wohnen und den geplanten Nahversorger werden Abfälle erzeugt. Dabei wird es sich um Papier-, Wertstoff und Restmüll handeln. Gefährliche Abfälle entstehen durch die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zulässigen Nutzungen nicht. Auch Abwässer werden erzeugt. Es wird davon ausgegangen, dass sowohl mit Abfällen als auch Abwasser ein ordnungsgemäßer Umgang erfolgt. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

#### **II.4.11 Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe (Kultur- und sonstige Sachgüter) oder die Umwelt**

Im Plangebiet sind zukünftig keine Betriebe zulässig, die Störfall anfällig sind. Es wird demnach durch die Planung kein Risiko für schwere Unfälle begründet.

#### **II.4.12 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe**

In der Bebauungsplanung gibt es keine Ermächtigungsgrundlage zur Festsetzung bestimmter Baumaterialien. Es wird davon ausgegangen, dass die umweltbezogenen Vorschriften zur Verwendung von Baustoffen eingehalten werden. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

#### **II.4.13 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden gelten die zum Zeitpunkt der Errichtung gültigen gesetzlichen Anforderungen, insbesondere die anlagenbezogenen Anforderungen zur Einsparung von Energie im Gebäudebetrieb (Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien

zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden – Gebäudeenergiegesetz – GEG) und das Solarge-  
 setz Berlin. Hierdurch ist hinreichend gesichert, dass bei Errichtung von Neubauten nachhaltige und  
 zukunftsfähige ökologische Standards berücksichtigt werden, die den Erfordernissen des Klima-  
 schutzes entgegenkommen.

#### **II.4.14 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes und Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plan- gebiete**

Die Schutzgüter stehen untereinander in einem Wirkungszusammenhang. Zum Beispiel führt eine  
 Versiegelung bisher unversiegelter Böden zu einem Verlust natürlicher Bodenfunktionen wie der Fä-  
 higkeit zur Filterung, Pufferung und Umwandlung von Schadstoffen und zu einem Verlust von Le-  
 bensraum für Tiere und Pflanzen. Der Vegetationsverlust führt zu einem Lebensraumverlust für Tiere  
 sowie zu einem Verlust Staub bindender Strukturen.

Die einzelnen Beeinträchtigungen der Schutzgüter führen im Plangebiet nicht zu Effekten, die sich  
 untereinander verstärken. Es sind keine erheblichen bau-, anlage- oder betriebsbedingten Aus-  
 wirkungen durch Wechselwirkungen zu erwarten. Die geplanten Maßnahmen zur Grünordnung wer-  
 den sich auf verschiedene Schutzgüter positiv auswirken. So führen die geplanten Baumpflanzun-  
 gen zu einer Erhöhung der Lebensraumfunktion im Plangebiet, zu einer Reduzierung von Aufhei-  
 zungseffekten durch Verschattung, zu einer Erhöhung der Verdunstungsleistung und zu einer Ver-  
 besserung des Landschaftsbildes. Durch Humuseintrag verbessert sich das Bodenleben.

#### **II.4.15 Erheblichkeit der Auswirkungen**

Für die Schutzgüter entstehen durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen bzw. diese  
 können durch Maßnahmen im Gebiet vermieden bzw. ausgeglichen werden.

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche sind keine Veränderungen zu erwarten.

Die zusammenfassende Bewertung der Erheblichkeit ist folgender Tabelle zu entnehmen.

<b>Schutzgut</b>	<b>Bewertungskriterien</b>	<b>Bewertung der Erheblichkeit</b>
Fläche	Auswirkungen auf Flächenverbrauch	-
Mensch und seine Gesundheit ein- schließlich der Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	Auswirkungen auf Erholungssituation Auswirkungen durch Verkehr Auswirkungen durch Emissionen von Schad- stoffen, Erschütterung, Licht, Wärme, Strah- lung	-
Pflanzen und Tiere und biologische Viel- falt	Auswirkungen auf Lebensraumfunktion Auswirkungen auf den Biotopverbund	-

	Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	
Boden	Auswirkungen auf natürliche Bodenfunktion	-
Wasser	Auswirkungen auf lokalen Wasserhaushalt Gewässerbelastung durch anthropogen induzierten Oberflächenabfluss	-
Klima/ Luft einschließlich der Auswirkungen infolge des Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels	Auswirkungen auf klimawirksame Strukturen Auswirkungen auf Luftaustausch Auswirkungen auf den Klimawandel und die Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels	-
Landschaftsbild/ Ortsbild	Auswirkungen auf Landschaftsbild Auswirkungen auf Sichtbeziehungen	-
Kultur- und Sachgüter	Auswirkung auf Erscheinungsbild von Denkmälern Umweltbezogene Auswirkungen auf Sachgüter	-
Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern und Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	Potenzierende Wirkungen	-
Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	Auswirkungen auf Boden, Grund- und Oberflächenwasser und Menschen und ihre Gesundheit	-
Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe (Kultur- und sonstige Sachgüter) oder die Umwelt	Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe (Kultur- und sonstige Sachgüter) oder die Umwelt	-
eingesetzte Techniken und Stoffe	Auswirkungen auf Boden, Grund- und Oberflächenwasser und Menschen und ihre Gesundheit (Lärm, Emissionen)	-
Erneuerbare Energien	Auswirkungen erneuerbare Energien	-

Bewertungen: + Beeinträchtigungen erheblich / Maßnahmen erforderlich  
 - Beeinträchtigung nicht erheblich

## II.5 Vermeidung/Ausgleich; Eingriff/Ausgleich; Artenschutz, Baumschutz

### II.5.1 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung oder zum Ausgleich

### II.5.1.1 Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Umweltauswirkungen beabsichtigt:

- Voraussichtliche gärtnerische Anlage der nicht über- und unterbaubaren Grundstücksflächen (ca. 1.454 m<sup>2</sup>), keine separate Festsetzung erforderlich, Regelung durch Bauordnung Berlin (positive Wirkung auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Landschaft)
- extensive Dachbegrünung von 70% der Dachflächen (ca. 2.200 m<sup>2</sup>) (positive Wirkung auf Tiere, Pflanzen, Wasser)
- Überdeckung der Hofinnenflächen mit 80 cm Erde und intensive Dachbegrünung von mindestens 40% (positive Wirkung auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Landschaft)
- Anpflanzung von mindestens 17 Bäumen mit 18 cm Stammumfang (positive Wirkung auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Landschaft)

### II.5.1.2 Regelungen im Durchführungsvertrag

- die Verpflichtung zur Umsetzung von Schallschutzmaßnahmen in Hinblick auf Gewerbelärmemissionen (schallabsorbierende Auskleidung der Decken und Wände der Anlieferzone, Abschirmung des Einfahrtsbereichs sowie schallabsorbierende Lüftungslamellen oder in ihrer Wirkung gleichwertige Maßnahmen) (positive Wirkung auf Mensch und seine Gesundheit),
- die Verpflichtung zur Bedarfsermittlung und ggf. Umsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in Hinblick auf Emissionen des Verkehrslärms (positive Wirkung auf Mensch und seine Gesundheit),
- die Verpflichtung zur Umsetzung eines Reptilienschutzzauns während der Baumaßnahmen (positive Wirkung auf Tiere),
- die Verpflichtung zur Beachtung von Vorgaben und Hinweisen zum Artenschutz hinsichtlich der Beleuchtungsanlagen des Vorhabens in einem zu erstellenden Beleuchtungskonzept:
  - o Die Beleuchtung ist auf das notwendigste Mindestmaß zu beschränken.
  - o Durch Abblendvorrichtungen ist die Beleuchtung auf den zu beleuchtenden Bereich einzugrenzen.
  - o Nutzung warmweißer LED mit Lichtfarbe zwischen 1700 K und 2700 K.
  - o Einsatz von Bewegungsmeldern in weniger frequentierten Bereichen.
  - o Ggf. Beschränkungen der Beleuchtungszeiten (positive Wirkung auf Tiere und Mensch und seine Gesundheit)

### **II.5.1.3 Bauzeitenplanung und Baudurchführung**

Durch eine Bauzeitenplanung können negative Auswirkungen auf Tiere verhindert werden. Diese Maßnahmen sind nicht im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festsetzbar. Folgendes ist dennoch zu berücksichtigen und artenschutzrechtlich durchsetzbar:

Im Rahmen der Umsetzung der geplanten Baumaßnahme sind die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Gemäß diesen Zugriffsverboten sind sämtliche Handlungen verboten, die den Tod oder die Verletzung besonders geschützter Tiere oder die Zerstörung, Beschädigung oder Entfernung ihrer Entwicklungsformen zur Folge haben. Gehölzentfernungen und Bodenabtrag und Abriss sollten daher außerhalb der Brutzeit (März bis September) erfolgen. (positive Wirkung auf Tiere)

### **II.5.1.4 Vermeidung von Emissionen und Energieeffizienz**

Zur Vermeidung von Emissionen sind während der Bauphase unnötige Betriebsfahrten und Maschinenleerläufe zu vermeiden. Der Einsatz Treibstoff sparender, lärmärmer und schadstoffreduzierter Baumaschinen und Fahrzeuge wird empfohlen. (positive Wirkung auf Klima und Mensch und seine Gesundheit)

## **II.5.2 Gegenüberstellung Eingriff/Ausgleich und Natur und Landschaft**

Das Vorhabengebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftig festgesetzten oder im Verfahren befindlichen Bebauungsplans. Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten ist der Geltungsbereich planungsrechtlich als im Zusammenhang bebauter Ortsteil (Innenbereich) gemäß § 34 BauGB mit gewerblicher Prägung zu beurteilen.

Für das Gebiet bestehen keine Straßen- und Bauflichtlinienpläne.

Bei der Aufstellung eines Bauleitplans sind die sich aus der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ergebenden Erforderlichkeiten zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 3 BauGB). Dies betrifft insbesondere Vermeidung und Ausgleich von Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit von Natur und Landschaft.

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet ohne festgesetzten Bebauungsplan. Das Plangebiet befindet sich gemäß § 34 BauGB innerhalb einer bebauten Ortslage. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet richtet sich demnach nach § 34 BauGB. Das Baugebiet wird planungsrechtlich gemäß § 34 Abs. 2 BauGB als faktisches Gewerbegebiet in Anlehnung an § 8 BauNVO eingestuft. Ein faktisches Baugebiet ist ein Gebiet, in dem die vorhandene Bebauung einem Gebietstyp der Baugebiete der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entspricht. Es wird die Zulässigkeit daher angelehnt an die Baunutzungsverordnung bestimmt.

In Gewerbegebieten ist gemäß § 17 BauNVO eine Bebauung mit einem Nutzungsmaß von 0,8 zulässig. Für die Beurteilung, ob die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe ausgleichspflichtig sind, ist ein Vergleich zwischen der zulässigen und der geplanten Nutzung durchzuführen. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan können ca. 4.370 m<sup>2</sup> durch Hauptanlagen überbaut werden.

Die Grundfläche kann durch Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Die Eingriffe, die durch die Planung vorbereitet werden, sind demnach nicht ausgleichspflichtig, weil sie bereits planungsrechtlich zulässig sind.

### **II.5.3 Besonderer Artenschutz**

#### **II.5.3.1 Rechtsgrundlage**

Artenschutzrechtliche Verbote werden durch konkrete Handlungen erfüllt, so etwa, wenn die geschützte Lebensstätte durch die Errichtung eines Vorhabens zerstört wird oder geschützte Arten während der Brutzeit durch den Betrieb einer baulichen Anlage gestört werden. Erst der Vollzug der Bebauungsplanung kann zum Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote führen. Gleichwohl sind künftige artenschutzrechtliche Konfliktlagen bereits in der Bebauungsplanung zu behandeln. Es muss daher im Rahmen der Planaufstellung vorausschauend ermittelt und beurteilt werden, ob beim Vollzug des Bebauungsplans Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote zu erwarten sind. Die Gemeinde muss vorausschauend ermitteln, ob die vorgesehenen Festsetzungen auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse treffen würden und ob Festsetzungen dauerhaft ein rechtliches Hindernis in Gestalt artenschutzrechtlicher Verbote entgegenstünde. Die Belange des Artenschutzes unterliegen nicht der baurechtlichen Abwägung.

Wird im Rahmen der Planaufstellung festgestellt, dass der Bebauungsplan artenschutzrechtliche Verbote berührt, muss geprüft werden, ob diese drohenden artenschutzrechtlichen Verbote überwunden werden können. Im Rahmen des Bebauungsplans müssen die Voraussetzungen für die Überwindung des drohenden Verbots geschaffen werden, indem die Freistellung geprüft oder in eine Ausnahmelage oder Befreiungslage hineingeplant wird.

§ 44 Absatz 1 BNatSchG verbietet:

- wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
- wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1, 3 und 4 BNatSchG verweisen auf die besonders geschützten Arten. Einzig das Verbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG bezieht sich auf die streng

geschützten Arten. Welche Tiere entweder zu den besonders oder zu den streng geschützten Arten gehören, lässt sich der Begriffsbestimmung nach § 7 BNatSchG entnehmen. Die besonders geschützten Arten sind in Abs. 2 Nr. 13 und die streng geschützten Arten in Nr. 14 gesetzlich definiert.

### **II.5.3.2 Untersuchung Vorkommen gesetzlich geschützter Arten**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgte eine artenschutzfachliche Einschätzung, die durch eine Kartierung (Scharon 2022) ergänzt wurde. Für die Erfassung ganzjährig geschützter Fortpflanzungs- und Lebensstätten wurden die Fassaden des Gebäudes abgesucht. An der Gebäudefassade wurden keine Niststätten oder Hinweise darauf gefunden. Das Gebäude ist vollständig verschlossen. Ein Vorkommen von streng geschützten Arten, Arten des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie oder Arten der Roten-Listen gefährdeter Brutvögel Berlins, Brandenburgs und Deutschlands kann ausgeschlossen werden. Fledermausquartiere sind nicht vorhanden.

In den jungen Feldahornen wurden keine Nester gefunden. Es wurden auch keine singenden Männchen oder revieranzeigende Merkmale festgestellt. Für Baumhöhlen weisen die Bäume einen zu geringen Stammdurchmesser auf.

Geeignete Lebensräume der Zauneidechse befinden sich nicht auf dem Grundstück. Die schmalen Wiesenflächen werden regelmäßig gemäht und weisen kaum für eine Ansiedlung notwendige Kleinstrukturen auf.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan stehen keine artenschutzrechtlichen Hinderungsgründe entgegen.

#### **Fazit**

Es dürfen keine Beeinträchtigungen durch vorbereitende Maßnahmen oder Baumaßnahmen erfolgen. Hierzu gehört eine Bauzeitenregelung:

Grundsätzlich gilt, dass die Entfernung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit erfolgen muss. § 39 (5) Satz 2 BNatSchG verlangt eine Entfernung von Gehölzen außerhalb des Zeitraumes vom 1. März bis zum 30. September.

Arbeiten an dem Gebäude sollten außerhalb der Brutzeit von Vögeln erfolgen. Kann das nicht gewährleistet werden, müssen unmittelbar vor Bau- bzw. Maßnahmenbeginn die betroffenen Gebäude durch einen Sachverständigen nach vorhandenen Nist- und Lebensstätten von Vögeln abgesucht werden. Dies betrifft insbesondere Sanierungs- und Abrissmaßnahmen, aber auch Baumfällungen.

Bei Abriss des Gebäudes bzw. bei Baumfällungen sind diese durch einen Sachverständigen nach möglichen Quartieren von Fledermäusen abzusuchen. Die Abriss- und Rodungsarbeiten sowie Baumfällungen sollten außerhalb der Zeiten des Winterschlafes und der Fortpflanzungszeit der nachgewiesenen Arten durchgeführt werden, d.h. zwischen Mitte März und Anfang Mai bzw. Anfang Oktober bis Mitte November.

Für die Beseitigung von baubedingt erforderlichen geschützten Lebensstätten ist die Umsetzung von Ersatzlebensstätten notwendig. Es ist ein Ersatzstätten-Konzept durch einen Sachverständigen zu erstellen.

Für die Beseitigung von baubedingt erforderlichen geschützten Lebensstätten sind Ausnahmezulassungen gemäß BNatSchG erforderlich und bei der Naturschutzbehörde zu beantragen.

Der Planung stehen unter Berücksichtigung der Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Hinderungsgründe entgegen.

#### **II.5.4 Baumschutz**

Auf dem Vorhabengrundstück sind entsprechend der vorliegenden Baumkartierung (Köstler/FPB 2021/2024) 17 Bäume erfasst. Geschützt sind alle Laubbäume jeweils mit einem Stammumfang ab 80 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn mindestens einer der Stämme einen Mindestumfang von 50 cm aufweist. Dies trifft auf einen Götterbaum zu. Untermäßige Bäume, die Ersatzpflanzungen darstellen, sind ebenfalls geschützt. Bei den vorhandenen Feldahornen handelt es sich um Ersatzbäume. Ein Götterbaum ist nicht geschützt, da er weder den erforderlichen Stammumfang erreicht noch eine Ersatzpflanzung ist. Vor Fällung der geschützten Bäume ist ein Antrag auf Fällgenehmigung gemäß § 5 BaumSchVO beim Bezirk Treptow-Köpenick zu stellen. Wird der Fällung zugestimmt, sind die Bäume gemäß den Bestimmungen der Baumschutzverordnung auszugleichen. In diesem Zusammenhang ist der Stammumfang noch einmal aufzunehmen.

Für das Vorhabengrundstück ist mit einem Verlust der 17 Bäume zu rechnen. Gemäß Baumschutzverordnung sind gegenwärtig 17 Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Durch die geplante textliche Festsetzung zu Baumpflanzungen soll der Ersatzbedarf auf dem Grundstück gesichert werden.

#### **II.5.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Das Grundstück grenzt unmittelbar an den städtebaulichen Entwicklungsbereich für das Areal des ehemaligen Güterbahnhofs Köpenick. Im Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 165 BauGB sollte der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-83 VE als Standort für eine Grundschule in die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme einbezogen werden. Nach umfassender Prüfung von Standortalternativen für die geplante Grundschule konnte ein anderer geeigneter Standort gefunden werden, so dass für das Grundstück entsprechend den Zielen der Entwicklungsmaßnahme sowie in Verhandlungen mit dem damaligen Eigentümer eine Wohngebietsentwicklung vorgesehen wurde.

Voraussetzung für die Nichteinbeziehung in das Entwicklungsgebiet war die Bereitschaft der Vorhabenträgerin, sich zu den erforderlichen Zielen der Entwicklungsmaßnahme in Anlehnung an das Modell der kooperativen Baulandentwicklung und zur Abtretung von Erschließungsflächen zu verpflichten. Hinsichtlich der zu erwartenden Umweltauswirkungen sind keine Veränderungen zu dem ursprünglich geplanten Schulstandort auszugehen.

### **III Zusätzliche Angaben**

#### **III.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

##### **III.1.1 Umweltprüfung**

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen werden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt, beschrieben und bewertet. Die Umweltprüfung ist zudem nicht auf die Betrachtung nachteiliger Umweltauswirkungen beschränkt, sondern bezieht auch positive Auswirkungen ein.

Im Rahmen der verbal-argumentativen Untersuchungsmethode wird zunächst der gegenwärtige Zustand beschrieben. Hieraus werden die Empfindlichkeiten der jeweiligen Schutzgüter gegenüber den zu erwartenden Veränderungen abgeschätzt. Auf der Grundlage der Darstellung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens werden außerdem die zu erwartenden Beeinträchtigungen und Wirkungen auf alle Schutzgüter aufgezeigt und zum Bestand und zur Empfindlichkeit in Relation gesetzt. Zusammenfassend werden dann Empfehlungen zur Vermeidung, zur Minimierung sowie ggf. zum Ausgleich der festgestellten Umweltauswirkungen abgeleitet.

Grundlagen der Bestanderfassung und -bewertung sowie der Prognose bilden der Digitale Umwelatlas Berlin, Vor-Ort-Begehung, Luftbildauswertungen, Biotoptypenkartierung, Baumerfassung und -bewertung, faunistische Standortuntersuchung, Altlastenuntersuchungen, Machbarkeitsstudie Niederschlagswasserbewirtschaftung und die verkehrliche Untersuchung.

Bei den Fachgutachten traten keine Schwierigkeiten auf, die sich auf das Ergebnis ausgewirkt hätten. Die Gutachten waren als Grundlage für die Umweltprüfung geeignet.

Bei den Fachgrundlagen wurden folgende Methoden zu Grunde gelegt.

##### **III.1.2 Biotoptypenkartierung**

Die Biotoptypenkartierung erfolgte auf der Grundlage der Biotoptypenliste und der Beschreibung der Biotoptypen Berlin.

Ein Biototyp ist ein abstrahierter Typus aus der Gesamtheit gleichartiger Biotope mit weitgehend einheitlichen Voraussetzungen für die Lebensgemeinschaften. Es sind Lebensräume, die durch bestimmte Pflanzengesellschaften gekennzeichnet sind. Die Ansprache der betreffenden Biotopklasse (01 - 12) erfolgt zunächst durch Zuordnung zu gut voneinander abgrenzbaren Lebensraumtypen (z.B. Fließgewässer, Stillgewässer, Moore, Wälder usw.). Innerhalb dieser Biotopklassen werden die Biotoptypen nach bestimmten Ausbildungen (z.B. Fließgewässer, Seen), nach der Art ihrer Entstehung (z.B. künstliche Gewässer) oder nach groben pflanzensoziologischen Einheiten (meist Klassen

oder Verbände) gegliedert. Die einzelnen Biotoptypen und deren Untereinheiten werden nach pflanzensoziologischen Gesichtspunkten oder bestimmten Formen der anthropogenen Nutzung voneinander abgegrenzt.

### **III.1.3 Baumerfassung und -bewertung**

Die Bäume im Plangebiet wurden erfasst und gemäß Baumschutzverordnung hinsichtlich Schutzstatus, Art und Schäden bewertet.

### **III.1.4 Faunistische Standortuntersuchung**

Am 12. Oktober 2021 erfolgte eine Begehung des Grundstücks und der angrenzenden Bereiche. Neben der Einschätzung des Plangebiets und der unmittelbaren Umgebung als Lebensraum für geschützte Arten erfolgte die Suche von Reviernachweisen das Gebiet nutzender Brutvögel. Da die Begehung nach der Brut- und Aktivitätszeit der meisten Arten(gruppen) erfolgte, wurde vor allem auf Fortpflanzungsstätten (Nester, Baumhöhlen) am Gebäude und den Bäumen geachtet.

Für die Erfassung ganzjährig geschützter Fortpflanzungs- und Lebensstätten wurden die Fassaden des Gebäudes abgesucht. Da die Erfassung außerhalb der Brut- und Aktivitätszeit der Vögel und Fledermäuse erfolgte, wurde neben der Beobachtung ein- und ausfliegender sowie sich auf dem Grundstück und der Umgebung aufhaltender Vögel vor allem auf das Vorhandensein von Hinweisen auf geschützte Fortpflanzungs- und Lebensstätten, wie Nester, Exkrememente, sowie als Lebensstätten geeignete Öffnungen und Strukturen, wie Fugen und Spalten u. ä. als potenzielle Fledermausquartiere, an den Gebäuden geachtet und diese abgesucht und ausgeleuchtet.

Die Einschätzung der Fläche als Lebensraum für geschützte Arten erfolgt vor allem auf der Grundlage vorhandener Lebensräume, Nahrungspflanzen und Strukturen sowie angrenzender Flächen.

Da das Grundstück unmittelbar an den ehemaligen Güterbahnhof Köpenick angrenzt, auf dem u. a. das Vorkommen der europarechtlich streng geschützten Zauneidechse *Lacerta agilis* bekannt ist, wurden von der Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz (BLN) faunistische Erfassungen während der Aktivitätszeit der Arten gefordert. Diese Forderung folgend wurden zwischen Ende April und Mitte Juni vier Erfassungen durchgeführt. Die erste diente der Kontrolle bzgl. des Vorkommens von Brutvögeln, die drei weiteren der Such nach Zauneidechsen.

Die wenigen jungen Bäume auf dem Parkplatz wurden nach Nestern sowie revieranzeigenden Merkmalen von Brutvögeln, wie singende Männchen, abgesucht. Nach Hinweisen auf Brutvögel wurde während aller Begehungen geachtet.

Während der drei späteren Begehungen wurde hauptsächlich der regelmäßig gemähte Rasenstreifen entlang des Zaunes zum nördlich angrenzenden ehemaligen Güterbahnhof Köpenick nach Zauneidechsen abgesucht.

### **III.1.5 Machbarkeitsstudie Niederschlagswasser**

Das Machbarkeitsstudie Niederschlagswasser hat die Vorbemessung der Versickerungseinrichtungen auf Grundlage der DWA-A 138 erarbeitet. Bei der Regenwassersimulation wurde ein System aus Retentionsdächern und unterirdischen Versickerungsrigolen berücksichtigt.

### **III.1.6 Schalltechnische Untersuchung**

Für die Beurteilung der Geräuschbelastung von Verkehrswegen stellt in der Bauleitplanung die DIN 18005 Teil 1 das maßgebliche Regelwerk da. Maßgeblich für die Bewertung der Ergebnisse für die geplanten schutzwürdigen Nutzungen sind die vorliegend mit 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts angesetzten rechtlich anerkannten Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung und ein Schwellenwert von 65 dB(A) für den Lärmschutz der dem Wohnen zugeordneten Außenwohnbereiche.

Bezüglich der Bewertung der planbedingten Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen außerhalb des Plangebiets findet sich im Berliner Lärmleitfaden am Beispiel der an eine Straße heranrückenden Wohnbebauung eine Orientierungshilfe. Dieser wird in der vorliegenden Untersuchung angewendet.

Für gewerbliche Anlagen ist ergänzend die TA Lärm relevant. Die Ausbreitungsberechnungen erfolgten mit dem Programm SoundPlan.

## **III.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen**

Die Gemeinden sind verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen (§ 4c BauGB). Die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sind im Umweltbericht zu beschreiben (Anlage 1 zum BauGB Nr. 3. b).

