

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
I C 34-6142/9-80

Telefon: bei Durchwahl 90173-3984
intern: (9173-3984)

An das
Abgeordnetenhaus von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

V o r l a g e
- zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 64 Abs. 3 der Verfassung von Berlin
über die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans 9-80 im Bezirk Treptow-Köpenick,
Ortsteil Köpenick

Ich bitte, gemäß Artikel 64 Abs. 3 der Verfassung von Berlin zur Kenntnis zu nehmen, dass die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen die nachstehende Verordnung erlassen hat:

V e r o r d n u n g

über die Festsetzung des Bebauungsplans 9-80 im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Köpenick

Vom 19. September 2025

Auf Grund des § 10 Absatz 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist, in Verbindung mit § 9 Absatz 3 und § 8 Absatz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Artikel 1 und Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Juli 2025 (GVBl. S. 285) geändert worden ist, verordnet die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen:

§ 1

Der Bebauungsplan 9-80 vom 23. September 2024 für Teilflächen des Geländes zwischen Stellingdamm, Hirtestraße, Janitzkystraße und Wolfsgartenstraße im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Köpenick, wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplans kann bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Abteilung Stadtentwicklung, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplans können bei der für die Stadtplanung zuständigen Abteilung des Bezirksamts kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

Auf die Vorschriften über

1. die Geltendmachung und die Herbeiführung der Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche (§ 44 Absatz 3 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuchs) und
 2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung (§ 44 Absatz 4 des Baugesetzbuchs)
- wird hingewiesen.

§ 4

(1) Es wird darauf hingewiesen, dass unbeachtlich werden

1. eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 3 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
3. nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs und
4. eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthalten sind,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Verkündung dieser Verordnung schriftlich gegenüber der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist werden die in Satz 1 Nummer 1 bis 3 genannten Verletzungen oder Fehler gemäß § 215 Absatz 1 des Baugesetzbuchs und die in Satz 1 Nummer 4 genannte Verletzung gemäß § 32 Absatz 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs unbeachtlich.

(2) Absatz 1 gilt nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

§ 5

Diese Verordnung tritt am Tag nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

A. Begründung:

Begründung zur Festsetzung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch siehe **Anlage A**

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 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) 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

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Artikel 1 und Artikel 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, da die Grundstücke des allgemeinen Wohngebiets sowie der Kanalbetriebsstelle im Bestand überplant werden. Die Festsetzungen zur Begrünung und zum Lärmschutz führen insgesamt zu höheren Anforderungen im Rahmen von genehmigungspflichtigen Maßnahmen (z.B. Neubau, Nutzungsänderung oder wesentliche Umbauten), da alle Festsetzungen dann umgesetzt werden müssen.

D. Gesamtkosten:

Der Bebauungsplan bereitet planungsrechtlich Investitionsmaßnahmen des Landes Berlin für die Entwicklung des Gemeinbedarfsstandorts und der Verkehrsflächen vor. Nach derzeitiger Schätzung (Stand 12/24) sind mit Umsetzung der Planung Gesamtkosten in einer Höhe von ca. 89,09 Mio. € zu erwarten, die sich wie folgt aufteilen:

- Planung (Bebauungsplan, Gemeinbedarfsstandort Süd, Hochbau ohne Schule): 2,6 Mio. €
- Beräumung und Baumaßnahmen (mit Ausnahme Schule): 28 Mio. €
- Erschließung (Umbau Hirtestraße und Sommerweg): 2,8 Mio. €
- Grundschule: 52,99 Mio. €
- Grunderwerb: 2,7 Mio. €

E. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg:

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

F. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben

Einnahmen für das Land Berlin sind nach gegenwärtigem Stand nicht zu erwarten.

Ein Anteil der Kosten ist nach Stand des Doppelhaushaltsbeschlusses 2024/2025 im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme mit 20,0 Mio. € jährlich in Kapitel 1220, Titel 89385 (Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme für das Areal des ehemaligen Güterbahnhofs Köpenick) eingestellt. Im Haushaltsjahr 2024 wurde der Titel zur Erbringung von pauschalen Minderausgaben um 4.468.834 € abgesenkt. Im Haushaltsjahr 2025 strebt der Senat in diesem Titel einen Konsolidierungsbeitrag von 9.250.000 € an. Bei den Kürzungen handelt es sich um Verschiebungen von Maßnahmen auf die Folgejahre. Erforderliche Planungsleistungen (z. B. Bauleitplanverfahren) sowie laufende Ordnungs- und Baumaßnahmen auf dem ehem. Gaswerkstandort (insbesondere Schulwegesicherung Hirtestraße und Haus 5 als Schulbibliothek) können trotz der Etatkürzung weitergeführt werden.

Der Neubau einer Grundschule mit Sporthalle (09Gn04) ist im Rahmen der Berliner Schulbauoffensive (BSO II) bei Kapitel 2712, Titel 70100 – Neue Schulen Programm – mit Gesamtkosten von 44,86 Mio. € im Doppelhaushalt 2024/2025 sowie in der Finanzplanung 2023-2027 enthalten. Nach derzeitigem Stand haben sich die Gesamtkosten auf 52,99 Mio. € erhöht, die bei der Fortschreibung des Investitionsprogramms zu berücksichtigen sind.

Ein Teil des Grunderwerbs ist mit 2,4 Mio. € über das SIWA bei Kapitel 9810, Titel 82018 (Wahrnehmung von Vorkaufsrechten im Zusammenhang mit Stadtentwicklungsvorhaben, sonstige Grundstückserwerbe) erfolgt.

Rund 13 Mio. € müssen für die Entwicklung des südlichen Teils des Gemeinbedarfsstandortes noch durch den Bezirk Treptow-Köpenick in den Bezirkshaushaltsplan eingestellt werden.

Mittel- und langfristig sind Kosten zum Umbau und zur Unterhaltung der öffentlichen Verkehrsflächen in noch nicht bekannter Höhe zu erwarten.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine

G. Flächenmäßige Auswirkungen:

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von rund 3,2 ha. Davon entfallen 2,9 ha auf das allgemeine Wohngebiet, die Versorgungsfläche und die Gemeinbedarfsflächen sowie 0,3 ha auf die Verkehrsflächen.

H. Auswirkungen auf die Umwelt:

Durch Nachnutzung eines seit mehr als 100 Jahre genutzten Areals in einer innerstädtischen Lage inmitten eines Wohnquartiers mit vorhandener Erschließung wird einer Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich entgegengewirkt. Die in der Umweltprüfung ermittelten Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima, Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, Ort- und Landschaftsbild und Mensch sowie Kulturgüter können entweder vermieden, ausgeglichen oder soweit gemindert werden, dass keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt verbleiben. Nach der Eingriffs- und Ausgleichsbewertung können die planungsrechtlich relevanten Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Fläche / Boden: Mit Ausnahme der Wohngrundstücke übernehmen die Böden keine besonderen Bodenfunktionen. Da die Entwicklung auf Böden erfolgt, die bereits stark anthropogen überprägt sind, sind auf den Boden keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten. Vielmehr wird sich die Bodensituation nach der erfolgten Sanierung der vorhandenen Altlasten deutlich verbessern. Mit Realisierung der Planung erhöht sich die Bodenversiegelung von 60 % auf 75 %, so dass künftig weniger Flächen die natürlichen Bodenfunktionen übernehmen können.

Wasser: Die vorhandenen Grundwasserschäden sind immobil und werden durch Grundwassermessstellen überwacht. Durch die Beseitigung des Kontaminationspotentials im Boden mittels Bodensanierung und -austausch im Zuge der Grundstückerschließung (Tiefenenttrümmerung) ist eine Abnahme der Konzentrationen im Grundwasser anzunehmen. Es ist daher davon auszugehen, dass sich die Grundwassersituation nach Durchführung der Sanierungsmaßnahmen insgesamt verbessert. Das Grundwassermonitoring dient zudem während und nach den Bodensanierungen der Klärung, ob der Schaden tolerierbar oder sanierungsbedürftig ist.

Die festgesetzten Maßnahmen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung führen zur einer Aufwertung des Schutzgutes Wassers, da der Abfluss von Regenwasser künftig verringert und die Wuhle als erstaufnehmendes Gewässer entlastet wird.

Luft und Klima: Die Entwicklung der Gemeinbedarfsflächen führt im Vergleich zum Ist-Zustand voraussichtlich zu einer Zunahme der Treibhausgasemissionen (jährlich um bis zu 1.000 Tonnen CO₂-Äquivalente), da eine emissionsfreie Energieversorgung durch den Bebauungsplan nicht gewährleistet ist. Da es sich aber um einen Innenbereich nach § 34 BauGB handelt und eine Bebauung und Nutzung bereits zulässig sind, wären klimatische Beeinträchtigungen auch ohne den Bebauungsplan zu erwarten. Der Bebauungsplan trifft keine über das Energiegesetz (GEG) hinausgehenden Regelungen zur Energieeffizienz und Wärmeversorgung von Gebäuden, weil Festsetzungen im Bebauungsplan nach Beschlussfassung statisch sind, während sich das Energiefachrecht dynamisch weiterentwickelt und die anzuwendenden Mindestanforderungen an die aktuelle technische Entwicklung angepasst werden können. Im Rahmen der Realisierung von Vorhaben greift somit

dann das aktuelle Energiefachrecht. Festsetzungen im Bebauungsplan würden voraussichtlich zukünftig hinter den Anforderungen des Energierechts zurückbleiben. Konzeptuell ist für die vorhandenen landeseigenen Denkmale eine energetische Sanierung beabsichtigt, so dass die Emissionen von CO² künftig soweit wie möglich minimiert werden können.

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der geringen Vegetationsflächen im Bestand ist die vorhandene klimatische Ausgangssituation bereits ungünstig. Nach Umsetzung der Planung kommt es zu einer Mehrversiegelung von 4.700 m², wodurch sich die Versiegelung von 60 % auf 75 % erhöht und der Anteil der klimawirksamen Vegetationsflächen entsprechend verringert.

Mit dem Schulneubau werden sich die klimatischen Eigenschaften im Gebiet nachteilig verändern. Der starke Kaltluftstrom aus dem Osten wird durch den viergeschossigen Schulneubau behindert, wodurch die westlich angrenzenden Gebiete nicht mehr so gut versorgt werden können. Die südlich liegenden Flächen werden infolge der Strömungsrichtung hingegen nicht beeinflusst.

Im Handlungsfeld Verkehr wird es dauerhaft voraussichtlich zu einer geringfügigen Zunahme der Treibhausgasemissionen (jährlich um bis zu 1.000 Tonnen CO²-Äquivalente) kommen, da es durch die Gemeinbedarfsstandorte ggf. zu einer unwesentlichen Zunahme des individuellen PKW-Verkehrs kommen kann. Die Integration der Gemeinbedarfsflächen in ein Wohngebiet sowie der verkehrsberuhigte Bereich fördern aber den Fuß- und Radverkehr (kurze Wege) und die Minimierung von motorisierten Verkehrsbewegungen, so dass der ggf. zu erwartende Ausstoß von klimaschädlichen Emissionen als unwesentlich zu bewerten ist.

Die verpflichtenden Begrünungsmaßnahmen können nahezu insgesamt die negativen Auswirkungen auf das Klima kompensieren. Hierzu zählen insbesondere die Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung sowie die verpflichtende Pflanzung von Laubbäumen, die sich durch die Erzeugung von Verdunstungskälte positiv auf das Mikroklima auswirken werden.

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

Ein im Nordosten des Geltungsbereichs vorhandener geschützter Trockenrasen muss um ca. 40 m² reduziert werden. Als Ausgleich für die notwendige Entfernung werden ca. 60 m² Trockenrasen neu angelegt (Verhältnis 1:1,5).

Untersuchungen zu vorhandenen Bäumen haben 60 Bäume festgestellt, von denen 54 geschützt sind. Durch die verpflichtenden Baumpflanzungen wird sich der Baumbestand insgesamt auf mindestens 79 gebietsheimische standortgerechte Laubbäume erhöhen. Bäume innerhalb des Wohngebiets wurden nicht erfasst, da hier lediglich eine Bestandssicherung erfolgt und keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Im Geltungsbereich wurden insgesamt 23 Vogelarten kartiert, von denen 15 Arten im Gebiet brüten. Für 6 Vogelarten (Blau- und Kohlmeise, Garten- und Hausrotschwanz, Haussperling, Star) stellen die genutzten Brutplätze ganzjährig geschützte Lebensräume im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dar. Mit der Realisierung der Planung ist der Verlust von Niststätten von Brutvögeln am Baum- und Gebäudebestand verbunden.

Die Baumaßnahmen für die Grundschule wurden bereits nach § 33 BauGB durch Zustimmung Nr. 2024 / 91 der obersten Bauaufsicht (SenStadt VI BA) vom 25.07.2024 genehmigt. Damit ist der Nachweis erbracht, dass Artenschutzbelange der Vollziehbarkeit des Bebauungsplans nicht entgegenstehen. Der Grundschulbau befindet sich bereits in der Realisierung. In diesem Rahmen wurden alle erforderlichen Artenschutzmaßnahmen in enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde umgesetzt.

Fledermausquartiere wurden nicht nachgewiesen, auch wenn der Gebäudebestand ein teilweise hohes Habitatpotential aufweist. Für Fledermäuse hat der Geltungsbereich vor allem einen Wert als Jagdgebiet. Zauneidechsen wurde nicht festgestellt. Bei den vorgefundenen Insekten handelt es sich um ungefährdete, in Berlin häufig vorkommende Arten. Für die vorgefundene Insektenfauna stellt die Neugestaltung der Gemeinbedarfsflächen eine Aufwertung des bisherigen Lebensraumes dar.

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

I. Zusammenfassende Erklärung:

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB siehe **Anlage B**

Berlin, den 19. September 2025

Christian G a e b l e r

Senator für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Anlagen zur Vorlage an das Abgeordnetenhaus:

- **Anlage A:** Begründung zur Festsetzung gem. § 9 Abs. 8 BauGB
- **Anlage B:** zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB

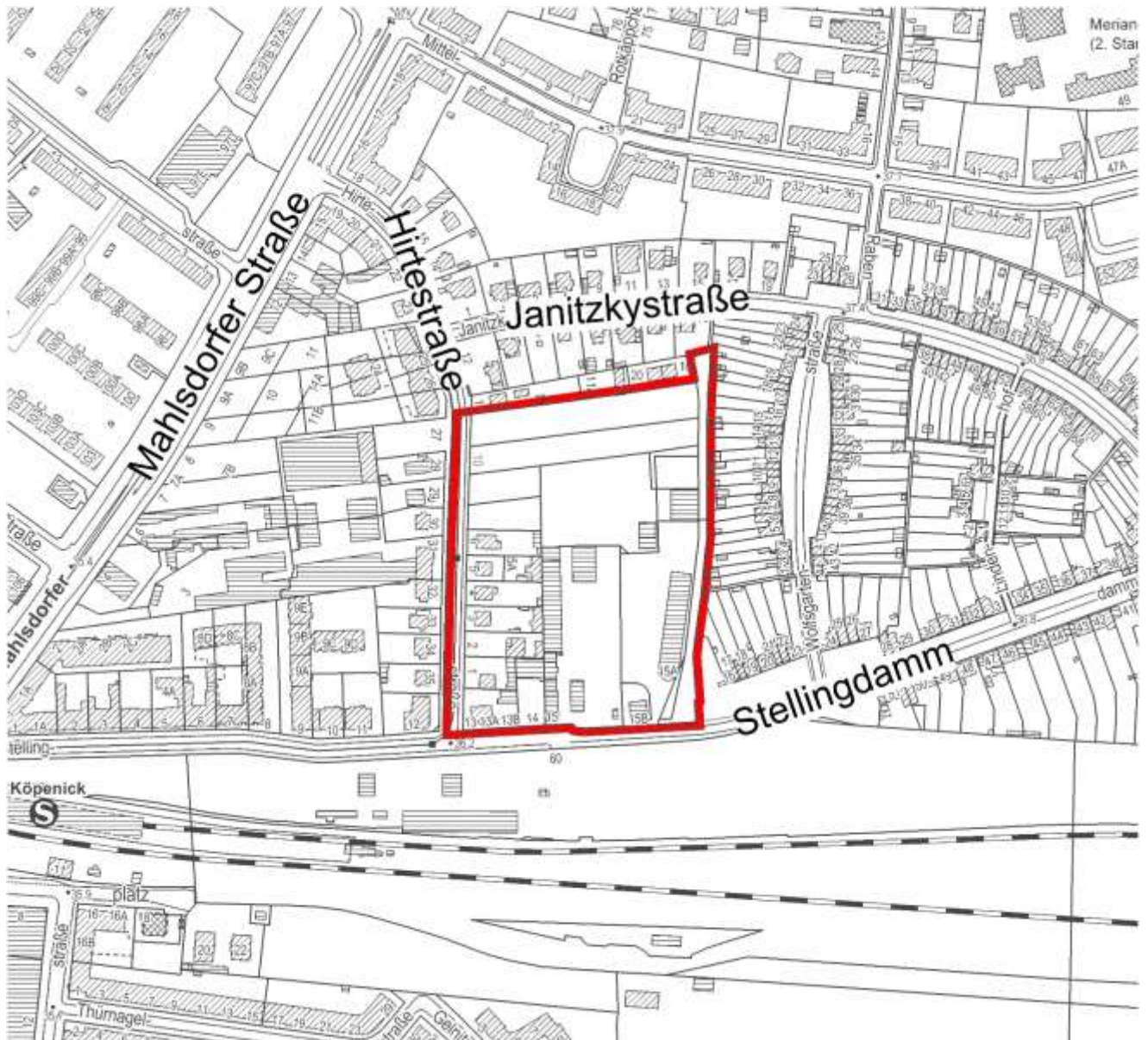


Begründung

zum Bebauungsplan 9-80

für Teilflächen des Geländes zwischen Stellingdamm, Hirtestraße, Janitzkystraße und Wolfsgartenstraße im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Köpenick

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB



Inhalt

I.	Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen	6
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	6
2.	Beschreibung des Plangebietes	7
2.1	Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung	7
2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	8
2.3	Städtebauliche Situation und Bestand	9
2.4	Geltendes Planungsrecht	10
2.5	Verkehrerschließung	11
2.6	Technische Infrastruktur	11
2.7	Denkmalschutz	12
2.8	Natur und Umwelt	13
3.	Planerische Ausgangssituation	13
3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	13
3.2	Landesentwicklungsplan	13
3.3	Flächennutzungsplan	14
3.4	Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne	14
3.5	Stadtentwicklungsplanungen	15
3.6	Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen	17
3.7	Sonstige vom Bezirk beschlossene Planungen	19
3.8	Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne	20
3.9	Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Planfeststellungen	20
4.	Entwicklung der Planungsüberlegungen (planerische Vorgeschichte)	21
II.	Umweltbericht	22
1.	Einleitung	22
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	22
1.2	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	25
1.3	Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung	26
2.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	42
2.1	Basisszenario (Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands)	42
2.2	Prognose des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	59
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	59
2.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen (Eingriffsbilanzierung)	75
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	99
3.	Zusätzliche Angaben	99
3.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben	99
3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	100
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	101

III.	Planinhalt und Abwägung	105
1.	Ziele der Planung, Grundzüge der Abwägung und wesentlicher Planinhalt	105
2.	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	106
3.	Begründung der Festsetzungen	107
3.1	Art der baulichen Nutzung	107
3.2	Maß der baulichen Nutzung	109
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	114
3.4	Weitere Arten der Nutzung	118
3.5	Immissionsschutz	120
3.6	Grünfestsetzungen	131
3.7	Sonstige Festsetzungen	136
3.8	Kennzeichnungen / Hinweise	137
3.9	Flächenbilanz	137
4.	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	138
4.1	Öffentliche Belange	139
4.2	Private Belange	144
IV.	Auswirkungen der Planung	145
1.	Auswirkungen auf die Umwelt	145
2.	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	146
3.	Auswirkungen auf den Bedarf an sozialen Infrastruktureinrichtungen	146
4.	Auswirkungen auf den Verkehr	147
5.	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	147
6.	Auswirkungen auf die Baukultur, den Denkmalschutz und das Ortsbild	147
7.	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung	148
V.	Verfahren	148
1.	Feststellung der außergewöhnlichen stadtpolitischen Bedeutung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 AGBauGB	148
2.	Aufstellungsbeschluss	149
3.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	149
4.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	150
5.	Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	153
6.	Änderungen im Rahmen der weiteren Planentwicklung	155
7.	Geltungsbereichsänderung	155
8.	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	156
9.	Erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB	157
10.	Senatsbeschluss und Zustimmung des Abgeordnetenhauses	158
VI.	Rechtsgrundlagen	159
VII.	Anhang	160
1.	Textliche Festsetzungen	160

2.	Pflanzliste	164
3.	Biotoptypenkartierung	165
4.	Baumkartierung	167
VIII.	Fachuntersuchungen	169

I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-80 umfasst eine Teilfläche des städtebaulichen Entwicklungsbereichs für das Areal des ehemaligen Güterbahnhofes Köpenick einschließlich angrenzender Flächen. Die Verordnung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs wurde am 12.05.2020 vom Berliner Senat beschlossen und trat mit Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt am 27.05.2020 in Kraft (GVBl. Nr. 23/2020 S. 327 bis 331 vom 26.05.2020, zuletzt geändert GVBl. Nr. 22/2022 S. 380 bis 383 vom 25.06.2022).

Gemäß den Prognosen des Stadtentwicklungsplans Wohnen 2040 (StEP Wohnen 2040) werden ausgehend vom Jahr 2021 bis 2040 ca. 187.000 Menschen mehr in Berlin leben, was einen Bedarf von 85.000 Wohnungen auslöst. Das prognostizierte Bevölkerungswachstum, der bereits bestehende Nachholbedarf von 137.000 Wohnungen sowie eine Flächenvorsorge für ca. 50.000 Wohnungen ergeben in der Summe bis 2040 einen Bedarf von ca. 272.000 neuen Wohnungen.

Auf Grund der dynamischen Bevölkerungsentwicklung hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen im April 2016 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. Mit weiteren 13 neuen Stadtquartieren soll ein Anteil von rund 25 % der Neubauwohnungen und damit etwa ein Viertel des erforderlichen Neubaubedarfs bis 2040 abgedeckt werden. Zwei weitere Standorte sind in Vorbereitung.

Das Gelände des ehemaligen Güterbahnhofes Köpenick ist eines dieser 24 neuen Stadtquartiere. Die nahe den S-Bahnhöfen Köpenick und Hirschgarten sowie in unmittelbarer Nachbarschaft zu erschlossenen Bestandsquartieren gelegenen Flächen bieten ein großes Potential für den Wohnungsbau und sehr gute Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen integrierten Stadtquartiers. Als Instrument für die Planung und Umsetzung dieses komplexen Vorhabens kam insbesondere eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gemäß § 165 BauGB in Betracht, die am 12. Mai 2020 vom Senat beschlossen wurde und nun die Rechtsgrundlage zur Durchführung der geplanten Maßnahmen bildet (siehe Kapitel 3.6.1).

Durch die Gebietsentwicklung einschließlich der Entwicklung von Gewerbe- und Gemeinbedarfsstandorten 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 großen ehemaligen Güterbahnhofsareals mit einer umfassenden Reparatur des vorhandenen Stadtgefüges einhergehen.

Der Bebauungsplan 9-80 soll im Rahmen der skizzierten Gebietsentwicklung insbesondere die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung eines neuen Grundschul- und Gemeinbedarfsstandortes auf den Flächen des ehemaligen Gaswerks schaffen. Planungsrechtlich ist der Geltungsbereich einem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Vorhaben müssen sich hinsichtlich Art und Maß der Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen in die städtebauliche Eigenart

einfügen. Eine Genehmigung der Neubauten für die Grundschule sowie des Gemeinbedarfsstandorts nach § 34 Abs. 1 BauGB scheidet aus, da sich weder die geplanten Neubauten für die neue Grundschule noch die Konzentration der Gemeinbedarfseinrichtungen in die Umgebung einfügen. Durch diese Quartiersentwicklung wird ein Planerfordernis ausgelöst. Das Bebauungsplanverfahren soll die verträgliche Integration der neuen Nutzungen in den vorhandenen heterogen genutzten Standort gewährleisten und gleichzeitig die Denkmalschutzbelange berücksichtigen.

Die Einbeziehung der Wohngrundstücke und der Versorgungsfläche in den Geltungsbereich erfolgt zur Sicherung von Natur- und Umweltschutzmaßnahmen und um die Konfliktlage hinsichtlich des vorhandenen und zu erwartenden Verkehrs- und Gewerbelärms zu lösen.

Auf Grund der Dringlichkeit, den geplanten Grundschulstandort für die Realisierung vorzubereiten, ist der Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan bereits vor der Festlegung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme am 12. Dezember 2019 gefasst worden. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, da der Bebauungsplan im räumlichen, zeitlichen und funktionalen Zusammenhang mit den anderen Bebauungsplänen im Entwicklungsgebiet steht.

Die Erforderlichkeit begründet sich auch aus dem Inkrafttreten der Verordnung über die förmliche Festlegung des Entwicklungsbereiches ehemaliger Güterbahnhof Köpenick und angrenzende Flächen am 27. Mai 2020, nach der gemäß § 166 Abs. 1 Satz 2 BauGB ohne Verzug Bebauungspläne aufzustellen sind.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung

Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich des Ortsteils Köpenick im Bezirk Treptow-Köpenick. In ca. 350 m Entfernung liegt der S-Bahnhof Köpenick an der Bahnhofstraße, die mit zahlreichen Einzelhandelsflächen und Dienstleistungsbetrieben sowie dem Forum Köpenick als Hauptzentrum im Ortsteil Köpenick dient. Am S-Bahnhof Köpenick beginnt die nördliche Verlängerung der Bahnhofstraße als Mahlsdorfer Straße, in der ebenfalls Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe lokalisiert sind, die aber nicht mehr Teil des Hauptzentrums ist.

Das unmittelbare Umfeld des Plangebiets zeichnet sich durch heterogene Strukturen aus. Der nördlich angrenzende Bereich entlang der Janitzkystraße ist durch eine ein- bis zweigeschossige Einfamilienhausbebauung in offener Bauweise geprägt.

Im Osten grenzt die denkmalgeschützte Gartenstadtsiedlung Elsengrund mit zumeist zweigeschossiger Wohnbebauung an.

Südlich des Stellingdamms befinden sich derzeit brachliegende Bahnflächen des ehemaligen Güterbahnhofs Köpenick. Sie sind durch Ruderalbewuchs mit Vorwald- und teilweise Waldbestand sowie durch Ruinen der ehemaligen Bahngebäude geprägt und sollen im Rahmen der städtebaulichen Ent-

wicklungsmaßnahme für Dienstleistungen und Gewerbe (Mobilität) sowie Wohnen und Ausgleichsflächen entwickelt werden. Südlich daran schließen sich die Gleisanlagen der Regional- und S-Bahntrasse an.

Die westlich der Hirtestraße gelegene Bebauung ist heterogen und gemischt. Es finden sich sowohl ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser (südliche Hirtestraße), vier- bis fünfgeschossige Wohnblockrandbebauung (Stellingdamm, südliche Mahlsdorfer Straße) sowie Gewerbegebäude einschließlich großflächiger Lagerhallen/-flächen (nördliche Hirte- und Mahlsdorfer Straße).