Im Rahmen der Umweltprüfung für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde festgestellt, dass dessen Durchführung unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen nach sich ziehen wird. Es sind daher überwiegend keine Maßnahmen zur Überwachung vorgesehen, da zum gegenwärtigen Kenntnisstand keine Wahrscheinlichkeit einer Verschlechterung gegenüber den prognostizierten Umweltauswirkungen gesehen wird. Bei der Erstellung der Fachgutachten sind auch keine Unsicherheiten bei der Prognose aufgetreten, die einen Ansatzpunkt für eine Überwachung geben. Der durch die Planung verursachte Hauptwirkfaktor der Versiegelung birgt keine Prognoseunsicherheiten. Betriebsbedingte Wirkungen unterliegen eher Prognoseunsicherheiten, da z.B. bestimmte Annahmen zur künftigen Verkehrsentwicklung getroffen werden. Beeinträchtigungen des Wohnumfeldes werden durch

Bewohnerinnen und Bewohner mitgeteilt und sind dann behördenseitig entsprechend zu untersuchen. Ist eine planbedingte Ursache vorhanden, sind behördenseitig Anforderungen an das Wohnungsbauunternehmen zu stellen. Im Durchführungsvertrag wird die Verpflichtung zur Bedarfsermittlung und ggf. Umsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in Hinblick auf Emissionen des Verkehrslärms geregelt.

Die Maßnahmen zur Grünordnung sind hinsichtlich ihrer Umsetzung zu prüfen. Es sind 17 Laubbäume zu pflanzen. Die Bäume sind bis zum Erreichen eines funktionsfähigen Zustands zu pflegen. Die Dachflächen von neu errichteten Gebäuden sind in einem Umfang von 70% zu begrünen. Auch hier sind die Umsetzung und die dauerhafte Funktionserfüllung zu prüfen.

### **III.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-83 VE hat eine Größe von rund 0,8 ha und liegt im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Köpenick. Das Plangebiet wird im Norden begrenzt durch die Flächen des Umspannwerks Gelnitzstraße und die brachliegenden Flächen des ehemaligen Güterbahnhofs Köpenick, im Osten durch weitere Flächen eines Autohandels und Flächen des Finanzamts Treptow-Köpenick, im Süden durch die Seelenbinderstraße und im Westen durch die Gelnitzstraße.

Das Plangebiet umfasst die Flächen eines Nahversorgungsmarkts mit einer Stellplatzanlage. Im östlichen Bereich befinden sich Teile eines Autohandels mit einer Stellplatzanlage zur Autoschau.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-83 VE ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Festsetzung eines „Wohngebäude mit Nahversorgung“ zu schaffen. Die Erschließung erfolgt über bestehende Verkehrsflächen Gelnitzstraße und Seelenbinderstraße, die als Straßenverkehrsflächen gesichert werden sollen. Der geplante Baukörper wird mit einer erweiterten Baukörperausweisung festgesetzt. Es wird eine Fläche für Garagen festgesetzt.

Das Plangebiet ohne Straßenverkehrsfläche ist im Bestand zu 69% versiegelt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ermöglicht eine Neuversiegelung von 688 m<sup>2</sup>. Eine erhebliche Beeinträchtigung durch die Planung ist nicht zu erwarten, da 1.000 m<sup>2</sup> als Erheblichkeitsschwelle bei Böden mit allgemeinen Anforderungen an den Bodenschutz anzusehen sind. Die Planung führt nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Schutzgüter Mensch, Gesundheit des Menschen, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt sowie Kultur- und sonstige Sachgüter und Landschaftsbild bzw. erhebliche Beeinträchtigungen können durch Maßnahmen vermieden werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht Maßnahmen zur Vermeidung erheblicher Umweltauswirkungen vor. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gärtnerisch angelegt. Es soll eine öffentliche Grünfläche festgesetzt werden. Die Dachflächen der neu zu errichtenden Gebäude sind auf 70% extensiv zu begrünen. Es werden 17 Bäume gepflanzt.

Für die Überwachung der prognostizierten Umweltauswirkungen sind bislang keine Maßnahmen vorgesehen, da zum gegenwärtigen Kenntnisstand eine Verschlechterung gegenüber den prognostizierten Umweltauswirkungen unwahrscheinlich ist. Bei der Erstellung der Fachgutachten sind auch keine Unsicherheiten bei der Prognose aufgetreten, die einen Ansatzpunkt für eine Überwachung geben. Der durch die Planung verursachte Hauptwirkfaktor der Versiegelung birgt keine Prognoseunsicherheiten. Im Durchführungsvertrag wird die Verpflichtung zur Bedarfsermittlung und ggf. Umsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in Hinblick auf Emissionen des Verkehrslärms geregelt.

Die Eingriffe, die durch die Planung vorbereitet werden, sind nicht ausgleichspflichtig, weil sie bereits planungsrechtlich zulässig sind.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan stehen keine artenschutzrechtlichen Hinderungsgründe entgegen.

#### **III.4 Referenzliste der Quellen**

- KLU GbR, 10.12.2018: Erkundung der Altlastensituation im Hinblick auf eine geplante Wohnnutzung
- FPB GmbH, 24.04.2024: Bäume und Biotoptypen, Bestand
- Akustiklabor Berlin, 12.08.2025: Schalltechnische Untersuchung / Bericht SEE 22.059.01 P V9
- boye und bode, 02.05.2024: Machbarkeitsnachweis der Niederschlagsentwässerung und Versickerung
- Jens Scharon, Juni 2022: Faunistische Erfassung und artenschutzfachliche Einschätzung

## C RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

**Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

**Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB)** in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. 1999, S. 578), das zuletzt durch Gesetz vom 10. Juli 2025 (GVBl. 2025, S. 285) geändert worden ist

---

*Der Senator*

## D ANHANG

### I Textliche Festsetzungen

#### Art der Nutzung

##### **Textliche Festsetzung 1.1**

Die Fläche „Wohngebäude mit Nahversorgung“ dient vorwiegend dem Wohnen sowie der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben, die der Versorgung des Gebiets dienen.

Zulässig sind

- Wohnungen,
- Einzelhandelsnutzungen, die der Versorgung des Gebiets dienen,
- Stellplätze und Garagen,
- untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Fläche „Wohngebäude mit Nahversorgung“ dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen.

Ausnahmsweise zulässig sind

- Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Räume für freie Berufe.

**Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

##### **Textliche Festsetzung 1.2**

Es ist eine Verkaufsfläche von maximal 1.200 m<sup>2</sup> zulässig. Sortimente, die nicht der Nahversorgung dienen (entsprechend AV Zentren und Einzelhandel vom 20.12.2019, Amtsblatt Nr. 3 vom 17.01.2020, Anhang I Nr. 1.2 und 2), dürfen einen Anteil von 10 % der Verkaufsfläche nicht überschreiten.

**Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 BauGB und § 11 BauNVO**

##### **Textliche Festsetzung 1.3**

Innerhalb der Fläche „Wohngebäude mit Nahversorgung“ sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

**Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3a BauGB**

## **Maß der Nutzung / überbaubare Grundstücksfläche**

### **Textliche Festsetzung 2.1**

Innerhalb der Fläche „Wohngebäude mit Nahversorgung“ wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen und durch die Linie zur Umgrenzung des Garagengeschosses bestimmte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

**Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO**

### **Textliche Festsetzung 2.2**

Die zulässige Grundfläche gemäß textlicher Festsetzung 2.1 kann ausnahmsweise entlang der Nordfassade um die Grundflächen von Balkonen, deren Vortreten vor die Baugrenze im geringfügigem Ausmaß gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 der Baunutzungsverordnung zugelassen werden kann, um bis zu 50 m<sup>2</sup> überschritten werden.

**Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO**

### **Textliche Festsetzung 2.3**

Für die baulichen Anlagen auf der Fläche „Wohngebäude mit Nahversorgung“ kann ausnahmsweise ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Balkone, Erker, Freitreppen sowie andere untergeordnete Bauteile (Gesimse, Vorrichtungen zum Schallschutz) bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung vor die Baugrenze zugelassen werden.

**Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO**

### **Textliche Festsetzung 2.4**

Die zulässige Grundfläche gemäß textlicher Festsetzung 2.1 kann ausnahmsweise um die Grundflächen der Gebäudeteile, die gemäß textlicher Festsetzung 2.3 zugelassen werden können, um bis zu 80 m<sup>2</sup> und durch die Grundflächen der Gebäudeteile, die gemäß textlicher Festsetzung 2.5 zugelassen werden können, um bis zu 67 m<sup>2</sup> überschritten werden.

**Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO**

### **Textliche Festsetzung 2.5**

Für die baulichen Anlagen auf der Fläche „Wohngebäude mit Nahversorgung“ kann ausnahmsweise ein Vortreten von Vordächern bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung vor die Baugrenze zugelassen werden.

**Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO**

### **Textliche Festsetzung 2.6**

In der Fläche „Wohngebäude mit Nahversorgung“ darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von

- Garagen- und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Flächen dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen, sowie
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden.

**Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO**

### **Textliche Festsetzung 2.7**

Innerhalb der Fläche „Wohngebäude mit Nahversorgung“ können auf den Dachflächen mit den festgesetzten Oberkanten von 57,1 m ü. NHN bzw. 54,3 m ü. NHN ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 2,0 m zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen. Solaranlagen sind nicht Gegenstand dieser Festsetzung.

**Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 i.V. mit § 16 Abs. 2 und 6 BauNVO**

### **Textliche Festsetzung 2.8**

Auf den Dachflächen mit der festgesetzten Oberkante von 51,3 m ü. NHN ist ein Geländer mit einer Höhe von max. 0,5 m als Absturzsicherung zulässig.

**Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB**

### **Textliche Festsetzung 2.9**

Solaranlagen sind bis zu einer Höhe von 0,5 m oberhalb der jeweils festgesetzten Oberkante zulässig. Die nach Bauordnungsrecht vorgeschriebenen Tiefen der Abstandsflächen sind einzuhalten.

**Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 5 BauNVO**

### **Textliche Festsetzung 2.10**

Solaranlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

**Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO**

### **Textliche Festsetzung 2.11**

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Fläche „Wohngebäude mit Nahversorgung“ sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies betrifft nicht die als Fläche für Stellplätze festgesetzte Fläche, hier sind jedoch ausschließlich Stellplätze für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und für Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer zulässig.

**Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO**

## **Immissionsschutz**

### **Textliche Festsetzung 3.1**

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen entlang der Blockaußenkanten

- in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen in mindestens einem Aufenthaltsraum,
- in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume

durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

Keine besonderen Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung sind erforderlich in Aufenthaltsräumen, die mit mindestens einem Fenster von der Blockaußenseite abgewandt sind. Diese Räume sind entsprechend anzurechnen.

**Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

### **Textliche Festsetzung 3.2**

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind entlang der Linien B - C - D und E - F - G gelegene, mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.

Entlang der Linie G - H gelegene, mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche sind mit einer Abschirmung in Richtung Seelenbinderstraße auszustatten.

Außenwohnbereiche innerhalb der Fläche E - F - G - J - I - E sind mit einer Abschirmung entlang der Linie E - F auszustatten.

Entlang der Linien K - L - M und N - O gelegene, mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche sind mit einer Abschirmung zu der geplanten Umgehungsstraße zwischen Stellingdamm und Brandenburgplatz auszustatten. Entlang der Nordfassade ist eine Abschirmung in Richtung Osten herzustellen, entlang der Ostfassade in Richtung Norden.

Die Abschirmungen müssen eine Schalldämmung DLR von mindestens 15 dB aufweisen.

Von dieser Regelung ausgenommen sind Wohnungen, die über mindestens einen baulich verbundenen Außenwohnbereich verfügen, der sich außerhalb der vorgenannten Fassadenbereiche befindet.

Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur entlang der Linien B - C - D, E - F - G - H, I - J, K - L - M und N - O orientiert sind, muss lediglich ein baulich verbundener Außenwohnbereich geschützt werden.

**Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

### **Grünfestsetzungen**

#### **Textliche Festsetzung 4.1**

In der Fläche „Wohngebäude mit Nahversorgung“ sind mindestens 17 standortgerechte Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen.

**Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**

#### **Textliche Festsetzung 4.2**

In der Fläche „Wohngebäude mit Nahversorgung“ sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit den zulässigen Oberkanten von 57,1 m ü. NHN bzw. 54,3 m ü. NHN mindestens 70 % der Dachflächen extensiv mit einer Sedum-Gräser-Kräuter-Mischung zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 15 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

**Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB**

#### **Textliche Festsetzung 4.3**

In der Fläche „Wohngebäude mit Nahversorgung“ sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit den zulässigen Oberkanten 38,5 m und 41,8 m ü. NHN mindestens 40 % der Dachflächen intensiv zu begrünen und mit einer Erdschicht von mindestens 0,8 m zu bedecken. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

**Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB**

#### **Textliche Festsetzung 4.4**

In der Fläche „Wohngebäude mit Nahversorgung“ ist eine Befestigung von Fußwegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

**Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 2 Satz 3 NatSchG Bln**

## **Sonstige Festsetzungen**

### **Textliche Festsetzung 5**

Das innerhalb der Fläche „Wohngebäude mit Nahversorgung“ anfallende Niederschlagswasser ist vollständig durch Mulden- oder Mulden-Rigolensysteme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung innerhalb der Fläche zu versickern.

**Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB in Anlehnung an § 13 Abs. 3 und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 36a Abs. 3 BWG**



## II Pflanzliste

Stand: 10.02.2025

### Bäume

Acer campestre (Feld-Ahorn)	Prunus padus (Traubenkirsche) Höhe 3-10 m, Breite 4-8 m
Amelanchier arborea 'Robin Hill' (Felsenbirne 'Robin Hill') Höhe 3-6 m, Breite 3-5 m	Prunus serrulata 'Amanogawa' (Säulen-Kirsche) - Hinweis: Keine Anerkennung als Ersatzpflanzung! Höhe 4-5 m, Breite 1-2 m
Carpinus betulus (Hainbuche) Höhe 10-20 m, Breite 7-12 m	Salix caprea (Sal-Weide) Höhe 3-8 m, Breite 3-5 m
Carpinus betulus 'Frans Fontaine' (Säulen-Hainbuche 'Frans Fontaine') Höhe 5-8 m, Breite 3-4 m	Sorbus intermedia 'Brouwers' (Schwedische Mehlbeere) Höhe 10-15 m, Breite 6-9 m
Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn) Höhe 2-6 m, Breite 2-5 m	Sorbus torminalis (Elsbeere) Höhe 8-15 m, Breite 6-8 m
Liquidambar styraciflua 'Slender Silhouette' (Amberbaum 'Slender Silhouette') Höhe 10-15 m, Breite 2-3 m	Quercus robur 'Fastigiata' (Säulen-Eiche) Höhe 15-20 m, Breite 2-5 m
Malus sylvestris (Wildapfel) Höhe 5-10 m, Breite 4-6 m	Tilia cordata (Winterlinde)
Populus tremula 'Erecta' (Säulen-Zitterpappel) Höhe 10-18 m, Breite 1-2 m	Tilia cordata 'Rancho' (Winterlinde) Höhe 9-12 m, Breite 4-6 m

### Sträucher

Acer campestre (Feld-Ahorn)	Ligustrum vulgare (Liguster)
Amelanchier lamarckii (Kupfer-Felsenbirne)	Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
Amelanchier ovalis (Gewöhnliche Felsenbirne)	Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)
Berberis vulgaris (Gemeine Berberitze)	Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere)

Cornus mas (Kornelkirsche)	Ribes rubrum (Rote Johannisbeere)
Corylus avellana (Gemeine Hasel)	Rosa canina (Hunds-Rose)
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)	Rosa corymbifera (Hecken-Rose)
Cytisus scoparius (Besenginster)	Salix caprea (Sal-Weide)
Genista tinctoria (Färberginster)	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)
Frangula alnus (Rhamnus frangula) (Faulbaum)	

### Gräser

Agrostis capillaris (Rotes Straußgras)	Festuca brevipila (Rauhblatt-Schwingel)
Anthoanthum odoratum (Gemeines Ruchgras)	Festuca ovina (Schafschwingel)
Briza media (Gewöhnliches Zittergras)	Festuca rubra ssp. rubra (Rot-Schwingel)
Carex flacca (Blaugrüne Segge)	Koeleria glauca (Blaugraue Kammschmiele)
Corynepherus canescens (Silbergras)	

### Einfach intensive Dachbegrünung

Achillea millefolium (Gewöhnliche Schafgarbe)	Festuca ovina (Schafschwingel)
Anchusa officinalis (Gemeine Ochsenzunge)	Heracium pilosella (Kleines Habichtskraut)
Anthoxanthum odoratum (Gewöhnliches Ruchgras)	Hypochaeris radicata (Gewöhnliches Ferkelkraut)
Arctium spec. (Kletten)	Jasione montana (Berg-Sandglöckchen)
Briza media (Gewöhnliches Zittergras)	Knautia arvensis (Acker-Witwenblume)
Centaurea stoebe (Rispen-Flockenblume)	Oenothera biennis (Gemeine Nachtkerze)

Cerastium arvense (Acker-Hornkraut)	Rumex acetosella (Kleiner Sauerampfer)
Cichorium intybus (Gemeine Wegwarte)	Sedum acre (Scharfer Mauerpfeffer)
Cirsium spec. (Kratzdistel)	Sonchus arvensis (Acker-Gänsedistel)
Echium vulgare (Gewöhnlicher Natternkopf)	Verbascum spec. (Königskerzen)

### Kleinbäume und Sträucher für intensive Dachbegrünung

Acer campestre (Feld-Ahorn)	Ligustrum vulgare (Liguster)
Amelanchier arborea 'Robin Hill' (Felsenbirne 'Robin Hill'), Höhe 3-6 m, Breite 3-5 m	Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
Amelanchier ovalis (Gewöhnliche Felsenbirne)	Prunus mahaleb (Felsenkirsche) Höhe 4-6 m, Breite 3-6 m
Berberis vulgaris (Gemeine Berberitze)	Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)
Carpinus betulus 'Pendula' (Hänge-Hainbuche) Höhe bis 4 m, Breite 4-6 m	Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere)
Cornus mas (Kornelkirsche)	Ribes rubrum (Rote Johannisbeere)
Corylus avellana (Gemeine Hasel)	Rosa pimpinellifolia (Bibernell-Rose) Höhe 0,5-1 m
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)	Rosa canina (Hunds-Rose)
Cytisus scoparius (Besenginster)	Rosa corymbifera (Hecken-Rose)
Genista tinctoria (Färberginster)	Salix caprea (Sal-Weide)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Frangula alnus / Rhamnus frangula (Faulbaum)	Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

## **Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-83 VE**

für eine Teilfläche zwischen ehemaligem Güterbahnhof Köpenick,  
Finanzamt Treptow-Köpenick, Seelenbinderstraße und Gelnitzstraße  
sowie Teilflächen der angrenzenden Straßenverkehrsflächen  
Seelenbinderstraße und Gelnitzstraße  
im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Köpenick

### **Auswertung und Ergebnis der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 4a Abs. 3 BauGB**

Stand: 10. Dezember 2025

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-83 VE wurde die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V. mit § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt. Mit Benachrichtigung vom 25.08.2025 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 26.09.2025 aufgefordert. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan einschließlich Begründung und Umweltbericht sowie der Durchführungsvertrag mit Stand vom 25.08.2025 einschließlich seiner Anlagen wurde zum Download zur Verfügung gestellt. Ergänzend wurden folgende Unterlagen bereitgestellt:

- Erkundung der Altlastensituation im Hinblick auf eine geplante Wohnnutzung (KLU GbR, 10.12.2018)
- Bäume und Biotoptypen, Bestand (FPB GmbH, 24.04.2024)
- Gutachten über die verkehrliche Erschließung (FPB GmbH, 16.11.2024)
- Verkehrliche Untersuchung - Auswirkungen durch den Wegfall des Netto-Marktstellplatzes (FGS, 18.11.2024)
- Verträglichkeitsgutachten zur Erweiterung und Neuaufstellung eines Lebensmitteldiscounters (Dr. Lademann & Partner, 30.05.2023)
- Schalltechnische Untersuchung / Bericht SEE 22.059.01 P V9 (Akustiklabor Berlin, 12.08.2025)
- Machbarkeitsnachweis der Niederschlagsentwässerung und Versickerung (boye und bode, 02.05.2024)
- Faunistische Erfassung und artenschutzfachliche Einschätzung (Jens Scharon, Juni 2022)

Es sind bis einschließlich 27.10.2025 von insgesamt 30 Stellen Antworten eingegangen. Von diesen gingen Stellungnahmen von 7 Stellen erst nach Ende der Beteiligungsfrist am 26.09.2025 ein. Sämtliche Stellungnahmen wurden im Zuge der Abwägung berücksichtigt.

Die Auswertung führte - abgesehen von lediglich redaktionellen Ergänzungen, Korrekturen und Klarstellungen der Planbegründung - zu Anpassungen des Bebauungsplanentwurfs, die im folgenden den jeweiligen Stellungnahmen zugeordnet sind:

**Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abteilung für Stadtentwicklung, Straßen, Grünflächen und Umwelt - Fachbereich Stadtplanung:**

- Klarstellende Anpassung der textlichen Festsetzung Nr. 3.2

**Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abteilung für Stadtentwicklung, Straßen, Grünflächen und Umwelt - Fachbereich Vermessung**

- Anpassung der Bemaßung der Planzeichnung

**Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Abteilung VI - VI MI 14**

- Korrektur der Anlagen 5a, 6a, 10c zum Durchführungsvertrag
- Redaktionelle Überarbeitung des Machbarkeitsnachweises der Niederschlagsentwässerung und der Übersicht Regenwasserberechnung

In der folgenden Tabelle sind sämtliche im Rahmen der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen sowie ihre jeweilige Abwägung aufgeführt.

Nr.	Behörde	Stellungnahme	Abwägung
1.	<b>Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abteilung für Stadtentwicklung, Straßen, Grünflächen und Umwelt</b>  29.09.2025 (nach Fristverlängerung)	<p>Mit Ihrem Schreiben vom 25.08.2025 haben Sie gebeten, im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Unterlagen zum Bebauungsplanentwurf 9-83 VE (Stand: 29.08.2024) zu prüfen und dazu Stellung zu nehmen.</p> <p>Das Ziel, im Kontext zur benachbarten Entwicklungsmaßnahme ehem. Güterbahnhof Köpenick einen Wohn- und Nahversorgungsstandort zu entwickeln, ist zu begrüßen. Im Folgenden erhalten Sie als gemeinsame Stellungnahme die Stellungnahmen der Ämter und Fachbereiche der Abteilung für Stadtentwicklung, Straßen, Grünflächen und Umwelt, Bezirk Treptow-Köpenick:</p>	
1.1	<b>Stadtentwicklungsamt</b>	<p><b>1. Stadtentwicklungsamt</b>  <b>1.1 Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht</b></p> <p>Zum Entwurf des o.g. B-Plans samt Begründung bestehen bauaufsichtlich keine Einwände.</p> <p>Hinweise: Ein Abgleich mit den Bauvorlagen des derzeit anhängigen Baugenehmigungsverfahrens erfolgte nicht. Zu den Beteiligungsunterlagen wurden aktualisierte Planunterlagen als Anhang zum Durchführungsvertrag beigelegt. Diese Unterlagen sind nicht als Bauvorlagen i. S. d. BauVorV qualifiziert. Eine Prüfung des Vorhabens aus bauordnungsrechtlicher Sicht kann erst im Baugenehmigungsverfahren erfolgen.</p> <p>Das Baugrundstück wurde zwischenzeitlich geändert. Die vier Flurstücke, die das Baugrundstück bisher gebildet haben, wurden neu geordnet und zu zwei neuen Flurstücken verschmolzen, die nun ein neues Baugrundstück unter den bisherigen Außenbegrenzungen bilden. Die</p>	<p>Es bestehen keine Einwände zur Planung.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Keine Änderung.</b></p>

		für die ursprüngliche Planung gestellten Baulastanträge wurden zurückgezogen. Inwieweit das bereits anhängige und pausierte Baugenehmigungsverfahren fortgeführt werden kann oder ein neuer Bauantrag notwendig wird, kann erst mit der Vorlage der angepassten Bauvorlagen entschieden werden.	
		<p><b>1.2 Fachbereich Denkmalschutz (Untere Denkmalschutzbehörde)</b></p> <p>Das Vorhaben betrifft Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege. Auf die bereits erfolgten Abstimmungen und die Stellungnahme des Landesdenkmalamtes wird verwiesen. Durch den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen des unmittelbar benachbarten Baudenkmals. Die Denkmalbehörden sind bei der weiteren Planung zu beteiligen.</p>	<p>Die vorliegenden Stellungnahmen des Landesdenkmalamtes wurden im Verfahren berücksichtigt. Das geplante Vorhaben verursacht keine erheblichen Beeinträchtigungen des benachbarten Baudenkmals. Weitere Belange des Denkmalschutzes sind nicht berührt.</p> <p><b>Keine Änderung.</b></p>
		<p><b>1.3 Fachbereich Stadtplanung</b></p> <p>Es werden folgende Hinweise und Anregungen abgegeben:</p> <p>1.3.1 Allgemein</p> <p><i>Punkt II.2.8 Landschaftsprogramm</i></p> <p>Das Landschaftsprogramm ist als Landesplanung hierarchisch parallel zum FNP einzuordnen – daher hinsichtlich der Einordnung zu überdenken.</p>	<p>Dem Hinweis wird entsprochen. Das Kapitel „Landschaftsprogramm“ wird in der Gliederung der Begründung nach vorne gestellt, unmittelbar folgend auf das Kapitel „Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan“.</p> <p><b>Änderung:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Redaktionelle Anpassung der Begründung (Verschiebung des Kap. A.II.2.8 zur Position A.II.2.3)</li> </ul>
		<p>1.3.2 Einzelhandel - Zentren und Wirtschaft</p> <p><i>Punkt I.1 Anlass und Erforderlichkeit</i></p> <p>Hier bereits im ersten Absatz (letzter Satz) Bitte um Klarstellung zum Ziel „Wohnen und Nahversorgung“, d. h. statt Einzelhandelsbetrieb im Erdgeschoss konkreter Nahversorgungsangebot im Erdgeschoss.</p>	<p>Dem Hinweis wird entsprochen. Die Planbegründung wird korrigiert.</p> <p><b>Änderung:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Redaktionelle Anpassung der Begründung (Kap. A.I.1)</li> </ul>
		<p><i>Punkt 2.7.1 Zentren- und Einzelhandelskonzept (ZEHK)</i></p> <p>Mittlerweile wurde das ZEHK 2024 beschlossen, d.h. eine Aktualisierung ist erforderlich: “Die Bezirksverordnetenversammlung (BVV)</p>	<p>Den Hinweisen wird entsprochen. Die Planbegründung wird hinweisgemäß aktualisiert.</p> <p><b>Änderung:</b></p>

	<p>Treptow-Köpenick hat das bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzept 2024 (Stand März 2025) am 10. Juli 2025 auf der Grundlage des Bezirksamtsbeschlusses vom 06. Mai 2025 (BA-Vorlage 674/25) als fachlichen Teilplan der Bereichsentwicklungsplanung beschlossen (Drs.-Nr. IX/1043). Damit wurde das Konzept aus 2016 fortgeschrieben.“</p> <p>Zudem sind die nachfolgenden Aussagen ab “Das ZEHK 2026 gliedert den Bezirk in zehn Teilbereiche, um .... Gewährt eine schnelle Erreichbarkeit der im Bezirk vorhandenen zusammenhängenden Versorgungsflächen...” bis zum Absatzende nicht korrekt bzw. eher missverständlich. Vielmehr: „Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Bezirksregion „Dammvorstadt“. Der Standort liegt zwar außerhalb der Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches (Hauptzentrum Bahnhofstraße) und innerhalb dessen weiteren Einzugsbereiches in sog. „Streulage“, sichert jedoch die fußläufige Grundversorgung des angrenzenden Wohnquartiers. Daher bitte auch Streichung des ersten Satzes im darauffolgenden Absatz.</p> <p>Aussagen zum Steuerungsgrundsatz 2 sind wie folgt zu aktualisieren:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ziel ist u.a. die Sicherung einer möglichst flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung im gesamten Bezirk. Entsprechend abgeleitet gilt insbesondere folgender bezirklicher Grundsatz zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung: <u>Grundsatz 2: Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten</u></li> <li>- 2.1 Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen liegen. Ihre Größe und Betriebsform soll im adäquaten Verhältnis zur Funktionsstufe und zum Einzugsbereich des jeweiligen zentralen Versorgungsbereichs stehen. Betriebe mit einem deutlich über die Nahversorgung hinausgehenden Einzugsbereich sind daher nur in den höherrangigen Zentren zulässig (Ortsteilzentren bis max. 2.500 m<sup>2</sup>, ab 2.500 m<sup>2</sup> mind. Stadtteilzentrum).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Redaktionelle Anpassung der Begründung (Kap. A,II.2.8.1)</li> </ul>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2.2 Sofern innerhalb der Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs geeignete Flächen nicht verfügbar sind, können ausnahmsweise auch Flächen in der unmittelbaren Umgebung herangezogen werden, wenn ein städtebaulich-funktionaler Zusammenhang mit dem Zentrum gegeben ist bzw. hergestellt werden kann und die beabsichtigte Entwicklung zur Sicherung und Stärkung des Zentrums beiträgt (Verträglichkeitsnachweis).</li> <li>- 2.3 Zur Sicherung einer möglichst flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung können neue Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in städtebaulich integrierten Lagen mit dem Konzept vereinbar sein, wenn sie alle Kriterien des Prüfschemas erfüllen.</li> <li>- 2.4 In Gewerbe- und Industriegebieten sowie an Fachmarktstandorten/-agglomerationen sind Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment auszuschließen.</li> </ul>	
		<p><i>Punkt II.2.7.3 Wirtschaftsflächenkonzept</i></p> <p>Aussage zu Plan 3 (Zielkonzept: räumliche Strategie): Hier werden keine strategischen Aussagen zu Einzelhandelsflächen benannt - die Entwicklung von EH wird vielmehr über das ZEHK geregelt/konkretisiert. Zudem wird hier für das Plangebiet nur die Umnutzung zu nicht-gewerblicher Nutzung festgelegt. Daher diesen Passus bitte entsprechend korrigieren anpassen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die betroffenen Passagen in der Planbegründung werden gemäß diesem korrigiert.</p> <p><b>Änderung:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Redaktionelle Anpassung der Begründung (Kap. A.II.2.8.3)</li> </ul>
		<p>1.3.3 Versorgung mit Spielplätzen</p> <p>Es ist ein Bedarf an öffentlicher Spielplatzfläche von 290 m<sup>2</sup> benannt (S. 69 Begründung). Im Geltungsbereich ist keine Spielplatzfläche vorgesehen. Auf S. 67 der Begründung wird auf die „Kostenübernahme für die Umsetzung von Grün- und Spielplatzflächen außerhalb des Geltungsbereichs [...]“ im Durchführungsvertrag aufgezählt. Es fehlt eine Aussage, wo und wann die entsprechende Spielplatzfläche entstehen soll. Dem Bezirk sind keine Potenzialflächen zur Umsetzung bekannt oder benannt worden. Derzeit ist die Bezirksregion Güterbahn-</p>	<p>Die Anlage der in Rede stehenden öffentlichen Spielplatzflächen ist überwiegend im Bereich des neu entstehenden Stadtquartiers im angrenzenden städtebaulichen Entwicklungsgebiet vorgesehen. Grundlage hierfür ist der fortgeschriebene städtebaulich-freiräumliche Rahmenplan. Zuletzt erfolgten mit dem Senatsbeschluss am 18.03.2025 zu den Grundsätzen der Planung für die Ostumfahrung Bahnhofstraße sowie mit der im Juni 2025 beschlossenen Änderung des Allgemeinen Eisenbahngesetzes, die die Bebauung dieses Areals ermöglicht, weitere Schritte der Planungskonkretisierung.</p>

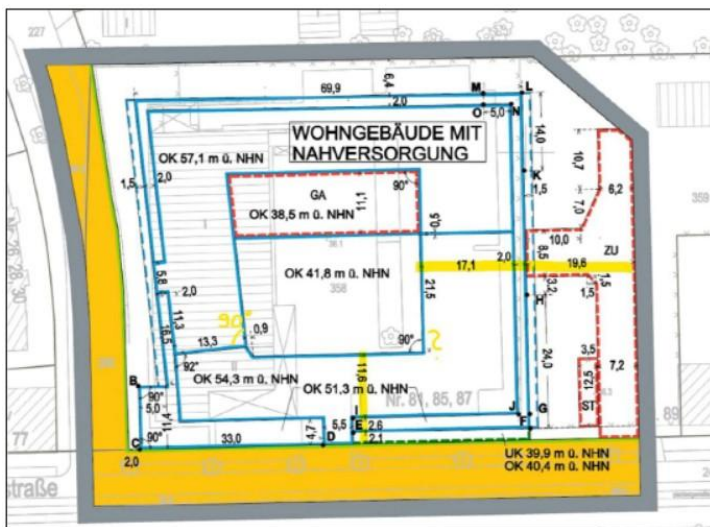
		<p>hof Köpenick (VE 09501940A und VE 09501940B zu PLR Güterbahnhof) nicht mit Spielplätzen versorgt. Es besteht ein Defizit von 2.759 m<sup>2</sup> Spielplatzfläche. Die Herstellung von Spielplätzen ist eine kommunale Pflichtaufgabe (gem. gültiges Kinderspielplatzgesetz) und muss entsprechend planungsrechtlich und finanziell gesichert werden.</p>	<p>Das Erfordernis der Errichtung öffentlicher Spielplatzflächen von 290 m<sup>2</sup> ist bekannt und im Durchführungsvertrag (dort § 7) fixiert. Eine detailliertere Verortung ist zum jetzigen Stand nicht möglich und auch nicht erforderlich.</p> <p><b>Keine Änderung.</b></p>
		<p>1.3.4 Landschaftsplanung / Verkehrsplanung</p> <p>Im Zusammenhang mit der Beteiligung zu o.a. B-Plan gem. § 4 (2) BauGB sind keine neuen Aspekte aufgetreten, die eine Ergänzung oder Änderung der Hinweise, die in unsere gemeinsame Stellungnahme vom September 2023 zur Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB eingeflossen sind, erfordern.</p> <p>Die Hinweise von damals behalten ihre Gültigkeit.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die in der frühzeitigen Behördenbeteiligung gegebenen Hinweise wurden in der Planung bereits berücksichtigt. Es ergeben sich keine Planänderungen.</p> <p><b>Keine Änderung.</b></p>
		<p>1.3.5 Maß der baulichen Nutzung</p> <p>Nach der textlichen Festsetzung 2.6 darf die zulässige Grundfläche durch bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,8 überschritten werden. In der Begründung werden auf S. 45 eine Grundflächenzahl für Hauptanlagen nach § 19 Abs. 2 BauNVO von 0,69 und auf S. 47 „ausweislich der Projektplanung“ eine erhöhte Grundflächenzahl von 0,78 nach § 19 Abs. 4 BauNVO genannt. Die max. Grundfläche für Hauptanlagen beträgt nach den textlichen Festsetzungen 2.1 bis 2.5 4.400 qm, die Flächen Stellplätze und Zufahrt insgesamt ca. 540 qm, so dass bei einer Baugrundstücksgröße von 6.315 qm eine erhöhte Grundfläche von insgesamt ca. 4.950 qm bzw. eine erhöhte GRZ von 0,78 erreicht wird. Es wird darauf hingewiesen, dass in der vorliegenden, bisherigen Projektplanung (Stand: 01/ 2025) außerhalb der Flächen für Stellplätze und Zufahrt insbesondere auch grundflächenrelevante Fahrradstellplätze, Wege und Rigolen vorgesehen sind.</p> <p>Spielgeräte auf unversiegelten Flächen bleiben anrechnungsfrei an die erhöhte Grundfläche. Es wird damit voraussichtlich eine erhöhte GRZ von bis zu ca. 0,80 erreicht. In der Begründung sind daher die</p>	<p>Der Empfehlung wird nachgekommen. Es ist davon auszugehen, dass unter Berücksichtigung der vorgetragenen Hinweise die Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO höher ausfällt, als es in der Planbegründung (0,78) dargelegt ist.</p> <p>Davon unbenommen bleibt die Beschränkung der zulässigen Grundflächenzahl auf 0,8 gemäß textlicher Festsetzung 2.6 bestehen.</p> <p>Es wird ferner zur Kenntnis genommen, dass seitens des Bezirks Treptow-Köpenick keine Befreiungsmöglichkeit in Aussicht gestellt wird.</p> <p>Die Planbegründung wird hinweisgemäß redaktionell korrigiert.</p> <p><b>Änderung:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Redaktionelle Anpassung der Begründung (Kap. A.IV.2.2.3)</li> </ul>

		<p>Angaben auf S. 47 zu überarbeiten, d. h. von 0,78 auf bis zu 0,80 zu korrigieren, der Verweis auf „private Spielplatzflächen“ zu streichen und stattdessen um „Wege“ zu ergänzen.</p> <p>Es wird empfohlen, in Hinsicht auf die Auskömmlichkeit die Grundflächen insgesamt in der aktuellen Projektplanung mit der in der Festsetzung 2.6 vorgesehenen, erhöhten Grundflächenzahl von 0,8 abzugleichen, da bei einer Überschreitung der festgesetzten, erhöhten GRZ von 0,8 im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren aufgrund der Verfahrensart voraussichtlich keine Befreiungsmöglichkeit nach § 31 Abs. 2 BauGB in Aussicht gestellt werden kann.</p>	
		<p>1.3.6 Anmerkungen zu den schallschutzrelevanten Festsetzungen</p> <p>In der Begründung, S. 61 wird zur textlichen Festsetzung Nr. 3.2 ausgeführt, dass bei den baulich verbundenen Außenwohnbereichen in den drei obersten Geschossen jener Fassadenabschnitte, die zur geplanten Umgehungsstraße nordöstlich des Vorhabens orientiert sein werden, eine Lärmabschirmung erforderlich ist.</p> <p>Nach dem Wortlaut der TF Nr. 3.2 sind entlang der Linien K - L - M und N - O gelegene, mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche jedoch in sämtlichen Geschossen mit einer Abschirmung zu versehen. Dies ist nicht stimmig; die Festsetzung kann auf die Geschosse beschränkt werden, in den die einschlägigen Beurteilungspegel erreicht bzw. überschritten werden. Nach dem Wortlaut der TF Nr. 3.2 sind Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche entlang der Linien K - L - M und N - O „mit einer Abschirmung in Richtung Osten zu der geplanten Umgehungsstraße zwischen Stellingdamm und Brandenburgerplatz auszustatten“. Dies wirft für den östlichen Fassadenabschnitt Fragen im Vollzug auf, da in diesem Bereich die Beurteilungspegel von Norden nach Süden hin abnehmen (siehe Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 9-83 VE, Stand 12.08.2025, S. 74).</p> <p>Es wird vorgeschlagen, im Wortlaut der Festsetzung „in Richtung Osten“ ersatzlos zu streichen. Stattdessen erscheint es ausreichend, die</p>	<p>Der Beschränkung auf die betroffenen Fassadenabschnitte in der textlichen Festsetzung wird nicht entsprochen: Im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit textlichen Festsetzungen und der deshalb notwendigen komplexeren Festsetzung wird auf eine zusätzliche Beschränkung der Festsetzung mit Angabe der jeweiligen Geschossigkeit verzichtet. Sofern im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass einzelne Fassadenabschnitte aufgrund der konkreten Planung des Vorhabens nicht durch geschlossene bzw. abgeschirmte Außenwohnbereiche geschützt werden müssen, kann im Bauantragsverfahren auf den entsprechenden Wegfall der Maßnahmen verwiesen werden.</p> <p>Die vorgeschlagene Änderung der textlichen Festsetzung wird aufgenommen:</p> <p>. Da die geplante Umgehungsstraße nicht Teil des Bebauungsplans ist und in diesen auch nicht nachrichtlich übernommen wird, wird zur Klarstellung und im Sinne der rechtlichen Eindeutigkeit der Sachverhalt, dass entlang der Nordfassade die Abschirmung in Richtung Osten und entlang der Ostfassade in Richtung Norden herzustellen ist, nicht nur in der Planbegründung ergänzt, sondern auch in der textlichen Festsetzung ergänzt.</p> <p><b>Änderung:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Klarstellende Anpassung der textlichen Festsetzung Nr. 3.2</li> <li>• Redaktionelle Anpassung der Planbegründung (Kap. A.IV.5.2.3)</li> </ul>

Abschirmung zu der geplanten Umgehungsstraße in der Begründung klarzustellen: Entlang der Nordfassade ist eine Abschirmung in Richtung Osten herzustellen, entlang der Ostfassade in Richtung Norden.

**1.4 Fachbereich Vermessung**

Der Fachbereich Vermessung hat zum o.g. B-Planverfahren keine planungsrelevanten Hinweise abzugeben. Die Planzeichnung ist allerdings hinsichtlich der Bemaßung an 2 Stellen zu überarbeiten. Näheres dazu können Sie der folgenden Abbildung sowie den darin gelb markierten Eintragungen entnehmen:



An einer Stelle sind Baugrenzen überbestimmt: entweder ist das Maß 11,6 oder das Maß 17,1 oder der rechte Winkel zu löschen. An der anderen Stelle fehlt nach Auffassung des Fachbereichs Vermessung ein rechter Winkel. Beides sollte durch den Planersteller nochmal geprüft werden.

Die Vermaßung der Planzeichnung wird hinweisgemäß geprüft und redaktionell überarbeitet.

**Änderung:**

- Redaktionelle Anpassung der Bemaßung der Planzeichnung

<p>1.2</p>	<p><b>Bezirksamt, Straßen- und Grünflächenamt</b></p>	<p><b>2. Straßen- und Grünflächenamt</b></p> <p>Zum Vorhaben wurde durch das SGA bereits mehrfach Stellung genommen - zuletzt in der Stellungnahme vom 24.09.2024; auf diese Vorbefassung wurde auch in der Öffentlichkeitsbeteiligung von November/Dezember 2024 verwiesen. Im Grundsatz bleiben die dort dargestellten Inhalte aufrecht erhalten und werden und im Einzelnen aktuell ergänzt (in Bezug auch auf die Beteiligungsunterlage Grün- und Freiflächenplan vom 12.11.2024, Anlage 6a des Entwurfes Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-83 VE).</p>	<p>Zur Kenntnis genommen. Die genannten, bisher im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen sind in der Planung berücksichtigt worden. Im Ergebnis erfolgte die Fortschreibung der schalltechnischen Untersuchung und des Gutachtens zur verkehrlichen Erschließung.</p> <p><b>Keine Änderung.</b></p>
		<p><b>2. 1 Fachbereich Tief</b></p> <p><b>2.1.1 Bau/Planung/Unterhaltung</b></p> <p>Im Rahmen der gem. § 4 (2) BauGB wird seitens des Fachbereichs Tief der Verzicht auf jegliche Kundenparkplätze nur noch für 6 Mitarbeiterstellplätze im Zuge der Überplanung weiterhin als sehr kritisch angesehen. Es wird - ohne dies hier erneut textlich auszuführen - weitestgehend auf die FB Tief-Darstellungen in der Stellungnahme des SGA vom 24.09.2024 verwiesen.</p>	<p>Entgegen den vorgetragenen Ausführungen sind in der Tiefgarage für Pkw insgesamt 33 Mieterstellplätze vorgesehen. Die im früheren Verfahrensverlauf vorgesehenen Stellplätze für Kunden und Mitarbeitende des Einzelhandelsbetriebs sind aufgrund des Platzbedarfs der Anlieferungserschließung und weiterer technischer Einrichtungen vollständig entfallen.</p> <p>Der kritische Blick auf den Entfall der Kundenstellplätze im Bestand wird erneut zur Kenntnis genommen. Bis zur Beräumung des Baugrundstücks fand eine irreguläre/geduldete Nutzung der kommerziellen Stellplatzanlage im Vorhabengebiet durch Dauerparkende statt. Die Stellplatzanlage war jedoch ausschließlich als Kundenstellplatzanlage vorgesehen, eine zweckfremde Nutzung wurde geduldet. Die Entscheidung zur Einrichtung von Kundenstellplätzen liegt im betriebswirtschaftlichen Ermessen der Vorhabenträgerin in Abstimmung mit der Mieterin und Betreiberin des Nahversorgungsmarktes. Städtebauliche Ansprüche können hier nicht geltend gemacht werden. Auch Ansprüche auf den Ersatz von durch die Umsetzung des Vorhabens wegfallenden Stellplätzen zugunsten der Anwohner sind daraus nicht ableitbar, eine entsprechende Kompensation im Geltungsbereich des Bebauungsplan ist nicht möglich.</p> <p>Die östliche Seite des angrenzenden Abschnitts der Gelnitzstraße ist derzeit nicht befestigt und wird als nicht regulierte oder markierte Stellplatzfläche in Schrägaufstellung genutzt. Durch die Gestaltung und die Einrichtung eines straßenbegleitenden Gehwegs in angemessener Breite und die Markierung des seitigen Straßenbereichs wird voraussichtlich eine Längsaufstellung gem. § 12 StVO als Regelfall eingerichtet werden, da die Schrägaufstellung nicht beibehalten werden kann.</p>

			<p>Die Abstimmung der Gestaltung mit dem SGA wird im Durchführungsvertrag geregelt. Die durch diese Neuordnung des Straßenraums entfallenden Stellplätze können ebenfalls nicht im Bebauungsplan geregelt werden.</p> <p>Abschließend wurden die Ausführungen der im Verfahrensverlauf eingegangenen Stellungnahmen des SGA in der Planung berücksichtigt. Im Ergebnis wurden die schalltechnische Untersuchung sowie das Gutachten über die verkehrliche Erschließung fortgeschrieben.</p> <p><b>Keine Änderung.</b></p>
		<p>Im Entwurf Durchführungsvertrag vom 21.08.2025 wird im § 5 Abs. (8) auf Seite 11 auf eine Werbeanlage Bezug genommen. Es ist auszuschließen, dass diese im Bereich des öffentlichen Straßenlandes aufgestellt wird.</p>	<p>Die Regelung der Zulässigkeit von Werbeanlagen im öffentlichen Straßenland ist nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Anlage 5b zum Durchführungsvertrag enthält die zwischen Vorhabenträgerin und Berlin abgestimmten Fassadenansichten, darin sind auch die geplanten Werbeanlagen für den Nahversorgungsmarkt ersichtlich. Diese sind in die Fassaden des geplanten Neubaus integriert. Werbeanlagen im öffentlichen Straßenraum sieht die Planung nicht vor. Eine zusätzliche Regelung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird als entbehrlich beurteilt.</p> <p><b>Keine Änderung.</b></p>
		<p>Des Weiteren wird darauf aufmerksam gemacht, dass der Vorvertrag vom 15.02.2019 dem SGA nicht vorliegt und demzufolge auch keine Aussagen in diesem Zusammenhang gemacht werden kann.</p>	<p>Gemäß Präambel des Durchführungsvertrags, Absatz 6 gelten die Vereinbarungen aus dem Vorvertrag über die künftige Grundstücksentwicklung vom 15. Februar 2019 fort, soweit der Durchführungsvertrag keine abweichenden Regelungen enthält.</p> <p>Der Vorvertrag enthält die Absicht der Vertragsparteien, auf dem Grundstück im Geltungsbereich Wohnnutzungen sowie Dienstleistungen/Versorgung im Erdgeschoss umzusetzen. Er trifft keine Regelung zur Zulässigkeit von Werbeanlagen.</p> <p>Eine erneute Vorlage des Vorvertrags im Rahmen der Behördenbeteiligung ist nicht vorgesehen.</p> <p><b>Keine Änderung.</b></p>

		<p>Der abzuschließende Erschließungsvertrag (siehe Teil V des Durchführungsvertrages § 9) bezieht sich nur auf die Herstellung der Gehwegflächen in der Gelnitzstraße. Aufgrund der Ergänzungen zum verkehrlichen Fachgutachten von FGS vom 18.11.2024 wird zu dem Wegfall für die Netto-Marktstellplätze davon ausgegangen, dass kein Parksuchverkehr im angrenzenden Straßennetz stattfindet. Da der Kundenverkehr in der Seelenbinderstraße keinen Parkplatz findet, wird er zu anderen Märkten im näheren Umfeld fahren bzw. diese aufsuchen.</p> <p>Aufgrund der Nahversorgungsfunktion besitzt der Nettomarkt lt. Gutachten einen hohen Anteil an Kunden, die zu Fuß oder mit dem Rad kommen und der Markt profitiert künftig zusätzlich durch die städtebauliche Entwicklung des Areals des ehemaligen Güterbahnhofes Köpenick und durch die Nahversorgungsfunktion für den neuen Stadtteil. Die Darlegung ist nachvollziehbar, bezieht sich aber ausschließlich nur auf den Wegfall von künftigen Kundenstellplätzen.</p> <p>Der im Geltungsbereich befindliche östliche Abschnitt der Gelnitzstraße zwischen Seelenbinderstraße und Parrisiusstraße weist folgenden Querschnitt im Bestand auf (von West nach Ost): Ca. 2,5 m Gehweg / ca. 3 m Fahrbahn im Einrichtungsverkehr nach Norden / ca. 7,5 m unbefestigter Seitenstreifen mit Quer- bzw. Schrägparkern. Ein Gehweg auf der Ostseite beginnt erst ab der Parrisiusstraße. Durch das Bauvorhaben wird die Herstellung eines Gehweges als Lückenschluss erforderlich, dies wurde im Durchführungsvertrag berücksichtigt. In der Gelnitzstraße werden aber somit weitere Stellplätze entfallen, welche das Umfeld nicht kompensieren kann. Aus diesem Grunde sind diese vorhandenen Stellplätze ebenfalls im Durchführungsvertrag durch die Vorhabensträgerin baulich herzurichten und im Vertrag zu vereinbaren.</p> <p>Die weiteren Details wie der Ausbau des Seitenbereiches und die Kostenübernahme durch die Vorhabensträgerin dann ausgebaut werden,</p>	<p>Der Forderung wird nicht gefolgt. Wie in der Stellungnahme zutreffend dargestellt wird, ist der südöstliche Seitenbereich der Gelnitzstraße unbefestigt und noch nicht hergestellt. Es handelt sich um eine ca. 400 m<sup>2</sup> große Fläche. Für diesen unbefestigten Seitenbereich ist bisher kein geplantes Nutzungsziel erkennbar und von daher wird die Fläche von den Anwohnenden insbesondere zum Schrägparken genutzt. Diese Nutzung scheint vom SGA auch geduldet zu werden.</p> <p>Durch das Vorhaben Seelenbinderstraße wird es erforderlich, entlang des Vorhabengrundstücks einen Gehweg zur Erschließung der Hauseingänge zu errichten. Die Herstellung und Kostenübernahme durch die Vorhabenträgerin ist daher im Durchführungsvertrag geregelt. Aber die bauliche Herrichtung von Stellplätzen, die in keinem Zusammenhang mit dem Vorhaben stehen, kann der Vorhabenträgerin nicht angelastet werden (Kopplungsverbot).</p> <p>Unabhängig davon, hat das SGA die Möglichkeit - trotz eines befestigten Gehwegs entlang des Vorhabengrundstücks - noch Schrägparkplätze herzurichten. Die Breite des Seitenbereichs wird in ihrer Stellungnahme mit ca. 7,5 m angegeben.</p> <p>Gemäß der vorläufigen Planung, Kostenschätzung und abgestimmten Sicherheitsleistung geht die Vorhabenträgerin davon aus, dass bis 50 % der Fläche als befestigte Gehwegfläche und etwa 50 % als Straßengrün hergestellt wird. Das Nähere soll der Erschließungsvertrag regeln, der in Abstimmung mit dem SGA geschlossen werden soll.</p> <p><b>Keine Änderung.</b></p>
--	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>ist im Erschließungsvertrag entsprechend mit dem Straßen- und Grünflächenamt zu vereinbaren, so wie es im § 9 Abs 3 festgelegt wurde, dass ein Erschließungsvertrag abzuschließen ist.</p>	
		<p>Gegenüber der frühzeitigen Beteiligung hat sich das Erschließungskonzept geändert, welches in der Begründung zum B-Plan 9-83 VE unter Kapitel VI.7 beschrieben ist: „Die Konkretisierung und Festlegung der sog. Ostumfahrung durch das Entwicklungsgebiet Ehemaliger Güterbahnhof Köpenick in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich und der damit verbundene Verzicht auf eine Straßenverbindung für den MIV an seiner östlichen Seite, die der Erschließung des neuen Quartiers dienen soll, machte eine Neuordnung und Vergrößerung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 9-83 VE erforderlich. Die für das Neubauvorhaben erforderlichen Erschließungsanlagen sind nun im Geltungsbereich selbst abgebildet.“</p> <p>Im Einzelnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erweiterung des Geltungsbereiches auf der Ostseite um Teilflächen von Flurstück 294 und 310 von 6,90 m Breite auf 19,60 m,</li> <li>• Verzicht auf Kunden- und Mitarbeiterstellplätze zu Gunsten von mehr Mieterstellplätzen (jetzt 35 Stellplätze) im Garagengeschoss,</li> <li>• Warenanlieferung im zentralen Teil des Garagengeschosses, jedoch Wendeanlage für Lieferverkehr außerhalb des Gebäudes.</li> </ul> <p>Der Fachbereich Tiefbau geht danach davon aus, dass die erforderlichen Erschließungsanlagen zum Garagengeschoss künftig keine öffentlichen Straßen darstellen.</p>	<p>Die Ausführungen geben den Sachstand korrekt wieder.</p> <p>Die Erschließungsflächen auf dem Baugrundstücks werden nicht als öffentliches Straßenland gewidmet.</p> <p><b>Keine Änderung.</b></p>
		<p>Wie bereits oben erwähnt, und im Durchführungsvertrag Kapitel V § 9 Abs. 3 zwischen der Vorhabenträgerin und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen vereinbart, ist mit dem Bezirk Treptow-Köpenick, vertreten durch das Straßen- und Grünflächenamt, einen Erschließungsvertrag abzuschließen. Es sind Regelungen zur</p>	<p>Im Durchführungsvertrag ist ein Abschnitt zur Erschließungspflicht enthalten. Darin verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Herstellung des östlichen Gehwegs in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Gelnitzstraße einschließlich der erforderlichen Anschlüsse an benachbarte Flächen. Regulatorische Grundlage dieser Maßnahmen erfolgen in einem Erschließungsvertrag zwischen Vorhabenträgerin</p>