Gebietsentwicklung

Im Jahr 1889 beschloss die Stadtgemeinde Köpenick die Einrichtung einer Gasanstalt für die öffentliche Beleuchtung. Zu diesem Zweck wurde ein Vertrag mit der Privatfirma Budde & Goehde hinsichtlich Errichtung und Betrieb einer Gasanstalt geschlossen, die bereits am 01. November 1889 in Betrieb genommen wurde.

Die ursprüngliche Bebauung des Gaswerksgeländes von 1889 beinhaltete im nördlichen Grundstücksbereich ein als Fabrik bezeichnetes Gebäude zur Gaserzeugung und -reinigung, südwestlich ein Büro- und Werkstattgebäude sowie südöstlich einen Gasbehälter. Bis zur Stilllegung des Werks im Jahr 1925 kam es zuerst aufgrund der steigenden Nachfrage nach Gas zu zahlreichen Veränderungen, Gebäude wurden ergänzt, darunter ein südlich des Fabrikgeländes gelegenes Wohnhaus, oder abgerissen. Nach der Schließung wurde das Gelände weiterhin als Betriebsstelle und Behälterstation genutzt, dazu diente der im nördlichen Geländebereich gelegene Gasbehälter III. Wegen veränderter Anforderungen kam es erneut zum Umbau und Abbrüchen von Gebäuden. Das Grundstück wurde im Jahr 1955 aufgeteilt: Der nördliche Bereich mit dem im Krieg beschädigten und im Jahr 1948 wieder in Funktion gesetzten Gasbehälter sollte bei der GASAG verbleiben. Der südliche Bereich wurde längs geteilt und im westlichen Abschnitt von Straßenreinigung und Müllabfuhr (als Recyclinghof) und im östlichen Abschnitt von den Wasser- und Entwässerungswerken genutzt. Im Jahr 1964 wurde der Gasbehälter des Volkseigenen Betriebs VEB Gasversorgung Berlin außer Funktion gesetzt, das Gelände wurde im Jahr 1965 durch die Großberliner Straßenreinigung und Müllabfuhr übernommen, die auf dem Grundstück eine Betriebsstelle unterhielt. Der Gasbehälter wurde zunächst umgebaut und dann im Jahr 1994 endgültig durch die Berliner Stadtreinigungsbetriebe abgerissen.

Seit Schließung des Recyclinghofs der BSR im Jahr 2006 wurde das Gelände mit Ausnahme der Flächen der Berliner Wasserbetriebe (BWB) privatwirtschaftlich verpachtet. Die seitdem betriebenen Nutzungen des „Köpenicker Hofs“ als Wohnmobilplatz, Gastronomie, Pension, Veranstaltungsräume, Werkstatt- und Lagerflächenvermietung wurden bis auf einen Biergarten und einzelne Büronutzungen bereits aufgegeben. Das Land Berlin hat im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme diese Flächen im Jahr 2019 erworben.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der rund 3,2 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt durch

- den Stellingdamm im Süden,
- die Hirtestraße im Westen,

- die Janitzkystraße im Norden (hier durch die Ein- und Mehrfamilienhausbebauung) sowie
- die Wolfsgartenstraße im Osten mit den Reihenhäusern der in den 1920er Jahren errichteten Gartenstadtsiedlung Elsengrund.

Flur	Flurstücknummer	Eigentümer
474	41 (tlw.), 42, 43, 55, 244, 278, 341 (tlw.), 344, 356, 357	Berlin
	44, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 306, 307	Privat
	54, 279, 342 (tlw.), 343	Berliner Wasserbetriebe
484	209 (tlw.), 240 (tlw.), 243	Berlin

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Der zentrale Teil des Geltungsbereichs wird durch das bedeutsame denkmalgeschützte Gebäudeensemble des ehemaligen Gaswerks Köpenick (Gesamtanlage) geprägt, das sechs Einzeldenkmale umfasst (siehe Abbildung 1 und Kapitel I 2.7 zum Denkmalschutz).

Das langgestreckte Gebäude (Haus 1) am westlichen Rand ist ursprünglich als Bürogebäude errichtet worden und steht nach Aufgabe einer Pensionsnutzung mit Ausnahme einzelner Büronutzungen leer. Das zweite im Eingangsbereich am Stellingdamm vorhandene Gebäude (Haus 2, ehemals als Bürogebäude errichtet) wird noch durch einen Gastronomiebetrieb mit Biergartenbereich genutzt. Die rückwärtigen denkmalgeschützten Gebäude (Haus 3 ehemaliges Kohlenlager / ehemalige Omnibusgarage und Haus 4 ehemaliges Ofenhaus) dienten zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans im Wesentlichen der Lagernutzung bzw. beherbergten in Teilbereichen kleine Werkstätten. Diese Nutzungen wurden inzwischen aufgegeben. Das ehemalige Uhren- und Reglerhaus (Haus 5) steht ebenfalls leer. Das ehemalige Direktorenwohnhaus (Haus 7), das ursprünglich zum Areal der Kanalbetriebsstätte gehörte, befindet sich im Rohbauzustand, weist keine Nutzung auf und wird derzeit für die geplanten Nachnutzung saniert. Das ehemals als Werkstatt, Lagerraum und als Sanitäreinrichtungen genutzte Gebäude Nr. 6 wurde inzwischen beseitigt.

Der überwiegende Teil des ehemaligen Gaswerks war nahezu komplett versiegelt. Gleiches gilt vom Grundsatz her auch für den Bereich der Kanalbetriebsstelle der Berliner Wasserbetriebe auf dem Grundstück Stellingdamm 15A. Lediglich im nördlichen Teil sind Flächen unversiegelt und weisen einen prägenden Vegetations- und Baumbestand auf. Dort befindet sich eine Luftschutzanlage in Form eines zum Teil in die Erde eingelassen betonierten Schutzraums, der für den Betriebsluftschutz des ehemaligen Gaswerks Köpenick errichtet wurde und heute als Lagerfläche durch die Berliner Wasserbetriebe genutzt wird. Die Flächen des ehemaligen Gaswerks werden derzeit für die geplanten Gemeinbedarfsnutzungen hergerichtet (Entsiegelungen, Baumfällungen und Bodensanierungsmaßnahmen).

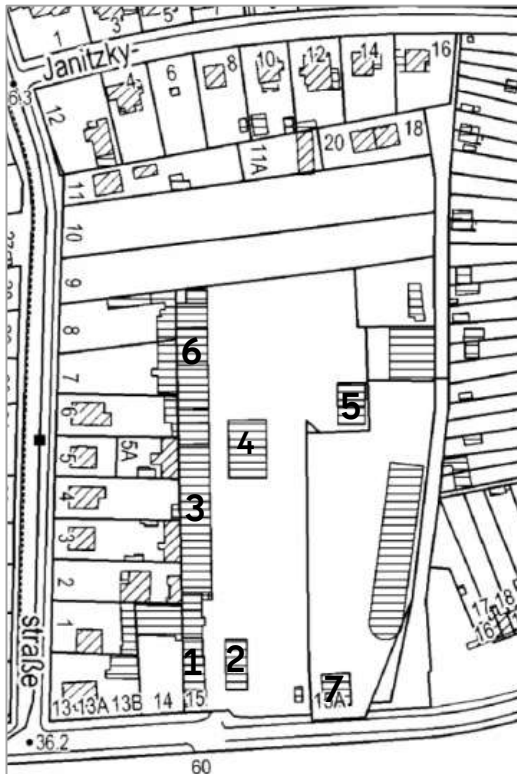


Abb. 1: Übersicht Gebäude

An der östlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich eine Wege- und Fahrverbindung zwischen der Janitzkystraße und dem Stellingdamm, die im Quartier als Sommerweg bekannt ist. Der nördliche Teil dieser Wegeverbindung bis zum Anschluss an die Janitzkystraße (außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplan 9-80) kann derzeit wegen der geringen Breite und einer Treppenanlage nur fußläufig genutzt werden.

Auf dem Grundstück Stellingdamm 14 befindet sich eine Kfz-Werkstatt mit Vermietungsbetrieb.

An der Hirtestraße befinden sich überwiegend ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser in offener Bauweise.

Teilflächen des Schulgrundstücks Hirtestraße 10 (Flurstücke 42 und 43), die ehemals für den Betrieb einer landeseigenen Kindertagesstätte genutzt wurden, sind ungenutzt und werden in das Schulgrundstück integriert sowie für die Schulnutzung hergerichtet. Hierfür wurden vorhandene Ruderalvegetation und verfallende ein- bis zweigeschossige Schuppen und Gebäude beseitigt.

2.4 Geltendes Planungsrecht

Der Geltungsbereich ist auf Grund der örtlichen Situation Teil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich). Ein festgesetzter Bebauungsplan existiert nicht. Auf Grund der heterogenen Nutzungen und Bebauungsstrukturen (Wohnnutzung und Gewerbenutzung) entspricht der Geltungsbereich nicht einem Baugebiet im Sinne des § 34 Abs. 2 BauGB. Es ist hier vielmehr von einer Gemengelage auszugehen. Die Zulässigkeit von Vorhaben hinsichtlich der Art der Nutzung ist nach § 34 Abs. 1 BauGB zu prüfen. Vorhaben müssen sich somit nach ihrer Art und ihrem Maß der baulichen Nutzung, ihrer Bauweise sowie der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die bauliche Eigenart ihrer näheren Umgebung einfügen.

2.5 Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich ist im Süden durch den Stellingdamm und im Westen durch die Hirtestraße erschlossen. Beide Straßen sind zweispurig und verfügen beidseitig über einen Gehweg. Separat geführte Radwege/-streifen sind nicht vorhanden. Der ruhende Verkehr ist auf dem Stellingdamm beidseitig längs am Fahrbahnrand angeordnet, auf der Hirtestraße nur am westlichen Fahrbahnrand.

Der Stellingdamm führt an die übergeordnete Mahlsdorfer Straße bzw. Bahnhofstraße, die nach Süden sowohl weitere Ortsteile von Treptow-Köpenick verbindet als auch eine Verbindung in die Innenstadt bildet. Die Hirtestraße führt ebenfalls am nördlichen Ende an die Mahlsdorfer Straße.

Entlang der östlichen Grenze des Plangebiets verläuft eine Durchwegung zwischen Stellingdamm und Janitzkystraße (Sommerweg), die im südlichen Abschnitt befahrbar und ca. 5 m breit ist. Sie wird als zusätzliche rückwärtige Erschließung der Grundstücke an der Wolfsgartenstraße für den Fahrzeugverkehr und als Haupteerschließung für die Grundstücke Janitzkystraße 18 / 20 (als Baulast gesichert) genutzt. Die Fläche befindet sich im Fachvermögen des Bezirks (FM) und ist keine öffentliche Verkehrsfläche.

Im übergeordneten Fahrradrouthenetz Berlins wird der Stellingdamm als Teil des Ergänzungsnetzes dargestellt.

Das Plangebiet ist sehr gut durch den öffentlichen Personennahverkehr erschlossen. In ca. 350 m Entfernung befindet sich der S-Bahnhof Köpenick der S-Bahn-Linie S 3, die zwischen Erkner und Spandau im 10-Minuten-Takt verkehrt und den Ortsteil mit der Berliner Innenstadt verbindet. Am S-Bahnhof Köpenick befinden sich ebenfalls eine Straßenbahnhaltestelle für mehrere Straßenbahnlinien (nach Mahlsdorf, Wendenschloss, Grünau bzw. Schmöckwitz und zum Landschaftspark Johannisthal) sowie eine Bushaltestelle für mehrere Buslinien (zum BER, Müggelsee, nach Biesdorf, Kaulsdorf). In der Hirtestraße verkehren als Wendeschleife im Einrichtungsverkehr drei Straßenbahnlinien. Hier gibt es zwei Haltestellen. Die Haltestelle Hirtestraße fungiert zugleich als Endhaltestelle.

2.6 Technische Infrastruktur

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen sowie zwei Überladestationen der Stromnetz Berlin GmbH. Für das Plangebiet besteht ein Anschluss an die örtlichen Versorgungsleitungen in den angrenzenden Straßenverkehrsflächen des Stellingdamms und der Hirtestraße.

Der Leitungsbestand für Telekommunikation und Gas verläuft in den angrenzenden Straßenverkehrsflächen des Stellingdamms und der Hirtestraße.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe (BWB), die im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung stehen. Entlang des Stellingdamms und der Hirtestraße verlaufen Trinkwasserleitungen und Schmutzwasserkanäle. Die äußere Erschließung des Standortes bezüglich der Trink- und Schmutzwasserversorgung ist gesichert.

Entlang des Stellingdamms verlaufen BWB-Regenwasserleitungen. In der Hirtestraße befinden sich derzeit keine Anlagen der öffentlichen Regenentwässerung.

2.7 Denkmalschutz

Im zentralen Teil des Geltungsbereichs befinden sich historische Bauten des ehemaligen Gaswerks Köpenick, die zwischen 1899 und 1925 errichtet wurden und in der Berliner Denkmalliste unter der Objektnummer 09045792 als Gesamtanlage eingetragen sind: Stellingdamm 15-15A, Städtisches Gaswerk Köpenick, 1899-1900, 1905 von Hugo Kinzer (Architektur) und Firma Julius Pintsch (technischer Entwurf). Zu der Gesamtanlage zählen ein

1. Verwaltungsgebäude, um 1910
2. Kohleschuppen, 1905 (1928-29 Umbau als Garage der ABOAG)
3. Büro- und Verwaltungsgebäude, 1905
4. Neues Ofenhaus, 1905
5. Uhren- und Reglerhaus, 1905 (1928-29 Umbau zum Werkstattgebäude)
6. Kesselhaus, 1905
7. Wohnhaus, 1899

Ein in der Denkmalliste noch enthaltenes Lager aus dem Jahr 1899 existiert nicht mehr und soll demnach aus der Denkmalliste gestrichen werden.

Östlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich die mit ihren besonders prägenden rückwärtigen Nutzgärten unter Denkmalschutz stehende Wohnsiedlung Elsengrund (Objektnummer: 09045811), die von 1919-1929 von Otto Rudolf Salvisberg erbaut wurde und verschiedene Gebäude und Gedenkorte umfasst.

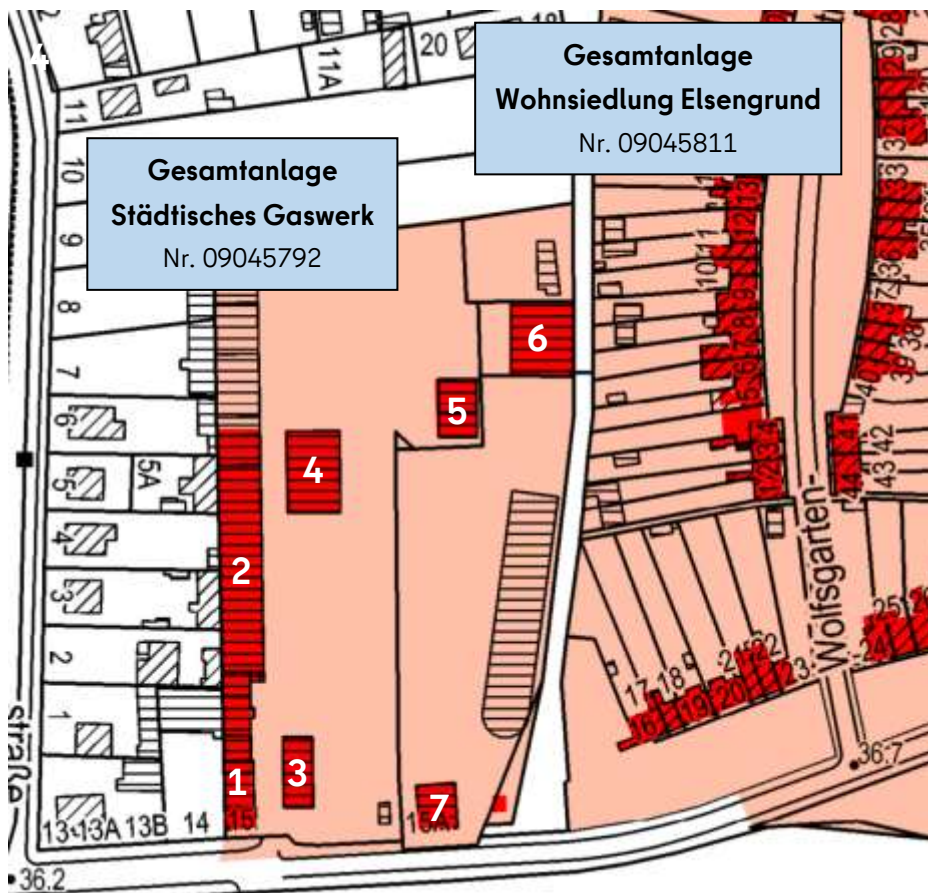


Abb. 2: Denkmale im Plangebiet und in der Umgebung

2.8 Natur und Umwelt

Infolge der historischen Nutzung waren zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans 2019 die Flächen des ehemaligen Gaswerks (einschließlich der Kanalbetriebsstelle) fast vollständig versiegelt und wiesen nur vereinzelte Flächen mit ruderalem Bewuchs, Bäumen und anthropogen überprägten Rasenflächen auf. Die Gesamtversiegelung betrug im Geltungsbereich ca. 60 %. Bei den ursprünglich vorhandenen Bäumen innerhalb des ehemaligen Gaswerkes sowie entlang der Hirtestraße handelte es sich vor allem um geschützte Laubbäume in kleineren Gruppen innerhalb des ehemaligen Gaswerkes sowie entlang der Hirtestraße. Im Norden der Kanalbetriebsstelle wurde ein geschützter Trockenrasen mit einem kleinen Bestand geschützter Karthäuser-Nelken festgestellt. Im Rahmen der bauvorbereitenden Maßnahmen für den geplanten Schulbau wurden bereits Flächen entsiegelt und Bäume gefällt, um Bodensanierungsmaßnahmen durchzuführen.

Die Wohngrundstücke an der Hirtestraße sind weiterhin gärtnerisch mit einer geringeren Versiegelungsrate geprägt. Der Geltungsbereich besitzt insgesamt keine Relevanz innerhalb eines Biotopverbundes und ist nicht Bestandteil eines europäischen Vogelschutzgebietes bzw. Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung gemäß §§ 23ff. BNatSchG i.V.m. §§ 22ff. NatSchG Bln.

Aufgrund der früheren Nutzung als Gaswerk ist die Fläche im Bodenbelastungskataster unter der Nr. 6421 (Stellingdamm 15) bzw. als Tochterfläche unter der Nummer 6421a (Stellingdamm 15A; Teilsanierung 1998 erfolgt) eingetragen. Boden- und Grundwasseruntersuchungen haben den Altlastenverdacht bestätigt. Erste Sanierungsmaßnahmen erfolgten bereits in den 1990er Jahren im Rahmen der Bebauung der Kanalbetriebsstelle der Berliner Wasserbetriebe, weitere Sanierungsmaßnahmen werden derzeit im Rahmen der Entwicklung des Standorts durchgeführt.

Das Grundstück Stellingdamm 14 wird auf Grund seiner Nutzung als Bauschlosserei (1990 aufgegeben) und Autohandel, bzw. -werkstatt im Bodenbelastungskataster unter der Nummer 6405 geführt.

Nähere Aussagen zur Boden- und Grundwassersituation siehe im Umweltbericht Kapitel II.2.1.2 Schutzgut Boden und Altlasten.

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) ergeben sich für den vorliegenden Bebauungsplan 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 05. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 06. Dezember 2022 (ABl. S. 3754).

3.2 Landesentwicklungsplan

Für den Geltungsbereich sind folgende Ziele verbindlich zu beachten und folgende raumordnerische Grundsätze im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen:

Das Plangebiet liegt nach der Hauptkarte des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR 2019) in der festgelegten Metropole Berlin (Ziel 3.4) sowie im Gestaltungsraum Siedlung (Ziel 5.6 (1)), in dem die Entwicklung von Siedlungsflächen uneingeschränkt möglich ist.

Gemäß Grundsatz 5.1 (1) soll die Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotentialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.

3.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 07. Februar 2025 (ABl. S. 441) ist der Geltungsbereich sowie seine unmittelbare Umgebung als Wohnbaufläche W2 (GFZ bis 1,5) dargestellt. Der Stellingdamm und die Straße Am Bahndamm werden als Teil der seit 1994 im FNP abgebildeten Ost-West-Trasse Umfahrung Bahnhofstraße (westlich der Mahlsdorfer Straße Westumfahrung und östlich bis zur Einmündung der Hirtestraße Ostumfahrung) als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt.



Abb. 3: Flächennutzungsplan (Stand 2025), Plangebiet gekennzeichnet mit rotem Rahmen

3.4 Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Juni 2016 (ABl. S. 1314) stellt übergeordnet die Ziele und Grundsätze des Natur-

schutzes, 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 im Jahr 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.

Konkrete Aussagen und Ziele der Programmpläne zum Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-80 können dem Umweltbericht im Kapitel II.1.3.2 Übergeordnete Planungen und Fachpläne entnommen werden.

3.5 Stadtentwicklungsplanungen

Stadtentwicklungspläne (StEP) stellen von der Gemeinde beschlossene Entwicklungskonzepte im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar, die bei der Aufstellung des 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.

3.5.1 Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040

Der am 03. September 2024 vom Senat beschlossene Stadtentwicklungsplan Wohnen (StEP Wohnen 2040) benennt die raumbezogenen wohnungspolitischen Leitbilder, Ziele, Instrumente und Maßnahmen für den geplanten Wohnungsneubau bis zum Jahr 2040. Kernaussage des StEP Wohnen ist, dass bis zum Jahr 2040 rund 222.000 Wohnungen entstehen sollen, die Hälfte davon im gemeinwohlorientierten Sektor.

Das Plangebiet als Teil des Entwicklungsgebiets ehemaliger Güterbahnhof liegt auf einer der Siedlungsachsen Berlins und gehört zum städtischen Entwicklungsraum Südost. Der ehemalige Güterbahnhof Köpenick ist als eines der neuen Stadtquartieren innerhalb des Vertiefungsplans „Gemeinwohlorientierter Wohnungsbau“ als Potenzialfläche für den gemeinwohlorientierten Wohnungsbau mit 1.000 bis 1.999 Wohnungen dargestellt. Der Vertiefungsplan „Neue Stadtquartiere“ schätzt die Realisierbarkeit zwischen 2027 bis 2031 ein.

3.5.2 Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2040

Der am 03. September 2024 vom Senat beschlossene Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2040 (StEP Wirtschaft 2040) trifft Aussagen für die zukünftige gewerbliche Entwicklung Berlins.

Im StEP Wirtschaft 2040 ist das Plangebiet als Teil Entwicklungsbereichs ehemaliger Güterbahnhof Köpenick im Vertiefungsplan gesamtstädtische Einordnung als urbaner Wohn- und Arbeitsort dargestellt, der die Stadt zukunftsorientiert transformieren und maßvoll ergänzen soll. Als Planungsziel ist die aktive Sicherung und Entwicklung gewerblicher Bauflächen vorgesehen.

3.5.3 Stadtentwicklungsplan Zentren 2030

Der vom Senat am 12. März 2019 beschlossene Stadtentwicklungsplan Zentren (StEP Zentren 2030) enthält gesamtstädtisch relevante Steuerungsgrundsätze für die Zentrenentwicklung und Einzelhandelssteuerung in den Bezirken. Die Steuerungsgrundsätze treffen Aussagen zur Verortung von großflächigen und nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

Im StEP Zentren ist die Bahnhofstraße (Köpenick) als Hauptzentrum dargestellt. Hier besteht sowohl städtebaulich als auch im Hinblick auf den Einzelhandel ein mittlerer Handlungsbedarf. Der StEP Zentren trifft für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-80 keine Aussagen.

3.5.4 Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr

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. Mit den vorgesehenen Maßnahmen zur Stärkung von ÖPNV, Rad- und Fußverkehr soll bis zum Jahr 2030 der 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.

Für den Berliner Süd-Ost-Raum ist auch weiterhin von einem Bevölkerungszuwachs auszugehen. Bezogen auf den Bebauungsplan 9-80 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 Regionalbahnhofes Köpenick
- Bau der Ostumfahrung Bahnhofstraße

Mit dem Beschluss des StEP MoVe geht die Aktualisierung der Karten des übergeordneten Straßennetzes (Bestand 2021 und Planung 2030) sowie weiterer Teilpläne zum Verkehr einher.

Übergeordnetes Straßennetz

Die in der näheren Umgebung befindliche Mahlsdorfer Straße und die Bahnhofsstraße werden im Bestand 2021 als Stufe II (übergeordnete Straßenverbindung) dargestellt.

Im Teilplan Übergeordnetes Straßennetz, Planung 2030, sind die Bahnhofstraße der Stufe III (örtliche Straßenverbindung) und die Mahlsdorfer Straße der Stufe II zugeordnet. Der Stellingdamm sowie die Straße Am Bahndamm, die die Umfahrung Bahnhofstraße bilden, werden als Stufe II dargestellt. Die Westumfahrung knickt am Knotenpunkt Am Bahndamm / Hämmerlingstraße / Schubertstraße südlich bis zur Straße An der Wuhlheide ab. Ebenfalls wird ein Abknicken der übergeordneten Straßenverbindung als Ostumfahrung östlich Wolfsgartenstraße bis zum südlich der Bahngleise gelegenen Brandenburgplatz dargestellt.

Zulässige Geschwindigkeiten

Der Teilplan Zulässige Geschwindigkeiten legt für die Hirtestraße und den Stellingdamm eine Geschwindigkeitsbeschränkung von 30 km/h fest.

3.5.5 Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 und BEK

Der am 20. Dezember 2022 vom Senat von Berlin beschlossene Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 (StEP Klima) zeigt Strategien für Bestand und Neubau, der Verbesserung und des Erhalts bestehender Strukturen zur Anpassung an den Klimawandel und Maßnahmen für den Klimaschutz als einen Teil zur Erreichung des Ziels der Klimaneutralität Berlins bis 2045 auf. Dieser qualifiziert die zwei Leitthemen „hitzeangepasste Stadt“ und „wassersensible Stadtentwicklung“ mit dem Ziel, die Lebensqualität beim städtischen Wachstum durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Insbesondere auch für den Neubau werden Maßnahmen der Klimaanpassung benannt, beispielsweise Dach- und Fassadenbegrünung, Erhöhung der Rückstrahlung, Maßnahmen zur Kühlung durch Verdunstung und Regenwassermanagement.

Als zentrales Instrument zur Erreichung der Berliner Klimaziele hat der Berliner Senat am 20.12.2022 die Forstschreibung des Berliner Energie- und Klimaschutzprogramms (BEK 2030) für die Umsetzungsphase 2022 - 2026 beschlossen. Es beinhaltet weitreichende Maßnahmen in den Bereichen Klimaschutz und Klimaanpassung, die bis 2026 umgesetzt werden sollen.

Mögliche Maßnahmen des StEP Klima 2.0 und des BEK 2020 zum Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-80 können dem Umweltbericht im Kapitel II.1.3.2 Übergeordnete Planungen und Fachpläne entnommen werden.

3.6 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

3.6.1 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ehemaliger Güterbahnhof Köpenick und angrenzende Flächen

Die Verordnung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs ehemaliger Güterbahnhof Köpenick und angrenzende Flächen wurde am 12.05.2020 vom Berliner Senat beschlossen und trat mit Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt am 27.05.2020 in Kraft

(GVBl. Nr. 23/2020 S. 327 bis 331 vom 26.05.2020, zuletzt geändert GVBl. Nr. 22/2022 S. 380 bis 383 vom 25.06.2022).