		<p>verkehrsgerechten Herstellung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen, u.a. in der Gelnitzstraße vertraglich zu vereinbaren und mit dem Straßenbaulastträger abzustimmen.</p>	<p>und SGA, in dem Art, Umfang und Ausführung der baulichen Maßnahmen vereinbart werden.   <b>Keine Änderung.</b></p>
		<p><b>2.1.2 Grundstücksverwaltung Tief</b></p> <p>Es wird weitestgehend auf die Stellungnahme des SGA vom 24.09.2024 verwiesen. Dort war u.a. gefordert, dass aufgrund der geplanten kompakten Bebauung fast ohne Stellplätze die Auswirkungen auf das angrenzende Wohngebiet zu berücksichtigen sind, insbesondere Durchfahrtsverkehr, die Parksituation und die Aufteilung des Straßenraums im Bereich der Gelnitzstraße. Hierzu ist unbedingt die Anmerkungen des FB Tiefbau zu berücksichtigen. Das Gutachten betrachtet lediglich den Wegfall der Supermarkt-Stellplätze. Des Weiteren wurde darauf aufmerksam gemacht, dass auf Seite 6 des Gutachtens über die verkehrliche Erschließung von einer Anbindung an den Ortsteil Bohnsdorf hingewiesen wird. Der Ortsteil Bohnsdorf befindet sich nicht in dieser Richtung.</p>	<p>Der Verweis auf die Stellungnahme des FB Tief wird zur Kenntnis genommen. Zur Abwägung wird auf diese verwiesen.</p> <p>Die Bauordnung Berlin sieht keine Verpflichtung zur Errichtung von Stellplätzen bei Wohnungsneubau vor. Es ist zudem landesplanerisches Ziel, den Anteil des motorisierten Individualverkehrs zugunsten der Träger des Umweltverbunds (Fuß, Rad, ÖPNV) zu reduzieren. Dieses ergibt sich u. a. aus den Zielstellungen des Mobilitätsgesetzes und des Stadtentwicklungsplans Mobilität und Verkehr. Eine hohe Stellplatzzahl würde die MIV-Nutzung unnötig befördern und somit den Modal-Split-Anteil des Umweltverbunds reduzieren.</p> <p>Vor diesem Hintergrund werden mit dem Neubauvorhaben insgesamt 33 Mieterstellplätze errichtet.</p> <p>Da das Plangebiet sehr gut durch den ÖPNV erschlossen ist, ist die Planung städtebaulich vertretbar und zumutbar. Grundsätzlich können aufgrund von ordnungswidrigem Verhalten im Straßenverkehr entstehende Konflikte, z.B. durch Falschparker, nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gelöst werden.</p> <p>Im angrenzende Wohngebiet sind im Bezug zur Neubebauung keine zusätzlichen Durchgangsverkehre zu erwarten. Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt direkt über die Seelenbinderstraße. Auch zur Stellplatzsituation in der Gelnitzstraße wird auf die Stellungnahme des FB Tief und die entsprechende Abwägung verwiesen.</p> <p>Auf die Supermarktstellplätze müssen wir hier nicht weiter eingehen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da die Aussagen des Fachgutachtens sich in Bezug auf den Hinweis nicht ändern, wird von einer Korrektur abgesehen.</p> <p><b>Keine Änderung.</b></p>

		<p>Aktuell muss noch darauf aufmerksam gemacht werden, dass der Vorvertrag vom 15.02.2019 nicht vorliegt und Aussagen in diesem Zusammenhang nicht bewertet werden können.</p>	<p>Gemäß Präambel, Absatz 6 des Durchführungsvertrags gelten die Vereinbarungen aus dem Vorvertrag über die künftige Grundstücksentwicklung vom 15. Februar 2019 fort, soweit der Durchführungsvertrag keine abweichenden Regelungen enthält.</p> <p>Eine erneute Vorlage des Vorvertrags im Rahmen der Behördenbeteiligung ist nicht vorgesehen.</p> <p><b>Keine Änderung.</b></p>
		<p>Im Entwurf Durchführungsvertrag wird auf Seite 11 Abs. (8) auf eine Werbeanlage Bezug genommen. Es ist auszuschließen, dass diese im Bereich des öffentlichen Straßenlandes aufgestellt wird.</p>	<p>Die Regelung der Zulässigkeit von Werbeanlagen im öffentlichen Straßenland ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans. Die Anlage 5b zum Durchführungsvertrag enthält die zwischen Vorhabenträgerin und Berlin abgestimmten Fassadenansichten, darin sind auch die geplanten Werbeanlagen für den Nahversorgungsmarkt ersichtlich. Diese sind in die Fassaden des geplanten Neubaus integriert. Werbeanlagen im öffentlichen Straßenraum sieht die Planung nicht vor. Eine zusätzliche Regelung im Bebauungsplan wird als entbehrlich beurteilt.</p> <p><b>Keine Änderung.</b></p>
		<p><b>2. 2 Fachbereich Grün</b></p> <p><b>2.2.1 Planung/ Bau/ Grünunterhaltung</b></p> <p>Gegen den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans 9-83 VE bestehen von Seiten der Grünflächenunterhaltung keine Bedenken. Öffentliche Grün- und Erholungsanlagen werden weder geplant noch tangiert, so dass hier keine Bedenken bestehen.</p>	<p>Es bestehen keine Bedenken.</p> <p><b>Keine Änderung.</b></p>
		<p><b>2.2.2 Bauminspektion</b></p> <p>Auch die Bauminspektion nimmt die Intensionen der SGA-Stellungnahme vom 24.09.2025 erneut auf. Im öffentlichen Straßenverkehrsbereich des Planungsgebiets bestehen Baumkonflikte mit den Straßenbäumen (n = 5): 81/1, 81/2, 81/3, 81/4 und 81/5. Der Schutz dieser Bäume ist während der Bauphase und darüber hinaus sicherzu-</p>	<p>Die Hinweise zum Baumschutz werden zur Kenntnis genommen. Durch die Planung erfolgt ein Verlust von 17 Bäumen auf dem Baugrundstück. Die Beeinträchtigungen durch den Baumverlust können durch eine Anlage einer extensiven Dachbegrünung, einer Begrünung des Hofes gemäß Freiflächenplan sowie 17 Neupflanzungen von Bäumen ausgeglichen werden.</p>

	<p>stellen, insbesondere bei Eingriffen in das Straßenland. Es sind die aktuellen Vorschriften zum Baumschutz gemäß DIN 18920 sowie Richtlinie R SBB 2023 zu beachten.</p> <p>An der Stelle, an der derzeit die Zufahrt zum Grundstück vorgesehen ist, befindet sich ein freier Baumstandort (81/6). Die Zufahrt ist so zu planen, dass dieser Baumstandort erhalten bleibt.</p>	<p>Für den im Bereich der geplanten Grundstückszufahrt verorteten Straßenbaum besteht ein Fällantrag. Der Entfall des Baumstandorts selbst ist zwingend geboten, da die Führung der geplanten Zufahrt bei gleichzeitig hoher gewünschter baulicher Auslastung des Vorhabengrundstücks sowie der einzuhaltenden Abstandsflächen an der vorgesehenen Stelle ohne Alternative ist.</p> <p>Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Eine Ersatzpflanzung ist ebenfalls nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans.</p> <p><b>Keine Änderung.</b></p>
	<p><b>2.2.3 Grundstücksverwaltung Grün</b></p> <p>Gegen den B-Plan Entwurf in vorliegender Fassung bestehen von Seiten der Grundstücksverwaltung Grün keine Bedenken oder Hinweise, da öffentliche Grün- und Erholungsanlagen weder geplant noch tangiert sind.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass es keine Bedenken oder Hinweise seitens der Grundstücksverwaltung Grün zur Planung bestehen.</p> <p><b>Keine Änderung.</b></p>
	<p><b>2.2.4 Kleingartenwesen</b></p> <p>Für den Bereich Kleingartenwesen bestehen keine Bedenken, da keine Kleingartenflächen betroffen sind.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass es keine Bedenken seitens des Bereichs Kleingartenwesen bestehen.</p> <p><b>Keine Änderung.</b></p>
	<p><b>2.2.5 Friedhofsverwaltung</b></p> <p>Für den Bereich Friedhofsverwaltung bestehen keine Bedenken, da keine Friedhofsflächen betroffen sind.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass es keine Bedenken seitens des Bereichs Friedhofsflächen bestehen.</p> <p><b>Keine Änderung.</b></p>
<b>Straßenverkehrsbehörde</b>	<p><b>2.3 Straßenverkehrsbehörde</b></p> <p>Die grundsätzliche Stellungnahme der SVB, die in der SGA-Stellungnahme vom 24.09.2024 enthalten ist, wird weiterhin aufrecht erhalten. Darin war darauf hingewiesen worden, dass eine ausreichende Anzahl von Schwerbehindertenparkplätzen zu berücksichtigen ist, wobei diese auf dem privaten Grundstück zu realisieren sind. Dabei ist auf einen behindertengerechten, barrierefreien Zugang zu achten.</p>	<p>Im Zuge der Vorhabenplanung werden zwei Stellplätzen für mobilitätseingeschränkte Personen nachgewiesen, um diesen eine Stellplatzmöglichkeit in unmittelbarer Nähe zum Nahversorgungsmarkt zu schaffen. Diese werden im Bereich der Grundstückszufahrt ebenerdig und auf dem privaten Grundstück angeordnet. Sie werden durch Festsetzung einer entsprechenden Fläche im Bebauungsplan in Verbindung mit der Frei- und Außenanlagenplanung, die Anlage zum Durchführungsvertrag ist, gesichert.</p>

	<p>Die Belieferung des Einzelhandelsbetriebes muss über das eigene Grundstück zu realisieren sein. Die Anbindung an das öffentliche Straßenland ist in ausreichender Breite / Dimension herzustellen.</p> <p>Die Gelnitzstraße ist den örtlichen Anforderungen entsprechend umzubauen.</p> <p>Ergänzend kann nunmehr aktuell bekundet werden, dass die Anlieferung und Zufahrt der Tiefgarage über eine neu geplante Zufahrt östlich des Gebäudes begrüßt wird. Beim Bau der Zufahrten ist auf eine ausreichende Dimensionierung (Ein- und Ausfahrt von LKW) zu achten.</p> <p>Die geplanten Schwerbehindertenparkplätze sind auf dem Privatgrundstück vorzusehen.</p>	<p>Der Anlieferungsverkehr für den Nahversorgungsmarkt erfolgt über das private Grundstück. Die für den Rangiervorgang erforderliche Fläche wird ebenfalls auf dem Baugrundstück angeordnet.</p> <p>Die Ausgestaltung der Anbindung an das öffentliche Straßennetz sowie auch diejenige der Zufahrt zum Gebäude wurde im Rahmen der Freianlagenplanung anhand der aktuellen Regelwerke konzipiert. Die Umsetzung der Grundstückszufahrt berücksichtigt die Anforderungen, die sich aus der Anlieferung durch Lkw ergeben. Ihre Breite wird nach erneuter Prüfung als ausreichend beurteilt.</p> <p>Im Zuge der Vorhabenrealisierung wird ein Lückenschluss des östlichen Gehwegs in der Gelnitzstraße erfolgen. Dies ist durch Regelung im Durchführungsvertrag gesichert. Die geltenden technischen Regelwerke sind dabei zu beachten.</p> <p>Zwei Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Personen werden barrierefrei auf dem Privatgrundstück angeordnet.</p> <p><b>Keine Änderung.</b></p>
	<p>Die Gelnitzstraße verfügt auf der östlichen Seite über keinen Gehweg. Es wird angeregt, einen ausreichend breiten Gehweg unter Berücksichtigung von Abstellmöglichkeiten für Fahrräder zu bauen.</p>	<p>Die geltenden technischen Regelwerke sind dabei zu beachten. Die Anordnung von Abstellmöglichkeiten für Fahrräder in diesem Bereich wird nicht im Bebauungsplan geregelt, da der vorhabeninduzierte Bedarf an solchen Fahrradstellplätzen im Neubau selbst bzw. auf dem Vorhabengrundstück nachgewiesen wird und weitere Bedarfe nicht im Zusammenhang mit dem Vorhaben 9-83 VE stehen.</p> <p><b>Keine Änderung.</b></p>
	<p>Abschließend wird gebeten, auch weiterhin zu beachten, dass im B-Plan noch keine Festsetzung verkehrsbehördlicher Maßnahmen erfolgt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Verkehrsbehördliche Anordnungen und Maßnahmen sind nicht Gegenstand des Verfahrens.</p> <p><b>Keine Änderung.</b></p>
	<p>Schlusswort: Zu Planänderung bittet das SGA um Information, um zu den Änderungen bzw. Anpassungen Stellung nehmen zu können.</p>	<p>Insoweit Planungen auf öffentlichem Straßenland erforderlich sind, finden Abstimmungen zwischen SenStadt und den Fachbehörden des Bezirks Treptow-Köpenick, ggf. unter Einbindung der Vorhabenträgerin, statt.</p> <p><b>Keine Änderung.</b></p>

<b>1.3</b>	<b>Umwelt- und Naturschutzamt</b>  <b>Fachbereich Umweltschutz</b>	<b>3. Umwelt- und Naturschutzamt</b> <b>3.1 Fachbereich Umweltschutz</b>  Entsprechend der dem Fachbereich Umweltschutz des Bezirksamtes Treptow-Köpenick übertragenen Zuständigkeiten werden hinsichtlich der Planvorstellungen zum B-Plan 9-83 VE folgende Hinweise und Bedenken geäußert:  <i>3.1.1 Bodenschutz/Altlasten</i>  Meine Stellungnahme vom 30.09.2024 wurde nicht korrekt in die Begründung zum vorhabenbezogenen B-Plan 9-83 VE mit Stand vom 20.08.2025 übernommen. Es befinden sich immer noch zwei fehlerhafte Absätze in dieser Version. Daher ist das Kapitel „II.2.2.1.1 Altlasten“ durch folgende Stellungnahme <u>vollständig zu ersetzen</u> :  „Das Grundstück ist im Bodenbelastungskataster unter den Nr. 6401a und 6401c eingetragen. Aufnahmegrund war u.a. die frühere militärische Nutzung. Im Zuge von Altlastenuntersuchungen in den Jahren 2003, 2007, einem Bodenaustausch von ca. 0,5 m und einer Neubebauung konnte der Altlastenverdacht für eine gewerbliche Nutzung im Jahr 2007 aufgehoben werden mit dem Hinweis, dass bei einer sensiblen Nutzung (hier Wohnen und Kinderspielflächen) eine Neubewertung erforderlich ist.  Auf dem westlichen Teil des Grundstücks lag der Schwerpunkt der Untersuchungen auf der Beurteilung des Wirkungspfades Boden-Grundwasser. Daher wurden vorrangig Proben aus dem Übergangsbereich zur grundwassergesättigten Zone untersucht. Im Ergebnis wurden keine signifikanten Kontaminationen des Bodens festgestellt. Die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser wurde deutlich unterschritten. Zum aktuellen Stand des Verfahrens lässt sich jedoch noch nicht sicher ausschließen, dass sich das Grundstück im Einflussbereich eines	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der vorgetragene Text ersetzt das Kapitel II.2.2.1.1 im Umweltbericht. Planänderungen ergeben sich dadurch nicht. <b>Änderung:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Redaktionelle Anpassung der Planbegründung (Kap. B.II.2.2.1.1)</li></ul>
------------	--------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>Grundwasserschadens befindet, welcher im weiteren Umfeld eingetragen wurde. Geplante Grundwassernutzungen sind im Vorfeld mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen.</p> <p>Die durchgeführten Bodenuntersuchungen in den Jahren 2003, 2007 und 2018 zeigten für den Wirkungspfad Boden-Mensch, dass die meisten Messwerte deutlich unterhalb der Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) liegen. Eine Bewertung der durchgeführten Bodenuntersuchungen für den Wirkungspfad Boden-Mensch gemäß der aktuell geltenden BBodSchV n.F. 2021 ergeben in einer von zwei Mischproben eine Überschreitung des Prüfwertes für Kinderspielflächen für den Parameter Benzo(a)pyren. In einer punktuellen Rammkernbohrung wurde zudem der Prüfwert für Kinderspielflächen und Wohngebiete überschritten. Auch wenn das Risiko flächendeckender Prüfwertüberschreitungen zum gegenwärtigen Kenntnisstand ausgeschlossen werden kann, ist zumindest partiell mit Überschreitungen der relevanten Prüfwerte zu rechnen. Eine abschließende Bewertung für den Wirkungspfad Boden-Mensch ist zum jetzigen Zeitpunkt jedoch nicht möglich, weil die durchgeführten Bodenuntersuchungen bislang nicht flächendeckend waren und sich nicht auf die tatsächliche spätere Nutzung und die noch nicht abschließend geplante Oberflächengestaltung beziehen. In Hinblick auf die angestrebte sensible Nutzung ist zu gewährleisten, dass die nutzungsspezifischen Prüfwerte der BBodSchV eingehalten werden. Dies ist durch flächendeckende Beprobungen der späteren Freianlagen gemäß BBodSchV bzw. durch einen Bodenaustausch oder Bodenauftrag von mindestens 0,3 m zu gewährleisten. Unter Sandkästen u. ä. sollten vorsorglich Grabsperren berücksichtigt werden. Das genaue Vorgehen ist im Vorfeld mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen.“</p>	
<p><b>Fachbereich Naturschutz</b></p>	<p><b>3.2 Fachbereich Naturschutz (Untere Naturschutzbehörde)</b></p> <p>Aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht nehmen wir bezüglich des Vorhabens B-Plan 9-83 VE „Wohnungsbau“, wie folgt Stellung:</p>		<p>Die im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens von der UNB vorgetragene Hinweise sind in den jeweiligen Beteiligungsschritten abgewogen und berücksichtigt worden.</p> <p>Die Ausführungen zum Sachverhalt werden zur Kenntnis genommen.</p>

		<p>In dem Schreiben der UNB vom 28.09.2023, 30.09.2024 und 04.12.2024 wurde bereits fachlich und rechtlich hinreichend Stellung bezogen, was im Rahmen des Vorhabens B-Plan 9-83 VE zu berücksichtigen ist.</p> <p><u>3.2.1 Sachverhalt</u></p> <p>Das Vorhaben des B-Plan 9-83 VE befindet sich in der Seelenbinderstraße Ecke Gelnitzstraße im Bezirk Treptow-Köpenick (OT Köpenick). Der Geltungsbereich umfasst rund 0,8 ha inkl. der Flurstücke 358, 241 [tlw.], 290 [tlw.], 227 [tlw.] in der Flur 474 der Gemarkung Köpenick. Mit dem Bescheid vom 18.08.2025 wurden die Flurstücke 293, 294 [tlw.] und 310 [tlw.] neu geordnet und zusammengelegt. Aus den einstigen Flurstücke 294 [tlw.], 310 [tlw.] sowie 320 [tlw.] geht das östlich anschließende Flurstück 359 hervor. Die Größe des Baugrundstückes und des Flurstückes 358 sind dabei seither übereinstimmend.</p> <p>Der Geltungsbereich des B-Plan 9-83 VE wird begrenzt im Norden durch die Grenze zum Entwicklungsgebiet des ehemaligen Güterbahnhofs Köpenick, im Süden durch die Mittellinie der Seelenbinderstraße, im Osten durch die neu geordnete Grundstücksgrenze zum Finanzamt Treptow-Köpenick und im Westen durch die Gelnitzstraße.</p> <p>Der Standort ist geprägt durch Gewerbeeinrichtungen (Einzelhandel, Autohandel und -werkstatt) und soll zukünftig mit Wohnungsbau versehen werden. Entwicklungsziel und Planungsgegenstand ist die Realisierung eines Wohngebäudes mit 150 Wohneinheiten sowie eines Einzelhandelsbetriebs im Erdgeschoss einschließlich eines Garagengeschosses für die Anlieferung des Lebensmittelmarktes.</p> <p>Um die anvisierten städtebaulichen Entwicklungsziele zu sichern und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, ist aufgrund der Nutzungsänderung zur Realisierung des Wohnungsbauvorhabens die Aufstellung eines B-Plans erforderlich. Der Standort ist nach § 34 BauGB als baurechtlicher Innenbereich zu bewerten.</p>	<p><b>Keine Änderung.</b></p>
--	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------

		Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages mit konkretisierten Durchführungsvertrag verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Realisierung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist sowie Übernahme von Kosten.	
		<p><u>3.2.2 Artenschutz</u></p> <p>Die Anmerkungen aus der Stellungnahme der uNB vom 30.09.2024 zum Gutachten der faunistischen Erfassung und artenschutzfachlichen Einschätzung [Scharon 2022] bleiben weiterhin bestehen.</p>	<p>Hinsichtlich des genannten Artenschutzfachbeitrags wurde in der Stellungnahme der UNB vom 30.09.2024 angemerkt, dass die Anmerkungen aus den Stellungnahmen der Berliner Landesgemeinschaft Naturschutz (BLN) vom 31.03.2022 und der unteren Naturschutzbehörde (siehe oben) mit einbezogen werden.</p> <p>Diese wurden in die Abwägung der frühzeitigen Beteiligungsschritte eingestellt und damit in der Planung berücksichtigt.</p> <p><b>Keine Änderung.</b></p>
		Der Einsatz eines Reptilienschutzzaunes, festgelegt im Durchführungsvertrag, entlang des an das unmittelbar an den ehemaligen Güterbahnhof Köpenick (GBK) angrenzenden Geltungsbereiches im Zuge der Baumaßnahmen wird von der uNB sehr begrüßt.	<p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Keine Änderung.</b></p>
		<p><u>3.2.3 Grünfestsetzung</u></p> <p><i>Dachbegrünung</i></p> <p>Dachbegrünung wird ausdrücklich begrüßt, da diese neben den ökologischen Vorteilen als Lebensraum für Vögel und Insekten auch weitere Vorteile hinsichtlich Klimaschutz (Verminderung eines Wärmeinseleffekts durch hohe Versiegelungsgrade), Luftreinhaltung, Wasserretention und sogar Dämm- und Schallschutzwirkungen aufweist. Bei der Dachbegrünung tragen unterschiedliche Substratarten/-körnungen und Schichtdicken zu einer Erhöhung der Biodiversität durch mosaikartige, kleinteilige Lebensräume mit teils offenen Bodenstellen auf den Dachflächen bei. Daher sollte nicht ausschließlich lehmiger Sand als Substrat verwendet werden. Das Aufbringen von Totholz wird begrüßt.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sichern die extensive Begrünung von 70% der Dachflächen mit einer Sedum-Gräser-Kräuter-Mischung und einem durchwurzelbarem Teil des Dachaufbaus von 15 cm.</p> <p>Die darüber hinausgehende Ausführung der Dachbegrünung einschließlich der Biotopelemente wird im Bebauungsplan nicht geregelt.</p> <p><b>Keine Änderung.</b></p>