Die wesentlichen Ziele für das Gelände des ehemaligen Güterbahnhofes Köpenick und angrenzende Bereiche sind die Entwicklung eines urbanen Wohnungsbauschwerpunkts mit ca. 1.800 Wohnungen, von denen mindestens 40 % förderfähig sein sollen, die Qualifizierung und Neuordnung von bestehenden Gewerbegebieten (einschließlich Neuansiedlung kleinteiliges Gewerbe und Handwerk) sowie die gebietsübergreifende Schaffung von Schulen (eine Grundschule und eine Gemeinschaftsschule) und 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- und künftigen Regionalbahnhofes Köpenick umgesetzt werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-80 ist vor allem die Realisierung eines Grundschulstandorts mit angegliedertem kulturellem und sozialem Angebot vorgesehen.

3.6.2 Lärmaktionsplan

Der Senat von Berlin hat am 23. Juni 2020 den von der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz aufgestellten Aktionsplan 2019-2023 für das Land Berlin beschlossen. Mit dem Aktionsplan sollen die aus dem motorisierten Verkehr als Hauptverursacher von Lärm resultierenden hohen Umweltbelastungen reduziert werden. Der Aktionsplan identifiziert aktuelle Handlungsfelder und Maßnahmen, die in den folgenden Jahren umgesetzt werden sollen. Dazu zählen die künftige Mobilität in den neuen Stadtquartieren, ein Tempo 30 Konzept, ruhige Gebiete und städtische Ruhe- und Erholungsräume sowie das Verhalten im Straßenverkehr.

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

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

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-80 zeigen die strategischen Lärmkarten erhebliche Belastungen in den straßennahen Flächen an der Hirtestraße und am Stellingdamm. Im Kreuzungsbereich Stellingdamm / Hirtestraßen sind die höchsten Lärmbelastungen zu verzeichnen.

3.6.3 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. Auf dieser Grundlage hat der Senat von Berlin am 23. Juli 2019 die 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für Berlin beschlossen und Maßnahmen zur Umsetzung definiert.

Nach den Prognosekarten für 2020 und 2025 liegt das Plangebiet für die beiden Schadstoffe Stickstoffdioxid und Feinstaub in einer wenig vorbelasteten Zone (zwischen 18,0 - 20,0 µg/m³ für Feinstaub PM10 und unter 14 µg/m³ für NO₂ im Jahresdurchschnitt). In der Gesamtschau weisen sowohl die Bestandsaufnahme als auch die für 2020 und 2025 prognostizierten Jahresmittelwerte für die NO₂- und PM10-Konzentration auf eine relativ günstige Lage des Plangebiets hin. Für die den Geltungsbereich umgebenden Straßen liegen keine Sachdaten nach dem Luftreinhalteplan 2018-2025 - Szenarien zur NO₂-Konzentration im Straßenraum 2020 (Umweltatlas) vor.

3.6.4 Berliner Schulentwicklungsplan

Der festgesetzte Grundschulstandort ist Bestandteil des Berliner Schulbauprogramms der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie für die Schulplanungsregion 9, zu der die Bezirksregion Köpenick-Nord gehört.

Die Kapazitäten für die Erweiterung vorhandener Grundschulen im Einzugsbereich (Uhlenhorst-Grundschule, Hauptmann-von-Köpenick-Schule) sind weitgehend ausgeschöpft, daher muss die Deckung des zusätzlichen Bedarfs durch Neubau gesichert werden. Diese Bedarfe resultieren bereits aus dem aktuellen Bevölkerungsbestand mit einer prognostizierten Zunahme von Schulkindern im Grundschulbereich um 39,5 % bis 2022/23 (Schulentwicklungsplan SEP Berlin 2014-18). Dabei sind Wohnungsbauentwicklungen im Umfeld noch nicht berücksichtigt.

3.7 Sonstige vom Bezirk beschlossene Planungen

3.7.1 Bereichsentwicklungsplanung des Bezirks Treptow-Köpenick

Die Bereichsentwicklungsplanung (BEP) dient gemäß § 4 Abs. 2 AGBauGB der teilräumlichen Entwicklung eines Bezirks. In ihr werden die Zielvorstellungen für Teilbereiche des Stadtgebiets aufgezeigt und mit Trägern öffentlicher Belange aufeinander abgestimmt. Die Bereichsentwicklungsplanung enthält Aussagen über die anzustrebende Nutzungsverteilung, Stadtgestaltung sowie Schutz- und Entwicklungsvorstellungen.

Zur Bereichsentwicklungsplanung des Bezirks Treptow-Köpenick gehören fünf fachliche Teilpläne: Zentren- und Einzelhandelskonzept, das bezirkliche Radverkehrskonzept, die Uferkonzeption, das soziale Infrastrukturkonzept und das Wirtschaftsflächenkonzept. Mit Ausnahme der Uferkonzeption und des Wirtschaftsflächenkonzepts sind die folgenden fachlichen Teilpläne für das Vorhaben von direktem oder indirektem Belang und werden situationsabhängig vertiefend ausgeführt.

3.7.2 Zentren- und Einzelhandelskonzept für den Bezirk Treptow-Köpenick

Das bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzept dient der Konkretisierung des gesamtstädtischen StEP Zentren 3. Im Zentren- und Einzelhandelskonzept 2016 für den Bezirk Treptow-Köpenick mit Stand vom April 2016 (Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung: 21. Juli 2016, Drucksache Nr. VII/1364) sind Vorgaben zur Profilierung und räumlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sowie Ziele und Leitlinien zur zukünftigen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung dargestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-80 liegt in keinem Zentrenbereich. Südwestlich des Geltungsbereichs befindet sich in ca. 500 m Entfernung das Hauptzentrum Bahnhofstraße Köpenick.

3.7.3 Radwegekonzept für den Bezirk Treptow-Köpenick

Das Radwegekonzept Treptow-Köpenick aus 2010 ist als Fachplan Öffentlicher Raum und Verkehr Teilplan Radverkehr Radwegekonzept Treptow-Köpenick 2010 durch das Bezirksamt Treptow-Köpenick und die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) im Mai 2011 beschlossen (BVV-Beschluss-Nr. 1097/51/11) worden. Mit diesem Konzept sollen die Maßnahmen des Bezirksamtes für den Radverkehr auf die entwickelten Haupt- und Nebenrouten gebündelt werden.

Im Zielnetz werden sowohl die Mahlsdorfer Straße als auch der Stellingdamm als Teil des Haupttrou-
tennetzes ausgewiesen, für die laut Maßnahmenplan keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind. Für die sonstigen an das Plangebiet grenzenden Straßen werden keine Aussagen getroffen.

3.7.4 Soziales Infrastrukturkonzept (SIKo) für den Bezirk Treptow-Köpenick

Die Bezirksverordnetenversammlung Treptow-Köpenick hat das soziale Infrastrukturkonzept SIKo 2016 (Stand 2017) am 16.05.2019 auf der Grundlage des Bezirksamtsbeschlusses vom 15.11.2018 (BA-Beschluss Nr.: 239/18) als fachlichen Teilplan der Bereichsentwicklungsplanung beschlossen (Drucksachen-Nummer VIII/0618).

Der Bezirk Treptow-Köpenick erwartet bis 2030 einen enormen Einwohnerzuwachs. Eine Herausforderung sind insbesondere die damit verbundenen zusätzlichen Bedarfe der sozialen, kulturellen und grünen Infrastruktur. Der Maßnahmenplan des SIKo 2016 sieht für den Bereich des ehemaligen Güterbahnhofes 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 Jugendfreizeitanlage, einer Grünfläche, einer Einrichtung für Kultur / Weiterbildung sowie einer Einrichtung für Senioren genannt.

3.8 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Im Westen grenzt der Geltungsbereich an den Bebauungsplan XVI-15 vom 30. Juni 2006 (GVBl. vom 15. Juli 2006 S.787). Dieser setzt für die unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen allgemeine Wohngebiete mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, eine straßenbegleitende überbaubare Grundstücksfläche mit einer Tiefe von 15 m und eine maximale Anzahl von II bzw. III Vollgeschossen fest. Die westlich angrenzenden Flächen an der Mahlsdorfer Straße sowie am Stellingdamm sind als Mischgebiete festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl beträgt hier 0,5 bzw. 0,6, die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 1,8 bzw. 2,0 und die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse variiert zwischen III, IV und V. In einigen der Mischgebiete ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt, darüber hinaus wird in zwei der nördlichen Mischgebiete eine Traufhöhe von maximal 53,0 m über NHN bzw. 48,0 m über NHN festgesetzt. Die anteiligen Flächen der Hirtestraße, des Stellingdamms und der Mahlsdorfer Straße sind als Verkehrsfläche gesichert.

3.9 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Planfeststellungen

Für die südlich des Plangebiets gelegenen in Betrieb befindlichen Bahnanlagen sichert der Planfeststellungsbeschluss gemäß § 18 Abs. 1 AEG vom 27. Januar 2022 den Ausbau der dem überregionalen und regionalen Schienenpersonen- sowie Güterverkehr dienenden Hauptbahnstrecke Nr. 6153 Berlin – Frankfurt (Oder) – Guben. Das Vorhaben ordnet sich in das Projekt „Ausbaustrecke Berlin –Frankfurt

(Oder) – Grenze Deutschland / Polen“ ein. Der innerhalb des Projektabschnitts 1 Berlin Ostbahnhof (ausschließlich) – Erkner (einschließlich) gelegene Planungsabschnitt 16 umfasst im Wesentlichen den Ausbau des Bahnhofes Berlin-Köpenick einschließlich des Bahnhofsteiles Stadtforst.

Ziel des grundhaften Ausbaus der Strecke ist u. a. die Anhebung der örtlich zulässigen Geschwindigkeit auf 140 km/h und 160 km/h je nach Streckenabschnitt. Zur Gewährleistung einer ausreichenden Betriebsqualität soll ein weiteres Hauptgleis (Entwurfsgeschwindigkeit 60 km/h) errichtet werden. Der Bahnhof Köpenick soll um einen für den Regionalverkehr bestimmten zusätzlichen Bahnsteig zwischen den durchgehenden Hauptgleisen erweitert werden.

4. Entwicklung der Planungsüberlegungen (planerische Vorgeschichte)

Im Rahmen der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme zeigte sich die Dringlichkeit, nördlich der Bahnflächen einen neuen Standort für eine dreizügige Grundschule zu entwickeln, die insbesondere den bereits bestehenden Schulplatzbedarf im Stadtquartier als auch die künftigen Bedarfe in der Bezirksregion Köpenick-Nord abdecken kann. Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurde auch deutlich, dass im Quartier weitere Gemeinbedarfseinrichtungen fehlen und sich der Standort eignet, neben der Schule zusätzliche dringend benötigte gemeinwohlorientierte Einrichtungen zu realisieren.

Die Wahl, die neue Grundschule auf dem Areal des ehemaligen Gaswerks zu etablieren, begründete sich neben der guten Lage inmitten eines Wohnquartiers und somit wohnortnah (sehr gute Erreichbarkeit für Schulkinder) auch aus der sich abzeichnenden Flächenverfügbarkeit und aus der Überlegung, die vorhandenen denkmalgeschützten Gebäude auf dem Gelände langfristig öffentlich zugänglichen Nutzungen zuzuführen. Hieraus entstand die Idee, einen mit der geplanten Grundschule verknüpften Kommunikations- und Identifikationsort für das Quartier zu entwickeln und kulturelle und soziale Nutzungen in die denkmalgeschützten Gebäude zu integrieren. Die gute Erreichbarkeit des Standortes durch den Schienennahverkehr und öffentlichen Personennahverkehr waren ein weiterer Grund für die Standortwahl.

Das Land Berlin hat daher frühzeitig Verhandlungen mit den Berliner Stadtreinigungsbetrieben als damaligen Eigentümerin aufgenommen, um das Grundstück Stellingdamm 15 zu erwerben. Der Ankauf der Flächen erfolgte Ende des Jahrs 2018.

Erste Konzeptstudien für den Grundschulstandort haben frühzeitig gezeigt, dass der Flächenbedarf auf dem nördlichen Teil des Grundstücks mit einer Größe von rund 1,1 ha ausreichend ist, um das erforderliche Raum- und Freiflächenprogramm für eine dreizügige Grundschule zu erfüllen und dass eine städtebaulich verträgliche Bebauungsstruktur für diesen Standort gefunden werden kann. Die ursprünglich vorgesehene individuelle Architektur ist aufgegeben worden, nachdem die geplante Grundschule auf Grund des besonders dringenden Bedarfs im Jahr 2020 in das Programm der Berliner Schulbauoffensive (BSO) in die Tranche II aufgenommen wurde. Mit der Aufnahme in das Programm ist die Errichtung der Schulgebäude in Typenbauweise verbunden, so dass die geplante Inbetriebnahme der dringend benötigten Grundschule, die für das Jahr 2026 vorgesehen ist, realistisch ist, da zeitaufwendige Planungs- und Genehmigungsphasen nicht erforderlich sind. Für den südlichen Teil des Grundstücks wurden die denkmalgeschützten Gebäude hinsichtlich ihrer denkmalrechtlichen Bedeutung sowie erforderlicher Umbauten für mögliche gemeinwohlorientierte Nachnutzungen umfassend

untersucht. Die Untersuchungen einschließlich erster Nutzungskonzepte haben gezeigt, dass denkmalgerechte Umbauten grundsätzlich für die sozialen und kulturellen Nutzungen möglich sind. Ziel ist es, die Gebäude so herzurichten, dass verschiedene Nutzungen bzw. Mehrfachnutzungen umsetzbar sind, um zukünftig eine Flexibilität für verschiedene Nutzungsoptionen zu gewährleisten. Die Konzeptstudie konnte auch zeigen, dass das Ensemble durch eine Neubebauung aus Denkmalschutzgesichtspunkten ergänzt werden kann.

Am Stellingdamm soll in dem denkmalgeschützten ehemaligen Wohnhaus das Vor-Ort-Büro für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme eingerichtet werden. Die hierfür erforderlichen Umbaumaßnahmen haben bereits begonnen.

Der bislang teilweise unbefestigte sogenannte Sommerweg (Erschließungsweg am östlichen Rand des Geltungsbereichs) grenzt im nördlichen Teil an den Schulstandort. Dies führte zu der Überlegung, für die geplante Grundschule auf der rückwärtigen Seite eine zusätzliche Erschließung für Schulkinder, die zu Fuß oder per Rad zur Schule kommen, zu öffnen. Gleichzeitig diente der Sommerweg bereits in der Vergangenheit den anliegenden Grundstücken als rückwärtige Erschließung, so dass eine Lösung gefunden werden sollte, den Sommerweg als Erschließungsmöglichkeit für die Schule und auch weiterhin für die anliegenden Grundstücke zu sichern.

II. Umweltbericht

1. Einleitung

Zur städtebaulichen Entwicklung und Neuordnung des Plangebiets erfolgte am 12. Dezember 2019 der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans 9-80. Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des städtebaulichen Entwicklungsbereichs für das Areal des ehemaligen Güterbahnhofes Köpenick einschließlich angrenzender Flächen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, da der Bebauungsplan im räumlichen, zeitlichen und funktionalen Zusammenhang mit den anderen Bebauungsplänen im Entwicklungsgebiet steht.

Die vorliegende Gliederung orientiert sich nicht in allen Teilen an der Gliederung gemäß Anlage 1, Nr. 2 b) BauGB. Es werden trotzdem alle in Anlage 1 enthaltenen Anforderungen an die Inhalte des Umweltberichts behandelt.

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplans ist die Realisierung eines Schul- und Gemeinbedarfsstandorts im nördlichen und zentralen Teil des Geltungsbereichs (nachfolgend auch Plangebiet genannt). Hierfür wird auf der nördlichen Teilfläche eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule festgesetzt. Auf der südlichen Teilfläche sollen die denkmalgeschützten Gebäude des ehemaligen Gaswerks Köpenick für eine Nachnutzung denkmalgerecht saniert und baulich ergänzt werden. Hier ist die Realisierung von gemeinwohlorientierten Einrichtungen vorgesehen. Als Nutzungsart wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung kulturelle und soziale Einrichtungen festgesetzt.

Die bestehende Wohnnutzung auf den westlichen und südwestlichen Grundstücken (Hirtestraße 1-6 sowie Stellingdamm 13 und 14) wird entsprechend bestandsorientiert als allgemeines Wohngebiet gesichert.

Die als technische Infrastruktur betriebsnotwendige Kanalbetriebsstelle der Berliner Wasserbetriebe auf dem Grundstück Stellingdamm 15A wird bestandsorientiert durch die Festsetzung als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Kanalbetriebsstelle planungsrechtlich gesichert.

Die im östlichen Bereich des Plangebiets gelegene - nicht öffentliche - Durchwegung wird planungsrechtlich gesichert und als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Hirtestraße (zur Hälfte im Geltungsbereich) werden entsprechend ihrer Widmung als öffentliche Straßenverkehrsfläche gesichert.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch zulässige Grund- und Geschossflächenzahlen in Verbindung mit der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse oder der maximalen Oberkante der Gebäude festgesetzt. Als relative Maßfestsetzungen sind folgende vorgesehen:

Tabelle 1: Übersicht der Nutzungsarten im Bebauungsplan 9-80

Nutzungsart	Flächen- größe, rd	GRZ	GFZ
Allgemeines Wohngebiet	6.100 m ²	0,3	0,4
Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule (Haupt- und Nebenanlagen)	11.400 m ²	0,8	1,0
Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung kulturelle und soziale Einrichtungen (Haupt- und Nebenanlagen)	6.000m ²	0,8	---
Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Kanalbetriebsstelle (Haupt- und Nebenanlagen)	5.500 m ²	0,8	0,4
Öffentliche Verkehrsflächen (Bestand)	1.400 m ²	---	---
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	1.600 m ²	---	---

Angaben zum Vorhabenstandort

Das Plangebiet des Bebauungsplans 9-80 liegt im Norden des Bezirks Treptow-Köpenick im Ortsteil Köpenick und befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Stadtteilzentrum Bahnhofstraße am S-Bahnhof Köpenick. Das fußläufig erreichbare Zentrum bildet mit dem Einkaufs- und Dienstleistungszentrum Forum Köpenick, dem nahen Fußballstadion „An der Alten Försterei“ sowie den sich kreuzenden Linien des ÖPNV (Regionalverkehr, S-Bahn, Straßenbahn, Bus) einen zentralen und gut erschlossenen Knotenpunkt innerhalb des Bezirks.

Im Osten wird der Geltungsbereich von der Bebauung an der Wolfsgartenstraße, im Süden vom Stellingdamm, im Westen von der Hirtestraße (mit Haltestelle für Bus und Straßenbahn) und im Norden

von den Wohngrundstücken an der Janitzkystraße begrenzt. Die Hirtestraße ist bis zur Straßenmitte Bestandteil des Geltungsbereichs. Der Stellingdamm liegt außerhalb des Geltungsbereichs.

Die Baustruktur in der Umgebung ist heterogen. Im Norden schließen sich Einfamilienhäuser beidseitig der Janitzkystraße an, die weiter nördlich in die Blockrandbebauung der Märchensiedlung übergehen. Im Osten wird das Plangebiet durch eine Reihenhaussiedlung begrenzt. Im Süden schließt sich an den Stellingdamm eine bahnbegleitende Brachfläche (ehemaliger Güterbahnhof Köpenick) an. Die westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen sind durch eine Bebauung mit Einfamilienhäusern geprägt, an die sich eine Blockrandbebauung mit vier bis fünf Geschossen anschließt. Dieser westliche Teil liegt im Geltungsbereich des festgesetzten Bebauungsplans XVI-15 für das Gelände zwischen Mahlsdorfer Straße, Hirtestraße und Stellingdamm, der somit direkt an das Plangebiet des Bebauungsplanes 9-80 angrenzt.

Die Flächen im südlichen Teil des Plangebiets werden noch durch einen Gastronomiebetrieb (Biergarten) genutzt, die im zentralen Bereich ursprünglich vorhandenen Lagernutzungen und kleine Gewerbebetriebe sind nicht mehr am Standort. Die nördlich anschließenden Flächen, die nicht bebaut, jedoch überwiegend teil- bzw. vollversiegelt waren, dienten ehemals als Wohnmobilstellplatz. Auf dieser Fläche wurden und werden bereits bauvorbereitende Maßnahmen für den geplanten Schulbau durchgeführt (Baumfällungen, Entsiegelungen und Bodensanierungen). Auf dem östlich angrenzenden Grundstück Stellingdamm 15A befindet sich eine Kanalbetriebsstelle der Berliner Wasserbetriebe mit verschiedenen Betriebsgebäuden. Der nördliche Teil des Grundstücks der Kanalbetriebsstelle (Flurstück 343) ist mit einem zum Teil in die Erde eingelassenen betonierten Schutzraum bebaut und verfügt über einen prägenden Vegetations- und Baumbestand. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze verläuft eine Durchwegung (Sommerweg), die die Janitzkystraße und den Stellingdamm verbindet und der Erschließung des Grundstück Janitzkystraße 18/20 sowie als rückwärtige Erschließung der Wohngrundstücke an der Wolfsgartenstraße dient. Die nördliche Anbindung an die Janitzkystraße ist nur fußläufig möglich. Hier befindet sich eine Treppenanlage.

Im westlichen Teil befinden sich entlang der Hirtestraße überwiegend ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser in offener Bauweise. Die direkt nördlich angrenzenden Flurstücke 42 und 43 waren ungenutzt. Sie wiesen auf den unbebauten Flächen Ruderalvegetation und besonders straßenseitig einen prägenden Baumbestand auf, der inzwischen zu einem großen Teil auf Grundlage der Bescheide vom 21. Dezember 2021 und vom 02. Februar 2023 gefällt wurde. Im hinteren Bereich befanden sich leerstehende, teils verfallende ein- bis zweigeschossige Schuppen und Gewerbebauten. Auf dem Grundstück Stellingdamm 14 befindet sich eine Kfz-Werkstatt mit Vermietungsbetrieb.

Historische Entwicklung

Der Geltungsbereich wird durch das denkmalgeschützte Gebäudeensemble des früheren Gaswerks Köpenick (Gesamtanlage) geprägt, das sich seit 1889 auf dem Gelände befindet. Das Gaswerk diente der Gasversorgung für die öffentliche Beleuchtung der heutigen Altstadt und der Dammvorstadt. Ab den Jahren 1904/05 erfolgten bis zur Stilllegung im Jahr 1925 bauliche Ergänzungen, da die bis dahin bestehenden Kapazitäten nicht mehr ausreichten. Das Gelände wurde anschließend als Betriebsstelle der Allgemeinen Berliner Omnibus GmbH (später Berliner Verkehrs-Aktiengesellschaft BVG), der GASAG, sowie durch Straßenreinigung und Müllabfuhr genutzt (Kracht und Pohl Bauforschung 2022).

Nach Aufgabe der versorgenden Nutzungen (zuletzt Recyclinghof) wurde das Areal privatwirtschaftlich u. a. für einen Wohnmobilstandort, Lagernutzungen, einen Beherbergungs- und Gastronomiebetrieb genutzt. Mit Ausnahme der Gastronomie und einzelnen Büronutzungen sind alle Nutzungen bereits aufgeben.

1.2 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Untersuchungsgegenstand der vorliegenden Umweltprüfung ist der Bebauungsplan 9-80 für Teilflächen des Geländes zwischen Stellingdamm, Hirtestraße, Janitzkystraße und Wolfsgartenstraße im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Köpenick und die mit der Umsetzung der Planung voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen.

Gemäß Anlage 1 Nr. 2b BauGB gehören hierzu Auswirkungen des geplanten Vorhabens (während des Baus und des Vorhandenseins) insbesondere auf Fläche, Boden, Wasser, Luft, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Landschaft, Beeinträchtigungen durch Emissionen (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen), erzeugte Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung, Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt, Kumulierungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete, Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima, sowie eine Beschreibung der eingesetzten Techniken und Stoffe.

Die Untersuchungsräume für den rund 3,2 ha großen Geltungsbereich richten sich nach der Reichweite der möglichen Umweltauswirkungen, nach den an das Plangebiet angrenzenden Nutzungen und nach den naturräumlichen Verhältnissen. Der Untersuchungsrahmen für die Schutzgüter Fläche, Boden, Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans, da deren Auswirkungen sich auf den unmittelbaren Eingriffsbereich eingrenzen lassen.

Der Untersuchungsrahmen für die Schutzgüter Wasser, Menschen und ihre Gesundheit, Kultur- und sonstige Sachgüter, Klima und Luft sowie Landschaft umfasst zusätzlich die anliegende Bebauung. Diese Schutzgüter stehen in einem engen Verhältnis zur Umgebung, so dass sich Veränderungen innerhalb des Geltungsbereichs auf das umliegende Gebiet auswirken können.

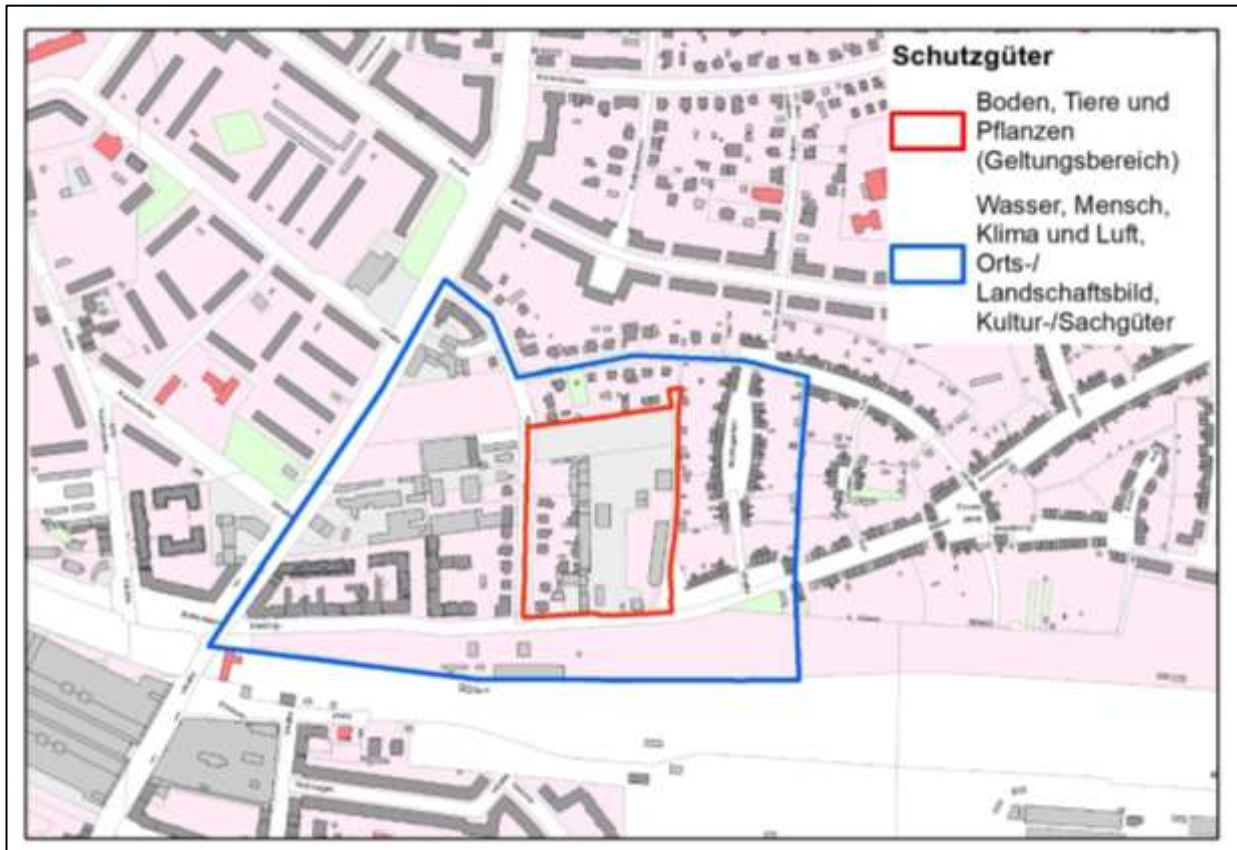


Abb. 4: Untersuchungsräume der einzelnen Schutzgüter

Kartengrundlage: Geoportal Berlin/ALKIS Berlin (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem), Stand 11.04.2020, Datenlizenz Deutschland – Version 2.0, dl-de/by-2-0

Die Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ und enthält gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB insbesondere

- eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustands aus dem Jahr 2021 und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
- eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung
- geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.

Die Bewertung und Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt nach dem ausführlichen Verfahren gemäß Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz 2020).

1.3 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung

1.3.1 Gesetze und Verordnungen

Baugesetzbuch (BauGB)

Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber

künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen 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 vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (§§ 2 Abs. 4, 2a) ist die Umweltprüfung mit Umweltbericht Bestandteil des Verfahrens für Bauleitpläne. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen.

Der Inhalt der Umweltprüfung wird u. a. durch § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB definiert. Demnach sind folgende Bereiche zu prüfen:

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft
- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter
- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern
- die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts, sowie von Wärmeplänen
- die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden
- die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes
- unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind
- weitere umweltbezogene Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase (bspw. Unfälle, Katastrophen).

§ 1a BauGB enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz. Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Möglichkeiten einer

Innenentwicklung, insbesondere die Nutzung von Brachflächen, die Vermeidung von Gebäudeleerstand, die Bebauung von geeigneten Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten sind zu berücksichtigen.

Grundsätzlich ist bei der Kompensationsermittlung nicht auf den Bestand, sondern auf das zulässige Maß des bestehenden Baurechts abzuheben. Nur die Differenz zwischen dem bestehenden und dem darüberhinausgehenden, neu zu schaffenden Planungsrecht ist auszugleichen (§ 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB).

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch Anpassungsmaßnahmen Rechnung getragen werden. Mit dem Monitoring (§ 4c BauGB) werden zeitlich über das Aufstellungsverfahren hinausreichende Aktivitäten benannt.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange

Bei den zu bebauenden Flächen handelt es sich zum einen um eine Wiedernutzbarmachung von weitgehend versiegelten ehemaligen Werksflächen, die momentan zum Teil gewerblich bzw. für Versorgungsanlagen genutzt werden oder brach liegen, zum anderen um die planungsrechtliche Sicherung von Wohnbau-, Versorgungs- und Verkehrsflächen. Der Anforderung des schonenden Umgangs mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB wird nachgekommen, da es für die Umsetzung der Planung zu einer Wiedernutzung von Flächen innerhalb des innerstädtischen Gebiets kommt und somit bestehende Baupotentiale aktiviert werden.

Planungsrechtlich ist der Geltungsbereich einem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft werden daher auf Grundlage des bisher zulässige Planungsrecht mittels einer Eingriffsbewertung ermittelt und definiert.

Als generelles Ziel gilt die Vermeidung und Minimierung von Flächen- und Funktionsverlusten. Mit Umsetzung der Planung werden bereits baulich intensiv genutzte Flächen und damit Flächen mit geringen Funktionen, z. B. bezogen auf das Schutzgut Boden und Wasser in Anspruch genommen. Mögliche Gefährdungen durch vorhandene Schadstoffe im Boden, insbesondere auf Grund der ehemaligen Nutzung als Gaswerk, sind zu vermeiden. Die geplanten Sanierungsmaßnahmen tragen dem Ziel Rechnung, mögliche Gefährdungen zu vermeiden.

Die genannten Anforderungen der Umweltprüfung nach dem Baugesetzbuch werden erfüllt.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Berliner Naturschutzgesetz (NatSchG Bln)

Gemäß § 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

- die biologische Vielfalt
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und der 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.

Gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG sind Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können. Nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Luft und Klima sind auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen. Dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete. Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts kommt dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien eine besondere Bedeutung zu (§ 1 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG).

Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich.

Die §§ 14 bis 17 BNatSchG enthalten Vorschriften zur Eingriffsregelung. Eingriffe im Sinne des Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Der Verursacher von Eingriffen ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen.

§ 18 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht. Sind aufgrund der Aufstellung, 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 Baugesetzbuches zu entscheiden.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange

Im Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 1a Abs. 3 BauGB die Eingriffsregelung angewendet. Gemäß des Vermeidungs- und Minimierungsgebots werden innerstädtische, bereits weitgehend versiegelte Flächen genutzt. Somit wird dem naturschutz- und artenschutzrechtlichen Vermeidungsgrundsatz entsprochen.

Mit Umsetzung der Planung erfolgt eine Sanierung von Altlasten im Gebiet.

Die Beurteilung des Eingriffs und die Festlegung des Ausgleichs erfolgt nach dem ausführlichen Verfahren des Berliner Leitfadens zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz 2020). Zum Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind innerhalb des Geltungsbereichs Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Im Berliner Naturschutzgesetz werden die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege des Bundesnaturschutzgesetzes ergänzt: Flächen sind sparsam zu nutzen. Die erneute Inanspruchnahme genutzter Flächen hat Vorrang vor der Inanspruchnahme neuer Flächen. Eine Beeinträchtigung der Schutzwirkung des Bodens gegen Verunreinigung des Grundwassers ist zu vermeiden.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange

Mit den Festsetzungen wird dem sparsamen Umgang mit Flächen entsprochen, da die Umnutzung eines versiegelten ehemaligen Werksgeländes erfolgt und bestehende Nutzungen planungsrechtlich gesichert werden. Mit Umsetzung der Planung erfolgt u. a. eine Sanierung von Altlasten im Gebiet.

Grünflächen und Grünbestände sind gemäß NatSchG Bln im bebauten Bereich ausreichend anzulegen und zweckmäßig den Wohn- und Gewerbebereichen zuzuordnen. Es ist sicherzustellen, dass ein den Möglichkeiten des Standorts gemäßer und für den Naturschutz und die Landschaftspflege notwendiger Flächenanteil Grünflächen und Gehölzbeständen vorbehalten bleibt.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange

Die Begrenzung der Versiegelungen durch Festsetzung einer GRZ sichert – in Verbindung mit der Verpflichtung die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke zu begrünen oder zu bepflanzen (§ 8 Abs. 1 BauO Bln) – die Möglichkeit, vegetationsbestandene Flächen anzulegen. Zudem sind entsprechend der Festsetzungen eine Mindestanzahl an Bäumen neu zu pflanzen. Dennoch ist auf Grund des teilweise hohen zulässigen Versiegelungsgrades, insbesondere im Bereich der Gemeinbedarfsflächen und der Versorgungsfläche, der Anteil zu begrünender Flächen im Plangebiet gering.

Nach § 29 BNatSchG sind bestimmte Teile von Natur und Landschaft geschützt. Hierzu gehören vor allem Baumreihen, Alleen, Hecken sowie besondere Einzelbäume. Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigungen führen können, sind verboten. Die Regelungen werden in Berlin in § 26 NatSchG Bln konkretisiert. Nach § 1 der BaumSchutzverordnung (BaumSchVO) ist der gesamte Baumbestand Berlins als geschützter Landschaftsbestandteil anzusehen. Der mit Umsetzung der Planung zu erwartende Baumverlust, einschließlich der 2022 und 2023 genehmigten und durchgeführten Baumfällungen, wird im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt. Der Bebauungsplan setzt Baumpflanzungen im Plangebiet fest.

Gemäß § 30 BNatSchG sind Biotop mit besonderer Bedeutung gesetzlich geschützt. Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigungen führen können, sind verboten. Diese Verbote gelten auch für weitere von den Ländern gesetzlich geschützte Biotop. Der Schutz dieser Biotop wird in Berlin in § 28 NatSchG Bln geregelt.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange

Auf einer kleinen Fläche der Kanalbetriebsstelle der Berliner Wasserbetriebe wurde das Vorkommen eines geschützten Trockenrasens mit Vorkommen der ebenfalls geschützten Kartäuser-Nelke festgestellt. Dieser wird durch die geplanten Baumaßnahmen in geringem Maße vernichtet. Für den Ausgleich sind Flächen auf dem künftigen Schulstandort vorgesehen.

Gemäß § 44 BNatSchG gilt ein Schutz für die besonders und streng geschützten Arten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13, 14 BNatSchG) aus nationalen und europäischen Verordnungen und Richtlinien, der Europäi-

schen Artenschutzverordnung, der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie sowie der Europäischen Vogelschutz-Richtlinie (Artenschutzprüfung). Die Regelungen des § 44 BNatSchG erfordern eine Prüfung, inwieweit durch den Bebauungsplan Beeinträchtigungen besonders oder streng geschützter Tier- und Pflanzenarten vorbereitet werden. Sofern das durch die Bauleitplanung ermöglichte Vorhaben die Voraussetzungen eines der Verbote des § 44 Abs. 1 oder 2 des BNatSchG erfüllt und das Eintreten dieser verbotenen Beeinträchtigungen (Verbotstatbestände) nicht durch geeignete Schutz-, Verhinderungs- und Vorbeugemaßnahmen vermieden werden kann (§ 44 Abs. 5 BNatSchG), bedarf es für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans die Inaussichtstellung einer Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG oder einer Befreiung gemäß § 67 BNatSchG.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange

Das Vorkommen geschützter Tierarten wurde durch faunistische Untersuchungen geprüft. Die Prüfung der Verbotstatbestände sowie Festlegung von erforderlichen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen erfolgte im Rahmen eines gesonderten artenschutzrechtlichen Fachbeitrags. Die Ergebnisse sind im vorliegenden Umweltbericht zusammenfassend dargestellt.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) und Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin (LImSchG Bln) mit entsprechenden Richtlinien und Verwaltungsvorschriften

Zweck des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) ist es gemäß § 1 Abs. 1, 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. Für die Bauleitplanung legt § 50 BImSchG den Planungsgrundsatz fest, wonach die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzwürdige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden sollen.

Das Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin (LImSchG) regelt laut § 1 Nr. 1 zum einen die Errichtung, den Betrieb, die Änderung, die Stilllegung und die Beseitigung von nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen im Sinne des § 22 BImSchG und zum anderen das Verhalten von Personen, soweit hierdurch schädliche Umwelteinwirkungen verursacht werden können. Es konkretisiert somit das BImSchG.

In der Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) werden u. a. Zielwerte, Immissionsgrenzwerte und Emissionshöchstmengen für bestimmte Luftschadstoffe festgelegt. Damit sollen die Luftschadstoffe, die zusammen mit anderen Stoffen als Feinstaub auftreten sowie die wichtigsten Bestandteile von Abgasen des motorisierten Verkehrs, erfasst werden. Außerdem werden Immissionsgrenzwerte für Schwefeldioxid festgelegt, das nicht nur aus Abgasen des motorisierten Verkehrs, sondern auch aus Kohlekraftwerken und dem Hausbrand stammen kann.

Die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) definiert unter anderem Immissionsgrenzwerte zum Schutz vor Verkehrslärm beim Neubau oder der wesentlichen Änderung von Straßen. Können diese nicht eingehalten werden, sind Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.

Die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) dient grundsätzlich der Beurteilung von Gewerbelärm im Rahmen von immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren. Die in der TA Lärm enthaltenen Immissionsrichtwerte werden auch in der Bauleitplanung herangezogen, um Geräuschimmissionen zu beurteilen. Grundsätzlich sind die Immissionsrichtwerte einzuhalten und bei

Überschreitung Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Unter bestimmten Voraussetzungen ist aber auch eine Überschreitung möglich.

Die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) dient der Beurteilung von Schallschutzbelangen in der städtebaulichen Planung bzw. im Bebauungsplanverfahren. Diese Norm gibt Hinweis zur Berücksichtigung des Schallschutzes und führt grundsätzliche Lärmschutzmaßnahmen auf. Im Beiblatt 1 sind schalltechnische Orientierungswerte für Verkehrslärm sowie für Gewerbe-, Sport- und Freizeitlärm aufgeführt. Diese dienen als erwünschte Zielwerte, die mit entsprechender Begründung auch überschritten werden können.

Die Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) als Regelwerk zur Verringerung von Emissionen und Immissionen von Luftschadstoffen. Sie dient mit Anwendung der Geruchsimmission-Richtlinie (Anlage 7 der TA Luft) der Beurteilung von Geruchsimmissionen.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange

Den Zielen der 39. BImSchV wird unter anderem durch die gute Anbindung des Plangebiets an den ÖPNV entsprochen, welche eine gute Kfz-freie Erreichbarkeit bzw. Anbindung ermöglicht. Belastungen durch motorisierten Verkehr werden damit auf ein Minimum beschränkt.

Mit dem Neubau von Gebäuden sind zudem die aktuellen Vorgaben zur Energieeffizienz, z.B. über das Gebäudeenergiegesetz, einzuhalten. Damit werden Emissionen im Vergleich zu Bestandsgebäuden deutlich reduziert und der Ausstoß auf ein Minimum beschränkt.

Da im Rahmen des Bebauungsplans 9-80 kein Neubau oder eine wesentliche Änderung von Straßen vorbereitet wird, müssen die Grenzwerte nicht verbindlich eingehalten werden. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung sind vorhandene und zu erwartende Immissionsbelastungen ermittelt worden. Hiernach liegt im Plangebiet vor allem eine Belastung durch Verkehrslärm und durch die Kanalbetriebsstelle vor. Die errechneten Immissionsbelastungen wurden mit den relevanten Orientierungswerten der DIN 18005 und den Immissionsrichtwerten der TA Lärm verglichen und bewertet.

Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch den Bebauungsplan im Plangebiet aktive und passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

Ziel des Gesetzes 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 (Filter-, Puffer- und Lebensraumfunktion, sowie Ertragsfunktion für Kulturpflanzen und Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt) sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a Abs. 2 BauGB ist dieser Belang mit in die Umweltprüfung einzustellen. Weiterhin wird im Bodenschutzgesetz in § 1 in Verbindung mit § 2 der Schutz der Bodenfunktionen gefordert.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange

Dieser Belang wird in der Planung berücksichtigt, indem für die Entwicklung neuer Gemeinbedarfsflächen eine bereits im Bestand bebaute, zu großen Teilen versiegelte und anthropogen überformte Fläche im Innenstadtbereich genutzt wird. Die weiteren Nutzungen im Plangebiet sind bereits im Bestand weitgehend vorhanden und werden bestandsorientiert gesichert. Dem Aspekt der Altlastenproblematik wird entsprechend der Anforderungen der zulässigen Nutzungen Rechnung getragen. Die geplanten Sanierungsmaßnahmen tragen dem Ziel Rechnung, mögliche Gefährdungen zu vermeiden.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / Berliner Wassergesetz (BWG) Hinweisblatt Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BreWa-BE)

Durch das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) werden auf Bundesebene einheitliche Vorgaben zur Bewirtschaftung der oberirdischen Gewässer und des Grundwassers geschaffen. Ziel dieses Gesetzes ist eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung und der Schutz von Gewässern als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut.

Gemäß § 5 WHG ist jede Person verpflichtet, bei Maßnahmen, die Einwirkungen auf ein Gewässer haben könnten, die nötige Sorgfalt anzuwenden, um eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden, eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers sicherzustellen, die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.

In § 46 Abs. 2 i. V. m. § 55 Abs. 2 WHG wird die Versickerung von auf den Grundstücken anfallendem Niederschlagswasser erlaubt, sofern hiervon keine nachteiligen Auswirkungen auf den Wasserkörper ausgehen oder andere rechtliche Belange dem entgegenstehen.

§ 47 und § 48 WHG regeln die Bewirtschaftung und Reinhaltung des Grundwassers. Demnach ist eine Verschlechterung der Grundwasserqualität zu vermeiden bzw. eine gute Wasserqualität herzustellen.

Im Berliner Wassergesetz (BWG) werden die Regelungen des Bundeswasserhaushaltsgesetzes präzisiert. Ziel ist es,

- Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit dienen und
- vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete zu unterlassen.

Nach § 36a BWG soll Niederschlagswasser – soweit keine anderen Belange dem entgegenstehen – über die belebte Bodenschicht versickert werden. Niederschlagswasser ist daher vom Anschluss- und Benutzungszwang ausgenommen, soweit es im Einklang mit § 36a BWG versickert werden kann und darf (§ 1 Abs. 7 der Allgemeinen Bedingungen für die Entwässerung in Berlin - ABE). Niederschlagswasser darf zudem nur mit Zustimmung der Berliner Wasserbetriebe in die öffentlichen Entwässerungsanlagen (Schmutzwasserkanäle) eingeleitet werden (§ 4 ABE). Der Umgang mit Niederschlagswasser obliegt primär den jeweiligen Grundstückseigentümer und -eigentümerinnen.

Nach dem Hinweisblatt der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz von Juli 2021 (BReWa-BE) ist durch planerische Vorsorge sicherzustellen, dass die Regenwasserbewirtschaftung auf dem Grundstück erfolgt. Ist eine Einleitung in die Kanalisation bei Neubaumaßnahmen (oder wesentlichen baulichen Veränderungen) nicht zu vermeiden, ist diese nur in Höhe des Abflusses zulässig, der im natürlichen Zustand (unbebaut) auftreten würde. Im Einzugsgebiet eines Gewässers 2. Ordnung wird eine maximale Abflussspende (Einleitbegrenzung) von 2 l/s*ha und für ein Einzugsgebiet eines Gewässers 1. Ordnung eine maximale Abflussspende von 10 l/s*ha , mindestens jedoch 1 l/s*ha , festgelegt.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine oberirdischen Gewässer.

Vorliegende Untersuchungen aus den Jahren 2018 und 2020 zeigen, dass eine Kontamination des Grundwassers vorliegt. Als Grundlage für Bodensanierungsmaßnahmen dient ein Sanierungsplan, der Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers während der Sanierungs- und Baumaßnahmen vorsieht, um eine Mobilisierung bisher noch im Boden gebundener Stoffe und damit eine weitere Verunreinigung des Grundwassers zu verhindern. Durch die Altlastensanierung wird die Gefahr künftiger Einträge in das Grundwasser deutlich minimiert. Grundwassermessstellen sollen das Monitoring gewährleisten. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist vollständig auf der Fläche zu versickern, ein entsprechendes Entwässerungskonzept wurde erarbeitet. Eine entsprechende Festsetzung sichert die Versickerung.

Denkmalschutzgesetz (DSchG Bln)

Die Belange des Denkmalschutzes sind im Gesetz zum Schutz von Denkmalen in Berlin (Denkmalschutzgesetz Berlin - DSchG Bln) geregelt. Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind in die städtebauliche Entwicklung einzubeziehen. Denkmale sind nach Maßgabe des Denkmalschutzgesetzes Berlin zu schützen, zu erhalten, zu pflegen, wissenschaftlich zu erforschen und der Denkmalgedanke und das Wissen über Denkmale zu verbreiten.

Gemäß § 10 DSchG Bln darf die unmittelbare Umgebung eines Denkmals, soweit sie für dessen Erscheinungsbild von prägender Bedeutung ist, nicht durch die Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen, durch die Gestaltung der unbebauten öffentlichen oder privaten Flächen oder in anderer Weise so verändert werden, dass die Eigenart und das Erscheinungsbild des Denkmals wesentlich beeinträchtigt wird.

Berücksichtigung dieser Ziele

Die auf dem Gelände stehenden Bauwerke des ehemaligen Gaswerkes Köpenick stehen unter Denkmalschutz. Sie sollen denkmalgerecht saniert und für kulturelle und soziale Zwecke zur Verfügung gestellt werden. Im Osten grenzt das Plangebiet an die denkmalgeschützte Gartenstadtsiedlung Elsengrund. Hier ist der Umgebungsschutz zu beachten.

Den Belangen des Denkmalschutzes wird in der Planung u. a. durch die Begrenzung von Gebäudehöhen sowie durch enge Baukörperausweisungen der Baudenkmale Rechnung getragen.

Baumschutzverordnung Berlin (BaumSchVO)

Wegen der Bedeutung für die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, insbesondere zur Erhaltung der Lebensgrundlagen wildlebender Tiere sowie zur Belebung, Gliederung und Pflege des Orts- und Landschaftsbildes, Verbesserung des Stadtklimas und zur Abwehr schädlicher Einwirkungen, steht der Baumbestand in Berlin als geschützter Landschaftsbestandteil (§ 29 BNatSchG i. V. m. § 26 NatSchG Bln) unter gesetzlichem Schutz. Als geschützt zählen Laubbäume, Waldkiefer, Walnuss und Türkische Baumhasel mit einem Stammumfang ab 80 cm (gemessen in 1,30 m Höhe über dem Erdboden) sowie mehrstämmige Bäume dieser Arten, wenn mindestens einer der Stämme einen Mindestumfang von 50 cm aufweist. Ausgenommen sind alle weiteren Obst- und Nadelbäume sowie Bäume auf Dachgärten, in Pflanzcontainern oder Bäumen in Baumschulen und Gärtnereien, sofern sie gewerblichen Zwecken dienen.

Gemäß § 3 Abs. 3 BaumSchVO ist daher bei der Planung und Durchführung von Vorhaben und Maßnahmen vom Vorhabenträger sicherzustellen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen der geschützten Bäume unterbleiben. Gemäß § 4 BaumSchVO ist es verboten, geschützte Bäume (§ 2 BaumSchVO) ohne erforderliche Genehmigung zu beseitigen, zu beschädigen oder auf sonstige Weise in ihrem Bestand zu beeinträchtigen.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange

Die Regelungen der Baumschutzverordnung werden berücksichtigt, indem der geschützte Baumbestand innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes soweit wie möglich zu erhalten ist. Die Bilanzierung des Verlustes an geschützten Bäumen erfolgt im Rahmen des Verfahrens zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin als Bestandteil der biotischen Komponenten des Naturhaushalts. Durch die textlichen Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen kann der Baumverlust im Plangebiet ausgeglichen werden.

1.3.2 Übergeordnete Planungen und Fachpläne

Landschaftsprogramm und Artenschutzprogramm (LaPro)

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Juni 2016 (Amtsblatt für Berlin Nr. 24, Seite 1314) umfasst die generellen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Land Berlin. Gemäß Bundesnaturschutz- bzw. des Berliner Naturschutzgesetzes enthält es eine Analyse und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft (§ 8 Abs. 2 NatSchG Bln) sowie Entwicklungsziele für Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG). Es besteht aus den thematischen Programmplänen Naturhaushalt und Umweltschutz, Biotop- und Artenschutz, Landschaftsbild, Erholung und Freiraumnutzung sowie der Gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption.

Im Programmplan **Naturhaushalt / Umweltschutz** wird das Plangebiet als Siedlungsgebiet bzw. Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt Anpassung an den Klimawandel dargestellt. Daraus ergeben sich in Hinblick auf die Planung folgende Anforderungen:

- Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen durch Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung

- Kompensationsmaßnahmen bei Verdichtungen
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes
- eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung
- die Förderung emissionsarmer Heizsysteme
- Erhalt / Neupflanzung von Stadtbäumen sowie Sicherung einer nachhaltigen Pflege
- Verbesserung der bioklimatischen Situation und der Durchlüftung
- Erhalt, Vernetzung und Neuschaffung der klimawirksamen Grün- und Freiflächen
- Erhöhung der Rückstrahlung (Albedo)

Nördlich und östlich grenzen Flächen mit sonstigen Böden mit besonderer Leistungsfähigkeit an das Plangebiet an.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange

Der Bebauungsplan trägt diesen Belangen durch die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen wie Dachbegrünung, Baumpflanzungen und Stellplatzgliederung sowie durch die geplante Sanierung vorhandener Bodenbelastungen Rechnung. Die Belange des Boden- und Grundwasserschutzes werden durch die geplante Sanierung vorhandener Kontaminationen berücksichtigt.

Im Programmplan **Biotop- und Artenschutz** liegt das Plangebiet im Biotopentwicklungsraum des städtisch geprägten Raumes im städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzung. Übergeordnete Entwicklungsziele sind:

- Erhalt der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten außerordentlich hohen biotischen Vielfalt
- Schutz, Pflege und Wiederherstellung von natur- und kulturgeprägten Landschaftselementen
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie die Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung
- Entwicklung des gebietstypischen Baumbestands (insbesondere großkronige Laubbäume in Siedlungen)
- Erhalt wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterung und Nachverdichtungen

Nördlich und östlich an das Plangebiet grenzt eine Fläche des Waldumbausiedlungsbereiches an. Hier stehen der Erhalt und die Entwicklung naturnaher Grünbestände und öffentlicher Grünflächen im Vordergrund.

Südöstlich an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich eine Vorrangfläche der Sicherung und Entwicklung von Biotopvernetzungsstrukturen auf bestehenden und künftigen Siedlungsflächen.

Der Geltungsbereich liegt nicht in einem Zielartenverbreitungsgebiet. Die südlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen des ehemaligen Güterbahnhofes gehören zu den potentiellen Kern- und Verbindungsflächen des Biotopverbundes.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange

Im Plangebiet sind Maßnahmen zur Begrünung in Form von Baumpflanzungen sowie Fassaden- und Dachbegrünung mit gebietstypischen Arten festgesetzt, so dass zusätzliche Lebensräume für Flora und Fauna zur Verfügung stehen werden. Eine deutliche Aufwertung des Gebiets im Sinne des Biotop- und Artenschutzes ist auf Grund der geplanten intensiven Nutzung nicht zielführend.

Im Programmplan **Landschaftsbild** ist das Plangebiet ebenfalls als Biotopentwicklungsraum des städtisch geprägten Raumes im städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzung dargestellt. Hierfür sind insbesondere die folgenden Entwicklungsziele zu berücksichtigen:

- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung
- Berücksichtigung ortstypischer Gestaltelemente und besonderer Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge (Volksparks, Gartenplätze, strukturierte Siedlungsbereiche z. B. der 1920er und 1930er Jahre)
- Entwicklung des Grünanteils in Gewerbegebieten und auf Infrastrukturflächen (Dach- und Wandbegrünung, Sichtschutzpflanzungen im Randbereich zu sensiblen Nutzungen)
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen

Im Norden und Osten grenzt der Geltungsbereich an einen Waldraumsiedlungsbereich mit besonderen Siedlungsgrünstrukturen / Siedlungszusammenhang an.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Zielaussagen durch die Begrünungsfestsetzungen (Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung), insbesondere für die Gemeinbedarfsflächen und Versorgungsfläche. Die charakteristischen, denkmalgeschützten Gebäude werden gesichert und erhalten. Die neuen baulichen Anlagen sollen sich in den Bestand einfügen.