		<p>Diese Elemente müssen jedoch aus Verkehrssicherheitsgründen fest auf dem Dach verankert werden und sollten regelmäßig kontrolliert und ggf. alle paar Jahre erneuert werden.</p>							
		<p><i>Baumschutz</i></p> <p>Die Anmerkungen aus der Stellungnahme der uNB vom 30.09.2024 haben weiterhin Bestand. Für die zu bepflanzenden Freiflächen außerhalb des Gebäudes ist die konkrete Artenauswahl unter Berücksichtigung der tendenziell zu klein- bzw. schmalkronigen Arten geänderten Baumliste im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der uNB abzustimmen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Berücksichtigung und Abstimmung mit der uNB in Baugenehmigungsverfahren an die Vorhabenträgerin weitergegeben.</p> <p><b>Keine Änderung.</b></p>						
		<p><i>Pflanzliste</i></p> <p>Zur aktuellen Pflanzliste vom 10.02.2025 hat die uNB keine weiteren Anmerkungen. Maßnahmen zum Naturschutz können aus städtebaulichen Gründen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB bereits auf BPlanebene behandelt und auch festgelegt werden. Da eine Beteiligung der Naturschutzämter bei den anschließenden einzelnen Baugenehmigungsverfahren häufig nicht gegeben ist, ist dies dringend zu empfehlen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung zusätzlicher Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB neben den bereits erfolgten Festsetzungen zur Baumpflanzung und Dachbegrünung zur Vermeidung und zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen wäre nicht verhältnismäßig, da es kein Ausgleichsbedarf gibt. Eingriffe sind gemäß Par. 1 Abs. 3 BauGB bereits zulässig.</p> <p><b>Keine Änderung.</b></p>						
		<p><i>Rechtsgrundlagen</i></p> <table border="1" data-bbox="427 1054 1189 1182"> <tr> <td data-bbox="427 1054 555 1094">NatSchGBln</td> <td data-bbox="555 1054 1189 1094">Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz - NatSchGBln) in der Fassung vom 29. Mai 2013 (GVBl. Nr.13 S. 140) mehrfach geändert sowie § 38a neu eingefügt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 11.12.2024 (GVBl. S. 614, 617)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="427 1094 555 1134">BNatSchG</td> <td data-bbox="555 1094 1189 1134">Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="427 1134 555 1182">BauGB</td> <td data-bbox="555 1134 1189 1182">In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m.W.v. 14.08.2020 bzw. 01.11.2020</td> </tr> </table> <p>Ich bitte, die vorgebrachten Hinweise und Anregungen im weiteren Verfahren des Bebauungsplans 9- 83 VE zu beachten.</p>	NatSchGBln	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz - NatSchGBln) in der Fassung vom 29. Mai 2013 (GVBl. Nr.13 S. 140) mehrfach geändert sowie § 38a neu eingefügt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 11.12.2024 (GVBl. S. 614, 617)	BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)	BauGB	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m.W.v. 14.08.2020 bzw. 01.11.2020	<p>Die vorgetragenen Inhalte werden, wie erläutert, im Bebauungsplan berücksichtigt.</p> <p><b>Keine Änderung.</b></p>
NatSchGBln	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz - NatSchGBln) in der Fassung vom 29. Mai 2013 (GVBl. Nr.13 S. 140) mehrfach geändert sowie § 38a neu eingefügt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 11.12.2024 (GVBl. S. 614, 617)								
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)								
BauGB	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m.W.v. 14.08.2020 bzw. 01.11.2020								

<p>2.</p>	<p><b>Schul- und Sportamt</b> <b>(SchulPlan1)</b> <b>Fachbereich Schule</b> 27.10.2025</p>	<p>Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Köpenick und wird der Schulplanungsregion (SPR) 909 Friedrichshagen/Dammvorstadt zugerechnet. In der SPR 909 befinden sich mit der Uhlenhorst-Grundschule (09G17), der Hauptmann-von-Köpenick-Schule (09G23), der Müggelsee-Schule (09G24) und der Friedrichshagener Schule (09G27) aktuell vier bestehende Grundschulen. Die SPR 909 verfügt aktuell über eine Kapazität von 13,5 vollständig belegten Zügen á 144 Schülerinnen und Schüler. Aufgrund umfangreicher geplanter Wohnbauaktivitäten in der Schulplanungsregion und einer angespannten Versorgungslage im Bestand ist beabsichtigt, in den nächsten Jahren zwei weitere Grundschulen (09G32 und 09G33) sowie eine Gemeinschaftsschule (09Kn04) mit Primarstufe in der SPR 909 zu eröffnen.</p> <p>Die Vorhabenträgerin Kronberg/Gewobag Grundstücksentwicklungsgesellschaft mhB beabsichtigt die Schaffung von 150 Wohneinheiten in der Seelenbinderstraße 81-89. Dieser Adressbereich gehört zum Einschulungsbereich 0932 und wird künftig durch die derzeit im Bau befindliche Hirschgarten Grundschule (09G32) versorgt. Am Standort Stillerzeile 100, 12587 Berlin wird derzeit ein früherer Schulstandort reaktiviert und durch eine Komplettsanierung und Erweiterung zu einer dreizügigen Grundschule mit 432 Schulplätzen, Ganztagsbetreuung, Sporthalle, Mensa und dazugehörigen Freianlagen qualifiziert. Die begonnenen Baumaßnahmen werden voraussichtlich zum Ende 2026 vollständig abgeschlossen sein. Die Hirschgarten Grundschule hat in einem temporär errichteten Schulgebäude, zum Schuljahr 2023/24, mit zunächst zwei ersten Klassen, bereits den Unterrichtsbetrieb aufgenommen und wird nach Abschluss der Baumaßnahme den Standort Stillerzeile 100 beziehen.</p> <p>Der Bedarf an 18 zusätzlichen Grundschulplätzen kann nach Abschluss der Komplettsanierung und Erweiterung am Standort Stillerzeile 100, sowie nach Fertigstellung der 09G33 am Standort Hirstestraße 10 zum Schuljahr 2026/27 gedeckt werden.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Ausweislich der Stellungnahme SenBJF sind im Zuge der Entwicklung des Quartiers „Ehemaliger Güterbahnhof Köpenick“ in der Schulplanungsregion Friedrichshagen/Dammvorstadt (SPR 0909) mehrere kapazitätserweiternde Maßnahmen geplant. Vonseiten SenBJF bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken, solange diese kapazitätserweiternden Maßnahmen umgesetzt werden und der aus dem Wohnungsbau erwartete Folgebedarf an Schulplätzen bedarsgerecht zur Verfügung gestellt wird, wovon ausgegangen wird.</p> <p>Die Vorhabenträgerin ist klarstellend von der Verpflichtung zur Finanzierung von Grundschulplätzen gemäß Berliner Modell entbunden worden.</p> <p><b>Keine Änderung.</b></p>
-----------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

3.	<b>Fachbereich Sport</b> 25.09.2025	Zum obigen Verfahren gebe ich für den Fachbereich Sport Fehlanzeige ab.	Belange sind nicht berührt. <b>Keine Änderung.</b>
4.	<b>Jugendamt - Jugendhilfeplanung</b> 30.09.2025	Ich habe leider die Frist zur Stellungnahme versäumt und wollte trotzdem noch kurz zurückmelden, dass ich auch keine Hinweise oder Einwendungen zu den vorliegenden Unterlagen habe.	Belange sind nicht berührt. <b>Keine Änderung.</b>
5.	<b>Amt für Weiterbildung und Kultur</b> 11.09.2025	Amt für Weiterbildung und Kultur: Negativmeldung.	Belange sind nicht berührt. <b>Keine Änderung.</b>
6.	<b>Bezirksamt Treptow-Köpenick, SE Facility Management</b> 26.08.2025	Seitens der SE FM T-K Fehlmeldung.	Belange sind nicht berührt. <b>Keine Änderung.</b>
7.	<b>Senatsverwaltung für Bildung,</b>	Das für Schulplanung zuständige Referat VI A der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie gibt gemäß § 4 Abs. 2 BauGB folgende Stellungnahme ab:	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es bestehen keine Bedenken.

<p><b>Jugend und Familie</b></p> <p>02.10.2025 (nach Fristverlängerung)</p>	<p>Der Bebauungsplan 9-83 VE schafft die planerischen Voraussetzungen zur Realisierung eines Wohngebäudes mit 14.450 m<sup>2</sup> Geschossfläche Wohnen und damit 145 Wohneinheiten (WE) bzw. 150 WE gemäß Projektplanung sowie eines Lebensmittelmarktes zur Nachversorgung im Erdgeschoss. Daraus resultiert ein zusätzlicher Folgebedarf von rechnerisch aufgerundet 17 Grundschulplätzen.</p> <p>Das Bauvorhaben befindet sich in der Schulplanungsregion (SPR) Friedrichshagen/Dammvorstadt (SPR 0909) und grenzt unmittelbar an das Areal des ehem. Güterbahnhof Köpenick (NSQ) an. Laut aktuellem Monitoring 2024/25 weist die SPR im Schuljahr 2024/25 ein Defizit an Schulplätzen im Umfang von -1,0 Zug auf. Bei Umsetzung aller geplanten kapazitätserweiternden Maßnahmen in der Region werden voraussichtlich mittelfristig (ab dem Schuljahr 2030/31) ausreichende Kapazitäten an Schulplätzen zur Verfügung stehen, um v.a. schulische Folgebedarfe aus dem dynamischen Wohnungsbau mehrerer Neubaugebiete mit öffentlicher allgemeinbildender Schulen unter gleichzeitiger Berücksichtigung einer Wohnortnahen Versorgung decken zu können.</p> <p>In der SPR sind folgende kapazitätserweiternde Maßnahmen im Primarbereich geplant:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sanierung bzw. Reaktivierung der Hirschgarten-Grundschule (09G32) in der Stillerzeile, +2,5 Züge zum Schuljahr 2027/28,</li> <li>• Neubau der Grundschule am Güterbahnhof Köpenick Nord (09Gn04), +3,0 Züge zum Schuljahr 2026/27 sowie</li> <li>• Neubau der Gemeinschaftsschule Güterbahnhof Köpenick (09Kn04), +2,0 Züge (Primarstufe) zum Schuljahr 2031/32.</li> </ul> <p>Aus schulplanerischer Sicht bestehen gegen das Wohnungsbauvorhaben keine Bedenken, solange die genannten kapazitätserweiternde Maßnahmen umgesetzt werden und der aus dem Wohnungsbau erwartete Folgebedarf an Schulplätzen bedarsgerecht zur Verfügung gestellt wird.</p>	<p>Gemäß der vorliegenden Bedarfsberechnung kann der aus dem Vorhaben resultierende Mehrbedarf von 17 Grundschulplätzen in vorhandenen und konkret projektierten Einrichtungen gedeckt werden.</p> <p>Somit sind keine Verpflichtungen der Vorhabenträgerin zur Errichtung oder Finanzierung von Grundschulplätzen aus dem Berliner Modell ableitbar.</p> <p>Die Planbegründung wird gemäß dem vorgetragenen Sachstand redaktionell aktualisiert.</p> <p><b>Änderungen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Redaktionelle Anpassung der Planbegründung (Kap. A.II.1.5 und A.VIII.4)</li> </ul>
---------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		Den konkreten Bedarfsdeckungsnachweis führt der bezirkliche Schulträger, der eine Kopie des Schreibens erhält.	
8.	<p><b>Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe</b></p> <p>11.09.2025</p>	<p>Hinsichtlich des Bebauungsplanverfahrens 9-83 VE bestehen seitens der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe weiterhin keine Bedenken.</p>	<p>Es bestehen keine Bedenken.</p> <p><b>Keine Änderung.</b></p>
9.	<p><b>Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen</b></p> <p><b>Referate I A und I B</b></p> <p>11.09.2025</p>	<p>Aufgrund der originären Zuständigkeiten der Referate I A und I B für die vorbereitende Bauleitplanung (Nr. 8 Abs. 2 ZustKatAZG) äußern wir uns zur Abstimmung der Bauleitplanung wie folgt zur:</p> <p>1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1) - Es ist hierzu folgendes vorzutragen:</p> <p>Der Flächennutzungsplan Berlin stellt für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Wohnbaufläche W2 dar.</p> <p>Die beabsichtigte Festsetzung einer Fläche mit der Zweckbestimmung „Wohngebäude mit Nahversorgung“ ist hieraus entwickelbar. Zwar erreicht der Einzelhandel mit einem zulässigen Verkaufsflächenumfang von bis zu 1200 m<sup>2</sup> die Großflächigkeit. Wie bereits in unserer Stellungnahme vom 26.09.2024 ausgeführt, stehen die beabsichtigten Festsetzung jedoch noch im Einklang mit den Steuerungsgrundsätzen des StEP Zentren 2030. Schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung sind durch die Planung nicht zu erwarten.</p> <p>Eine Überschreitung der GFZ-Obergrenze des Strukturtyps W2 ist aufgrund der geringen Größe des Plangebiets (knapp 0,8 ha) und der</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Darstellung als Wohnbaufläche W2 im FNP ermöglicht die Entwicklung der vorgesehenen Nutzung. Die zulässige Verkaufsfläche von bis zu 1.200 m<sup>2</sup> steht im Einklang mit den Steuerungssätzen des StEP Zentren 2030; negative Auswirkungen an zentrale Versorgungsbereiche sind nicht zu erwarten. Die Überschreitung der GFZ-Obergrenze wird aufgrund der geringen Flächengröße und der besonderen städtebaulichen Situation als vertretbar angesehen.</p> <p><b>Keine Änderung.</b></p>

		besonderen städtebaulichen Situation möglich. Dies ist in der Begründung bereits entsprechend dargelegt.	
		<p>2. Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilträumlichen Entwicklungsplänen – Es ist hierzu folgendes vorzutragen:</p> <p>Teil A, Kapitel II.2.3.4, S. 19:</p> <p>Der Titel des StEP Wohnen 2040 ist im zweiten Absatz, Zeile 3 des o.g. genannten Kapitels zu korrigieren. Der Titel des Planwerks ist nicht „StEP Wohnen 2024“.</p> <p>Der letzte Absatz auf S. 19 zu Potenzialtypen bezieht sich auf Aussagen aus dem StEP Wohnen 2030 und ist somit zu streichen.</p>	<p>Den Hinweisen wird gefolgt. Der Titel des StEP Wohnen 2040 wird in der Begründung korrigiert. Der genannte Absatz auf S. 19 wird gestrichen.</p> <p><b>Änderung:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Redaktionelle Anpassung der Begründung (Kap. A.II.2.3.4)</li> </ul>
		<p>Teil A, Kapitel II.2.7.4, S. 29:</p> <p>Es ist richtig, dass als aktuellstes beschlossenes SIKo das SIKo 2016 angeführt wird. Seit 2023 wird im Bezirk jedoch an einer Aktualisierung des SIKo (Datenstand 2022) gearbeitet, wiederum als Teilplan BEP, dem auch eine aktualisierte Maßnahmenplanung zugrunde liegt (SIKo-Stellungnahmeverfahren hat im Januar 2025 stattgefunden).</p> <p>Angesichts des fortgeschrittenen Zeitpunkts sollte hierauf verwiesen werden; ebenso sollten die hier angeführten Planungen (Quelle SIKo 2016?) ggf. auf Aktualität überprüft werden.</p>	<p>Die Hinweise werden berücksichtigt.</p> <p>In der Begründung wird ein Hinweis auf die laufende Fortschreibung des SIKo ergänzt.</p> <p><b>Änderung:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Redaktionelle Anpassung der Begründung (Kap. A.II.2.7.4)</li> </ul>
		<p>Teil B, Kapitel II.2.5, S. 114:</p> <p>Die Aussagen zu den Ergebnissen der Klimamodellierung 2022 zur Einordnung des Plangebietes sind teilweise nicht korrekt. Das Plangebiet weist nur eine geringe Kaltluftvolumenstromdichte auf, jedoch in Höhe von unter 5 m<sup>3</sup>/(m*s). Zudem zeigt das Grundstück Überwärmungserscheinungen, da am Tag die thermische Belastung als sehr</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Planbegründung wird redaktionell geändert. Eine inhaltliche Veränderung ergibt sich nicht.</p> <p><b>Änderung:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Redaktionelle Anpassung der Planbegründung (Kap. B.II.2.5.1)</li> </ul>

		<p>stark bewertet wird. In der Nacht dagegen ist die bioklimatische Belastung als weniger günstig (zweitbeste Kategorie) eingeschätzt. Die weiteren getroffenen Aussagen sind korrekt.</p>	
<p>10.</p>	<p><b>Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen</b>   <b>Abteilung VI - VI MI 14</b>                   24.09.2025</p>	<p>Gemäß der Begründung zum o. g. Bebauungsplan sind Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Trotz des erheblichen Parkdrucks im näheren Umfeld des Plangebietes sind lediglich 6 Mitarbeiterstellplätze des Nahversorgers und 33 Stellplätze für die Mieter in der Tiefgarage geplant.</p> <p>Die Anzahl der geplanten Stellplätze in der Tiefgarage ist in den vorliegenden Unterlagen widersprüchlich. Dies ist im Rahmen der weiteren Planung abzugleichen und ggf. zu korrigieren.</p>	<p>Entgegen den vorgetragenen Ausführungen sind in der Tiefgarage für Pkw insgesamt 33 Mieterstellplätze vorgesehen. Die im früheren Verfahrensverlauf vorgesehenen Stellplätze für Kunden und Mitarbeitende des Einzelhandelsbetriebs sind aufgrund des Platzbedarfs der Anlieferungserschließung und weiterer technischer Einrichtungen vollständig entfallen.</p> <p>Im Kapitel 7.5 des fortgeschriebenen Gutachtens über die verkehrliche Erschließung (FPB GmbH 2024) ist von 35 Mieterstellplätzen die Rede. In den sonstigen relevanten Unterlagen im Bebauungsplanverfahren sind die 33 Mieterstellplätze korrekt wiedergegeben (Planbegründung, Projektplanung als Anlage zum Durchführungsvertrag). Diese Abweichung ist jedoch für die grundsätzlichen Aussagen des Gutachtens unerheblich. Auf eine Korrektur wird somit verzichtet.</p> <p><b>Keine Änderung.</b></p>
		<p>Ich sehe es als kritisch an, dass keine weiteren Parkplätze im öffentlichen Straßenraum - mit Ausnahme von zwei Stellplätzen für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und für Rollstuhlnutzende - vorgesehen sind.</p> <p>Das angegebene Ziel der Reduktion des ruhenden Verkehrs halte ich grundsätzlich für problematisch.</p>	<p>Der Bebauungsplan regelt innerhalb seines Umgriffs keine Einteilung des öffentlichen Straßenraums und somit auch keine Anordnung öffentlicher Pkw-Stellplätze. Im Zuge des herzustellenden Lückenschlusses des östlichen Gehwegs der Gelnitzstraße ist geplant, den bislang unregelmäßig als Stellplatzfläche genutzten Randbereich neu zu strukturieren. Die auf der derzeit nicht geregelten und unbefestigten Fläche informell in Anspruch genommenen Stellplätze entfallen hinsichtlich ihres Umfangs nicht vollständig, sondern werden durch die beabsichtigte Markierungen am Straßenrand in Längsaufstellung lediglich in ihrer Anzahl reduziert.</p> <p>Weitere Maßnahmen für die Verbesserung der Parkplatzsituation in der Umgebung des Vorhabengebiets sind nicht Gegenstand oder im Wirkungsbereich des Bebauungsplanverfahrens 9-83 VE und können mit diesem nicht erreicht werden.</p> <p>Gleichzeitig steht der Bebauungsplan der Anordnung öffentlicher Stellplätze im öffentlichen Straßenland nicht entgegen.</p>

			<p>Es wird klargestellt, dass die zwei in Rede stehenden Stellplätze für Mobilitätseingeschränkte Personen nicht im öffentlichen Straßenland, sondern auf dem Privatgrundstück angeordnet werden.</p> <p><b>Keine Änderung.</b></p>
		<p>Gemäß dem vorliegenden Gutachten über die verkehrliche Erschließung ist die Querungsmöglichkeit für Fußgänger der Seelenbinderstraße bereits im Bestand problematisch. Im Rahmen des weiteren Verfahrens sollte eine gesicherte Querungsmöglichkeit für Fußgänger über die Seelenbinderstraße geprüft werden.</p>	<p>Die Planung und bauliche Umsetzung einer sicheren Querungsmöglichkeit ist im Zuge der Realisierung der baulichen Maßnahmen im Bereich des angrenzenden städtebaulichen Entwicklungsgebiets vorgesehen. Im Gutachten über die verkehrliche Erschließung (FPB GmbH 2024) wird die bereits bestehende Querungsmöglichkeit der Seelenbinderstraße als problematisch bewertet. Ihre planungsrechtliche Sicherung oder Vorbereitung ist jedoch nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-83 VE. Das mit dem Bebauungsplan ermöglichte Vorhaben steht auch nicht ursächlich mit dem Erfordernis einer besseren Überquerbarkeit der Seelenbinderstraße in Zusammenhang. Gleichzeitig steht der Bebauungsplan einer von ihm unabhängigen Planung und Umsetzung einer baulichen Querungsmöglichkeit nicht entgegen. Es erfolgt somit keine Planänderung.</p> <p><b>Keine Änderung.</b></p>
		<p>Auch wenn es grundsätzlich nicht Bestandteil der B-Planfestsetzung ist, sind der angeführte konstruktive Oberbau des Gehweges der Gelnitzstraße (Kostenschätzung 9-83 VE Anlage 10c von boye und bode Landschaftsarchitekten) und die gewählte Belastungsklasse 0,3 nicht nachvollziehbar und im Rahmen der weiteren Planung anzupassen. Gemäß dem Einführungsschreiben zur RStO 12/24 beträgt die Gesamtkonstruktionsdicke grundsätzlich 30 cm bei frostempfindlichem Boden (F 2 und F 3).</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt und zur Prüfung und Korrektur an die Vorhabenträgerin weitergeleitet. Die Einzelheiten der Bauausführung sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Die Abstimmung zur Ausführung erfolgt in Abstimmung mit dem bezirklichen Straßen- und Grünflächenamt.</p> <p>Auf die Angabe zur Belastungsklasse in der Anlage 10c wird verzichtet.</p> <p><b>Änderung:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Redaktionelle Korrektur der Anlage 10c zum Durchführungsvertrag</li> </ul>
		<p>Gemäß Grün- und Freiflächenplan 9-83 VE ist die Befestigung der Gehwegüberfahrt auf der östlichen Seite des Gebäudes mit Betonsteinpflaster (ohne Ober- und Unterstreifen) geplant. Der konstruktive Oberbau der Gehwegüberfahrten hat gemäß den Ausführungsvorschriften zu § 7 des Berliner Straßengesetzes über Geh- und Radwege (AV Geh- und Radwege) zu erfolgen.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen. Die Regelungen der einschlägigen Rechtsvorschriften, mitunter die AV Geh- und Radwege, sind durch die Vorhabenträgerin bei der Bauausführung sowie im Genehmigungsverfahren zwingend zu beachten.</p> <p><b>Keine Änderung.</b></p>

		<p>Die geplante Stichstraße zur Tiefgarage (Privatgrundstück) ist im Wendebereich mit Rasenfugenpflaster befestigt. In der Begründung zum o. g. Bebauungsplan wird angeführt, dass der Wendebereich für den Lieferverkehr des Einzelhandels befestigt wird. Allerdings ist die gewählte Befestigung nicht für die Rangiervorgänge des zu erwartenden Schwerlastverkehrs ausgelegt. Weiterhin ist nicht ersichtlich, ob eine Ausweisung der Lade- und Lieferzone erfolgt. Die Befestigung des Wendebereiches ist in Abhängigkeit der Verkehrsbelastung auszuführen.</p>	<p>Der Hinweis, dass die Befestigung des Wendebereichs in Abhängigkeit der tatsächlich erwarteten Verkehrsbelastung auszuführen ist, wird an die Vorhabenträgerin weitergegeben. Es wird davon ausgegangen, dass dies im Rahmen der Freianlagenplanung berücksichtigt wurde. Grundsätzlich bietet der Markt jedoch geeignete Bauprodukte (befahrbares Fugenpflaster), die der erwarteten Belastung entsprechen.</p> <p>Die Ausweisung einer Ladezone, z.B. durch Beschilderung oder Abmarkierung, ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.</p> <p><b>Keine Änderung.</b></p>
		<p>Die Nachweise der Schleppkurven der geplanten Gehwegüberfahrt für die Anlieferung der Einzelhandelsfläche zur Tiefgarage zeigen, dass sowohl die Gleisanlagen als auch der Gegenfahrstreifen der Seelenbinderstraße vom Bemessungsfahrzeug dauerhaft überfahren werden. Die Gehwegüberfahrt erscheint für die geplante Nutzung nicht ausreichend dimensioniert. Gemäß RASt 06 sollen Behinderungen des ÖPNV vermieden werden. Es ist zu prüfen, inwieweit die Mitbenutzung von Gegenfahrstreifen in Kauf genommen werden kann oder ggf. eine Anpassung der Gehwegüberfahrt vorgenommen wird.</p>	<p>Die vorgelegten Schleppkurven der Gehwegüberfahrt wurden überprüft. Ein vollständiges Vermeiden der Überfahrt der Gleisanlagen ist grundsätzlich nicht möglich, wird jedoch angesichts der Anzahl und Frequenz der tatsächlich geplanten Anliefervorgänge nicht als problematisch beurteilt. Die Gleisanlagen sind Bestandteil der Fahrbahn.</p> <p>Im Ergebnis der Prüfung ist es möglich, die für einen bis zu 12 m langen Lkw bzw. ein dreiachsiges Müllfahrzeug hinreichende Schleppkurve so zu positionieren, dass die Beeinträchtigung der Gegenfahrspur unterbleibt bzw. minimiert wird.</p> <p>Die Schleppkurven sind im Lageplan EG/Außenanlagen dargestellt. Die Anlagen zum Durchführungsvertrag, die diesen Sachverhalt darstellen, werden entsprechend angepasst.</p> <p><b>Änderung:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Anpassung des Sachverhalts in denjenigen Anlagen des Durchführungsvertrags, die die Freianlagenplan enthalten (Anlagen 5a, 6a, 10a)</li> </ul>
		<p>Die angeführten Anlagen des Machbarkeitsnachweises der Niederschlagsentwässerung und Versickerung (aufgestellt: 1.7.2022, Fortschreibung 02.05.2024) lagen den Unterlagen nicht bei (bspw. fehlende Regenwasserberechnung sowie die angeführten Lagepläne der Anlagen). Gemäß dem Bericht sind die hydraulische Berechnung und der Überflutungsnachweis Gegenstand einer späteren Objektplanung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an die Vorhabenträgerin zur Überarbeitung der Unterlagen für die Prüfung im nachgeordneten Genehmigungsverfahren weitergeleitet.</p> <p>Die genannten Unterlagen werden um den Lageplan für den Machbarkeitsnachweis der Niederschlagsentwässerung und Versickerung der Außenanlagen ergänzt. Der Lageplan verortet die Anordnung der Bauteile und Maßnahmen zur</p>

		Der Nachweis der Regenentwässerung kann nicht abschließend beurteilt werden.	Niederschlagsentwässerung und komplettiert die Aussagen des Fachgutachtens und des Grün- und Freiflächenplans. Eine erneute Vorlage der Planunterlagen ist nicht erforderlich. <ul style="list-style-type: none"> <li>Redaktionelle Überarbeitung des Machbarkeitsnachweises der Niederschlagsentwässerung und der Übersicht Regenwasserberechnung</li> </ul>
11.	<b>Wohnungsbau- leitstelle</b>  26.09.2025	Es bestehen folgende Anmerkungen.  <b>Durchführungsvertrag</b>  <b>§ 14 Finanzierungsbestätigung und Sicherheitsleistungen</b>  Die Wohnungsbauleitstelle bittet darum, die Frist für die Übergabe der Bürgschaft in Absatz 2 zu ändern in: „ ... oder, wenn eine Baugenehmigung nach § 33 Baugesetzbuch beantragt wird, spätestens bis zum Zeitpunkt der Antragstellung“. Damit erfolgt die Besicherung der Verpflichtungen der Vorhabenträgerin auf jeden Fall vor Rechtskreiserweiterung. Anderenfalls müsste die Genehmigungsbehörde angehalten werden, die Baugenehmigung nicht vor Übergabe der Bürgschaften zu erteilen.	Der Anmerkung wird nicht gefolgt. Die Forderung ist nicht umsetzbar, da der Antrag bereits gestellt ist. Die Forderung ist auch nicht erforderlich: der vereinbarte Zeitpunkt der Abgabe der Finanzierungsbestätigung und der Sicherheitsleistungen erfüllt die Sicherungsanforderungen Berlins rechtzeitig und ausreichend.  <b>Keine Änderung.</b>
12.	<b>Landesdenkmal- amt Berlin</b>  12.09.2025	Die o. g. Planung betrifft Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege. Wir verweisen hierzu auf unsere vorangegangenen Stellungnahmen, zuletzt vom 27. September 2024, und die mit der Denkmalpflege erfolgten Abstimmungen.  Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes entspricht grundsätzlich diesen Abstimmungen. Es entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen des benachbarten Baudenkmals.  Wir bedanken uns für die Aufnahme des Absatzes zur Bodendenkmalpflege in den Durchführungsvertrag.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Beeinträchtigung des benachbarten Baudenkmals durch das Vorhaben bestehen.  <b>Änderung:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Keine</li> </ul>

<p>13.</p>	<p><b>Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt</b> <b>IC 106</b> 26.09.2025</p>	<p><u>Luftreinhalteplanung</u></p> <p>Allgemeiner Hinweis: Die 39. BImSchV wird aktuell auf der Grundlage der neuen EU Luftqualitätsrichtlinie (EU) 2024/2881 überarbeitet. Ab dem Jahr 2030 werden die aktuellen Jahresmittelgrenzwerte demnach auf 20 µg/m<sup>3</sup> für NO<sub>2</sub> und PM<sub>10</sub> sowie auf 10 µg/m<sup>3</sup> für PM<sub>2,5</sub> deutlich abgesenkt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Planbegründung redaktionell aufgenommen.</p> <p><b>Änderung:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Redaktionelle Anpassung der Planbegründung (Kap. A.II.2.6.4)</li> </ul>
		<p><u>Lärminderungsplanung</u></p> <p>Es wird begrüßt, dass im Durchführungsvertrag Schallschutzmaßnahmen für die Bestandsbebauung außerhalb des Plangebietes gesichert werden sollen. Es sollte allerdings überprüft werden, ob neben den Gebäuden der Hausnummern 80, 82, 84, 86, 88 zur ausreichenden Berücksichtigung der Auswirkungen der Planungen auf die Bestandsbebauung bzw. der Anwohnenden südlich der Seelenbinderstraße auch die Hausnummern 90 und 92 ergänzend in § 11 Abs. 1 des Durchführungsvertrages aufgenommen werden müssen.</p> <p>Hintergrund ist, dass neben den Hausnummern 80, 82, 84, 86, 88, auch die Hausnummern 90 und 92 von dem Vorhaben mit Pegelerhöhungen betroffen sein werden (STU, Abb. 33, 34, 45, 47). Soweit trotz Pegelerhöhungen aufgrund des Vorhabens keine Aufnahme der Hausnummern 90 und 92 in § 11 erfolgt, muss dies ausreichend und nachvollziehbar begründet werden.</p>	<p>Der Sachverhalt wurde dem Schallgutachter erneut zur Prüfung vorgelegt. Wie die Berechnungsergebnisse aus der schalltechnischen Untersuchung (ALB, Bericht SEE 22.059.01 P   V9 vom 12.08.2025, Abbildungen 33, 34, 45 und 47) zeigen, werden in den Gebäuden Seelenbinderstraße 90 und 92 die Verkehrsräuschmissionen insbesondere nachts durch das Vorhaben nicht erhöht, sofern die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts bereits überschritten werden und daraus ein besonderes Abwägungserfordernis gemäß Berliner Lärmleifaden entstehen würde. Die berechneten geringfügigen Pegelerhöhungen liegen in einem Bereich mit hohem Abwägungserfordernis, welches durch die Ausführungen in Kap. 7.4 der schalltechnischen Untersuchung hinreichend betrachtet wurde.</p> <p>Zur Erweiterung des Regelungsgegenstands im Durchführungsvertrag besteht somit kein Erfordernis.</p> <p><b>Keine Änderung.</b></p>
		<p>Im Bebauungsplanentwurf sollten Regelungen zur Grundrissbindung mit durchgesteckten Grundrissen als textliche Festsetzungen enthalten sein und entsprechend in der Begründung ergänzt werden. Diese Regelungen können ggf. durch den Einbau besonderer schallschützender Fenster ersetzt werden, wenn durchgesteckte Grundrisse nicht möglich sein sollten, wie z.B. in den Wohnungen des Ostflügels bzw. den Eckwohnungen, wie in der Schalltechnischen Untersuchung aufgeführt</p>	<p>Der Sachverhalt wurde dem Schallgutachter erneut zur Prüfung vorgelegt. Wie bereits in Kap. 7.4.2 und ergänzend in Kap. 7.4.4 der schalltechnischen Untersuchung erläutert wurde, wird bezüglich der Grundrissgestaltung auf eine textliche Festsetzung verzichtet, da diese bereits hinreichend in den Architektenentwürfen Berücksichtigung fand und diese als Anlage zum Durchführungsvertrag Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist. Die Regelungen im Bebauungsplanverfahren</p>

		<p>(STU, S. 160). Sollten sich Grundrisse ändern, muss eine Verschlechterung der Lärmbelastungssituation vermieden werden. Die Grundrissveränderungen sollten im Baugenehmigungsverfahren dahingehend überprüft werden.</p>	<p>ren lassen eine Grundrissänderung nur mit entsprechend aufwändigen Nachweisen bei gleichbleibendem Schutz der Aufenthaltsräume im Baugenehmigungsverfahren zu. Diese Anpassung wird allerdings als unwahrscheinlich beurteilt, da bereits im Verlauf des Bauleitplanverfahrens hohe Anforderungen unter langwierigem Aufwand an eine hinsichtlich Schalleinwirkungen optimierte Grundrissgestaltung der Wohnungen gestellt wurde, um die Schallschutzanforderungen einhalten zu können.</p> <p><b>Keine Änderung.</b></p>
--	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>14.</p>	<p><b>Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt</b> <b>II D 45</b> 24.09.2025</p>	<p>Zu dem o. g. Planentwurf nehme ich für das Referat II B (Wasserwirtschaft, Wasserrecht und Geologie) und Referat II D (Gewässerschutz) wie folgt Stellung:</p> <p>Auf Grundlage der Stellungnahme vom 05.10.2023 zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde das Fachgutachten zur Entwässerung (Machbarkeitsnachweis der Niederschlagsentwässerung und Versickerung) überarbeitet und mit Stand 02.05.2024 zur Abstimmung vorgelegt.</p> <p>Mit Antwort vom 29.05.2024 wurde das Fachgutachten bewertet; nunmehr sind keine Versickerungsanlagen in Form von Rigolen unterhalb der Gebäude geplant. Auch ist die Pflanzung von Bäumen in Versickerungsmulden vorläufig nicht geplant. Weiterhin wurde eine Betrachtung zum Überflutungsnachweis (T=100) erarbeitet, die erforderlichen Bemessungen nachgewiesen und aufgezeigt, dass eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb der Fläche „Wohngebäude mit Nahversorgung“ möglich ist.</p> <p>Mit der Fortführung des Bebauungsplanverfahrens wurde der Geltungsbereich entsprechend vergrößert und deckt nunmehr auch die Flächen der Versickerungsanlagen vollständig ab. Weiterhin ist das Fachgutachten zur Entwässerung mit Stand 02.05.2024 Gegenstand der Planunterlagen und der Begründung; die Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen wurden durch textliche Festsetzungen gesichert.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen. Der Sachstand ist korrekt wiedergegeben.</p> <p><b>Keine Änderung.</b></p>
------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>Hinsichtlich der Planunterlagen wird darauf hingewiesen, dass dem Fachgutachten zur Entwässerung die dort aufgeführten Anlagen fehlen. Auch im Grün- und Freiflächenplan vom 12.11.2024 (Anlage 6a zum Durchführungsvertrag) fehlen die geplanten Maßnahmen zur Niederschlagsentwässerung und Versickerung der Außenanlagen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Beide genannten Unterlagen werden um den Lageplan für den Machbarkeitsnachweis der Niederschlagsentwässerung und Versickerung der Außenanlagen ergänzt. Der Lageplan verortet die Anordnung der Bauteile und Maßnahmen zur Niederschlagsentwässerung und komplettiert die Aussagen des Fachgutachtens und des Grün- und Freiflächenplans. Eine erneute Vorlage der Planunterlagen ist nicht erforderlich.</p> <p><b>Keine Änderung.</b></p>
<p>15.</p>	<p><b>Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt</b></p> <p><b>Oberste Naturschutzbehörde/Freilandartenschutz</b></p> <p><b>III B4</b></p> <p>27.08.2025</p>	<p>Im Auftrag der Obersten Naturschutzbehörde, Fachbereich Freilandartenschutz, werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 9-83 und der dazugehörigen artenschutzfachlichen Einschätzung von Scharon (2022) die durchgeführten Kartierungen aus artenschutzfachlicher Sicht bewertet. Dabei ist festzustellen, dass die Kartierungen nicht vollständig den Methodenstandards der obersten Naturschutzbehörde (oNB) entsprechen. Die Annahme, dass auf der betroffenen Fläche kein Lebensraum für die Zauneidechse besteht, ist jedoch nachvollziehbar, und die Ergebnisse stimmen mit behördeninternen Daten überein.</p> <p>Die (teil-)versiegelten Flächen des Bebauungsplans grenzen an den Güterbahnhof Köpenick, der eine berlinweit bedeutende Population der Zauneidechse beherbergt. Obwohl auf der Vorhabenfläche keine Zauneidechsen nachgewiesen wurden, ist ein potenzielles Einwandern der Tiere nicht auszuschließen. Deshalb ist es erforderlich, die Eingriffsfläche vor Beginn der Bauarbeiten, insbesondere vor der Baustelleneinrichtung oder dem Abriss, reptiliensicher abzuzäunen.</p>	<p>Die Bestätigung, dass im Ergebnis der genannten artenschutzfachlichen Einschätzung kein Lebensraum für Zauneidechsen auf der betroffenen Flächen besteht, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die reptiliensichere Einzäunung des Baugrundstücks während der Baumaßnahmen ist durch Regelung im Durchführungsvertrag, dort § 12, gesichert. Eine entsprechende Kostenschätzung ist dem Durchführungsvertrag als Anlage 12 beigelegt.</p> <p><b>Keine Änderung.</b></p>
		<p>Bei einem Ortstermin am 12.09.2023 wurde festgestellt, dass der abzureißende Verbrauchermarkt Strukturen aufweist, die als potenzielle Lebensstätten für Gebäudebrüte und Fledermäuse geeignet sind, wie etwa Regenrinnen, Attika- und Fassadenverblendungen sowie Dachkästen. Zusätzlich stellen die angrenzenden Strauch- und Grünflächen</p>	<p>Die Forderung wird zur Kenntnis genommen. Der Abriss des Bestandsgebäudes wurde fachkundig begleitet, eine artenschutzrechtliche Prüfung zum Vorhaben liegt vor (NTW Landschafts- und Freiraumplanung, September 2025).</p> <p>Es war nicht erkennbar, dass sich im Untersuchungsgebiet Lebensräume für Fledermäuse und Vögel befinden. Für die im Wirkraum der geplanten Baumaßnahme</p>

		<p>potenzielle Rückzugsräume dar. Eine erneute Untersuchung der betroffenen Flächen durch eine fachkundige Person vor dem Abriss ist daher notwendig.</p>	<p>relevante Arten (Fledermäuse nach Anhang IV FFH-RL sowie Höhlen-/Nischenbrüter nach Art. 1 EU-VSR) kann eine verbotstatbeständige Beeinträchtigung unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.</p> <p><b>Keine Änderung.</b></p>
		<p>Für weit verbreitete geschützte Arten mit geringen Habitatansprüchen (ubiquitäre Arten), die typischerweise im Siedlungsbereich vorkommen, sollten Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) vor Ort geprüft und umgesetzt werden (Zuständigkeit: UNB). Dies betrifft Arten, die in der Regel stabile Bestände aufweisen und nicht gefährdet sind. Sollte es möglich sein, dass diese Arten in räumlicher Nähe ausweichen können oder ihre Lebensstätten adäquat erhalten bzw. ausgeglichen werden, ist eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 44 Absatz 5 BNatSchG nicht erforderlich.</p> <p>Für geschützte Arten mit spezifischen Raum- und Habitatansprüchen, deren Lebensräume zunehmend bedroht sind, müssen vorrangig vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen geprüft und umgesetzt werden. Sollte kein adäquates, funktionales Habitat in räumlicher Nähe zur Verfügung stehen, ist ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung bei der oNB erforderlich. Alle Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen müssen durch Monitoring und Risikomanagement begleitet werden, um ihre Wirksamkeit sicherzustellen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Wie im Umweltbericht, der Teil der Begründung ist, unter Kap. B.II.5.3.2 dargestellt, erfolgten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens artenschutzfachliche Einschätzungen, die durch eine Kartierung (Scharon 2022) ergänzt wurden. Für die Erfassung ganzjährig geschützter Fortpflanzungs- und Lebensstätten wurden die Fassaden des Gebäudes abgesehen. An der Gebäudefassade wurden keine Niststätten oder Hinweise darauf gefunden. Das Gebäude ist vollständig verschlossen. Ein Vorkommen von streng geschützten Arten, Arten des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie oder Arten der Roten-Listen gefährdeter Brutvögel Berlins, Brandenburgs und Deutschlands kann ausgeschlossen werden. Fledermausquartiere sind nicht vorhanden.</p> <p>In den jungen Feldahornen wurden keine Nester gefunden. Es wurden auch keine singenden Männchen oder revieranzeigende Merkmale festgestellt. Für Baumhöhlen weisen die Bäume einen zu geringen Stammdurchmesser auf.</p> <p>Geeignete Lebensräume der Zauneidechse befinden sich nicht auf dem Grundstück. Die schmalen Wiesenflächen werden regelmäßig gemäht und weisen kaum für eine Ansiedlung notwendige Kleinstrukturen auf.</p> <p>Dem Bebauungsplan stehen keine artenschutzrechtlichen Hinderungsgründe entgegen.</p> <p><b>Änderung:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• keine</li> </ul>
<p><b>16.</b></p>	<p><b>Senatsverwaltung für Mobilität</b></p>	<p>Wie von Ihnen erörtert, fand ein Verfahrenswechsel vom beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB in das Regelverfahren nach den §§ 2 ff. BauGB statt, wodurch eine erneute Beteiligung der Behörden</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die im Verlauf des Verfahrens eingegangenen Stellungnahmen sowie die Hinweise aus der Rechtsprüfung wurden berücksichtigt.</p>

<p><b>tät, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt</b> <b>IV B W 3</b> 25.09.2025</p>	<p>und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gem. § 4 Abs. 2 BauGB notwendig ist.</p> <p>Im Rahmen der Zuständigkeit der SenMVKU, Abteilung IV ergeben sich durch den Verfahrenswechsel und die damit verbundenen (zum Teil) aktualisierten Unterlagen keine neuen betroffenen Belange, aus dem Bereich der Verkehrsentwicklungsplanung erging jedoch der Hinweis, dass möglicherweise Abwägungsfehler vorliegen.</p> <p>Ich verweise darüber hinaus auf die bereits übermittelten Stellungnahmen im Rahmen der</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Frühzeitigen TÖB (Stellungnahme vom 20. Oktober 2023)</li> <li>- TÖB (Stellungnahme vom 04. Oktober 2024)</li> <li>- Erneuten eingeschränkten TÖB (Stellungnahme vom 09. Dezember 2024)</li> <li>- Rechtsprüfung (Mails vom 27. Mai 2025 und 05. Juni 2025).</li> </ul>	<p>SenMVKU, Abt. IV sieht ihre Belange durch den erfolgten Verfahrenswechsel nicht betroffen.</p> <p><b>Keine Änderung.</b></p>
	<p><b>Belange der Verkehrsentwicklungsplanung (Ref. IV A)</b></p> <p>Gegen den vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf 9-83 VE bestehen aus Sicht von SenMVKU, IV A keine grundsätzlichen Bedenken. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass mögliche Abwägungsfehler vorliegen. Im Folgenden die Erläuterungen:</p>	<p>Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p><b>Keine Änderung.</b></p>
	<p><b>Verkehrsprognose</b></p> <p>Im Zuge der beiden beigefügten verkehrlichen Untersuchungen wurde auf die gebietskonkrete Verkehrsprognose, die im Zuge der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (SEM) zum sog. „Ehemaligen Güterbahnhof Köpenick“ erstellt wurde, verwiesen und anhand eines Verkehrsumlegungsplots auch dargestellt. Zum damaligen Zeitpunkt der Bearbeitung lag der Stand aus dem Februar 2024 (von IVAS – Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen und -systeme) mit dem betrachteten Zeithorizont 2030 vor.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass das Verkehrsmodell des Landes Berlin auf das Prognosejahr 2035 fortgeschrieben und seit diesem Jahr</p>	<p>Auf Grundlage der Ergebnisse des wettbewerblichen Dialogverfahrens im Frühjahr 2023 wurden die Prognosedaten der Verkehrserzeugung und -verteilung mit neuer Führung der Ostumfahrung fortgeschrieben (objektkonkrete Verkehrsprognose [OVP] 2030 - Netzfall 2.3). In Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, Abteilung IV Mobilität – IV A 4-2 am 08.08.2025 kann die OVP 2030 weiterhin als maßgebend betrachtet werden, da das Berliner Verkehrsmodell mit der Prognose 2035 insgesamt auf gesamtstädtischer Ebene eine rückläufige Tendenz der Verkehrsmengen zeigt. Für den hier betrachteten Bereich ist von einer gleichbleibenden bis leicht rückläufigen Entwicklung auszugehen.</p> <p><b>Keine Änderung.</b></p>

		<p>öffentlich bekannt gegeben wurde. Allgemeine Informationen können über den nachfolgenden Link abgerufen werden:</p> <p><a href="https://www.berlin.de/sen/uvk/mobilitaet-und-verkehr/verkehrsdaten/verkehrsmodell/">https://www.berlin.de/sen/uvk/mobilitaet-und-verkehr/verkehrsdaten/verkehrsmodell/</a></p> <p>Vor diesem Hintergrund wurde bereits im Rahmen der Arbeitsgruppe zum SEM gemeinsam mit dem Planungsbüro und anderen Beteiligten festgelegt, dass für das weitere Verfahren die Fortschreibung auf das Prognosejahre 2035 unter Berücksichtigung des aktuellen Verkehrsmodells des Landes Berlin zwingend erfolgen muss. Die Aktualisierung befindet sich demnach in Bearbeitung. Ein neuer Stand liegt noch nicht vor. Ansprechperson und federführende Stelle ist die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenStadt, II W 5).</p> <p>Die konkrete verkehrliche Abschätzung zu den Auswirkungen und den erforderlichen Folgemaßnahmen, die aus dem B-Plan 9-83 VE resultieren könnten, erfolgte jedoch auf Basis von Bestandsverkehren, da diese Belegungszahlen rein rechnerisch höher liegen und daher der Bestand als maßgebender Belastungsfall identifiziert und festgelegt wurde (siehe Kapitel 2.9 in „Gutachten über die verkehrliche Erschließung“ von FPB GmbH, Stand: Nov 2024). Die Fortschreibung der gebietskonkreten Verkehrsprognose ist daher u.U. nicht abwägungsrelevant, da mit der Inbetriebnahme der Ostumfahrung Bahnhofstraße weiterhin tendenziell von einer signifikanten Entlastung der Seelenbinde Straße auszugehen ist und da der verkehrliche Nachweis auch mit den höheren Belegungszahlen grundsätzlich bereits erbracht wurde. Im Rahmen des Abwägungsprozesses ist auf diesen Umstand dennoch hinzuweisen, um dem Abwägungstatbestand ausreichend Rechnung zu tragen.</p>	
		<p><b>Verhaltensdaten</b></p>	<p>In Kapitel 3 der Verkehrsuntersuchung werden im Zusammenhang mit den Ergebnissen der SrV 2018 folgende Aussagen berücksichtigt:</p> <p><i>...Der Anteil der zurückgelegten Wege im MIV lag für den Bezirk Treptow-Köpenick im Jahr 2018 im Schnitt bei 31 %. Um einem möglichen Worst-Case Rechnung zu</i></p>

		<p>Die aktuellen Ergebnisse der Haushaltsbefragung zum Mobilitäts- und Verkehrsverhalten der Bewohner Berlins im Zuge des „Systems repräsentativer Verkehrsbefragungen (SrV) für das Jahr 2023“ liegen vor und können über den nachfolgenden Link abgerufen werden:</p> <p><a href="https://www.berlin.de/sen/uvk/mobilitaet-und-verkehr/verkehrsdaten/zahlen-und-fakten/mobilitaet-in-staedten-srv-2023/">https://www.berlin.de/sen/uvk/mobilitaet-und-verkehr/verkehrsdaten/zahlen-und-fakten/mobilitaet-in-staedten-srv-2023/</a></p> <p>Die damalige Verkehrserzeugung (siehe Kapitel 3 in Verkehrsuntersuchung von FPB) wurde auf Basis der SrV-Daten aus 2018 durchgeführt. Die neuen Daten müssen zur Kenntnis genommen/berücksichtigt und mit den damaligen Ansätzen abgeglichen und bewertet werden, um auch hier einen möglichen Abwägungsfehler zu vermeiden. Im Ergebnis der Analyse kann auch herauskommen, dass hierdurch keine nennenswerten Änderungen am Gesamtfazit ergeben. Dies muss jedoch fachlich und nachvollziehbar dargelegt und erläutert werden.</p>	<p><i>fragen, wird der MIV-Anteil mit 40 % angesetzt. Weitere Kennwerte sind die Wegezanzahl mit 3,5/Tag und ein Pkw-Besetzungsgrad von 1,3 Personen/Fahrt....</i></p> <p>In der nun vorliegenden SrV 2023 wird für den Bezirk Treptow-Köpenick im Jahr 2023 insgesamt ein geringerer Wegeanteil im MIV mit 26,1% erhoben. Die Wegezanzahl mit durchschnittlich 3,2 Wegen/Tag ist im Vergleich zur SrV 2018 leicht rückläufig und der Pkw-Besetzungsgrad mit 1,3 Personen/Fahrt ist unverändert.</p> <p>Vor diesem Hintergrund zeigt die Berücksichtigung der SrV 2023 insgesamt geringere Ansätze bei der Verkehrserzeugung. Im Gesamtfazit zeigt sich mit einer rückläufigen Tendenz der Verkehrserzeugung sich keine nennenswerte Änderung.</p> <p>Weiterhin wird in Kapitel 4 (Bestandsdaten Verkehrsmengen) zur Ermittlung der Verkehrsbelastungen in der Spitzenstunde der in der SrV 2018 erhobenen Spitzenstundenanteils an der Gesamtbelastung mit 10,3% zugrunde gelegt.</p> <p>Im Vergleich zum Ergebniss der SrV 2023 ist für den Bereiche Treptow-Köpenick der Spitzenstundenanteils an der Gesamtbelastung mit 10,3 gleichbleibend.</p> <p><b>Keine Änderung.</b></p>
		<p><b>Schalluntersuchung</b></p> <p>Im Hinblick auf die methodische Aufbereitung der verkehrlichen Eingangsdaten für schalltechnische Belange wird der Hinweis gegeben, dass die Handreichung „Hinweise und Faktoren zur Umrechnung von Verkehrsmengen“ (Stand: 2022), der in der vorliegenden Schalluntersuchung (ALB Akustik Labor Berlin, Stand: Aug 2025) zur Anwendung kam, zuletzt in Dezember 2024 unter dem neuen Titel „Ermittlung RLS-19 konformer Eingangswerte für schalltechnische Untersuchungen in Berlin“ aktualisiert wurde und seinen Vorgänger vollständig auch ersetzt. An der Methodik und den bisher enthaltenen Hoch- und Umrechnungsfaktoren hat sich jedoch grundsätzlich nichts geändert. Hauptanlass der Aktualisierung war das bis dato zu kurz dargestellte Fallbeispiel, welches bei vielen Planungsbüros zu Missverständnissen und zu häufigen Rückfragen bei der SenMVKU geführt hatte. Um dies künf-</p>	<p>Die Berechnungsergebnisse wurden gemäß den vorgetragenen Anmerkungen erneut durch die Autoren der schalltechnischen Untersuchung im Hinblick auf die im Dezember 2024 veröffentlichten Umrechnungsfaktoren der Hinweise geprüft. Anhand der Umrechnungsfaktoren ergeben sich geringfügige Änderungen in den M- und p-Werten für die Kfz-Zahlen, was sich allerdings aufgrund der Vorgaben und Berechnungen nach RLS-19 lediglich im Hundertstel-Bereich der resultierenden Schallleistungspegel der Straßenwege äußert.</p> <p><b>Keine Änderung.</b></p> <p>Anpassungen an den Berechnungsergebnissen der Verkehrsgeräuschmissionen des Vorhabens und der Umgebung sind nicht notwendig. Es bedarf keiner Anpassung der Schlussfolgerungen in der Abwägung sowie in den Festsetzungen des Bebauungsplans.</p> <p><b>Keine Änderung.</b></p>