Im Programmplan **Erholung und Freiraumnutzung** ist das Plangebiet als sonstige Fläche außerhalb von Wohnquartieren dargestellt, für die Maßnahmen zur Erschließung von Freiflächen und Erholungspotentialen zu berücksichtigen sind. Es werden hierzu verschiedene Maßnahmen formuliert:

- Erschließung von Freiflächen und Erholungspotenzialen, einschließlich der Entwicklung von Konzepten für die Erholungsnutzung
- Entwicklung und Qualifizierung kleiner, quartierbezogener Grün- und Freiflächen
- Entwicklung von Wegeverbindungen
- Schutzpflanzungen bei angrenzender Wohn- und Erholungsnutzung
- Dach- und Fassadenbegrünungen an öffentlichen Gebäuden

Nördlich und östlich grenzen bebaute Bereiche an, in denen eine Sicherung und Verbesserung vorhandener Freiräume zu avisieren ist.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange

Durch Entwicklung von gemeinbedarfsorientierten Nutzungen wird das Areal der Öffentlichkeit auch für Erholungs- und Freiraumnutzungen zugänglich gemacht. Die Freiflächen werden u. a. durch Baumpflanzungen aufgewertet. Die Sicherung eines verkehrsberuhigten Bereichs am östlichen Rand des Bebauungsplans (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) entspricht dem Ziel zur Erhaltung von Wegeverbindungen für den Fuß- und Radverkehr.

Gemäß dem Programmplan **Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption**, der Suchräume für Ausgleichsmaßnahmen benennt, liegt der Geltungsbereich teilweise im Bereich des Ausgleichssuchraumes Freiraumachsen, gehört aber nicht zu den prioritären Flächen. Mit dem Wuhletal im Westen und dem Hirschgarten im Osten liegen weitere Ausgleichssuchräume in der Nähe des Plangebietes. Maßnahmen für die Freiraumachsen beinhalten die Aufwertung von Gewässerbereichen oder die Stärkung der Biotopverbundstrukturen.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange

Die Flächen des Geltungsbereichs sind für eine Aufwertung im Bereich der Freiraumachsen durch die isolierte Lage in bebauten Gebieten und das Fehlen von Gewässern nicht geeignet. Der im Plangebiet avisierte Eingriff kann im Plangebiet ausgeglichen werden. Eine deutliche Aufwertung im Sinne des naturschutzfachlichen Ausgleichs ist aufgrund der Struktur und der Lage des Plangebiets nicht zu erwarten.

Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht in einem Landschaftsplangebiet.

Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima) 2.0

Der Senat von Berlin hat am 20. Dezember 2022 den Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima) 2.0 beschlossen. Wichtigstes Ziel ist der Erhalt bzw. die Sicherung der Lebensqualität für Bewohner und Bewohnerinnen unter den sich zukünftig ändernden klimatischen Bedingungen. Klimaschutz und Klimaanpassung sollen in der Stadtentwicklung noch stärker zum Tragen kommen. Der Stadtentwicklungsplan Klima widmet sich daher den räumlichen und stadtplanerischen Aspekten des Klimas in Berlin und konzentriert sich hierbei auf fünf raumbezogene Handlungsansätze mit folgenden Aussagen zum Plangebiet:

Mit kurzen Wegen das Klima schützen

- Das Gebiet des städtebaulichen Entwicklungsbereiches um den ehemaligen Güterbahnhof Köpenick ist bereits als „neues Stadtquartier mit Anbindung an den schienengebundenen Nahverkehr“ eingetragen. Das Plangebiet wird den städtischen Korridoren mit urbanen Kernen zugeordnet, die sich entlang der S- und U-Bahntrassen erstrecken.
- Es wird eine ressourcenschonende Flächenentwicklung angestrebt mit einer besonderen Berücksichtigung der Anbindung an den ÖPNV sowie der Erstellung und Umsetzung von Energie- und Mobilitätskonzepten. Insbesondere autoarme Quartiere sowie die Nutzung regenerativer Energien sollen im Fokus stehen.

Bestand und Neubau blau-grün anpassen

- Blau-grüne Maßnahmen kombinieren Maßnahmen zur Begrünung von Gebäuden und Freiflächen mit Maßnahmen zum Rückhalt und Speicherung von Wasser (insbesondere bei Starkregenereignissen). Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem Maßnahmen zur Kühlung am Tage empfohlen werden. Für den klimaoptimierten Neu- und Ausbau wird auf die aktuellen Stadtentwicklungspläne Wirtschaft 2040 und Wohnen 2040 verwiesen.
- Es werden zudem verschiedene Maßnahmen vorgeschlagen, um eine blau-grüne Anpassung vorzunehmen: gute Durchlüftung durch Anlage von Luftschneisen, Verschattung durch Bäume, Entsiegelung und anschließende Begrünung, Anlage von Wasserflächen zur Verdunstung wie Wasserspielplätze, Verdunstungsbeete, Brunnen oder Teiche, Begrünung von Dächern und Fassaden, Anlage von kleinen grünen „Oasen“.

Grün- und Freiräume für mehr Kühlung optimieren

- Die Einfamilienhaussiedlung im Umfeld sowie teilweise innerhalb des Plangebiets sind als Siedlungsfläche mit hohem Anteil an privatem Grün ausgewiesen, die Gemeinbedarfsflächen weisen Potentiale für eine öffentliche freiraumbezogene Mehrfachnutzung auf. Es ist auf die nächtliche Kaltlufteinwirkung in den Siedlungsgebieten zu achten, es sind entsprechende Luftschneisen zu erhalten oder neu herzustellen.
- Hier wird die Anpflanzung von Bäumen (bei Sicherstellung der Wasserversorgung) und Wiesen sowie die Anlage von Wasserflächen empfohlen. Schulflächen könnten während der Wochenenden oder Ferien geöffnet werden, um der umliegenden Nachbarschaft weitere Grün- und Freiflächen zur Verfügung zu stellen.

Synergien zwischen Stadt und Wasser erschließen

- Für diesen Ansatz werden in der Umgebung des Plangebiets keine Maßnahmen oder Problemlagen aufgezeigt. Empfohlen wird, berlinweit eine Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort zu ermöglichen.

Gegen Starkregen und Hochwasser vorsorgen

- Der südliche Rand des Plangebietes liegt innerhalb eines Bereiches, der eine geringe Gefährdung bezüglich Überschwemmungen aufweist. Es befinden sich keine Oberflächengewässer in der Nähe.
- In überschwemmungsgefährdeten Gebieten sollen Retentionsräume (Retentionsdächer, Versickerungsmulden, temporäre Überstauung von Straßen, Stellplätzen, Sportflächen) geschaffen werden. Zudem sollten die gefährdeten Bereiche von einer Neuversiegelung ausgenommen werden. Durch die Formung der Oberfläche kann dem Wasser ein Weg vorgegeben werden, so dass es sich nicht wild ausbreitet.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange

Durch die Planung werden bestehende innerstädtische Bauflächenpotentiale in Berlin aktiviert. Festgesetzte Maßnahmen wie Dach- und Fassadenbegrünungen sowie Baumpflanzungen wirken sich positiv auf das lokale Klima aus. Der Umfang der Versiegelung wird durch die Fest-

setzung einer GRZ begrenzt. Regelungen zu Farbgestaltungen werden nicht getroffen. Im allgemeinen Wohngebiet, auf den Flächen für den Gemeinbedarf und der Versorgungsfläche ist das anfallende Niederschlagswasser vollständig durch Mulden- oder Mulden-Rigolensysteme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung zu versickern.

Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm 2030 (BEK 2030)

Die Fortschreibung des Berliner Energie- und Klimaschutzprogramms (BEK 2030) wurde am 20. Dezember 2022 vom Senat von Berlin beschlossen. Berlin hat sich das Ziel der Klimaneutralität bis spätestens 2045 gesetzt. Das BEK 2030 ist das zentrale Instrument zur Erreichung der Berliner Klimaziele. Es benennt Sektorziele zur Emissionsminderung für die Handlungsfelder Energie, Gebäude, Verkehr und Wirtschaft sowie eine Vielzahl von Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung in den Handlungsfeldern Energie, Verkehr, Gebäude und Stadtentwicklung, Wirtschaft, private Haushalte und Konsum, die in den nächsten Jahren umgesetzt werden sollen.

Für die Bauleitplanung wird vorgeschlagen, dass für größere Städtebauprojekte in Bebauungsplanverfahren Energiekonzepte erarbeitet und klimaschutzrelevante Festsetzungsmöglichkeiten ausgeschöpft werden sollen. Zudem sind Möglichkeiten für Nachverdichtungen zu prüfen.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange

Für das städtebauliche Entwicklungsgebiet ist die Entwicklung eines übergeordneten Energie- und Klimaschutzkonzeptes geplant, dass in der weiteren Entwicklung des Gemeinbedarfsstandortes Berücksichtigung finden wird.

Die klimaschutzrelevanten Regelungen finden Berücksichtigung durch die Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünungen, Baumpflanzungen und der verpflichtenden Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser. Die Integration der Gemeinbedarfsflächen in ein vorhandenes Wohngebiet sowie der verkehrsberuhigte Bereich fördern den Fuß- und Radverkehr sowie die Minimierung von motorisiertem Verkehrsbewegungen (kurze Wege) und dem damit verbundenen Ausstoß von schädlichen Emissionen. Der Einsatz von Solarenergie ist mit den Festsetzungen vereinbar.

Lärminderungsplanung Berlin, Lärmaktionsplan 2019-2023

Der Senat von Berlin hat am 23. Juni 2020 auf Grund des § 47d Bundesimmissionsschutzgesetzes – BImSchG (Lärmaktionspläne – Umsetzung der EG-Umgebungslärmrichtlinie) den Aktionsplan 2019 - 2023 für das Land Berlin beschlossen (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz 2020). Besonderer Fokus des Plans liegen auf Ruhe- und Erholungsorte in Berlin.

Mit der Umsetzung und Entwicklung von Lärminderungsplänen sollen die Umweltbelastungen durch den Verkehr vermindert werden. Es sollen kurz-, mittel- und langfristige Maßnahmen zur Reduzierung der Belastungen für besonders belastete Bereiche ausgearbeitet werden. Im Lärmaktionsplan werden Maßnahmenstufen festgelegt, die den Handlungsbedarf für lärmbelastete Bereiche bestimmen (Maßnahmenstufe 1 (≥ 70 dB(A) LDEN, ≥ 60 dB(A) LN), Maßnahmenstufe 2 (≥ 65 dB(A) LDEN, ≥ 55 dB(A) LN). Mögliche Maßnahmen sind für den Straßenverkehr zum Beispiel die Aufbringung lärmmindernden Straßenbelages oder eine Geschwindigkeitsbegrenzung und für den Schienenverkehr die Modernisierung der Fahrzeuge oder Gleispflege. Im Rahmen des Schallschutzfensterprogramms 2020 / 2021,

das den Einbau von Schallschutzfenstern und -türen fördert, wurde im Kreuzungsbereich Stellingdamm / Hirtestraße Förderungspotential festgestellt.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange

Vorliegende Untersuchungen zeigen, dass die Schwellenwerte für die Maßnahmenstufen besonders im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs erreicht bzw. überschritten werden. Hier besteht demnach vorrangiger Handlungsbedarf. Der Bebauungsplan setzt daher aktive und passive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand, Ausschluss von offenbaren Fenster, besondere Fensterkonstruktionen, Verglasung von Außenwohnbereichen) fest, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Luftreinhalteplan Berlin 2018-2025, 2. Fortschreibung (2019)

Zur Senkung gesundheitlicher Risiken durch Luftschadstoffe wurden durch die Europäische Gemeinschaft Grenzwerte für die Luftqualität verabschiedet und in deutsches Recht (Bundesimmissionsschutzgesetz und Ausführungsverordnungen) umgesetzt. Auf dieser Grundlage hat der Senat von Berlin am 23. Juli 2019 die 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für Berlin beschlossen.

Im Luftreinhalteplan werden unter dem Maßnahmenpaket 9: Raum-, Stadt- und Landschaftsplanung Maßnahmen zur Luftreinhaltung dargestellt, die in der Stadtentwicklungs-, Freiraum- und Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Darin werden u. a. folgende Maßnahmenziele und Maßnahmen formuliert:

- 9.1 Stadtklimatologie und Luftaustausch: Erhalt und möglichst Verbesserung der derzeitigen Ausbreitungsbedingungen für den Luftaustausch (keine neuen Barrieren für den Luftaustausch schaffen; Vernetzung von Freiflächen verbessern; versiegelte, ungenutzte Flächen entsiegelt und begrünen; ist eine Beeinträchtigung der Luftaustauschbedingungen im Einzelfall nach Abwägung anderer Interessen nicht zu vermeiden, sind Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen)
- 9.2 Vermeidung neuer Belastungsschwerpunkte durch Neubauten: Vermeidung von zusätzlichen Straßenabschnitten oder Belastungsschwerpunkten mit Grenzwertüberschreitungen aufgrund städtebaulicher Veränderung
- 9.3 Stadt der kurzen Wege: Reduktion des Verkehrsbedarfs (mehr Mobilität mit weniger motorisierten Verkehr); Berücksichtigung der Wegelänge als ein Kriterium bei der Raumplanung; keine neuen Siedlungsgebiete ohne leistungsfähige ÖPNV-Anbindung

Für die verkehrsbedingte Luftbelastung im Straßenraum liegen im direkten Umfeld des Plangebiets keine Werte vor (Umweltatlas-Karte 03.11.2). Die Mahlsdorfer Straße westlich des Plangebiets wird bezüglich des Kfz-Verkehrs mittels Trendrechnung für PM10 und NO₂ als gering belastet dargestellt (Umweltatlas-Karte 03.11.3). Das Vorhabengebiet liegt außerhalb der Umweltzone Berlin.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange

Der Bebauungsplan leistet einen Beitrag zur verkehrssparenden Raumentwicklung, da mit der Planung bereits erschlossene Flächen im Innenstadtbereich aktiviert und einer neuen Nutzung zugeführt werden. Zudem besteht eine leistungsfähige ÖPNV-Anbindung, die zur Minderung des motorisierten Individualverkehrs beitragen kann. Die Dachbegrünungen und Baumpflan-

zungen tragen zur Luftreinhaltung bei. Die Integration der Gemeinbedarfsflächen in ein vorhandenes Wohngebiet sowie der verkehrsberuhigte Bereich fördern den Fuß- und Radverkehr sowie die Minimierung von motorisierten Verkehrsbewegungen (kurze Wege) und dem damit verbundenen Ausstoß von schädlichen Emissionen. Eine Beeinträchtigung der bestehenden Wohnnutzung im Plangebiet und angrenzend ist zu vermeiden. Bestehende Immissionsgrenzwerte werden mit Umsetzung der Planung voraussichtlich eingehalten.

Flächennutzungsplan Berlin

Im Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 07. Februar 2025 (ABl. S. 441) ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche W2 dargestellt. In diesem Rahmen dienen die Flächen vorwiegend dem Wohnen mit einer maximalen GFZ bis 1,5.

Berücksichtigung dieser Ziele

Die Festsetzungen im Bebauungsplan für die Gemeinbedarfsflächen sowie die bestandsorientierte Sicherung eines allgemeinen Wohngebietes sowie einer Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Kanalbetriebsstelle, gelten nach den Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des FNP Berlin (AV FNP) vom 20.07.2021 als entwickelbar.

2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

2.1 Basisszenario (Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands)

Das Basisszenario beschreibt den Umweltzustand zum Beginn des Bebauungsplanverfahrens 2019 / 2020. Dieser Umweltzustand wird als zeitlicher Ausgangspunkt für die Betrachtung der Umweltauswirkungen zugrunde gelegt. Die während des Verfahrens erfolgten Veränderungen (insbesondere Baumfällungen, Bodenveränderungen und -sanierungen sowie Abriss von Gebäuden) bleiben bei dieser Bestandsbeschreibung unberücksichtigt.

2.1.1 Schutzgut Fläche

Der Boden im Plangebiet ist durch starke Überformung geprägt. Auf Grundlage alter Pläne und Luftbilder kann davon ausgegangen werden, dass große Teile des ehemaligen Gaswerks nahezu vollständig versiegelt waren. Die nördlich an das Denkmalensemble angrenzenden Freiflächen, die ehemals als Wohnmobilstellfläche genutzt wurden, sind etwa zur Hälfte versiegelt. Die unversiegelten Bereiche sind mit ruderalem Bewuchs und einzelnen Bäumen bestanden, teilweise sind kleine Gehölze als Bereichsabgrenzung gepflanzt worden. Die Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern sowie die daran nördlich angrenzende Gartenbrache an der Hirtestraße und am Stellingdamm haben demgegenüber einen relativ geringen Versiegelungsgrad, dafür aber große gärtnerisch angelegte Freibereiche. Der im Plangebiet befindliche Teil der Hirtestraße ist vollständig versiegelt, der Weg im Osten (Sommerweg) ist entlang des Denkmalensembles ebenfalls versiegelt, nördlich davon existiert er allerdings nur noch als Sandweg.

Laut Umweltatlas-Karte 01.02 (Versiegelung 2016) ist der Geltungsbereich zu 65 % versiegelt. Dies entspricht einer Fläche von etwa 21.500 m². Auf Grundlage der Biotopkartierung wurde eine Versiegelung von insgesamt rund 19.400 m² festgestellt, was einer Versiegelung von etwa 60 % entspricht.

Tabelle 2: Bestandsversiegelung im Plangebiet auf Grundlage der Biotoptypenkartierung

Boden	Fläche, rd.	Versiegelter Anteil, rd.
unversiegelt	11.000 m ²	0 m ²
Teilweise versiegelt (50 %)	3.300 m ²	1.700 m ²
Vollständig versiegelt	17.700 m ²	17.700 m ²
Summe	32.000 m²	19.400 m²

2.1.2 Schutzgut Boden und Altlasten

Betrachtet werden neben dem Versiegelungsgrad des Bodens und seiner Naturnähe, die naturräumliche Eigenart, die Archivfunktion im Rahmen der Natur- und Kulturgeschichte sowie bestehende Altlasten bzw. Bodenverunreinigungen.

Die unversiegelten Flächen im Geltungsbereich haben einen weitgehend künstlichen Bodenaufbau, es sind anthropogene Bodengesellschaften. Im Bereich des ehemaligen Gaswerks liegen Pararendzinen, Lockersyroeme und Regosole auf Aufschüttungs- bzw. Abtragungsböden vor. Die Naturnähe der Böden ist gering (Bodengesellschaften 2015 – Umweltatlas-Karte 01.01). Laut der geologischen Karte handelte es sich bei den Böden ursprünglich um Ablagerungen der Urstromtäler (Talsande), im Norden lagen Windablagerungen (fein- und mittelkörniger Sand) vor (Geologische Karte 1:25.000 (Historische GK25) 2017 – Umweltatlas-Karte 01.20). Die vorgefundenen Bodengesellschaften sind im Berliner Raum sehr häufig und weisen keine besondere naturräumliche Eigenart auf.

Da das Plangebiet bereits im Bestand stark überformt und versiegelt ist, besitzt es gegenüber Nutzungsintensivierungen eine geringere Empfindlichkeit hinsichtlich des Schutzgutes Boden. Die Archivfunktion der Böden für die Naturgeschichte ist als gering zu bewerten (Archivfunktion der Böden für die Naturgeschichte 2015 – Umweltatlas-Karte 01.12.05), außerdem weist der Boden grundsätzlich ein geringes Filtervermögen auf (Puffer- und Filterfunktion der Böden 2015 – Umweltatlas-Karte 01.12.03).

Die Planungshinweise zum Bodenschutz stellen die Wertigkeit von Flächen hinsichtlich der Anforderungen des vorsorgenden Bodenschutzes auf Ebene von Block- und Blockteilflächen (Basismaßstab 1:5.000) dar. Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind weitgehend einem Block zugeordnet. Dieser wird mit der niedrigsten Bodenschutzkategorie geringe Schutzwürdigkeit bewertet, da die einzelnen Bewertungskriterien jeweils nur eine geringe Einstufung aufweisen. Die nördlich und östlich an den Geltungsbereich angrenzende Wohnbebauung weist dagegen eine hohe Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt auf, was diese Böden in eine hohe Schutzwürdigkeit einordnet. Da sich die Wohnbebauung innerhalb des Geltungsbereichs früher entwickelt hat als die umliegende Bebau-

ung (Geoportal Berlin – Luftbilder 1928), kann hier von einer ähnlichen Entwicklung des Bodens ausgegangen werden. Daher orientiert sich die Wohnbebauung innerhalb des Geltungsbereiches abweichend an der Bewertung der umliegenden Bebauung. Bezüglich der bodenschutzfachlichen Anforderungen an Planungsentscheidungen sind die allgemeinen Belange des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Auch bei Böden ohne besondere Anforderungen, wie im vorliegenden Fall, sind die Bodenfunktionen zu verbessern bzw. wiederherzustellen. Bezüglich einer Eingriffsbilanzierung bestehen keine besonderen Auflagen oder Schutzanforderungen (Planungshinweise zum Bodenschutz 2015 – Umweltatlas-Karte 01.13).

Bodendenkmale

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt.

Altlasten

Auf Grund der historischen Nutzung als Gaswerk sind die Flächen im Berliner Bodenbelastungskataster unter der Nr. 6421b (Stellingdamm 15) bzw. als Tochterfläche unter der Nummer 6421a (Stellingdamm 15 A; Teilsanierung 1998 erfolgt) erfasst. Untersuchungen aus den Jahren 2017 bis 2020 für das Grundstück Stellingdamm 15 / Hirtestraße 9 / 10 haben den Verdacht bestätigt.

Hiernach wurde festgestellt, dass überall vorkommend oberflächennahe Kontaminationen vorhanden sind. Dabei handelt es sich um auffüllungsgebundene, nutzungsbedingte Verunreinigungen mit den gaswerktypischen Schadstoffen PAK und Cyanide. Insbesondere im Bereich des ehemaligen Gasbehälters, des ehemaligen Apparatehauses und der Garagen (nördlicher und zentraler Bereich) wurden diese in relevanten Größenordnungen identifiziert. Ferner ist davon auszugehen, dass im zentralen und zentralen östlichen Bereich in Oberflächennähe diffuse, kleinräumige gaswerktypische Belastungen analog zum bereits sanierten Nachbargrundstück Stellingdamm 15A vorhanden sind (Gasreinigermassen, Teer und Teeröl, Berliner Blau).

Darüber hinaus wurden fast flächendeckend Überschreitungen der Prüfwerte der BBodSchV für PAK und Cyanide im Übergangsbereich von der ungesättigten in die gesättigte Bodenzone nachgewiesen. Die höchsten Prüfwertüberschreitungen für PAK und Cyanide in tieferen Horizonten (Grundwasserschwankungsbereich bzw. gesättigte Zone) wurden im Bereich des ehemaligen Kondensatschachtes, des Kohlelagerplatzes und der Autobuswaschanlage festgestellt (nördlicher und zentraler Teilbereich). Die im Boden nachgewiesenen mittleren bis hohen Cyanid-Überschreitungen im zentralen und südlichen Untersuchungsbereich spiegeln sich auch im Grundwasser wider. Im Bereich der Teer- und Ammoniakgrube sowie der Teerlinse und nördlich des alten Retortenhauses (insbesondere zentraler Teilbereich) hat sich zudem ein PAK-Schaden ausgebildet. Beide Grundwasserschäden wurden als lokal eingestuft. Es ist ein hohes Nachlieferungspotential aus dem darüber liegenden Boden vorhanden, allerdings wies der Abstrom bisher nur geringe Belastungen auf, so dass es noch nicht zu einer weitergehenden Verlagerung gekommen ist. Es konnten keine Hinweise für flüchtige Stoffe in der Bodenluft nachgewiesen werden.

Im Nord- und Südbereich des Grundstücks konnten lediglich punktuelle, oberflächennahe Belastungen nachgewiesen werden, von denen keine eindeutige Gefährdung für das Grundwasser oder Menschen ausgehen. In diesen Bereichen befanden sich keine produktionsrelevanten Gebäude oder Bauwerke,

die einen konkreten Altlastenverdacht bestehen lassen. Das Abgrenzen gänzlich unbelasteter Flächen ist jedoch nicht möglich. Für den Zentralbereich wurde eine Gefährdung für das Schutzgut Mensch in Bezug auf die geplante Nutzung abgeleitet, insbesondere, da die vorgefundenen Belastungen oberflächennah lokalisiert sind. Ergänzende Untersuchungen für die Grundstücke Stellingdamm 15 sowie Hirtestraße 10 (ehemals 7-10) aus 2022 haben in mehreren oberflächennahen Boden- und Bodenluftproben erhöhte leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoff (LHKW) - Gehalte festgestellt, die die jeweils heranzuziehenden Beurteilungswerte der Berliner Liste deutlich überschreiten. Ebenfalls wurde eine Belastung des Grundwassers mit LHKW im Bereich der Flurstücke 42 und 43 (ehemalige Grundstücke Hirtestraße 7 und 8) sowie deren näheren Umgebung ermittelt. Die bislang festgestellten Boden- und Bodenluftwerte liegen jedoch nicht in den Größenordnungen vor, aus denen sich die vorgefundenen LHKW Grundwasserverunreinigungen ableiten ließen, so dass keine eindeutige Eintragsquelle für die LHKW in das Grundwasser bestimmt werden kann.

Darüber hinaus wurde im Bereich einer ehemaligen Kfz-Werkstatt eine schädliche Bodenveränderung mit Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) festgestellt, die sich bis in den grundwassergesättigten Bereich erstreckt.

Für die Tochterfläche Nr. 6421a (Stellingdamm 15A) sind umfangreiche Bodensanierungen im Rahmen des Neubaus für Kanalbetriebsstelle im Jahr 1998 erfolgt.

Für die Flächen kann eine Belastung durch Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden (Döring 2018).

Das Grundstück Stellingdamm 14 wird auf Grund seiner Nutzung als Bauschlosserei (1990 aufgegeben) und Autohandel, -werkstatt im Bodenbelastungskataster unter der Nummer 6405 geführt. Es deutet derzeit nichts darauf hin, dass dort Bodenbelastungen vorliegen, die eine Wohnnutzung ausschließen.

2.1.3 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser wird hinsichtlich des Oberflächenwassers und des Grundwassers beurteilt.

Oberflächengewässer

Es existieren keine Oberflächengewässer im Bereich des Plangebiets oder in unmittelbarer Umgebung.

Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand beträgt im Osten des Plangebietes 4 - 7 m, im Westen liegt er mit 3 - 4 m etwas niedriger (Umweltatlas-Karte 02.07 Flurabstand des Grundwassers 2009 differenziert). Im Ergebnis der Detailuntersuchung nach BBodSchG wurde ein Flurabstand von 4,10 - 4,50 m unter Geländeoberkante, teilweise 3,80 m unter Geländeoberkante ermittelt (IUP Ingenieure 2018, 2020). Die Grundwasserneubildungsrate liegt bei 200 bis 250 mm pro Jahr (Grundwasserneubildung 2017 – Umweltatlas-Karte 02.17).

Im zentralen Bereich des Plangebiets liegt bereits eine Verunreinigung des Grundwassers durch PAK und Cyanide vor. Darüber hinaus existiert im nordwestlichen Teil des Gaswerkstandortes bzw. im Bereich der Flurstücke 42 und 43 eine Belastung des Grundwassers mit LHKW (siehe Kapitel 2.1.2 Schutzgut Boden und Altlasten / Altlasten). Ausgehend vom Grundwasser kann für das Schutzgut Mensch

aktuell keine Gefährdung abgeleitet werden, da sich der Standort außerhalb von Wasserschutzgebieten der Wasserwerke Wuhlheide und Friedrichshagen befindet und kein Grundwasser auf dem Standort entnommen wird. Zudem ist bei unveränderten Bedingungen eine kurzfristige Ausbreitung der Grundwasserschäden über die Grundstücksgrenze hinaus nicht abzusehen.