		<p>tig zu verhindern, wurde in Zusammenarbeit mit zahlreichen Akustikbüros ein neues Rechenbeispiel erstellt, welches jeden einzelnen Rechenschritt anschaulich und detailliert wiedergeben soll, um eine konsistente Berechnungsbasis für alle zu schaffen. Hierzu wurde eine neue separate Anlage beigefügt:</p> <p><a href="https://www.berlin.de/sen/uvk/verkehr/verkehrsdaten/umrechnungsfaktoren-von-verkehrsmengen/">https://www.berlin.de/sen/uvk/verkehr/verkehrsdaten/umrechnungsfaktoren-von-verkehrsmengen/</a></p> <p>Um auch hier einen möglichen Abwägungsfehler zu vermeiden, sind die bisherigen Berechnungsergebnisse dahingehend nochmal zu überprüfen, ob sich aufgrund dieses neuen Rechenbeispiels ebenso gewisse Ungenauigkeiten und Fehlinterpretationen ergeben haben, die v.a. einen erheblichen Einfluss auf die bisherigen Untersuchungsergebnisse und auch B-Plan-Festsetzungen haben könnte.</p>	
<p>17.</p>	<p><b>Berliner Verkehrsbetriebe - BVG</b> 27.08.2025</p>	<p>unsere Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung vom 26.09.2023 behält weiterhin ihre Gültigkeit.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen. Die genannte Stellungnahme vom 26.09.2023 wurde im Rahmen des Verfahrens bereits umfassend berücksichtigt. Weitere Belange sind nicht betroffen.</p> <p><b>Keine Änderung.</b></p>
<p>18.</p>	<p><b>Berliner Wasserbetriebe</b> 02.09.2025</p>	<p>im Rahmen der frühzeitigen und der erneuten Behördenbeteiligung haben die Berliner Wasserbetriebe (BWB) zum o. g. Bebauungsplanentwurf mit den Schreiben PB-B/Pa vom 11.10.2023 sowie PB-B/JS vom 02.10.2024 Stellungnahmen abgegeben, welche auch weiterhin Bestand haben.</p>	<p>Vorab wird angemerkt, dass die Stellungnahme der BWB auf den 02.04.25 datiert ist. Es wird angenommen, dass das Datum dem tatsächlichen Eingang der Stellungnahme am 02.09.25 entspricht.</p> <p>Die Stellungnahmen vom 11.10.2023 sowie vom 02.10.2024 wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und der erneuten Behördenbeteiligung berücksichtigt. Es ergibt sich kein Änderungsbedarf.</p> <p><b>Keine Änderung.</b></p>

<p><b>19.</b></p>	<p><b>Bundesnetzagentur</b>  05.09.2025</p>	<p>Auf Grundlage der von Ihnen zur Verfügung gestellten Angaben wurde eine Überprüfung des angefragten Gebiets durchgeführt. Der beigefügten Anlage können Sie die dort tätigen Betreiber von Richtfunkstrecken und Radaren und/oder betroffene Schutzbereiche der Messeinrichtungen der BNetzA entnehmen. Beziehen Sie diese in Ihre weitere Planung ein, um Störungen zu vermeiden.</p> <p><b>Betreiber Richtfunk:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 450connect GmbH, Melli-Beese-Straße, 50829 Köln</li> <li>• AIRDATA AG Dieselstraße 18, 70771 Leinfelden-Echterdingen</li> <li>• E-Plus Service GmbH, E-Plus-Straße 1, 40472 Düsseldorf</li> <li>• Plusnet GmbH, Rudi-Conin-Straße 5a, 50829 Köln</li> <li>• Telefónica Germany, Georg-Brauchle-Ring 50, 80992 München</li> <li>• Vodafone GmbH, Ferdinand-Braun-Platz 1, 40549 Düsseldorf</li> </ul> <p><b>Betreiber Radare:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Plangebiet sind keine Radare vorhanden.</li> </ul> <p><b>Betreiber Radioastronomie:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Radioteleskop Effelsberg ist nicht betroffen.</li> </ul> <p><b>Funkmessstationen der BNetzA:</b></p> <p>Die von Ihnen angefragte Standortplanung befindet sich im Schutzbereich von Einrichtungen des Prüf- und Messdienstes der Bundesnetzagentur. Sollten spezielle Festlegungen erforderlich werden, setzt sie die zuständige Stelle darüber in Kenntnis:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bundesnetzagentur Referat 511, Canisiusstr. 21, 55122 Mainz, E-Mail: PMD-BauLp@BNetzA.de</li> </ul>	<p>Der Hinweis des Bundesnetzagentur wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Referat 226 der Bundesnetzagentur hatte sich bereits mit Stellungnahme vom 14.10.2024 im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-83 VE beteiligt. In der entsprechenden Stellungnahme ist die Betroffenheit von Richtfunkstrecken im Plangebiet verneint. Auf eine erneute Prüfung der Betroffenheit wird somit verzichtet, zumal sich die Vorhabenplanung nicht bedeutend verändert hat. Auch die Belange der Betreiber von Radaren und Einrichtungen der Radioastronomie sind nicht betroffen.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich im Schutzbereich von Einrichtungen des Prüf- und Messdienstes der Bundesnetzagentur. Die Notwendigkeit spezieller Festlegungen besteht nicht, da das geplante Gebäude die Höhen der umgebenden Bebauung nicht wesentlich überschreitet.</p> <p>Aus dem genannten Referat 511 der Bundesnetzagentur erfolgte bis zum Ende der Beteiligungsfrist keine Stellungnahme.</p> <p><b>Keine Änderung.</b></p>
<p><b>20.</b></p>	<p><b>Deutsche Bahn AG</b></p>	<p>Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station &amp; Service AG) bevollmächtigtes</p>	<p>Sämtliche Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an die Vorhabenträgerin zur Berücksichtigung weitergeleitet.</p>

25.09.2025	<p>Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren.</p> <p>Nördlich des Plangebiets verläuft in circa 188 m Entfernung die Bahnstrecke 6153 Bln Ostbf - Guben (DB-Grenze), ca. Bahn-km 12,031 - 12,136. Wir bitten daher die folgenden Auflagen / Bedingungen und Hinweise zu beachten:</p>	<b>Keine Änderung.</b>
	<p>Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.</p> <p>Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass planfestgestelltes DB Gelände nicht überplant wird.</p>	<p>Das Plangebiet hält einen Abstand von etwa 200 m zur bestehenden Eisenbahntrasse ein. Bahnanlagen sind von der Vorhabenplanung nicht betroffen.</p> <p>Planfestgestellte Grundstücksflächen der DB AG sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans.</p> <p><b>Keine Änderung.</b></p>
	<p>Es sind die Abstandsflächen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen einzuhalten.</p>	<p>Die bauordnungrechtlich vorgeschriebenen Abstände des Vorhabens werden eingehalten und vollständig auf dem eigenen Grundstück bzw. auf den angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen abgebildet. Die angrenzenden Bahnflächen sind nicht betroffen.</p> <p><b>Keine Änderung.</b></p>
	<p>Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.</p>	<p>Das anfallende Niederschlagswasser wird vollständig auf dem Vorhabengrundstück versickert bzw. abgeleitet, die angrenzenden Bahnflächen sind nicht betroffen. Eine Versickerung in Gleisnähe findet nicht statt.</p> <p><b>Keine Änderung.</b></p>
	<p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund des Abstands zu in Betrieb befindlichen Bahnanlagen wird nicht davon ausgegangen, dass Beeinträchtigungen des Vorhabens durch von Bahnanlagen ausgehenden Emissionen bestehen.</p> <p><b>Keine Änderung.</b></p>

		<p>Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.</p> <p>In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.</p>	
		<p><b>Schlussbemerkungen</b></p> <p>Wir bitten Sie uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Satzungsbeschluss zu übersenden.</p>	<p>Es ist keine weitere Beteiligung im Bauleitplanverfahren vorgesehen. Der Bebauungsplan ist als Rechtsverordnung nach seiner Bekanntmachung öffentlich auf den einschlägigen Portalen abrufbar.</p> <p><b>Keine Änderung.</b></p>

21.	<p><b>Eisenbahn-Bundesamt</b></p> <p>10.09.2025</p>	<p>in dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans hält das geplante Gebäude nun die Abstandsflächenregelung des § 6 Berliner Bauordnung allseitig ein. Der Einwand aus der Stellungnahme vom 01.10.2025 wurde umfassend berücksichtigt und ist damit erledigt.</p>	<p>Gemeint ist offensichtlich die Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes vom 01.10.2024.</p> <p>Es werden keine weiteren Bedenken vorgetragen.</p> <p><b>Keine Änderung.</b></p>
-----	-----------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

22.	<p><b>Bundeseisenbahnvermögen</b></p> <p>18.09.2025</p>	<p>das Bundeseisenbahnvermögen (BEV) ist durch die Maßnahmen zu o.a. Verfahren in seinem Eigentum gegebenenfalls betroffen.</p> <p>Es darf durch das vorliegende Planvorhaben keine Entwässerung auf den angrenzenden Flächen des BEV stattfinden.</p> <p>Die Leistungsfähigkeit des angrenzenden Straßennetzes (Gelnitzstraße, Seelenbinderstraße) darf durch das vorliegende Vorhaben nicht derartig belastet werden, dass eine Nutzung des Areals "Güterbahnhof Köpenick" Einschränkungen erfahren würde.</p>	<p>Die möglichen Folgen des mit dem Bebauungsplan 9-83 VE angestrebten Vorhabens wurde umfassend im Gutachen über die verkehrliche Erschließung (FPB GmbH, 16.11.2024) behandelt.</p> <p>Danach wird die Auslastung des angrenzenden Straßennetzes durch das Vorhaben nur in sehr geringem Maße erhöht. Die möglichen Auswirkungen für die Nutzung in der Nähe befindlicher Grundstücke, die sich durch die geänderte Nutzung eines geplanten Vorhabens ergeben könne, lassen sich allgemein zunächst nur nach der tatsächlichen aktuellen und ferner nach der aktuell öffentlich-rechtlich</p>
-----	---------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>Das Vorhaben darf durch unzureichende Abstandsflächen den Nutzungsvorbehalt angrenzender BEV Flächen (Bahnflächen unter Fachplanungsvorbehalt) nicht einschränken.</p> <p>Bei Fragen und für weitere Informationen stehen wir gerne zur Verfügung. Inhaltliche Absprachen und Schriftverkehr sind über die Dienststelle Nord, Außenstelle Berlin, Steglitzer Damm 117, 12169 Berlin zu führen.</p>	<p>zulässigen Nutzung der Nachbargrundstücke beurteilen, die wiederum unter anderem von der aktuellen und oder geplanten Erschließungssituation abhängt.</p> <p>Aktuell wird das Areal GBK nicht oder nur geringfügig genutzt und liegt in weiten Teilen brach. Diese Nutzung wird offenkundig nicht durch das geplante Vorhaben beeinträchtigt. Eine nur künftig öffentlich-rechtlich zulässige Nutzung von benachbarten Grundstücken ist allenfalls nur dann grundsätzlich berücksichtigungsfähig, wenn eine ordnungsgemäße Planung und deren Umsetzung sich soweit konkretisiert hat, dass mit ihr alsbald und hinreichend gesichert gerechnet werden kann.</p> <p>Die möglichen Einflüsse des Vorhabens auf die Leistungsfähigkeit des angrenzenden Straßennetzes bezüglich der Nachbargrundstücke wurde im Hinblick auf die künftige Nutzung gemäß den Zielen und dem Rahmenplan des Entwicklungsgebietes „Ehemaliger Güterbahnhof Köpenick“ eingehend untersucht. Gemäß den gutachterlichen Ausführungen sind bei diesen künftigen Nutzungen des Areal GBK keine die künftigen Nutzungen in relevanten Umfang störenden Auswirkungen zu erwarten.</p> <p>Der vorstehend zitierte Hinweis des BEV ist vage und kurzgefasst. Insoweit lässt sich nicht beurteilen, ob das BEV mit diesem Hinweis auch unabhängig von den Zielen des Entwicklungsgebietes eine hiervon abweichende künftige eigene Nutzung oder nach entsprechendem Wiederaufbau die Wiederinbetriebnahme eines Güterbahnhofes als Maßstab für den eigenen Bedarf des angrenzenden Straßennetzes berücksichtigt wissen will.</p> <p>Es kann letztlich im Einzelnen dahinstehen, inwieweit künftige Nutzungen und deren verkehrlichen Bedürfnisse von Nachbargrundstücken bei der Festsetzung des Baurechts für ein aktuell angestrebtes Vorhaben bei verkehrsgutachterlichen Untersuchungen einbezogen werden können oder müssen, denn es fehlt bei dem Hinweis des BEV jegliche Angabe zu der beabsichtigten eigenen, möglicherweise von den Entwicklungszielen abweichenden Nutzung. Fehlt jegliche Nutzungsangabe, so könnte letztlich allenfalls auf die künftige Wiederaufnahme einer Nutzung des Areal GBK als Güterbahnhof abgestellt werden. Hierzu ist aber ebenso keinerlei Planung bekannt. Wie in einer Neuplanung die verkehrlichen Bedürfnisse eines nach den aktuellen Anforderungen geplanten Güterbahnhofes aussehen würden,</p>
--	--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

			<p>lässt sich ohne jegliche Angabe zu einer solchen Planung nicht ansatzweise beurteilen.</p> <p>Es bestehen nach der Lage und Größe des Areals GBK sowie der Umgebung zahlreiche Erschließungsoptionen für ein solches Vorhaben. Ob die derzeit zum Gelände führende Sackgasse „Zur Güterbahn“, die zurzeit als einziges Verbindungsglied zwischen Seelenbinderstraße und dem Areal GBK zumindest in Teilstücken durch das Vorhaben gemäß dem Bebauungsplan 9-83 VE berührt sein könnte, ist mangels Planung und nähere Angaben nicht ansatzweise erkennbar.</p> <p>Nach alledem gibt der Hinweis des BEV keinen Anlass zu einer erneuten verkehrlichen Untersuchung oder Anpassung der Planung, weil die bereits erfolgte Untersuchung belegt, dass die derzeitige Nutzung des Areals GBK und die nach den Entwicklungszielen beabsichtigte künftige Nutzung des Areals GBK durch das Vorhaben nicht in einer Weise beeinträchtigt werden wird, die zu einer Anpassung des Vorhaben führen müsste und ferner, weil mangels jeglicher Angaben zu einer künftigen BEV-eigenen Planung oder Nutzung des Areals für Zwecke des Bahnverkehrs eine Beeinträchtigung nicht geprüft werden kann und mangels Bestimmbarkeit ein solchen künftigen Nutzung auch nicht untersucht und berücksichtigt werden muss.</p> <p><b>Keine Änderung.</b></p>
<p>23.</p>	<p><b>Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg</b>   <b>Referat GL5</b>                   24.09.2025</p>	<p>Ziele der Landesplanung stehen nicht entgegen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Ziele der Landesplanung dem Bebauungsplan nicht entgegenstehen.</p> <p><b>Keine Änderung.</b></p>

<p><b>24.</b></p>	<p><b>IT-Dienstleistungszentrum Berlin</b>  03.09.2025</p>	<p>das IT-Dienstleistungszentrum Berlin (ITDZ Berlin) ist, gemäß Berliner Straßengesetz, Sondernutzer öffentlichen Straßenlandes. Angrenzend zum o.a. Geltungsbereich befinden sich Kabelkanalanlagen (KKA) des ITDZ Berlin. Der entsprechende Bestandsplan ist der Auskunft beige-fügt.</p> <p>Die Anlagen des ITDZ Berlin sind nicht Bestandteil des Bebauungspla-nes; gemäß Legende, welche Verkehrsflächen auszeichnet, in denen unsere Kabelkanalanlagen liegen (öffentliches Straßenland).</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Anlagen des ITDZ liegen.</p> <p><b>Keine Änderung.</b></p>
<p><b>25.</b></p>	<p><b>Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheits-schutz und tech-nische Sicher-heit, Ref. I A</b>  26.08.2025</p>	<p>Unsere Belange sind in diesem Verfahren nicht betroffen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass es keine Belange des LAGetSi Berlin betrof-fen sind.</p> <p><b>Keine Änderung.</b></p>
<p><b>26.</b></p>	<p><b>Stromnetz Berlin GmbH</b>  25.09.2025</p>	<p>In dem betrachteten Gebiet befinden sich Hoch-, Mittel- und Nieder-spannungsanlagen der Stromnetz Berlin GmbH. Einen Plan mit den vorhandenen Anlagen erhalten Sie beiliegend zu diesem Schreiben. Nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich das im Betrieb befindliche Umspannwerk Gelnitzstraße (Hausnummer 25) der Strom-netz Berlin GmbH.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Keine Änderung.</b></p>
		<p><u>110-/10-kV UW Gelnitzstraße:</u></p> <p>Nach Überprüfung der Unterlagen sollen die Flächen weiterhin als Wohngebiet mit Nahversorgung festgesetzt werden. Das benachbarte Umspannwerk Gelnitzstraße ist bestandskräftig genehmigt und für die Gewährleistung der Versorgungssicherheit ist ein uneingeschränkter</p>	<p>Aus schalltechnischer Sicht wurden alle entsprechenden Maßgaben untersucht und berücksichtigt. Es besteht aus Sicht des Vorhabens keine Notwendigkeit, schalltechnische Maßnahmen zum Schutz vor Lärm des Umspannwerks vorzuse-hen.</p>

		<p>Dauerbetrieb unerlässlich. Seitens des Umspannwerks werden alle Immissionsgrenzwerte nach BImSchG eingehalten. Im Bebauungsplan sind entsprechende Regelungen zu treffen, um den Betrieb des Umspannwerks durch die heranrückende Wohnbebauung nicht einzuschränken.</p>	<p>Die geplante Bebauung hält einen Abstand zum Umspannwerk (Außenfassade) von mindestens 25 m ein. Ausweislich dem der Stellungnahme beiliegenden Lageplan befinden sich die maßgeblichen Anlagen innerhalb des Umspannwerks weitere rund 10 m entfernt. Der so durch die räumliche Trennung eingehaltene Abstand wird hinsichtlich des Vorhandenseins elektromagnetischer Felder als ausreichende eingeschätzt, so dass sich im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans kein weiterer Prüfbedarf ergibt. Die Angelegenheit ist Gegenstand des nachgeordneten Genehmigungsverfahrens.</p> <p><b>Keine Änderung.</b></p>
		<p><u>Korrektur Begründungsschreiben, S. 11:</u></p> <p>Unter Punkt „II.1.6.1 Strom“ sollte zum bereits bestehenden Text ergänzt werden, dass ebenfalls eine 10 kV Kabeltrasse bestehend aus mindestens 16 Kabeln sowie diverse 1 kV-Kabel vorhanden sind. Dieses erhöhte Kabelaufkommen, ist durch die Nähe zum benachbarten Umspannwerk begründet, wodurch die Kabel besonders zu schützen sind.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt. Die Planbegründung wird hinweisgemäß ergänzt.</p> <p><b>Änderung:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Redaktionelle Anpassung der Planbegründung (Kap. A.II.1.6.1)</li> </ul>
		<p><u>Leitungsauskunft:</u></p> <p>Für die geplante Bebauung sind keine Kabelumlegungsarbeiten notwendig. In den Straßenverkehrsflächen des Plangebietes liegen zwei 110-kV Hochspannungskabelanlagen sowie diverse 10kV-, 0,4kV-, Beleuchtungs-, Fernmelde-Kabel und der Kabelverteilerschrank Nr. 17005. Auf dem Baugebiet befindet sich ein Hausanschluss samt Zuführung. Sämtliche Kabelanlagen sind insbesondere auch bei der Nutzung von Rückankern für den Neubau zu beachten. Die Positionen müssen bei Bedarf abgestimmt werden. Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an das Postfach <a href="mailto:kabelumverlegung@stromnetz-berlin.de">kabelumverlegung@stromnetz-berlin.de</a> unter Nennung des Sachverhalts und der Adresse.</p> <p>In dem angegebenen Bereich sind weitere Anlagen geplant, die Planung der Stromnetz Berlin GmbH ist jedoch noch nicht abgeschlossen.</p>	<p>Die Anmerkungen sowie der der Stellungnahme anliegende Lageplan sowie die technischen Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an die Vorhabenträgerin zur Berücksichtigung im Rahmen der weiteren Bauplanung weitergeleitet.</p> <p><b>Keine Änderung.</b></p>

		<p>Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung können wir zurzeit keine Aussage treffen.</p> <p>Unsere Stellungnahme vom 02.10.2024 sowie die Ihnen übergebenen Planunterlagen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sind weiterhin verbindlich.</p> <p>Die beigefügte „Richtlinie zum Schutz von 1 - 110kV Kabelanlagen“, die „Richtlinie zum Schutz von Freileitungsanlagen 110 kV“ und die „Richtlinie zum Schutz von Anlagen der Öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin“ sind zu beachten.</p>	
<p>27.</p>	<p><b>50Hertz Transmission GmbH</b> 25.08.2025</p>	<p>Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen befinden. Dazu zählen z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich sowie ggf. externe Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.</p> <p>Hinweis zur Digitalisierung:</p> <p>Für eine effiziente Identifizierung der (Nicht-) Betroffenheit bitten wir bei künftigen Beteiligungen nach Möglichkeit um Übersendung der Plangebietsfläche(n) sowie eventueller externer Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in einem standardisierten und georeferenzierten Geodaten austauschformat (vorzugsweise als KML-Datei oder im SHP-Format inkl. PRJ-Datei).</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass es keine Anlage von der 50Hertz Transmission im Plangebiet liegt.</p> <p><b>Keine Änderung.</b></p>

## **Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-83 VE**

für eine Teilfläche zwischen ehemaligem Güterbahnhof Köpenick,  
Finanzamt Treptow-Köpenick, Seelenbinderstraße und Gelnitzstraße  
sowie Teilflächen der angrenzenden Straßenverkehrsflächen  
Seelenbinderstraße und Gelnitzstraße  
im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Köpenick

### **Auswertung und Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Stand: 10. Dezember 2025

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-83 VE wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Amtsblatt vom 22.08.2025 bekanntgemacht und fand in der Zeit vom 25.08.2025 bis einschließlich 26.09.2025 statt. Auf die Möglichkeit der Beteiligung wurde ferner in der Tagespresse (Berliner Zeitung, Berliner Morgenpost) am 22.08.2025 hingewiesen.

Der Entwurf des Bebauungsplans einschließlich Begründung und Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sowie der Entwurf des Durchführungsvertrages einschließlich seiner Anlagen lag im Dienstgebäude der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen in der Württembergischen Straße 6, 10707 Berlin, aus. Die Unterlagen wurden außerdem auf der Beteiligungsplattform [mein.berlin.de](https://mein.berlin.de) sowie auf der Homepage der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen zum Download zur Verfügung gestellt.

Weiterhin wurden folgende Fachgutachten und technischen Untersuchungen bereitgestellt:

- Erkundung der Altlastensituation im Hinblick auf eine geplante Wohnnutzung (KLU GbR, 10.12.2018)
- Bäume und Biooptypen, Bestand (FPB GmbH, 24.04.2024)
- Gutachten über die verkehrliche Erschließung (FPB GmbH, 16.11.2024)
- Verkehrliche Untersuchung - Auswirkungen durch den Wegfall des Netto-Marktstellplatzes (FGS, 18.11.2024)
- Verträglichkeitsgutachten zur Erweiterung und Neuaufstellung eines Lebensmitteldiscounters (Dr. Lademann & Partner, 30.05.2023)

- Schalltechnische Untersuchung / Bericht SEE 22.059.01 P V9 (Akustiklabor Berlin, 12.08.2025)
- Machbarkeitsnachweis der Niederschlagsentwässerung und Versickerung (boye und bode, 02.05.2024)
- Faunistische Erfassung und artenschutzfachliche Einschätzung (Jens Scharon, Juni 2022)

Innerhalb der Beteiligungsfrist gingen 2 schriftliche Stellungnahmen ein.

Die Auswertung führte - abgesehen von lediglich redaktionellen Ergänzungen, Korrekturen und Klarstellungen - zu keinen Anpassungen des Bebauungsplanentwurfs, jedoch zur Anpassung der Anlage 12 zum Durchführungsvertrag.

Nachfolgend sind die im Rahmen der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen sowie ihre jeweilige Abwägung aufgeführt.