Niederschlag

Laut den pauschalen Angaben des Umweltatlas wird das anfallende Regenwasser im allgemeinen Wohngebiet, innerhalb der Kanalbetriebsstelle und auf den Straßenverkehrsflächen über eine Trennkanalisation (Schmutzwasserkanalisation und Regenwasserkanalisation) abgeleitet (Art der Kanalisation 2017 – Umweltatlas-Karte 02.09.1). Da in der Hirtestraße kein Regenwasserkanal existiert, kann davon ausgegangen werden, dass die von dort erschlossenen Grundstücke das Regenwasser nicht ableiten. Das erstaufnehmende Gewässer ist die Wuhle (Gewässer 2. Ordnung, Einzugsgebiet der Regenwasserkanalisation 2017 – Umweltatlas-Karte 02.09.2). Der Gesamtabfluss aus Niederschlägen liegt bei über 400 mm/a, davon versickert etwa 1/3. Je 1/3 verdunstet bzw. läuft als Oberflächenabfluss ab (Gesamtabfluss aus Niederschlägen 2017 – Umweltatlas-Karte 02.13.3).

Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet befindet sich zwischen den Wasserschutzgebieten Wuhlheide im Westen und Friedrichshagen im Osten, es liegt allerdings in keinem der beiden (Wasserschutzgebiete 2009 – Umweltatlas-Karte 02.11). Es liegt auch nicht in einem Überschwemmungsgebiet (Überschwemmungsgebiete 2019 – Umweltatlas-Karte 02.21).

2.1.4 Schutzgut Luft und Klima

Das Schutzgut wird hinsichtlich der Aspekte großräumige und lokalklimatische Situation, Kaltluftleitbahnen sowie hinsichtlich Gerüche untersucht.

Klima

Das langjährige Mittel der Lufttemperatur liegt im westlichen Teil des Plangebiets bei 8,5 - 9,0 °C, die südlich und westlich angrenzenden Bereiche sind mit 9,0 - 9,5 °C etwas wärmer (Langjähriges Mittel der Lufttemperatur - Umweltatlas-Karte 04.02). Der jährliche Niederschlag liegt im langjährigen Mittel bei 586 mm/a (Langjährige Niederschlagsverteilung 1961 - 1990 – Umweltatlas-Karte 04.08.3).

Das Windfeld ist derzeit von Osten nach Westen zur Mahlsdorfer Straße hin gerichtet. Der Kaltluftvolumenstrom ist im Plangebiet sowie in der umgebenden Bebauung als mittel einzustufen (50 - 100 m³/s, Bodennahes Windfeld und Kaltluftvolumenstrom 2015 – Umweltatlas-Karte 04.10.1). Aufgrund der relativen nächtlichen Temperaturunterschiede, die sich zwischen Siedlungsräumen und vegetationsgeprägten Freiflächen bzw. dem Umland einstellen, entstehen horizontale Luftdruckunterschiede, die wiederum Auslöser für lokale thermische Windströmungen sind. Für die Ausprägung dieser Strömungen ist es wichtig, dass die Luft über eine gewisse Strecke beschleunigt werden kann und nicht durch vorhandene Hindernisse wie Bäume und Bauten abgebremst wird. Insbesondere die südlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen des ehemaligen Güterbahnhof Köpenick weisen einen überdurchschnittlich hohen Kaltluftvolumenstrom auf. Zudem sind sie als kaltluftproduktiv einzustufen, da sie durch ihre barrierearme Bebauung und ihren hohen Vegetationsanteil besonders stark auskühlen

können. Der Kaltluftstrom wirkt sowohl in die angrenzenden Siedlungsflächen hinein als auch in den Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-80.

Gemäß den Planungshinweisen Stadtklima wird der Großteil des Plangebiets einschließlich der Hirtestraße als ungünstig eingestuft, der Stellingdamm hingegen als günstig. Eine spezielle Ausgleichsfunktion mit umgebenden Bereichen besteht nicht, ebenso nimmt das Plangebiet keine Funktionen als Luftleitbahn, bzw. Frischluft-, oder Kaltluftentstehungsgebiet wahr (Planungshinweise Stadtklima 2015 - Hauptkarte - Umweltatlas-Karte 04.11.1). Laut Klimamodell Berlin ist die thermische Situation bezüglich des Siedlungsraumes ungünstig und erfordert Maßnahmen zur Verbesserung (Planungshinweise Stadtklima 2015 - Maßnahmen - Umweltatlas-Karte 04.11.03). Das Gebiet weist eine Empfindlichkeit gegenüber baulichen Veränderungen auf, insbesondere im Hinblick auf eine Mehrversiegelung. Eingriffe dieser Art sollten vermieden oder durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden.

Luft

Im Hinblick auf die Luftbelastung ist das Plangebiet laut Umweltatlas-Karte 03.12 (Entwicklung Luftqualität - Emissionen 2015) durchschnittlich mit NO_x und gering mit PM₁₀ bzw. PM_{2,5} belastet (bezogen auf den Raum Berlin).

Die verkehrsbedingte Luftbelastung im Straßenraum 2020 und 2025 entlang der Mahlsdorfer Straße westlich des Plangebiets wird im Berliner Umweltatlas (Luftreinhalteplan 2018-2025 - Szenarien zur NO₂-Konzentration im Straßenraum 2020 - Umweltatlas-Karte 03.11.3) mittels Trendrechnung für PM₁₀ und NO₂ als gering belastet dargestellt (Gesamtindex der Luftbelastung für NO₂ und PM₁₀ bezogen auf 2020: 0,84 - 1,07). Für die übrigen Quartiersstraßen, die das Plangebiet umgeben, liegen keine Werte vor.

Durch den Betrieb der Kanalbetriebsstelle entstehen Geruchsemissionen durch Abwässer und Schlamm während der Kesselentleerungen und -reinigungen. Die Bewertung der Geruchsituation zeigt, dass an maximal 240 Stunden im Jahr ein Geruchsereignis auftritt, was weniger als 3 % der Jahresstunden entspricht, so dass die Immissionswerte der Anlage 7 (Geruchsimmissions-Richtlinie) der TA Luft eingehalten werden.

2.1.5 Schutzgut Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Der Geltungsbereich ist nicht Bestandteil eines Europäischen Vogelschutzgebiets bzw. Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung. Es befinden sich keine gemäß § 29 BNatSchG i. V. m. § 26 NatSchGBln unter Schutz gestellten Teile von Natur und Landschaft in der Nähe. Die nächstgelegenen Schutzgebiete sind die Landschaftsschutzgebiete (LSG) Köpenicker Wälder nördlich der Müggelspree und das Erpetal, die etwa 600 bzw. 850 m östlich bzw. südöstlich des Plangebietes liegen.

Biotope

Eine Biotoptypenkartierung erfolgte im Juni 2021, eine ergänzende Begehung zum Trockenrasen im Juni 2022 (siehe anliegende Abbildung sowie Einzeldarstellung im Kapitel 2.4.1 Berücksichtigung der Eingriffsregelung und Anhang 2).



Datenquellen: Biotop- und Baumkartierung (Stand 2022): Dr. Szamatolski Schrickel Planungsgesellschaft mbH; Vermesserplan (Stand 2021): Vermessungsbüro Liedtke; Geoportal Berlin/Digitale farbige Orthofotos 2021 (Datenlizenz Deutschland - Version 2.0)

Die Flurstücke 42 und 43 des Grundstücks Hirtestraße 10 sind ungenutzt. Die ehemaligen Gärten sind brachgefallen (Biotopcode 10113) und wachsen durch Sukzession allmählich mit Bäumen zu. Hier findet sich Jungwuchs von Stieleiche (*Quercus robur*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Robinie (*Robinia pseudoacacia*) oder Walnuss (*Juglans regia*), des Weiteren finden sich hier zwei Blaufichten (*Picea pungens*). Zur Straße wird die Fläche von einer Reihe Säulenpappeln (*Populus nigra*, *Italica*) begrenzt. Im hinteren Bereich befindet sich ein leerstehender, teils verfallender ein- bis zweigeschossiger Bau

(Biotopcode 12831). Auf dem Grundstück Stellingdamm 14 befindet sich eine Kfz-Werkstatt mit Vermietungsbetrieb (Biotopcode 12310).

Auf dem Gelände des ehemaligen Wohnmobilstellplatzes befinden sich mehrere denkmalgeschützte Gebäude des ehemaligen Gaswerkes (Biotopcode 12810). Die Flächen im südlichen Teil werden durch einen Gastronomiebetrieb mit Biergarten genutzt. Hier befinden sich neben verschiedenen überdachten Bereichen (Biotopcode 12750) und geschotterten Offenbereichen (Biotopcode 12653) auch zwei Sandkästen (Biotopcode 10200). Die baumbestandenen Flächen am südlichen Zaun weisen auch aufgrund des dichten Gehölzbestandes südlich des Stellingdamms keine nennenswerte Bodenvegetation auf, weshalb der Bereich als vegetationsarmer Rohbodenstandort kartiert wurde (Biotopcode 031002). Östlich hat sich ein mehrschichtiger Gehölzbestand aus vornehmlich Eschenahorn (*Acer negundo*) und Esche (*Fraxinus excelsior*) gebildet (Biotopcode 07321).

Nördlich anschließend befinden sich Stellplätze auf teilweise versiegelten Flächen (Biotopcode 12642, 12643), die teilweise von Heckenstrukturen (Biotopcode 071021, 10273) gegliedert werden. Am östlichen Zaun bestehen Hecken- und Baumpflanzungen (Biotopcode 10273, 07142612) mit ruderalem Unterwuchs (Biotopcode 032002).

Die nördlich anschließende, derzeit nicht bebaute, jedoch überwiegend teil- bzw. vollversiegelte, Fläche diene ebenfalls als Wohnmobilstellplatz (Biotopcode 12641, 12643). Die unversiegelten Bereiche sind mit ruderalem Bewuchs sowie einzelnen Bäumen bestanden. Am nördlichen Rand hat sich im Westen eine Ruderalflur mit stellenweise dichtem Bewuchs von Wildem Wein (*Parthenocissus quinquefolia*) etabliert (Biotopcode 032002), im Osten steht ein Laubgebüschbestand aus von Wein überwachsenem Flieder (*Syringa spec.*) mit vereinzelt Jungwuchs von Spitzahorn, Eschenahorn, Robinie oder Walnuss (Biotopcode 071021). Die Stellplätze sind teilweise mit Zäunen abgetrennt, an denen sich spontaner Aufwuchs von Spitzahorn, Birke (*Betula pendula*), Eschenahorn sowie vereinzelt Flatterulme (*Ulmus laevis*) oder Pflaume (*Prunus spec.*) entwickelt hat. Hierdurch entsteht der Eindruck von lückigen Baumreihen (Biotopcode 07142621). Relativ zentral befindet sich an dem Standort des ehemaligen Gasometers ein als Rondell angelegter geschotterter Parkplatz (Biotopcode 12642). Südlich wurde als visuelle Abgrenzung eine Hecke aus Thuja (*Thuja spec.*) gepflanzt (Biotopcode 10273), östlich stockt ein junger Gehölzbestand aus Robinie, Spitzahorn, Birke und Pappel (*Populus spec.*) (Biotopcode 071021).

Auf dem Grundstück Stellingdamm 15A befindet sich eine Kanalbetriebsstelle der Berliner Wasserbetriebe (BWB, Biotopcode 12500). Der Bereich ist nahezu vollständig versiegelt (Biotopcode 12643, 12740, 12750). Entlang des Verwaltungsgebäudes finden sich Strauchpflanzungen (Biotopcode 10272), die teilweise verwildert wirken. Im Süden wird der westliche Bereich durch eine nicht gepflegte Ruderalflur (Biotopcode 032001), der östliche Bereich durch Trittrasen (Biotopcode 05160) und bodendeckenden Efeu (*Hedera helix*) begrünt (Biotopcode 10271).

Auf dem nördlich angrenzenden Flurstück 280 befindet sich ein ehemaliger Bunker (Biotopcode 12832), der momentan teilweise als Lager genutzt wird. Auf ihm hat sich eine etwa 50 cm dicke Humusschicht gebildet, auf der Jungwuchs von Spitzahorn, Stieleiche und Flieder stockt. Südlich des Bunkers liegt das ehemalige Kesselhaus, dessen östliche Fassade dicht mit Wildem Wein bewachsen ist

(Biotopcode 12920). Im Norden des Flurstücks befinden sich Laubgebüsche aus Spitz- und Eschenahorn (Biotopcode 071021).

Westlich des Bunkers hat sich eine kleine Fläche mit Trocken- bzw. Magerrasenaspekt (Biotopcode 032002) entwickelt. Hier wurden vermutlich Heide-Nelken (*Dianthus deltoides*) gefunden, die nach Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) als besonders geschützt gelten. Trocken- und Magerrasen sind nach § 30 BNatSchG i. V. m § 28 NatSchG Bln geschützt. Auch ruderal beeinflusste Magerrasen oder aus Scherrasen hervorgegangene Sandtrockenrasen sind geschützt, wenn die überwiegende Anzahl der Pflanzenarten aus typischen Trockenrasenarten besteht oder eine bzw. mehrere typische Arten mehr als 50 % der vegetationsbedeckten Fläche einnehmen. Zur Absicherung wurde daher eine nochmalige Begehung der Fläche am 13. Juni 2022 durchgeführt. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass es sich bei den Nelkenvorkommen nicht um Heide-Nelken (*Dianthus deltoides*), sondern um Kartäuser-Nelken (*Dianthus carthusianorum*) handelt. Als Unterschiede werden das Fehlen des für Heidenelken typischen dunklen Rings auf der Blüte gesehen sowie das Vorkommen von mehreren Blüten pro Stängel, die für Heide-Nelken atypisch ist, bei Kartäuser-Nelken aber durchaus vorkommen kann (Baumann 2012). Auf der Fläche wurden insgesamt ca. 50 Pflanzen festgestellt. Nach BArtSchV gelten alle wild wachsenden Nelkenarten als besonders geschützt.

Die weiteren festgestellten Arten gehören teilweise zu den Zeigerarten für Trockenrasen (SenStadtUm 2013). So wurden Gemeines Ferkelkraut (*Hypochaeris radicata*), Scharfer Mauerpfeffer (*Sedum acre*), Wiesen-Salbei (*Salvia pratensis*) und Gemeiner Reiherschnabel (*Erodium cicutarium*) festgestellt. Weitere Arten, die typisch für mehrjährige Ruderalfluren und Magere Zierrasen sind wie das Gewöhnliche Leimkraut (*Silene vulgaris*), Graukresse (*Berteroa incana*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*) oder Wiesen-Labkraut (*Galium album*) konnten ebenfalls nachgewiesen werden. Hierbei wurden sowohl Arten überwiegend saurer Standorte (Scharfer Mauerpfeffer, Gemeines Ferkelkraut, Gemeiner Reiherschnabel) sowie auch Arten eher basiphiler Standorte (Kartäuser-Nelke, Wiesen-Salbei) identifiziert. Es handelt sich bei der vorliegenden Fläche (ca. 220 m²) demnach um einen geschützten Trockenrasen, weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung < 10 %, Biotoptyp 0512001).

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze verläuft eine Durchwegung aus Betonplatten (Biotopcode 12654), die an der Bunkeranlage in einen Sandweg (Biotopcode 12651) übergeht. Diese verbindet die Janitzkystraße und den Stellingdamm und dient neben der Erschließung des Grundstücks Janitzkystraße 18/20 auch der zusätzlichen rückwärtigen Erschließung der Grundstücke zwischen dem Weg und der Wolfsgartenstraße für Pkw's. Die nördliche Anbindung an die Janitzkystraße ist nur zu Fuß passierbar, da sich hier eine Treppenanlage befindet. Sie ist nicht mehr Teil des Bebauungsplans 9-80.

Bäume

Im Plangebiet befinden sich vor allem Laubbäume unterschiedlichen Alters, die teilweise einzeln, teilweise in Gruppen oder linear im gesamten Gebiet vertreten sind (siehe Abbildung 6 sowie Anhang 3 mit detaillierter Auflistung). Insgesamt wurden 60 Einzelbäume innerhalb des Geltungsbereichs festgestellt, wovon 54 Bäume nach BaumSchVO geschützt sind. Die Bäume innerhalb der privaten Gärten entlang der Hirtestraße sowie die Nadelgehölze auf der Brachfläche wurden nicht mit betrachtet.

Etwa die Hälfte der kartierten Bäume weist starke bis sehr starke Schädigungen auf, größtenteils aufgrund von Totholz oder Scheuer- und Faulstellen. Teilweise bedrängen sich Bäume gegenseitig und konkurrieren um Wasser und Nährstoffe, insbesondere entlang der Zäune im Bereich der Stellplätze. Durch den hohen Versiegelungsgrad steht dort nur wenig Wasser zur Verfügung. Der größte Teil der gesunden Bäume befindet sich auf der Brachfläche im Nordwesten.

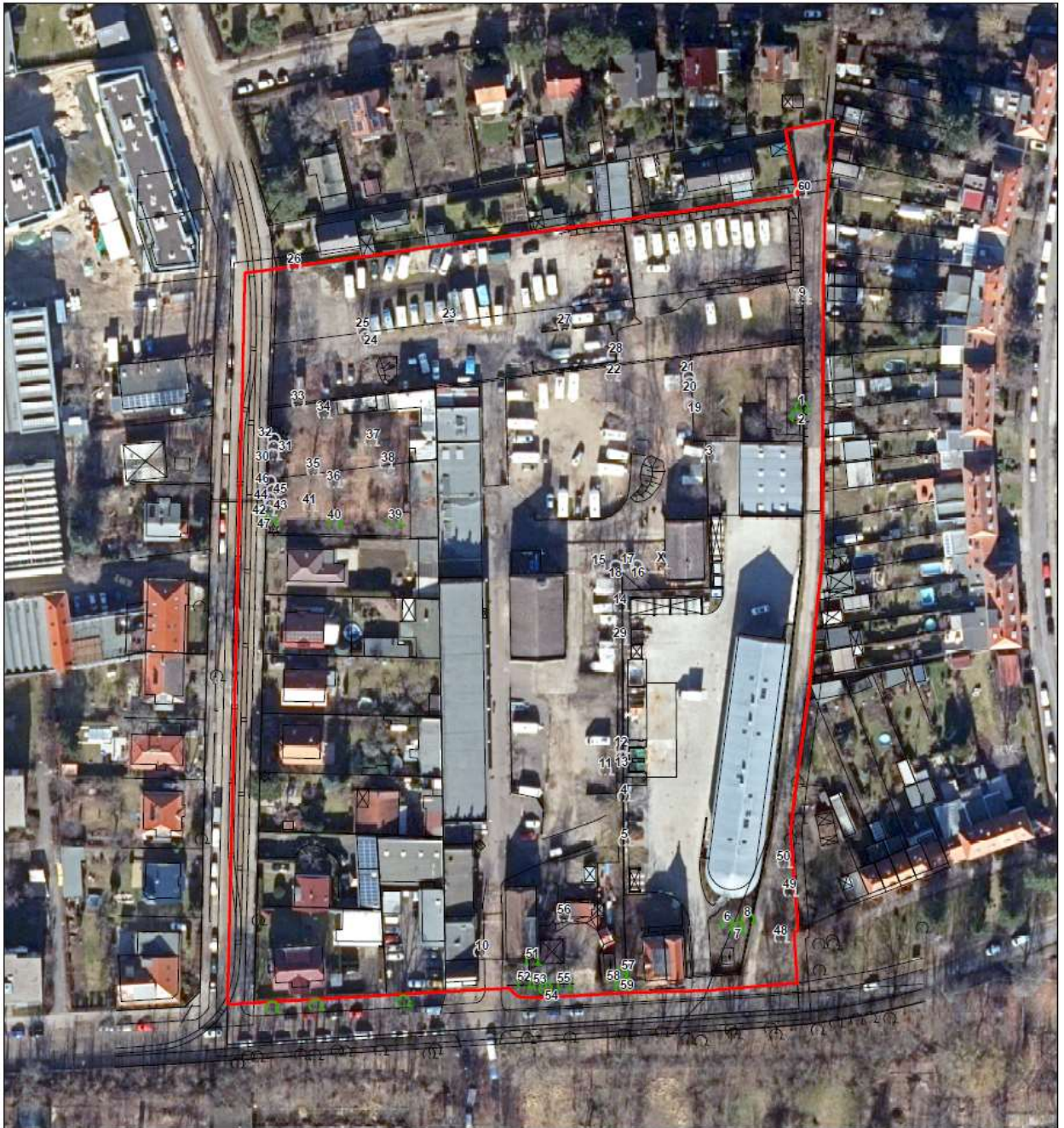


Abb. 6: Baumbestand

Datenquellen: Biotop- und Baumkartierung (Stand 2023, aktualisiert Juli 2024): Dr. Szamatolski Schrickel Planungsgesellschaft mbH; Vermesserplan (Stand 2021): Vermessungsbüro Liedtke; Geoportal Berlin/Digitale farbige Orthofotos 2021 (Datenlizenz Deutschland - Version 2.0)

Fauna

Erste faunistische Untersuchungen erfolgten im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen 2016 / 2017 für das Entwicklungsgebiet ehemaliger Güterbahnhof Köpenick (Kallasch 2017). Ergänzend wurden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-80 Erfassungen von Gebäudebrütern und Fledermäusen (Goldbach 2020), weiteren Brutvögeln und Insekten (Planland 2021) sowie von Zauneidechsen (Bannert 2021) durchgeführt. Kartierungen von Amphibien wurden in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde im Frühjahr 2020 aufgrund fehlender Habitatqualitäten (u. a. hoher Versiegelungsgrad, wenig Gehölze, keine Oberflächengewässer, Barrierewirkung durch Stellingdamm) für nicht notwendig erachtet. Die Kartierungsergebnisse wurden in einem Artenschutzfachbeitrag zusammengetragen und ausgewertet (SzSP 2022). Die relevanten Aspekte werden nachfolgend zusammengefasst.

Avifauna

Die Kartierungsergebnisse aus den Jahren 2016 / 2017 für das Entwicklungsgebiet zeigten insgesamt 41 Brutvogelarten, darunter drei Arten der Roten Liste, vier Arten der Vorwarnliste und zwei streng geschützte Arten. Genaue Angaben, welche Arten im Bereich des Bebauungsplans 9-80 nachgewiesen wurden, liegen nicht vor. Auch fehlt eine genaue Verortung der Brutplätze im Bericht, daher war zunächst unklar, welche Bedeutung das Gebiet des Bebauungsplans 9-80 für die Avifauna hat, so dass weitere Untersuchungen erforderlich waren. Ergänzende Erfassungen von **Gebäudebrütern** wurden an fünf Terminen zwischen April und Juli 2020 durchgeführt. Hierbei wurden drei Arten festgestellt, die am Gebäudebestand brüteten. Insgesamt wurden 20 Niststätten ermittelt, von denen 13 im Jahr 2020 als Brutplatz genutzt wurden (Goldbach 2020).

Tabelle 3: Ergebnisse der Gebäudebrütererfassung (2020)

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Neststandort	RL B 2013	RL D 2020	BArtSchV 2005	Status
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	H	*	*	§	1 BP
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	N	*	*	§	1 BP 2 NP
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	H, F	*	*	§	11 BP 5 NP

Neststandort: B – Bodenbrüter, N – Nischenbrüter: H – Höhlenbrüter, F – Freibrüter

RL B: Rote Liste Berlin: K. Witt & K. Steiof (2013)

RL D: Rote Liste Deutschland: DRV (2020)

1 – vom Aussterben bedroht; 2 – stark gefährdet; 3 – gefährdet; R – Arten mit geografischer Restriktion; V – Art der Vorwarnliste; * – ungefährdet

BArtSchV: Bundesartenschutzverordnung (2005); §: besonders geschützt, §§: streng geschützt

Status: BP – Brutplatz; NP – Nistplatz; NG – Nahrungsgast; BR – Brutrevier

Die festgestellten Arten nutzen ihre Brutplätze und -reviere in der Regel wiederkehrend. Somit stellen sämtliche festgestellte Nistplätze ganzjährig geschützte Lebensstätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dar. Höhlenbäume wurden auf dem Gelände nicht festgestellt.

Für die ergänzende Erfassung der **Brutvögel** wurden fünf Begehungen zwischen März und Juni 2021 im Geltungsbereich durchgeführt. Hierbei wurden insgesamt 23 Vogelarten festgestellt, von denen 15

im Gebiet brüteten (inklusive der schon 2020 festgestellten Arten). Hausrotschwanz und Haussperling wurden hierbei nur nachrichtlich übernommen, von der Blaumeise wurden neue Reviere kartiert. Nachfolgend wurde die Erfassung in gesichertes oder wahrscheinliches Brüten (B-Reviere) unterschieden, in welchen der Niststandort ermittelt werden konnte und mögliches Brüten (A-Reviere), wo das Verhalten auf ein Brutgeschehen hindeutet, allerdings keine konkreten Niststättennachweise erbracht werden konnten.

Tabelle 4: Ergebnisse der Brutvogelerfassung (ohne Gebäudebrüter, 2021)

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Neststandort	RL B 2013	RL D 2020	BArt-SchV 2005	Status
Amsel	<i>Turdus merula</i>	F	*	*	§	3 B-Rev
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	H	*	*	§	3 A-Rev. 1 B-Rev.
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	F	*	*	§	NG
Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>	H	*	*	§	NG
Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>	F	*	*	§	NG
Elster	<i>Pica pica</i>	F	*	*	§	1 B-Rev.
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	H	*	V	§	1 A-Rev. NG
Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	N, F	*	*	§	1 B-Rev.
Girlitz	<i>Serinus serinus</i>	F	*	*	§	2 B-Rev.
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	F	*	*	§	1 A-Rev. 2 B-Rev.
Haubenmeise	<i>Parus cristatus</i>	H	*	*	§	NG
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	N	*	*	§	(Goldbach 2020)
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	H, F	*	*	§	(siehe Goldbach 2020)
Kernbeißer	<i>Coccothraustes coccothraustes</i>	F	*	*	§	1 B-Rev.
Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>	F	*	*	§	1 A-Rev.
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	H	*	*	§	1 A-Rev. 4 B-Rev.
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	F	*	*	§	2 A-Rev. 2 B-Rev.
Nebelkrähe	<i>Corvus cornix</i>	F	*	*	§	NG
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	F	*	*	§	3 B-Rev.
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	B	*	*	§	1 A-Rev. 2 B-Rev.
Schwanzmeise	<i>Aegithalos caudatus</i>	F	*	*	§	NG
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	H	*	3	§	1 B-Rev.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Neststand- ort	RL B 2013	RL D 2020	BArt- SchV 2005	Status
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	F	*	*	§	1 B-Rev.

Neststandort: B – Bodenbrüter, N – Nischenbrüter: H – Höhlenbrüter, F – Freibrüter

RL B: Rote Liste Berlin: K. WITT & K. STEIOF (2013)

RL D: Rote Liste Deutschland: DRV (2020)

1 – vom Aussterben bedroht; 2 – stark gefährdet; 3 – gefährdet; R – Arten mit geografischer Restriktion; V – Art der Vorwarnliste; * – ungefährdet

BArtSchV: Bundesartenschutzverordnung (2005); §: besonders geschützt, §§: streng geschützt

Neststandort: B – Bodenbrüter, N – Nischenbrüter: H – Höhlenbrüter, F – Freibrüter, NF – Nestflüchter, K – Koloniebrüter

Status: NG – Nahrungsgast; A-Rev.: mögliches Brüten, B-Rev.: wahrscheinliches/gesichertes Brüten

Auf der aktuellen Roten Liste Deutschlands (DRV 2020) steht der Feldsperling auf der Vorwarnliste, der Star gilt als gefährdet. Alle kartierten Arten sind in Berlin ungefährdet.

Die für Brutvögel bedeutenden Bereiche befinden sich vor allem auf der Gartenbrache im Nordwesten. Hier wurden Niststätten von zwölf verschiedenen Arten erfasst. Weitere Niststätten wurden im Baumbestand im Norden der Fläche sowie innerhalb der Gärten der Wohnbebauung festgestellt, vereinzelt existieren Nistplätze im südlichen Geltungsbereich.

Höhlen- und Nischenbrüter nutzen ihre Brutplätze in der Regel wiederkehrend. Diese Lebensstätten stehen nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG unter Schutz. Als Höhlen- und Nischenbrüter wurden insgesamt sechs Arten (Blau- und Kohlmeise, Garten- und Hausrotschwanz, Haussperling, Star) mit nachgewiesenem Brutgeschehen festgestellt. Im Baumbestand konnten insgesamt sieben Brutplätze von Höhlenbrütern nachgewiesen werden, davon drei auf der Gartenbrache, zwei an Bäumen auf der nördlichen ehemaligen Wohnmobilstellfläche und jeweils einer auf der Kanalbetriebsstelle und im Wohngebiet. Zudem finden sich 20 Niststätten am Gebäudebestand, ein Nistplatz des Hausrotschwanzes liegt am nördlichen Gebäudekomplex, der abgerissen werden soll. Die anderen Niststätten finden sich am denkmalgeschützten Gebäudebestand des ehemaligen Gaswerks.

Sieben Arten wurden nur als Nahrungsgäste auf der Fläche erfasst, beim Feldsperling wird darüber hinaus ein Brutgeschehen für möglich erachtet. Im Jahr 2020 wurden zusätzlich mehrere Mauersegler beobachtet, die das Gebiet allerdings nur überflogen.

Fledermäuse

In ersten Untersuchungen in 2016 / 2017 wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-80 als Jagdgebiet der Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) identifiziert. Mehrere Jagdrouten befinden sich innerhalb des Gebiets. Vom Großen Abendsegler (*Nyctalus noctula*) wird das Gebiet vor allem als Flugroute genutzt. Des Weiteren wurde ein mögliches Wochenstubenquartier in der Nähe vermutet (Kallasch 2017). Ergänzende Untersuchungen erfolgten im Jahr 2020 mit vier Detektorbegehungen in den Abend- und Nachtstunden zwischen Juni und August zur Ermittlung von Fledermausaktivitäten. Zwei weitere Begehungen (20.04. und 06.10.) fanden zum Gebäudebestand statt, um deren Quartierreignung bzw. -nutzung festzustellen (Goldbach 2020). Am und im Gebäudebestand konnten keine Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse festgestellt werden, allerdings konnten nicht alle Bereiche (z. B. Dachböden) untersucht werden. Bei den abendlichen Ausflugsbeobachtungen konnten zu-

dem keine aus einem Quartier ausfliegenden Fledermäuse erfasst werden. Der untersuchte Gebäudebestand weist teilweise allerdings ein hohes Quartierpotential auf, insbesondere in den nicht von Menschen genutzten Dachbodenbereichen. Auch finden sich am gesamten Gebäudebestand Nischen und Lücken an den Fassaden, die als Quartier potentiell geeignet wären. Entsprechend ist eine Nutzung als Quartier bei einigen Gebäuden nicht gänzlich auszuschließen.

Bei den Detektorbegehungen konnten zwei Fledermausarten festgestellt werden, die im Gebiet jagten oder es überflogen.

Tabelle 5: Festgestellte Fledermausarten

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	RL D 2020	FFH-RL	Nachweis
Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	V	IV	Jagdhabitat
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	*	IV	Jagdhabitat

RL-D: Rote Liste Deutschland (Bundesamt für Naturschutz, 2020)

Schutzkategorien: 1 - vom Aussterben bedroht; 2 - stark gefährdet; 3 - gefährdet; V - Vorwarnliste; G - Gefährdung unbekannten Ausmaßes, D - Daten unzureichend, * - ungefährdet

FFH-RL: FFH-Richtlinie vom 21.05.1992, 92/43/EWG II - Art des Anhangs II der Richtlinie; IV - Art des Anhangs IV der Richtlinie

Das Gebiet wird von beiden Arten intensiv zur Jagd genutzt. Es ist durch die baumbestandenen Straßen und das Bahngelände im Süden gut an weitere mögliche Jagdhabitats und Quartierbereiche angebunden. Es gilt dementsprechend als bedeutendes Jagdhabitat. Diese gelten allerdings nicht als geschützte Lebensstätte im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG.

Reptilien

In den Untersuchungen in 2016 / 2017 bezüglich der Reptilien wurden die Arten Blindschleiche (*Anguis fragilis*) und Zauneidechse (*Lacerta agilis*) südlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 9-80 festgestellt. Beide Arten besitzen im Areal des ehemaligen Güterbahnhofes Köpenick eine stabile reproduzierende Population. Des Weiteren wurde ein Vorkommen der Schlingnatter (*Coronella austriaca*) nicht nachgewiesen, aber auch nicht ausgeschlossen (Kühnel & Bannert 2017).

Im Jahr 2021 konnten im Rahmen von insgesamt sechs Begehungen bei sonnigem windstillem Wetter zwischen April und Oktober innerhalb des Geltungsbereichs keine Zauneidechsen nachgewiesen werden. Die untersuchten Flächen bieten zu wenig Habitatpotential, da die potentiell geeigneten Flächen zu klein sind und nicht die geeignete Biotopausstattung aufweisen. Eine Einwanderung aus den südlich angrenzenden Bahnflächen ist aufgrund der Barrierewirkung des Stellingdamms nicht zu erwarten.

Insekten

Für die Invertebraten (Stechimmen, Tagfalter, Laufkäfer, Spinnen) stellt das Gelände des ehemaligen Güterbahnhofes Köpenick ein wertvolles bis sehr wertvolles Habitat dar (Saure & Kielhorn 2017). Für Heuschrecken besitzt es eine mittlere Bedeutung, für Nachtfalter ist es nicht relevant (Kruse 2017). Libellen kamen nur im Bereich der Erpe vor (Petzold 2017). Die untersuchten Standorte liegen in einiger Entfernung zum Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-80, daher ist eine genaue Aussage über die Bedeutung hier schwierig, allerdings sind versiegelte und bebaute Flächen für die Arten zumeist ohne Bedeutung (Saure & Kielhorn 2017).

Untersuchungen zur Potentialabschätzung bezüglich der Eignung der Fläche als Lebensraum für Tagfalter, Heuschrecken, Käfer, Libellen sowie Bienen und Wespen wurden in 2021 durchgeführt. Hierzu wurde das Plangebiet an drei Tagen zwischen Juni und August intensiv untersucht. Es wurde ein stark eingeschränktes Artenspektrum festgestellt, was durchweg aus häufigen, nicht bedrohten Arten besteht. Drei davon (Hornisse *Vespa grabro*, Gemeiner Rosenkäfer *Cetonia aurata*, Kleiner Kirschbaum-Prachtkäfer *Athaxia nitidula*) sind nach § 7 Abs. 2 Nrn. 13 BNatSchG besonders geschützt. Die festgestellten Arten sind nicht an besondere Pflanzenvorkommen gebunden und werden in den umliegenden Gärten ausreichend Habitate finden.

2.1.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Gegenstand der Untersuchung ist das Orts- und Landschaftsbild einschließlich seiner landschaftsbildprägenden Elemente. Hierbei ist auf Elemente des Orts- und Landschaftsbildes unter den Aspekten Vielfalt, Eigenart und Schönheit abzustellen. Daneben haben die Kriterien Erlebnisqualität und Ausprägung von Identifikationspunkten eine besondere Bedeutung.

Die Umgebung des Plangebietes ist von einer heterogenen Baustruktur geprägt. Im Norden schließen sich zunächst beidseitig der Janitzkystraße Einfamilienhäuser an, welche weiter nördlich in die Blockrandbebauung der Märchensiedlung übergehen. Im Osten wird es durch die Reihenhaussiedlung der Wohnsiedlung Elsengrund begrenzt. Im Süden schließt sich an den Stellingdamm eine brachgefallene Fläche an, die sich bis zur Bahntrasse zieht. Der westliche Teil ist durch eine Bebauung mit Einfamilienhäusern beidseitig der Hirtestraße geprägt, an die sich in Richtung Mahlsdorfer Straße eine blockrandschließende Bebauung mit vier bis fünf Geschossen anschließt. Dieser westliche Teil liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans XVI-15 für das Gelände zwischen Mahlsdorfer Straße, Hirtestraße und Stellingdamm, der somit direkt an das hiesige Plangebiet angrenzt. Der nördliche Teil wird durch verschiedene Kleingewerbe genutzt (u. a. Möbeltischlerei, Karosseriewerkstatt).

Das Plangebiet charakterisiert sich durch heterogene Bebauungsstrukturen. Im Osten findet sich eine Kanalbetriebsstelle der Berliner Wasserbetriebe mit einem zweigeschossigen Verwaltungsgebäude und weiteren einzelnen Funktionsbauten, im Westen findet sich eine Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern und Gartenanlagen. Das Zentrum und der nördliche Bereich sind geprägt durch die denkmalgeschützten Gebäude des ehemaligen Gaswerks. Im Süden findet sich ein Biergarten, die restlichen Bereiche wurden als Stellplätze für Wohnmobile genutzt.

Der Großteil der im Bereich der Kanalbetriebsstelle und des Köpenicker Hofes stehenden Backsteingebäude stehen als Bauensemble des ehemaligen Gaswerks Köpenick unter Denkmalschutz. Ein Großteil der Gebäude ist vom Stellingdamm und vom Sommerweg einsehbar, die Zusammengehörigkeit ist aufgrund der artgleichen Fassadengestaltung noch weitgehend erkennbar (Kracht und Pohl Bauforschung 2022). Die ehemaligen Wohnmobilstellflächen werden im Süden durch die vorhandene denkmalgeschützte Bebauung abgeschirmt und wirken damit vom Stellingdamm aus betrachtet als optisch nicht störend. Die Bereiche im Norden sind allerdings von außen einsehbar und stellen in diesem Bereich einen optischen Störfaktor dar.

2.1.7 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Erholung

Zum Schutzgut Mensch stehen Fragen des Wohlbefindens, der Gesundheit und der Wohn- und Erholungsnutzung im Vordergrund. Gegenstand der Betrachtung sind mögliche Beeinträchtigungen durch schädliche Immissionen (v. a. Lärm) und Beeinträchtigungen der Wohn- und Erholungsnutzung.

Aktuell hat das Plangebiet kaum Bedeutung für die Erholungsnutzung, da keine konkreten Angebote zur Naherholung vorhanden sind. Im Süden existiert ein Biergarten, die nördlichen Stellplätze wurden von Personen mit ihren Wohnmobilen genutzt. Im Wohngebiet dienen die Gärten der privaten Erholungsnutzung zur Verfügung.

Fußläufig ist das Landschaftsschutzgebiet LSG Köpenicker Wälder nördlich der Müggelspree über den Stellingdamm zu erreichen. Südlich der Bahntrasse liegt zudem das LSG Erpetal.

Bioklima

Das Bioklima betrachtet die gesundheitlichen Belastungen und Gefahren, denen die Menschen vor allem durch zunehmende Temperaturen und Hitzeperioden ausgesetzt sind. Das Plangebiet liegt innerhalb des Einwirkungsbereichs eines Kaltluftentstehungsgebiets und weist einen schwachen Wärmeinsellekt auf (Klimaanalysekarte 2015 - Umweltatlas-Karte 04.10.07). Die Wärmebelastung in der Nacht liegt im südlichen Teil bei >0 bis $<0,5$ PMV (Predicted Mean Vote) und nimmt nach Norden hin bis auf $-0,5$ bis -1 PMV ab. Dies entspricht einer günstigen Wärmebelastung (Bioklima - Wärmebelastung in der Nacht (Ausgabe 2009) - Umweltatlas-Karte 04.09). Das Windfeld ist derzeit von der Waldfläche östlich der Siedlung Elsengrund nach Westen gerichtet. Der Kaltluftvolumenstrom ist im Plangebiet sowie in der umgebenden Bebauung gering ($50 - <100 \text{ m}^3/\text{s}$) (Bodennahes Windfeld und Kaltluftvolumenstrom 2015 - Umweltatlas-Karte 04.10.01). Gemäß den Planungshinweisen Stadtklima wird der Großteil des Plangebiets als ungünstig, die Straßenflächen als günstig (Stellingdamm) bis ungünstig (Hirteweg) eingestuft (Klimamodell Berlin - Planungshinweise Stadtklima (Ausgabe 2016) - Umweltatlas-Karte 04.11, s. Kap. II.2.1.4).

Lärm

Der Straßenbahnlärm in der Hirtestraße ist deutlich wahrnehmbar (Umweltatlas-Karte 07.05.03 Strategische Lärmkarte L_DEN (Tag-Abend-Nacht-Lärminde) Straße-/U-Bahnverkehr 2017). Insgesamt treten im Plangebiet Lärmpegel von $55 - 65 \text{ dB(A)}$, vereinzelt bis 70 dB(A) , auf (Umweltatlas-Karte 07.05.14 Strategischen Lärmkarte L_DEN (Tag-Abend-Nacht-Lärminde) Raster 2017).

Aufgrund der vorhandenen Wohnbebauung besteht grundsätzlich eine hohe Empfindlichkeit hinsichtlich des Schutzgutes Mensch gegenüber Lärmimmissionen.

Die für das Plangebiet durchgeführte schalltechnische Untersuchung (Lärmkontor 2022) hat für die Bestandssituation (Nullfall ohne Realisierung der Vorhaben sowie ohne Ausbau des Schienenverkehrs und Ostumfahrung) festgestellt, dass die höchsten schalltechnischen Belastungen an den vorhandenen Wohngrundstücken im Süden des Plangebiets im Nahbereich des Stellingdamm und im Wirkungsbereich der Bahntrasse entstehen. Für die Wohngrundstücke werden im Kreuzungsbereich Stellingdamm / Hirtestraße Beurteilungspegel teilweise über 70 dB(A) am Tag und über 60 dB(A) in der Nacht erreicht.

Auch im Nahbereich der Hirtestraße werden Beurteilungspegel bis 69 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht erreicht. Die vorhandenen Wohngrundstücke sind somit besonders lärmexponiert, da sie sich sowohl im direkten Einflussbereich des Stellingdamms, der Hirtestraße mit Straßenbahn und der Bahntrasse befinden. Die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht werden im vorhandenen Wohngebiet erheblich überschritten. Die Überschreitungen betragen überwiegend bis 15 dB(A) am Tag und in der Nacht. Am Tag können auch die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) nur in Teilbereichen an den rückwärtigen Fassaden eingehalten werden. Vor allem im südlichen Teil des Wohngebietes werden auch nachts die Schwellen der Gesundheitsgefährdung (60 dB(A)) an Gebäudefassaden überschritten. Der Bereich des zukünftigen Schulstandortes weist Lärmpegel von 55 dB(A) bis 57 dB(A) am Tag auf und überschreitet damit den Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A)). Der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete, in denen soziale Einrichtungen allgemein zulässig sind, von 60 dB(A) wird jedoch größtenteils eingehalten. Die Belastung ist zudem aufgrund der Straßenbahn im Westen an der Hirtestraße am stärksten und nimmt nach Osten hin ab. In besonders schallgeschützten Ecken kann die Lärmbelastung bis auf 45 dB(A) sinken. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts werden fast im gesamten Geltungsbereich überschritten, die Richtwerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts werden im Bereich der Straßen ebenfalls überschritten. Die Hauptlärmquelle stellt für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes derzeit der Schienenverkehr (Straßenbahn, S-Bahn, Güterverkehr) dar.

Im Nahbereich zur Kanalbetriebsstelle wurden zudem Beurteilungspegel von > 65 dB(A) ermittelt, die allerdings aufgrund der Betriebszeiten nur temporär auftreten (Lärmkontor 2023).

Licht

Licht gehört gemäß § 3 Abs. 2 BImSchG zu den Immissionen und gemäß § 3 Abs. 3 BImSchG zu den Emissionen i. S. des Gesetzes. Lichtimmissionen gehören nach dem BImSchG zu den schädlichen Umwelteinwirkungen, wenn sie nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft herbeizuführen.

Der Gesetzgeber hat bisher keine Regelungen zur Bestimmung der immissionsschutzrechtlichen Erheblichkeitsgrenzen für Lichtimmissionen erlassen (LAI 2012). Innerhalb des Wohngebietes ist keine Nachtbeleuchtung zu erwarten, die Bereiche des Wohnmobilstellplatzes sowie der Kanalbetriebsstelle werden zumindest teilweise auch nachts beleuchtet. Das Licht wird durch die vorhandenen Gebäude gegenüber den Wohnhäusern in der Umgebung zum überwiegenden Teil abgeschirmt.

2.1.8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im südlichen Teil des Plangebiets befindet sich das Denkmalensemble Städtisches Gaswerk Köpenick (Nr. 09045792). Es umfasst sechs Einzeldenkmäler (ehemaliges Bürogebäude 1 mit Werkstattanbau, ehemaliges Bürogebäude 2, ehemaliges Kohlenlager / Fahrzeughalle 3, ehemaliges Ofenhaus 4, ehemalige Uhren- und Reglerhaus 5 sowie ehemaliges Wohnhaus 7). Die denkmalgeschützten Gebäude werden nur noch zu geringen Anteilen für Bürotätigkeiten sowie einen Gastronomiebetrieb genutzt.

Östlich angrenzend an das Gelände befinden sich die Wohnsiedlung Elsengrund (Nr. 09045811) und nordöstlich die Stadtrandsiedlung Mittelheide (Nr. 09045749), die ebenfalls als Ensembles geschützt sind.

2.2 Prognose des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre eine Entwicklung des Plangebiets aus der Bestandssituation heraus grundsätzlich möglich, da es planungsrechtlich dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen ist und somit Baurechte bestehen. Künftige Gebäude wären zulässig, wenn sie sich in die Umgebung einfügen. Auf Grund der heterogenen Bebauungs- und Nutzungsstruktur ist allerdings nicht eindeutig bestimmbar, welche Nutzungen und Bebauungen realisiert werden würden und welcher Gebietscharakter entstehen würde. Da das Land Berlin Flächen des ehemaligen Gaswerkes erworben hat, um die Flächen gemeinwohlorientierten Nutzungen zuzuführen, wäre die Weiterführung der ursprünglich vorhandenen privatwirtschaftlichen Nutzungen (u. a. Wohnmobilstandort, Lager, Werkstattnutzungen) auch ohne die Planentwicklung unwahrscheinlich.

Die Schulbebauung wäre auf Grund der Dimensionen hier nicht entwickelbar, ein geringer dimensionierter Bau wäre ggf. genehmigungsfähig. Alternativ wäre auch eine Erweiterung des Wohngebiets oder eine anderweitige gewerbliche Nutzung denkbar. Durch den denkmalgeschützten Gebäudebestand bestehen hier allerdings erhebliche Einschränkungen. Ein Brachfallen des Geländes erscheint insgesamt eher unwahrscheinlich.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

2.3.1 Schutzgut Fläche

Mit Umsetzung der Planung ist auf Grund der zulässigen Versiegelung mit einer Erhöhung des versiegelten Flächenanteils auf 24.020 m² auszugehen. Dies entspricht einem zukünftigen Versiegelungsgrad von ca. 75%. Für die Ermittlung werden die jeweils überbaubaren Flächen (GRZ bzw. Verkehrsflächen vollständig) zu Grunde gelegt. Von einer Berücksichtigung teilversiegelter Flächen wurde mangels konkreter Flächengrößen abgesehen. Es handelt sich hierbei entsprechend um eine worst-case-Annahme. Mögliche Unterschreitungen der zulässigen Grundflächenzahl wurden nicht berücksichtigt.

Tabelle 6: Flächenbilanz

Festsetzung gemäß Bebauungsplan	Flächen- größe [m ²], rd.	voraussichtliche Versiegelung [m ²], rd.	zulässige Über- schreitung [m ²], rd.	Gesamtfläche Versiegelung [m ²], rd.
Allgemeines Wohngebiet (WA)	6.100	1.800	900	2.700
Fläche für Gemeinbedarf				
Schule	11.400	9.120	---	9.120
kulturelle und soziale Einrichtungen	6.000	4.800	---	4.800
Öffentliche Verkehrsflächen (Bestand)	1.400	1.400	---	1.400

Festsetzung gemäß Bebauungsplan	Flächen- größe [m²], rd.	voraussichtliche Versiegelung [m²], rd.	zulässige Über- schreitung [m²], rd.	Gesamtfläche Versiegelung [m²], rd.
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	1.600	1.600	---	1.600
Versorgungsfläche (Kanalbetriebsstelle)	5.500	4.400	---	4.400
Geltungsbereich	32.000	23.120	900	24.020

Die größte Neuversiegelung erfolgt innerhalb der Gemeinbedarfsfläche für die Schule, da die Gartenbrache an der Hirtestraße sowie unversiegelte Stellplatzbereiche im Nordwesten in Anspruch genommen werden. Die Flächeninanspruchnahme erfolgt ausschließlich auf bereits anthropogen überformten, teilweise versiegelten und altlastenbehafteten Flächen. Dies betrifft Böden, die keine Naturnähe, Seltenheit oder besondere Bodenfunktionen aufweisen, was positiv zu bewerten ist. Die Flächeninanspruchnahme unversiegelter oder ggf. wertvoller Flächen an anderer Stelle kann somit vermieden werden.

Im Bereich der Verkehrsflächen der Hirtestraße und des Sommerweges (verkehrsberuhigter Bereich) sind keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten, da die Flächen bereits im Bestand versiegelt sind. Lediglich im nördlichen Teil des Sommerweges ist mit einer zusätzlichen Versiegelung zu rechnen, da die geplante Wendestelle für Pkw's im Rahmen des Ausbaus versiegelt werden soll.

Baubedingt kann es zu einer vorübergehenden weitergehenden Flächeninanspruchnahme kommen, da für die Bauarbeiten Lager- und Abstellflächen für Material und Geräte benötigt werden. Nach Möglichkeit sollten diese Flächen auf bereits versiegelten oder verdichteten Flächen im Baugebiet untergebracht werden. Aufgrund der räumlichen Enge können ggf. externe Flächen benötigt werden, die Inanspruchnahme ist allerdings nur vorübergehend.

2.3.2 Schutzgut Boden und Altlasten

Relevante Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden liegen vor, wenn das Bodengefüge und die Bodenfunktionen nachhaltig verändert werden. Dies ergibt sich grundsätzlich vor allem durch die Überbauung und Versiegelung von Flächen. Die Entwicklung des Plangebiets erfolgt auf Böden, die durch die Vornutzungen bereits stark anthropogen überprägt und baulich genutzt sind. Die größten Veränderungen des Bodens sind durch die Bebauung des Schulstandorts im nördlichen Teil der Gemeinbedarfsflächen sowie durch die Neuordnung und Bebauung des südlichen Teils der Gemeinbedarfsfläche zu verzeichnen. Bereits die geplanten Baumaßnahmen führen zu Veränderungen des vorhandenen Bodens durch Abtrag und Auffüllung, durch Aushub von Baugruben, Umgestaltung des Bodenreliefs sowie durch das Befahren mit schweren Baumaschinen. Da es sich nicht um natürliche oder anthropogen kaum veränderte Böden handelt, sind die in diesen Bereichen zu erwartenden Beeinträchtigungen nicht als gravierend zu bewerten. Nach Umsetzung der Planung werden in der Summe weniger offene Bodenflächen zur Verfügung stehen, die natürliche Funktionen übernehmen können, als dies in der Bestandssituation der Fall ist.

Anlagebedingt sind auf Grund der avisierten Nutzungen im Plangebiet keine negativen Auswirkungen auf den Boden zu erwarten. Betriebsbedingt kann es theoretisch auf der Kanalbetriebsstelle durch eine

Havarie zu Bodenverunreinigungen kommen. Dieses Risiko ist durch bauliche Maßnahmen (versiegelte Stand- und Fahrflächen) bereits minimiert worden. In den restlichen Bereichen sind keine bodengefährdenden Nutzungen vorgesehen.

Bodendenkmale

Da keine Bodendenkmale bekannt sind, sind Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

Altlasten

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB fordert gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Auf Grund der Altlastensituation im Bereich des ehemaligen Werksgeländes des Gaswerkes sind daher insbesondere die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser zu beachten.

Die vorhandenen Altlasten sollen mit Blick auf die Nutzungen Schule und gemeinwohlorientierter Quartierstreiffpunkt saniert werden. Hierfür wurde ein Sanierungsplan entwickelt, der Sanierungsziele und Maßnahmen zur qualitativen Verbesserung des Boden- und Grundwasserzustands aufzeigt und bestimmt sowie Maßnahmen zur baubegleitenden Kampfmittelräumung einschließt (IUP Ingenieure 2022). Der Sanierungsplan sieht 3 Teilbereiche vor, die den Ablauf der Sanierungsarbeiten von Norden nach Süden vorgeben. Ziel der Sanierungsmaßnahmen ist es, die Bodenbelastungen durch einen annähernd flächendeckenden oberflächennahen Bodenaustausch sowie durch den Austausch tiefer reichend verunreinigter Bereiche zu beseitigen (Austausch Z 0 Material nach der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) bzw. ab dem 01.08.2023 gültiges BM 0 Material). Im Zuge dessen findet eine Beräumung der potenziell vorhandenen Kampfmittel statt. Grundwassermessstellen sollen den Anstrom- und Abstrombereich während der Sanierungsmaßnahmen überwachen, um im Bedarfsfall eine hydraulische Sicherung vornehmen zu können. Die auf Grundlage des Sanierungsplanes erforderlichen Arbeiten abgeschlossen sein. Anschließend erfolgen die Arbeiten für die südlich angrenzende Gemeinbedarfsfläche.

Für die einzelnen Teilbereiche sieht der Sanierungsplan folgende Maßnahmen vor:

Im Teilbereich 1 im Norden wird aufgrund der bisherigen Befunde davon ausgegangen, dass hier nur oberflächennahe Belastungen im Wesentlichen durch schadstoffhaltige Auffüllungsmaterialien vorhanden sind. Der Boden soll daher überwiegend baubedingt, flächig bis in 1,6 m unter Geländeoberkante (GOK) abgetragen und anhand der Vorabdeklarationen einer Rasterfeldbeprobung verwertet bzw. beseitigt werden. Bei Bedarf wird der Aushub vertieft. Die Rasterfeldbeprobung wurde bereits Ende 2022 / Anfang 2023 durchgeführt. Demnach ist eine flächige Abtragung und ein Bodenaustausch bis 1,6 m unter GOK nicht notwendig. Die tatsächlichen Tiefen des Aushubs ergeben sich aus den Ergebnissen der Beprobung und werden mit dem Umwelt- und Tiefbauamt abgestimmt. In manchen Bereichen liegt bereits Z0-Material (bzw. BM-0 Material) vor, in anderen Bereichen muss je nach Erfordernis der Boden ausgetauscht werden. Hierbei kann stellenweise auch ein tieferer Austausch als bis zu den ursprünglich vorgesehenen 1,60 m unter GOK notwendig sein (ca. 1,80 m unter GOK sowie in Teilbereichen bis zum Grundwasseranschnitt).