Nr.	sich äußernde Stelle	Stellungnahme	Abwägung
1.	<b>Bürger 01</b> <b>27.08.2025</b>	Meine Stellungnahme/Mail vom 25.11.2024 findet sich weder inhaltlich noch in der Auswertung (Seite 71 - Begründung B-Plan) wieder.	Die in Rede stehende Stellungnahme vom 25.11.2024 wurde in der Auswertung berücksichtigt, führte jedoch nicht Anpassungen in der Planung.  <b>Keine Änderung.</b>
		Die kompakte Kubatur fügt sich nicht in die nähere Umgebung/städtebaulich vorhande Strukturen ein. Wie Seite 8 der Begründung ausgeführt sind vor Ort 3-4 geschossige Wohngebäude mit Walmdächern aufzufinden, großzügige Innenhöfe - Widerspruch zu Ausführungen S. 33 III.2.1. 5-7 Geschosse (max. in einem Fall 4+DG) sind in nicht aufzufinden. Das Wohngrundstück/ der Innenhof soll große Aufenthaltsqualität haben, ist aber für ca. 150 WE viel zu klein.	Dem Einwand wird nicht gefolgt.  Maßgeblich für die Beurteilung der städtebaulich gewünschten zulässigen Gesamthöhe des Vorhabens ist sein Einfügen in die Bestandsbebauung der Umgebung. Im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist diese drei- bis viergeschossig und weist eine Höhe von bis zu 15 m auf. Der Neubau ist mit einer zulässigen strukturellen Gesamthöhe von rund 21 m höher, allerdings wird das umgebende Niveau durch ein allseitiges Zurückspringen der beiden obersten Geschosse von darunterliegenden Fassade, die eine zulässige Höhe von rund 15 m aufweist, aufgegriffen. Dies führt zu einer nur vermindert wahrnehmbaren Gebäudehöhe.  Das geplante Gebäude hält die Abstandsflächenregelung nach § 6 der Berliner Bauordnung allseitig ein. Sämtliche Schutzgüter des Abstandsflächenrechts sind nicht negativ beeinträchtigt.  Die mit dem Bebauungsplan 9-83 VE beabsichtigte Dichte ist städtebaulich begründet: Das Vorhaben steht in engem Zusammenhang mit den Zielen für den Wohnungsbau im angrenzenden städtebaulichen Entwicklungsbereich des ehemaligen Güterbahnhofs Köpenick und angrenzender Flächen. Für dieses Entwicklungsgebiet sind umfangreiche Wohnbauflächen in Geschossbauweise für rund 1.800 Wohnungen vorgesehen, was zu hohen Grundflächenzahlen führen wird.  Die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichend Wohnraum zu angemessenen Bedingungen ist im gesamten Stadtgebiet Berlins besonders gefährdet. Diese Si-

			<p>tuation wird sich in den nächsten Jahren aufgrund des prognostizierten Bevölkerungswachstums weiter verschärfen. Der Wohnraumverknappung soll unter anderem durch Wohnungsneubau entgegengewirkt werden, um bezahlbaren Wohnraum zu sichern.</p> <p>Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage, der vorhandenen Erschließung durch den Bahnhof Köpenick und der bislang relativ geringen baulichen Dichte in nördlicher, östlicher und südlicher Richtung sehr gut zur Nachverdichtung geeignet. Im StEP Wohnen 2040 liegt das Plangebiet auf einer der Siedlungsachsen Berlins und gehört zum städtischen Entwicklungsraum Südost. Der „Vertiefungsplan Potenzialtypen“ ordnet das Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs Köpenick einschließlich des Plangebiets 9-83 VE dem Typ „Nachnutzung großer Gewerbebrachen und Verkehrsflächen“ mit dem gesamten Wohnungsneubaupotenzial von über 1.000 Wohneinheiten zu.</p> <p>Dem öffentlichen Belang der Schaffung von Wohnraum wird durch die optimale Ausnutzung des Baugrundstücks Rechnung getragen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für rund 150 Wohneinheiten und leistet somit einen wichtigen Beitrag zur Deckung des Bedarfs an dringend benötigtem Wohnraum. Gleichzeitig wird die Versorgung durch den Einzelhandelsbetrieb im Erdgeschoss sichergestellt. Die erzielbare GFZ ermöglicht eine dem Standort angemessene urbane Dichte. Das für den Standort entwickelte städtebauliche Konzept soll deshalb zur Umsetzung kommen.</p> <p>Mit der hohen, aber städtebaulich verträglichen Dichte entspricht das Vorhaben den städtebaulichen Leitbildern der Innenentwicklung und Nachverdichtung. Es nutzt bereits genutzte und teils vorbelastete Flächen.</p> <p>Die hohe bauliche Dichte auf dem Grundstück lässt keine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt erwarten. Mögliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt im Planfall wurden untersucht: Durch die Planung entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen, und Tiere und biologische Vielfalt, Landschaftsbild und Kul-</p>
--	--	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

			<p>turgüter und sonstige Sachgüter bzw. können erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden. Teilweise ist auch von Verbesserungen gegenüber dem Bestand auszugehen.</p> <p>Die Neubauplanung ist mit den zuständigen Fachbehörden - insbesondere dem Landesdenkmalamt Berlin - hinsichtlich der städtebaulich-visuellen Wirkung auf das benachbarte Finanzamt abgestimmt, was im Vergleich zum ursprünglichen Entwurf zur Verringerung und Abstufung der Gebäudehöhe sowie zur Veränderung der Fassadengestaltung führte. Denkmalfachliche und -rechtliche Bedenken konnten grundsätzlich ausgeräumt werden.</p> <p>In der Gesamtschau wird die planungsrechtlich ermöglichte bauliche Dichte als städtebaulich verträglich beurteilt.</p> <p><b>Keine Änderung.</b></p>
		<p>Der B-Plan soll Missstände beheben (S. 5 Begründung), jedoch werden die Vorhandenen weiter verschärft - Parksituation im angrenzenden Wohngebiet, weiterhin zu wenig Stellplätze (33) für PkW. Im Bereich der Gelnitzstraße werden Stellplätze durch die Anlegung eines Gehweges entfallen. Siehe meine Ausführungen vom 25.11.2024.</p> <p>Wenn von 400 KfZ-Fahren pro Tag ausgeht (S. 92 Begründung) sind wohl etwas mehr als 33 Stellplätze notwendig. Dies unbeachtet zu lassen (trotz gewünschter Verkehrswende), kann nicht Sinn eines B-Plan Verfahrens sein.</p> <p>Auch "einfach" davon auszugehen, dass Kunden des geplanten Verbrauchermarkts nicht ins angrenzende Wohngebiet fahren würden, um einen Stellplatz zu finden, ist schon grenzwertig in seiner Beurteilung.</p>	<p>Der Kundenstellplatz des Bestandssupermarkts befindet sich im Privateigentum. Seine Nutzung durch die Anwohner wird von der Grundstückseigentümerin lediglich geduldet. Die Situation verpflichtet jedoch die neue Grundstückseigentümerin nicht, öffentliche Stellplätze oder Anwohnerstellplätze im Zuge des Bebauungsplans 9-83 VE herzustellen.</p> <p>Stellplätze im Garagengeschoss im Vorhaben, nach derzeitiger Planung 33 Plätze, sind für die zukünftige Bewohnerschaft geplant. Gemäß AV Stellplätze zu § 49 der Bauordnung für Berlin ist bei Neubauvorhaben die Vorhaltung von Stellplätzen, abgesehen von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge für schwer Gehbehinderte und Behinderte im Rollstuhl sowie Fahrräder gemäß AV Fahrräder, nicht verpflichtend vorgeschrieben. Formal existiert in Berlin damit keine Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen im Zuge der Errichtung von Wohnraum. Es besteht zudem kein Anspruch auf eine Mindestanzahl von Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum.</p> <p>Dennoch muss im Rahmen der Planung sichergestellt sein, dass auch in Bezug auf die verkehrlichen Belange keine nicht zu bewältigenden Konfliktsituationen entstehen. Diese Konflikte sind nicht erkennbar.</p> <p>Der Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs Köpenick soll grundsätzlich als Quartier entwickelt werden, das den motorisierten Individualverkehr zugunsten des Rad- und Fußverkehrs, des öffentlichen Nahverkehrs sowie anderer alternativer</p>

			<p>Mobilitätsangebote zurückstellt. Im Rahmen eines Mobilitätskonzepts sollen umzusetzende verkehrsreduzierende Maßnahmen erarbeitet werden, mitunter sind u.a. Gebiets-/Quartiersgaragen für Anwohnende vorgesehen. Für alltägliche Wege sollen vorrangig die öffentlichen Verkehrsmittel oder das Fahrrad genutzt werden.</p> <p>Der Lückenschluss des Gehwegs östliche Gelnitzstraße in Höhe des Bebauungsplans 9-83 VE ist im Sinne einer Neuordnung des Straßenraums erforderlich: Die derzeitige Situation ist bereits hinsichtlich der Verkehrssicherheit unbefriedigend. Die Anlage eines Gehwegs entspricht den gesetzlichen Anforderungen der AV Geh- und Radwege und wird, auch vor dem Hintergrund der Entwicklung des neuen Quartiers, als dringend erforderlich beurteilt. Sie ist zudem für die fußläufige Erschließung des Neubauvorhabens nötig. Die entsprechende Planung wird in Abstimmung mit den bezirklichen Fachämtern und der Hauptverwaltung vollzogen.</p> <p>Die auf der derzeit nicht geregelten und unbefestigten Fläche informell in Anspruch genommenen Stellplätze entfallen hinsichtlich ihres Umfangs nicht vollständig. Einer Längsaufstellung von Fahrzeugen steht der Bebauungsplan nicht entgegen.</p> <p>Weitere Maßnahmen für die Verbesserung der Parkplatzsituation in der Umgebung des Vorhabengebiets sind nicht Gegenstand oder im Wirkungsbereich des Bebauungsplanverfahrens 9-83 VE und können mit diesem nicht erreicht werden.</p> <p><b>Keine Änderung.</b></p>
		<p>Durch die Planung und Mitgestaltung soll man sich im hohen Maße mit dem Gebiet identifizieren können (S. 24 Begründung), aber leider hat man nicht das Gefühl, dass es wirklich jemand interessiert, was hier vorgetragen wird. Hauptziel ist, dass (günstiger) Wohnraum in großer Anzahl auf zu wenig Raum geschaffen wird (S. 46 2. Absatz). Welche Auswirkungen dies auf das Umfeld hat, wird diesem Ziel untergeordnet.</p> <p>Auch die geplante "torartige" Einengung im Einfahrtsbereich zur Gelnitzstraße wird eher erdrückend wirken.</p>	<p>Die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorgaben, wozu auch die Beteiligung der Öffentlichkeit gehört. Die Auswirkungen der Planung und die betroffenen privaten und öffentlichen Belange wurden ermittelt und unter- und gegeneinander gerecht abgewogen. Zur Grundsatzfrage der dringend notwendigen städtebaulichen Verdichtung gelten die oben gemachten Erläuterungen. Abschließend ist das Vorhaben im Kontext der baulichen Neuentwicklung des ehemaligen Güterbahnhofareals zu sehen, das das Entstehen eines neuen und attraktiven Stadtquartiers vorsieht – unter Einplanung hinreichend geplanter Frei- und Erholungsflächen.</p> <p><b>Keine Änderung.</b></p>

		<p>Ich möchte darauf hinweisen, dass der Standort gut für eine Wohnbebauung geeignet ist. Dieser sollte aber in die Umgebung passen und lebenswürdig für die alten und neuen Anwohner sein.</p>	
<p>2.</p>	<p><b>Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz</b> 25.09.2025</p>	<p>Unsere Stellungnahme vom 13.12.2024 behält insofern weiterhin ihre Gültigkeit bis auf die Einwände bzgl. Lichtimmissionen. Dem wurde entsprochen, in dem die Außen-Beleuchtung auf LED-Basis im Kelvin-Bereich zwischen 1700 - 2700 festgelegt wurde (s. Beleuchtungsplanung Außenbereich).</p> <p>Auch die Stellung eines Schutzzauns gegen die Einwanderung von streng geschützten Tieren aus der nördlich angrenzenden Fläche wurde beauftragt.</p> <p>Leider wird dafür jedoch das FALSCHE MATERIAL beauftragt / veranschlagt - s. Anlage 12, Kostenschätzung von boye und bode Landschaftsarchitekten. Als Material wird darin unter Nr. 06.1.9.3.2 - Amphibienschutzzaun = Gewebeplane - genannt. Dieses Material ist ein Gewebestoff und KEINE glatte Folie und somit für Zauneidechsen überkletterbar. Da jedoch auf dem Grundstück nördlich des o. g. B-Plans NACHWEISLICH Zauneidechsen (PFV DB AG Umbau Bf. Köpenick und BV Senat ehem. Güterbahnhof Köpenick/GBK) vorkommen, müssen wirksame Maßnahmen ergriffen werden, um eine Einwanderung von Tieren und somit den Eintritt des Verbotstatbestands §44 (1) Nr. 1 BNatSchG (gilt fürs Einzelindividuum) zu verhindern.</p>	<p>Dem Hinweis wird dankend nachgekommen. Um die Wirksamkeit des Reptilienschutzzauns zu gewährleisten, soll ein für Zauneidechsen nicht überkletterbares Material zur Anwendung kommen. Die Kostenschätzung wird entsprechend korrigiert.</p> <p><b>Änderung:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Korrektur der Anlage 12 zum Durchführungsvertrag</li> </ul>
		<p>Bei den Fassaden-Ansichten (Anlage 5b) fehlen die Ansichten des Innenhofes. So bleibt unklar, ob und wenn ja, inwieweit das Thema „Vogelschlag an Glas“ beachtet wurde. Somit bleibt unsere Forderung aus der o. g. Stellungnahme diesbezüglich erhalten.</p>	<p>Die Darstellung der Vorhabenplanung, die Gegenstand der Offenlage war, beinhaltet alle straßenseitigen Fassaden. Eine zusätzliche Darstellung der innenseitigen Fassaden erscheint nicht zielführend, da die Vorhabenplanung hinreichend in der Projektmappe (Grundrisse/Freianlagenplan) dargestellt ist.</p> <p>Es besteht ein striktes Tötungsverbot bei allen in Europa natürlicherweise vorkommenden Vogelarten in § 44 Abs. 1 BNatSchG. Nach geltender Rechtsauslegung greift dieses Verbot bei nicht beabsichtigten Tötungen (wie bei Windkraft, Straßentrassen oder eben Glas) dann, wenn das Tötungsrisiko „signifikant erhöht“ wird.</p>

			<p>Die fachlichen Erörterungen der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten bezeichnen dazu auf 100 m Fassadenlänge zwei Vogelschlagopfer je Jahr als noch „normal“ und rechtlich hinzunehmen, mehr als doppelt so viele (also ab fünf Vogelschlagopfer jährlich auf 100 m Fassadenlänge) als „signifikant erhöht“. Wenn diese Situation erreicht ist, kann die zuständige Naturschutzbehörde über Anordnungen tätig werden. Die Gefahrenstelle muss entschärft werden.</p> <p>Ein Regelungserfordernis auf der Ebene des Bebauungsplans ist nicht gegeben.</p> <p><b>Keine Änderung.</b></p>
		<p>Gemäß Anlage 6a Grün- und Freiflächenplan sieht man, dass geplant ist, nahezu das gesamte Dach mit Fotovoltaik-Anlagen zu bestücken. Das ist begrüßenswert, jedoch lässt uns dieser Umstand daran zweifeln, dass eine intensive Dachbegrünung, welche auch Großsträucher vorsieht, tatsächlich umgesetzt wird. Die „Planung intensiver Dachbegrünung“ mit einer Erdschicht von 0,8 m bezieht sich somit nur auf die Innenhofbereiche, die ja quasi auf dem Dach des Lebensmittelmarktes liegen (TF 4.3). Diese werden der Pflege der Anwohner unterliegen, wo dann fraglich ist, welchen Wert diese für den Natur- und Artenschutz tatsächlich aufweisen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine intensive Dachbegrünung ist gemäß textlicher Festsetzung 4.3 auf 40% der Fläche des Innenhofes vorgesehen. Hier ist keine Anordnung von Solaranlagen geplant. Die sonstigen Dachflächen sind gemäß textlicher Festsetzung 4.2 zu 70 % extensiv zu begrünen. Bei der Umsetzung der Festsetzungen ist die Verpflichtung zur Dachbegrünung zu berücksichtigen. Die Solaranlagen stehen dabei nicht im Widerspruch zur Festsetzung von extensiven Dachbegrünungen. Beide Maßnahmen können kombiniert werden, ohne dass es zur Einschränkung der Funktionsfähigkeit kommt. Für den Einsatz von Photovoltaikanlagen ergeben sich durch die Kombination mit einer extensiven Dachbegrünung positive Auswirkungen. Die Pflanzendecke auf dem Dach wirkt im Sommer kühlend, weil es keine bzw. geringere Wärmerückstrahlung wie etwa bei konventionellen Flachdächern gibt und zusätzliche Verdunstungskälte entsteht. Das bringt Vorteile etwa für Photovoltaik-Module, deren Wirkungsgrad mit höheren Temperaturen abnimmt.</p> <p><b>Keine Änderung.</b></p>
		<p>Leider steht in TF 4.2, dass die höheren Dächer mit einer Sedum-Gräser-Kräuter-Mischung zu begrünen ist. Es gibt keine Angabe der Bezugsquellen oder Verweis auf Broschüre Pflanzen für Berlin oder Gestaltung der Gründächer. Es gibt lediglich die Pflanzliste, welche eine reine Empfehlung, aber keine Vorgabe der Verwendung bestimmter Pflanzen darstellt, da sie nicht Teil der textlichen Festsetzungen ist und somit NICHT bindend. Es gibt weder in den TF noch in der Begründung</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Entgegen den Ausführungen ist die Empfehlung der in der Pflanzliste aufgeführten Arten ist als Hinweis auf der Planzeichnung aufgeführt. Die Pflanzliste ist seit dem Verfahrensstand der frühzeitigen Behördenbeteiligung Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.</p> <p>Mit den Festsetzungen zur Dachbegrünung wird den gesetzlichen Anforderungen entsprochen. Das Plangebiet ist im Bestand weitgehend versiegelt, die Dachbegründung stellt keinen Ausgleich dar. Weitere Regelungen zur Ausführung der</p>

	<p>zum B-Plan einen Verweis auf diese Pflanzliste. Dem Eingriffsverursacher ist es daher selbst überlassen, was er in welchem Verhältnis anpflanzt/ansät.</p> <p>Wir lehnen diese Ausführung der Dachbegrünung ab, da das Verhältnis der Pflanzensammensetzung ohne weitere Vorgabe dem Eingriffsverursacher überlassen wird. Dies endet gemäß unseren Erfahrungen meist darin, dass überwiegend Sedum ausgebracht wird bzw. dies andere Arten verdrängt und sich zügig ausbreitet, wie es in dem Artikel von Myotis zu lesen ist. Dadurch wird keine hohe Artenvielfalt erreicht, sondern eine Mono-Kultur.</p> <p>Wir fordern stattdessen, dass die Dachbegrünung unter den Fotovoltaik-Anlagen so gestaltet wird, dass sie auch Lebensraum für Insekten bietet und keine reine „Sedum-Wüste“ geschaffen wird.</p> <p>Als Ausgleichsmaßnahme für Bodenversiegelung und Lebensraum für Insekten sind Dachbegrünungen mit einer Substratdicke von max. 15 cm sowie der Ansaat eines Sedum-Gras-Kräuter-Mix erst recht nicht geeignet. Wir lehnen die Anerkennung solcher Maßnahmen als Ausgleich für Bodenversiegelung und Lebensraum von Insekten ab.</p> <p>Es gibt Möglichkeiten, Dächer als Lebensräume für Insekten zu gestalten, die auch bei geringer Deckschichthöhe realisierbar sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kräuteransaat mit unterschiedlich hochwachsenden Kräutern</li> <li>2. Einbringung von Totholzelementen (pro 10 m<sup>2</sup> ein Stück)</li> <li>3. Schaffung kleiner Senken zur Sammlung von Feuchtigkeit (alle 50 m<sup>2</sup> ein Stück)</li> <li>4. Schaffung von Insekten-Nisthügeln (3 m Durchmesser, ca. 30 cm Höhe, alle 100 m<sup>2</sup> ein Stück)</li> </ol> <p>Diese Elemente lassen sich auch unter Fotovoltaik-Anlagen realisieren und daher fordern wir dies im Sinne der Wiederherstellungsverordnung der EU, dem allgemein anerkanntem Artensterben und dem Schutz der menschlichen Gesundheit ein.</p>	<p>Dachbegrünung sind nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.</p> <p><b>Keine Änderung.</b></p>
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>Wir möchten ausdrücklich betonen, dass es bei unserer Ablehnung von sog. „Sedum-Wüsten“ nicht darum geht, Sedum-Arten grundsätzlich von Gründächern auszuschließen, sondern darum, wie das Verhältnis der Sedum-Arten ggü. weiteren auf den Dächern auszubringenden Arten definiert wird. Sedum-Arten, aber auch Gräser, sollten immer unterdimensioniert auf Dächern eingesetzt werden, da sie eine starke Konkurrenz ggü. anderen Arten darstellen. Hinzu kommt, dass in ihren Stängeln, aufgrund der Wasserspeicherung, kein Insekt nisten kann. Gibt es NUR diese Pflanzenfamilie auf den Dächern, herrscht eine Mono-Kultur wie auf landwirtschaftlichen Äckern und es verschwindet die Artenvielfalt.</p> <p>Die Stadt Zürich ist bei der Vorgabe bzgl. Dachbegrünungen wesentlich weiter, als Berlin, denn bereits im Hinweisblatt der Stadt Zürich, Fachbereich Naturschutz Grün von 2020/21 wird beschrieben, wie die Artenvielfalt auf begrünten Dächern erhöht werden kann. Dieses Hinweisblatt basiert auf der Untersuchung von 141 Flachdachbegrünungen im Zeitraum zwischen 2005 - 2015 in Zürich.</p> <p>Am Projekt Seewasserwerk Moos Schweiz konnte bereits 2001 der Wert von Dachbegrünung dokumentiert werden. Seit 2015 begleitet die Forschungsgruppe Stadtökologie des ZHAW - Institut für Umwelt und Natürliche Ressourcen unter Leitung von Dr. S. Brenneisen dieses und weitere Projekte: „Im Rahmen des Aktionsplans zur Umsetzung der Strategie Biodiversität Schweiz werden für das BAFU wissenschaftliche Fachgrundlagen und Erkenntnisse zum ökologischen Ausgleichspotenzial von Gebäudebegrünungsmaßnahmen erarbeitet. Diese dienen der Überprüfung und Weiterentwicklung bestehender Instrumente zur Implementierung und Förderung der Biodiversität im Siedlungsraum.“</p> <p>Anhand der Untersuchung div. Projekte konnte die Forschungsgruppe um Dr. Brenneisen eindeutig nachweisen, dass mit verschiedenen Substratdicken eine höhere Vielfalt in den Pflanzenarten erreicht wird und mit einer höheren Vielfalt an Pflanzen steigt auch die Vielfalt der sich ansiedelnden Fauna. So finden sich auf den in der Schweiz untersuch-</p>	
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

		<p>ten Dächern neben Faltern, Stechimmen und Heuschrecken auch Käfer, Spinnen und div. Bodennistende Arten. Sogar Laufkäfer und Schnecken wurden gefunden. Mit der Anlage weiterer sog. Biotop-Elemente (Totholz, Kleine Nisthügel, feuchte Senken, etc.) erhöht sich die Bio-Diversität nochmals. Und genau das soll doch in Zeiten des Klimawandels, massiven Rückgangs an Insekten und unter den Auflagen der Wiederherstellungs-VO (Art. 10 Bestäuber) erreicht werden. Insekten schaffen unsere menschliche Lebensgrundlage (Bestäubung der Nahrungspflanzen) zur Erhaltung der menschlichen Gesundheit.</p> <p>Oftmals wird vergessen, dass mit dem Ausgleich oder Ersatz gleich- bzw. höherwertige Habitat- Bedingungen hergestellt werden müssen, als vorab bestanden haben. Das ist wichtig, um die Annahmewahrscheinlichkeit zu erhöhen.</p> <p>Außerdem wird vergessen, dass die meisten Insekten im Boden bis zu 0,6-0,8 m tief nisten. Dafür bedarf es offenen Bodens, sog. Sandarien. Mangels Alternativen werden von den Insekten daher Sand-Spielplätze oder Fugen zwischen Pflastersteinen genutzt, was oftmals zu Konflikten mit Menschen führt. Denn in Sand-Spiel-Plätzen spielen Kinder, deren Eltern möchten nicht, dass ihre Kinder von den Insekten „belästigt“ werden, auch wenn die wenigsten Insekten tatsächlich stechfreudig sind. In Pflasterfugen werden die Niststätten oftmals „verbrannt“, „vergiftet“ oder anderweitig vernichtet, da die Wege „barrierefrei“ und ohne „Grünzeug“ oder anderem („ordentlich“) sein sollen. Um Konflikte dieser Art von Anfang an zu vermeiden, könnte mit der gezielten Anlage von Sandarien oder Nisthügeln auf Dächern (s. Schweiz) viel mehr für alle erreicht werden.</p>	
		<p>Leider ist in der aktuellen Planung weiterhin KEIN ERHALT von vorhandenen Bäumen auf dem eigenen Grundstück geplant. Das bedauern wir sehr, da wie bereits ausgeführt, Neupflanzungen nicht die Leistung erbringen, wie die Altbäume.</p>	<p>Der Erhalt des bestehenden Baumbestands ist bauseitig aufgrund der engen Grundstücksverhältnisse nicht möglich. Zur Erlangung der Baufreiheit ist die Beseitigung der Gehölz- und Baumbestände zwingend erforderlich. Der Fällung der bestehenden Bäume stehen keine grundsätzlichen Bedenken entgegen.</p> <p><b>Keine Änderung.</b></p>

		<p>Die Pflanzliste wurde zwar angepasst, enthält aber immer noch Säulen-Bäume.</p>	<p>Die Pflanzliste hat lediglich empfehlenden Charakter. Die verbindliche Auswahl der Bepflanzungen für das Vorhaben erfolgt im Zuge der weiteren Planung und nicht im Bebauungsplanverfahren.</p> <p><b>Keine Änderung.</b></p>
		<p>Auch ist inzwischen eingetreten, was wir bei unserer letzten Stellungnahme befürchtet hatten. Die Hallen auf dem Nachbargebäude wurden bereits abgerissen. Leider ist demzufolge auch unklar, inwieweit ggf. Niststätten davon betroffen waren, da diese Hallen dahingehend nicht untersucht wurden. Der Eintritt des Verbotstatbestands §44 (1) Nr. 3 BNatSchG kann nicht ausgeschlossen werden.</p>	<p>Vor Abriss sind die Gebäudeteile auf einen Besatz zu prüfen. Der Abriss sämtlicher Gebäude wurde im Rahmen der Bauvorbereitung durch eine fachkundige Person begleitet und in entsprechenden Berichten dokumentiert. Dem Abriss standen keine artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegen. Dies bedarf keiner weiteren Regelung im Bebauungsplan.</p> <p><b>Keine Änderung.</b></p>
		<p>Es fehlen Unterlagen zu faunistischen Kartierungen. Diese sind jedoch offen zu legen.</p>	<p>Die Faunistische Erfassung und artenschutzfachliche Einschätzung (Jens Scharon, Oktober 2021 und Fortschreibung im Juni 2022) wurde im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit ausgelegt.</p> <p><b>Keine Änderung.</b></p>
		<p>Bitte teilen Sie uns das Ergebnis der Prüfung unserer Stellungnahme gemäß § 3 (2) BauGB zumindest zeitgleich zur Bekanntgabe des Beschlusses des Bebauungsplans mit.</p>	<p>Im Zuge der Bekanntgabe des Beschlusses erfolgt eine Benachrichtigung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB.</p>