Im zentralen Teilbereich 2 sollen die Aushubkubaturen anhand von Linersondierungen spezifiziert werden (Durchführung Februar bis April 2023). Aufgrund der beengten Platzverhältnisse und der zu erhaltenden Gebäudedenkmalen soll hier der tiefe Aushub im Spezialtiefbauverfahren (Großlochbohrungen) stattfinden.

Im südlichen Teilbereich 3 wird angenommen, dass im Bereich der alten unterirdischen Bauwerke und Leitungen lokale, oberflächennahe Bodenverunreinigungen mit Gasreinigermassen und Teer vorhanden sein können. Vor diesem Hintergrund ist vorgesehen, in Teilbereich 3 nach einer Flächenentsiegelung entsprechend Suchschürfe durchzuführen sowie die unterirdischen Bauwerksreste außerhalb der zu erhaltenden Gebäude vollständig zurückzubauen. In Abhängigkeit der Erkenntnisse der Suchschürfe sind bei Erfordernis weitere Bodensanierungen in Teilbereich 3 durchzuführen.

Für den zentralen Teilbereich 2 und den südlichen Teilbereich 3 gilt grundsätzlich, dass hier der Transferpfad Direktkontakt Boden-Mensch nicht relevant ist, da diese Bereiche zukünftig annähernd vollständig versiegelt bzw. überbaut sein werden. In zukünftig nicht versiegelten Bereichen ist hier generell analog zur Vorgehensweise von Teilbereich 1 ein Bodenaustausch durchzuführen.

Die festgestellte Belastung des Bodens mit LHKW soll im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen ebenfalls beseitigt werden. Gleiches gilt für die schädliche Bodenveränderung mit MKW im Bereich der ehemaligen Kfz-Werkstatt. Das dort vorhandene Gebäude wurde bereits rückgebaut.

Baubedingt problematisch wäre eine unkontrollierte Beräumung und Entsiegelung des ehemaligen Werksgeländes hinsichtlich der Gefahr der Mobilisierung von Schadstoffen, die dann in das Grundwasser gelangen könnten. Um dies zu verhindern erfolgt eine intensive Baubegleitung (Umweltbaubegleitung Schwerpunkt Boden- und Wasserschutz) und ein Monitoring während der Sanierungsarbeiten. Aufgrund der Ergebnisse der Altlastenuntersuchung wird der Austausch des Oberbodens die Gefahren für den Wirkungspfad Boden-Mensch voraussichtlich dauerhaft lösen (IUP Ingenieure 2020).

Die auf dem Grundstück Stellingdamm 14 (Altlastenverdachtsfläche 6405) möglicherweise vorhandenen Bodenbelastungen müssen im Rahmen konkreter Baumaßnahmen untersucht und entsprechend entsorgt werden.

2.3.3 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Aufgrund fehlender Oberflächengewässer sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Grundwasser

Durch die zuvor aufgeführten Sanierungsmaßnahmen des Bodens (Austausch des Bodens) soll eine weitergehende Beeinträchtigung des Grundwassers verhindert werden. Die vorhandenen, immobilisierten Grundwasserschäden werden voraussichtlich nicht saniert.

Der Sanierungsplan sieht auf der Grundlage der Untersuchungen aus 2018 und 2020 die Errichtung von Grundwassermessstellen vor. Nach ergänzenden Untersuchungen aus 2022 wurde das Grundwassermessstellennetz erweitert. Die genaue Lage der zu errichtenden Messstellen wurde mit der zuständigen Behörde abgestimmt. Alle Messstellen sind bereits errichtet worden.

Ein Teil der Messstellen dient zur Überwachung des Anstroms aus Richtung Mahlsdorfer Straße und zur Überwachung des Abstroms Richtung Süden. Darüber hinaus sollen bestehende Untersuchungsdefizite ausgeräumt werden. Wichtigstes Ziel der Grundwassermessstellen ist die Überwachung der beiden nachgewiesenen Grundwasserschäden im Zentralbereich sowie der Belastung des Grundwassers mit LHKW im nordwestlichen Teil während der Bodensanierungen bzw. der Baumaßnahmen. Alle Messstellen wurden so errichtet, dass sie nach Fertigstellung der Baumaßnahme weiterhin genutzt werden können. Zur Überwachung des Grundwassers wird ein Grundwassermonitoring eingerichtet. Dies dient zur Absicherung der lediglich punktuellen in-situ Grundwasserbeprobung und somit zur Überwachung der Belastungssituation auf dem Grundstück sowie der Überwachung der Schadstoffbelastung im An- und Abstrom des Grundstücks, so dass bei einer eventuellen Verlagerung ein Eingreifen erfolgen kann. Während des Grundwassermonitorings und insbesondere während und unmittelbar nach der Durchführung der Bodensanierungen gilt es in Abstimmung mit der zuständigen Behörde zu klären, ob in der Gesamtschau ein sanierungsbedürftiger Grundwasserschaden besteht oder ob der Schaden tolerierbar ist. Durch die Beseitigung des Kontaminationspotentials im Boden mittels Bodensanierung und -austausch im Zuge der Grundstückerschließung (Tiefenenttrümmerung) ist eine Abnahme der Konzentrationen im Grundwasser anzunehmen.

Ausgehend vom Grundwasser kann für das Schutzgut Mensch nach derzeitigem Stand und bei gleichbleibenden Bedingungen keine Gefährdung abgeleitet werden. Der Standort befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet. Eine Entnahme von Grundwasser ist aufgrund der potentiellen Kontamination mit Schadstoffen erst nach einer Freigabe durch einen Sachverständigen für Bodenbelastungen und Altlasten möglich.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass durch Sanierungsmaßnahmen perspektivisch die Gefahr einer künftigen Verunreinigung des Grundwassers sinkt. Allerdings kann es durch Unfallereignisse oder Leckagen auf Baustelleneinrichtungsflächen und Lagerflächen sowie Baustellenzufahrten zu einer Verunreinigung des Bodens durch Schmierstoffe, Öle, Benzin usw. und damit zu einer Kontaminationsgefahr des Grundwassers kommen. Dies ist jedoch nur bei Unfällen von Fahrzeugen und Maschinen anzunehmen, die im Normalfall jedoch nicht auftreten werden.

Aufgrund der Sanierung der vorliegenden Altlasten wird es anlagebedingt voraussichtlich zu keiner Mobilisierung und Verlagerung von bestehenden Verunreinigungen durch die Versickerung des auf den Gemeinbedarfsflächen anfallenden Regenwassers kommen.

Betriebsbedingt kann es theoretisch auf der Kanalbetriebsstelle durch eine Havarie zu Bodenverunreinigungen kommen. Dieses Risiko ist durch bauliche Maßnahmen (versiegelte Stand- und Fahrflächen) bereits minimiert worden.

Umgang mit Niederschlagswasser

Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl können zu einer Zunahme der versiegelten Flächen auf rund 75 % des Plangebiets führen. Die festgesetzten hohen Grundflächenzahlen (GRZ 0,8) für die Gemeinbedarfsflächen und die Kanalbetriebsstelle tragen zu der ermittelten Versiegelungsrate deutlich bei. Um trotz der hohen Versiegelung die Bewirtschaftung der Niederschlagsabflüsse durch Versickerung nachzuweisen, sind Untersuchungen zum Umgang mit Niederschlagswasser erfolgt, die die Anforde-

rungen an die Neuausrichtung des Regenwassermanagements von einer Ableitung hin zu einem Umgang auf den Grundstücken einschließlich Überflutungsmöglichkeiten im Starkregenfall, der Boden- und Altlastensituation und der hohen Grundflächenzahlen berücksichtigen. Im Ergebnis zeigt sich, dass eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung durch eine Kombination von Dachbegrünungen und Versickerungsmulden und / oder Mulden-Rigolen-Elementen möglich ist.

Für die Versickerungsmaßnahmen zeigt das Niederschlagsentwässerungskonzept drei realisierungsfähige Alternativen zur Entwässerung auf: Versickerungsmulden mit 20 cm bzw. 30 cm Tiefe sowie Mulden-Rigolen-Systeme mit 30 cm Tiefe. Die Bemessung der Anlagen erfolgte als Worst-Case-Annahme ohne Berücksichtigung von Verdunstung. Diese drei untersuchten Varianten unterscheiden sich vor allem bezüglich der benötigten Flächen. Je tiefer die Mulden, umso kleiner sind die benötigten Flächenanteile. Alle drei Varianten können mit den Begrünungsmaßnahmen in Einklang gebracht werden. Der Grundwasserflurabstand ermöglicht eine Versickerung über Rigolen ohne eine Anhebung des bestehenden Geländeniveaus. Grundsätzlich sind die topografischen Gegebenheiten des Projektgebiets dazu geeignet. Die erforderlichen Flächen zur Überflutung sind vorhanden. Die Versickerung darf nicht durch belastete Böden erfolgen, schadstoffbelasteter Boden im Bereich von Versickerungsanlagen ist auszutauschen. Der vorliegende Sanierungsplan (IUP Ingenieure 2022) sieht die Verfüllung der auszutauschenden Böden mit Z 0 Material bzw. ab dem 01.08.2023 BM 0 Material vor. Die Sanierungsmaßnahmen werden in enger Abstimmung mit dem Umweltamt umgesetzt (s. Kap. II.2.3.2).

Dachflächen sind situationsbezogen mit einem durchwurzelbaren Aufbau von 6 bzw. 20 cm auszubilden, um die Rückhaltung von Niederschlagswasser zu gewährleisten.

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie über die Ausbaumöglichkeiten des Sommerwegs, der den östlichen Abschluss des Geltungsbereichs umfasst, wurde die Entwässerung unter Berücksichtigung der Altlastensituation konzeptionell untersucht (IVAS 2023). Für den Weg soll der bestehende Zustand (keine Entwässerungsanlagen und Versickerung des Niederschlagswasser vor Ort) zukünftig beibehalten werden. Durch die vorgesehene Befestigung des Sommerweges mit Drainagepflaster sowie die Versickerung vor Ort sind voraussichtlich keine weiteren Entwässerungsanlagen erforderlich. Auf Straßenabläufe, Anschluss- und Sammelleitungen, Rigolen einschließlich der zugehörigen Kontroll- und Spülschächte sowie ggf. Überlauf zur städtischen Kanalisation soll vollständig verzichtet werden.

Die Maßnahmen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung führen im Ergebnis zu einer Aufwertung des Schutzgutes Wasser gegenüber der Bestandssituation, da der Abfluss von Regenwasser künftig deutlich verringert und die Wuhle als erstaufnehmendes Gewässer entlastet werden kann.

2.3.4 Schutzgut Klima und Luft

Klima

Mit Realisierung der geplanten Bebauung können sich die grundlegenden klimatischen Eigenschaften des Gebiets nachteilig verändern. Vor allem die Bebauung im Norden (Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule) wird die Strömung des Windfeldes, das von Osten nach Westen führt, behindern, wodurch die westlich angrenzenden Gebiete lokal weniger gut versorgt werden könnten. Zudem steht durch die höhere Versiegelung weniger Vegetationsfläche zur Verfügung, die lokal durch

Verdunstung für Abkühlungseffekte sorgen kann. Aufgrund der Strömungsrichtung werden die südlich liegenden Bereiche durch die Bebauung nicht beeinflusst.

Die Maßnahmen zur Begrünung (z. B. Begrünung der nicht überbaubaren Flächen, Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung) und Niederschlagsversickerung können durch Schattenwurf, Wasser-rückhalt und Verdunstung bzw. Evaporation den Aufheizeffekten versiegelter Flächen entgegenwirken. Zudem bindet der Bewuchs Stäube aus der Luft und verringert die Wärmeabstrahlungswirkung von Fassaden und Dächern. Insbesondere die Fassadenbegrünung kann je nach Beschaffenheit mit wenig Raumbedarf eine erhebliche Verbesserung des Mikroklimas bewirken, da sie zusätzlich zu den genannten Faktoren sowohl zur verminderten Aufheizung der Fassade, als auch zu einer verminderten Rückstrahlintensität beiträgt.

Der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels wie steigende Temperaturen, häufigere Wetterextreme mit Starkregen und Hitzeperioden sowie Überlastungen von Gewässern und Kanalisation wird mit den genannten Maßnahmen soweit wie möglich entgegengesteuert.

Luft

Die Nachverdichtung und Nachnutzung eines innerstädtisch sehr gut mit dem öffentlichen Personen-nahverkehr erschlossenen Gebiets sowie die Funktionsmischung entsprechen dem Ziel, eine Stadt der kurzen Wege zu realisieren und damit den motorisierten Individualverkehr zu verringern. Dies trägt wesentlich zur Reduzierung von Luftschadstoffen und zu einer höheren Luftqualität im Quartier bei.

Die Baumpflanzungen sowie Fassaden- und Dachbegrünungen werden positive Auswirkungen auf die Luftqualität haben, da sie eine gute Filterwirkung gegenüber Stäuben und Luftschadstoffen haben.

Die Festsetzungen ermöglichen auch die Installation von schadstoffausstoßfreien Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen. Diese können nach heutigem Stand der Technik problemlos mit Dachbegrünungen kombiniert werden.

Baubedingt ist bei Abbruch, Transport und Verarbeitung von Abbruch- und Baumaterialien sowie bei einzelnen Maßnahmen während des Neubaus mit Staubbildungen zu rechnen, die insbesondere in der trockenen Sommerzeit zu örtlichen bioklimatischen Belastungen führen können. Die ausführenden Bau-firmen werden im Bedarfsfall geeignete Vorsorgemaßnahmen ergreifen, sodass erhebliche Beein-trächtigungen durch baubedingte Stäube vermieden werden (z. B. Befeuchtung von Boden und Mate-rial, Verwendung von Staubschutznetzen).

Betriebsbedingt ist bei Erhalt und Entwicklung der anzulegenden bzw. bereits vorhandenen vegetati-onsbestandenen Flächen (inklusive Dach- und Fassadenbegrünung) trotz des höheren Versiegelungs-grades von keiner Verschlechterung gegenüber der Bestandssituation auszugehen.

2.3.5 Schutzgut Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Aufgrund fehlender Natura 2000 Gebiete oder anderer Schutzgebiete ist nicht mit Auswirkungen auf Erhaltungsziele und den Schutzzweck von Natura 2000 Gebieten zu rechnen.

Biotope

Durch die Bestandssicherung des Wohngebiets und der Kanalbetriebsstelle ist davon auszugehen, dass die Biotoptypen und Vegetationsstrukturen auf diesen Grundstücken weitgehend erhalten bleiben.

Nach Umsetzung der Planung wird das Gebiet, wie auch bereits im Bestand, durch einen hohen Anteil versiegelter und überbauter Fläche geprägt sein. Für den Schulneubau müssen teilweise höherwertige Biotope wie die Gartenbrache im Westen oder verschiedene Gehölzbestände im Norden entfernt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen sind die nicht versiegelten Flächen gärtnerisch anzulegen und zu begrünen, zudem sind Baumpflanzungen vorzunehmen. Die Dachflächen der Neubauten werden in Teilen mit einer Dachbegrünung versehen, zudem werden Fassadenteile innerhalb der Gemeinbedarfsflächen neu mit Kletterpflanzen bewachsen.

Je nach Exposition, Größe, Standort und Pflanzenauswahl bieten Fassadenbegrünungen ein unterschiedliches ökologisches Potential. Mischkulturen aus Pflanzen, die eine hohe Habitatfunktion und Flächendeckung aufweisen, haben in der Regel auch einen höheren Biotopwert.

Der geschützte Trockenrasen mit Kartäuser-Nelken-Bestand im Norden der Kanalbetriebsstelle wird in geringem Maße beeinträchtigt, da etwa 40 m² innerhalb der Gemeinbedarfsfläche liegen. Der Trockenrasen auf der Kanalbetriebsstelle (178 m²) bleibt vollständig erhalten. Als Ausgleich werden auf dem Schulgelände etwa 60 m² Trockenrasen neu angelegt (Verhältnis 1:1,5).

Bäume

Ein Großteil der auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule stehenden Bäume (insgesamt 32 Bäume) ist mit Genehmigung vom 21. Dezember 2021, 02. Februar 2023 und 17. Januar 2024 im Rahmen der Baumaßnahmen bereits entfernt worden. Vor allem in den Randbereichen der Gemeinbedarfsflächen können Bäume erhalten bleiben (insgesamt 13 Bäume, siehe Abbildung 6 oder im Anhang 3).

Im Rahmen des geplanten Ausbaus des Sommerweges (verkehrsberuhigter Bereich) können Baumfällungen nicht ausgeschlossen werden. Hierdurch wird der Weg zukünftig weniger verschattet und kann sich entsprechend mehr aufheizen.

Auf den Gemeinbedarfsflächen werden gemäß der textlichen Festsetzung 4.2 insgesamt 44 Bäume stehen. Da 13 Bestandsbäume erhalten werden können, sind entsprechend mindestens 31 neue Bäume zu pflanzen. Durch die textlichen Festsetzungen 4.1 bis 4.3 wird sichergestellt, dass die neu zu pflanzenden Bäume eine gewisse Qualität aufweisen. Durch die Beschränkung auf gebietsheimische Laubbäume und die Empfehlungen von Arten in der Pflanzliste wird sichergestellt, dass die Bäume als Habitat für Vögel und Insekten gut geeignet sind. Darüber hinaus sorgen sie für eine Verschattung und damit für ein angenehmeres Mikroklima im Gebiet.

Im Bereich des festgesetzten allgemeinen Wohngebiets sowie der Kanalbetriebsstelle ist derzeit kein Verlust von geschütztem Baumbestand zu erwarten, da die Planung im Wesentlichen eine Bestandssicherung darstellt.

Avifauna

Im Falle einer Entfernung von geschützten Lebensstätten müssen diese adäquat ersetzt werden. Nähere Ausführungen finden sich im Kapitel II.2.4.3.

Die verloren gehenden Niststätten werden dementsprechend ausgeglichen. Durch die Begrünung der nicht überbaubaren Flächen sowie die Pflanzung von Bäumen kann das in Teilen verloren gegangene Nahrungshabitat für die Arten ersetzt werden. Im Bereich des Wohngebietes sowie der Kanalbetriebsstelle wird der bisherige Zustand beibehalten, diese Bereiche behalten demnach ihre Funktion als Nahrungs- und Bruthabitat. Während der Bauarbeiten steht das Gelände allerdings nur eingeschränkt zur Verfügung.

Fledermäuse

Kallasch (2017) vermutete ein Wochenstubenquartier von Zwergfledermäusen im Gebiet des Geltungsbereiches. Goldbach (2020) konnte keine Quartiernachweise erbringen, weist jedoch darauf hin, dass nicht alle Gebäude vollständig untersucht werden konnten. Diese weisen teilweise ein hohes Quartierpotential auf. So sind für den Abriss der nördlichen Garagenanlagen sowie der Ruine auf der Gartenbrache neue Fledermausquartiere am Gebäudebestand bzw. den Neubauten zu installieren. Nähere Ausführungen finden sich im Kapitel II.2.4.3.

Das Plangebiet wird auch nach Umsetzung der Planung als Jagdgebiet zur Verfügung stehen. Durch die Begrünung der nicht überbaubaren Flächen sowie die Pflanzung von Bäumen kann das in Teilen verloren gegangene Nahrungshabitat für die Arten ersetzt werden. Im Bereich des Wohngebietes sowie der Kanalbetriebsstelle wird der bisherige Zustand beibehalten, diese Bereiche behalten demnach ihre Funktion als Nahrungshabitat.

Reptilien

Da das Plangebiet als Zauneidechsenhabitat ungeeignet ist (da die notwendigen Vegetationsstrukturen zu klein sind bzw. nur vereinzelt vorkommen) und in den vorliegenden Untersuchungen auch keine Zauneidechsen nachgewiesen wurden, kann eine Betroffenheit ausgeschlossen werden.

Insekten

Die nachgewiesenen besonders geschützten Insektenarten im Geltungsbereich gehören zu den häufigen Arten ohne besondere Lebensraumansprüche. Sie werden während der Bauarbeiten in den umliegenden Gärten ausreichend Habitate vorfinden, so dass durch die Umsetzung der Planung keine wesentlichen Verschlechterungen der Populationen zu erwarten sind.

Die nicht überbaubaren Flächen werden begrünt, zudem werden gebietsheimische Bäume gepflanzt. Die in der beigefügten Pflanzliste vorgeschlagenen Baum- und Straucharten gelten als insektenfreundlich. Außerdem sind Dach- und Fassadenbegrünungen festgesetzt. Hierdurch wird der während der Bauphase beeinträchtigte Lebensraum wieder hergestellt.

2.3.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Infolge der Festsetzungen zu den Gemeinbedarfsflächen ist mit deutlichen Veränderungen des Ortsbildes zu rechnen. Künftig wird der nördliche Teil der Gemeinbedarfsflächen durch die neuen Schulbaukörper geprägt sein, die sich von der vorhandenen baulichen Struktur stark unterscheiden werden. Sie werden hinsichtlich ihrer Grundfläche deutlich größer als die umgebende Bestandsbebauung sein. Gleiches gilt auch für die Gebäudehöhe. Die Festsetzung zur baulichen Höhe lässt Gebäude bis 19,50 m zu. Das neue Hauptgebäude der Schule wird diese Höhe erreichen. Für die Sporthalle ist eine Höhe von 11,50 m vorgesehen. Insbesondere das Hauptgebäude wird durch seine Höhe und Massivität aus dem Gebiet herausragen, was als störend bzw. irritierend empfunden werden kann. Gleiches gilt vom Prinzip auch für die Sporthalle, die zwar eine geringere Höhe aufweisen wird, aber ebenfalls höher als die Bestandsbebauung sein und eine große Kubatur aufweisen wird. Beide Baukörper werden den nördlichen Teil des ehemaligen Gaswerksgeländes dominieren und sich von der umliegenden Bebauung optisch abheben.

Auf dem südlichen Teil der Gemeinbedarfsfläche wird sich das Ortsbild deutlich verbessern, da mit den beabsichtigten denkmalgerechten Sanierungen die vorhandenen Gebäude erheblich aufgewertet und die verbliebenen Gebäude in Backstein als Ensemble besser in Erscheinung treten werden. Die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen und der Gebäudehöhe sichern die denkmalgerechten Sanierungen planungsrechtlich ab. Es ist zu erwarten, dass sich der geplante Ergänzungsbau harmonisch in das Ensemble einfügen wird. Die Verortung des Ergänzungsbaus auf der östlichen Seite des Grundstücks wird eine Platzsituation schaffen, der als Mittelpunkt das Ortsbild ebenfalls prägen wird. Gleichzeitig kann durch den neuen Ergänzungsbau eine optische Abgrenzung zur Kanalbetriebsstelle erfolgen, was sich positiv auf den Gemeinbedarfsstandort auswirken wird. Zum Schutz vor Lärm wird hier zudem eine Lärmschutzwand errichtet. Aufgrund der geringen Höhe von 1,50 m bis 3 m wird sie allerdings nicht über die Gebäude aufragen und beeinträchtigt damit das Ortsbild kaum.

Die verpflichtenden Baumpflanzungen und Fassadenbegrünungen werden zur Verbesserung des Ortsbildes beitragen, da Bäume und Begrünungen zu einem harmonischen Ortsbild führen und steinerne Strukturen beleben und auflockern.

Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes und der Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Kanalbetriebsstelle stellt die Planung eine Bestandssicherung dar, so dass keine relevanten Veränderungen zu erwarten sind.

2.3.7 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Erholung

Durch die beabsichtigte Entwicklung wird sich das bislang überwiegend gewerblich genutzte und nur eingeschränkt zugängliche Gelände des ehemaligen Gaswerks zu einem Gemeinbedarfsstandort für soziale und kulturelle Angebote mit vielfältigen Nutzungsangeboten für die Öffentlichkeit öffnen. Damit können für das Quartier bedeutende Aufenthaltsflächen geschaffen werden und die Erholungsnutzung wird sich im Quartier deutlich verbessern. Die Sanierung der denkmalgeschützten Gebäude des ehe-

maligen Gaswerks sowie die Herrichtung von erholungswirksamen Freiflächen mit umfangreichen Begrünungsmaßnahmen werden zu einer Aufwertung dieses besonderen Standortes beitragen, die positive Auswirkungen auf die Erholung und Gesundheit der Menschen haben werden.

Für die Schulkinder werden teilweise begrünte und mit Bäumen bepflanzte Freiräume entstehen, die zur Pausennutzung zur Verfügung stehen und zur Erholung der Schulkinder beitragen werden.

Für die Schulbaufläche ermöglicht die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen Gebäudehöhen bis 19,50 m. Dies kann zu Verschattungen der nördlich angrenzenden Wohngrundstücke führen, was die private Erholungsnutzung einschränken kann. Je nach Gebäudestellung und Höhe sind unterschiedliche Auswirkungen feststellbar. In der vorliegenden Verschattungsstudie wurden zwei Alternativen für die geplanten Schulgebäude (Schulgebäude bis 5 Vollgeschosse und Sporthalle bis 3 Vollgeschosse) für den 21. März (Tag- und Nachtgleiche) untersucht. Die erste Alternative sieht das konzeptionell höhere Schulgebäude an der Hirtestraße und die niedrige Sporthalle im östlichen Teil des Grundstücks vor. Hier zeigte sich, dass die wesentlichen Verschattungen das Grundstück Hirtestraße 11 (vorderes Flurstück 325) betreffen, da beide Gebäudeschatten das Grundstück erreichen. In der zweiten Alternative (niedrigere Sporthalle an der Hirtestraße und höheres Schulgebäude im östlichen Teil des Grundstücks) sind alle drei angrenzenden Grundstücke von Verschattung in unterschiedlicher Weise betroffen. Die meisten Auswirkungen hat diese Gebäudestellung auf das Grundstück Hirtestraße 11 (hinteres Flurstück 326). Allerdings sind die Grundstücke nicht vollständig über den gesamten Tageszeitraum verschattet, betroffen sind nur Teilflächen, so dass gesundheitliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind. Mit Blick auf die zu erwartenden Klimaveränderungen können Verschattungen auch künftig zu positiven Auswirkungen für die Erholung führen, da Gebäude und Freiflächen vor Aufheizung geschützt werden.

Die zulässige Nutzung der Schulbaufläche für außerschulische Sport- und Spielzwecke kann zu geringen Auswirkungen auf die Erholungsnutzung für die Nachbargrundstücke führen, da ankommende und das Gelände verlassende Menschen Geräusche verursachen, die ggf. als störend empfunden werden können. Durch den reinen Sportbetrieb resultierende Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten, da sich die sportlichen Aktivitäten nur auf die Sporthalle beziehen und Außensportanlagen auf Grund fehlender Flächen nicht zur Verfügung stehen. Die außerschulischen Sportmöglichkeiten tragen zudem dazu bei, dass für den Freizeitbereich Sportflächen zur Verfügung stehen, die von einer breiten Öffentlichkeit genutzt werden können und somit der Gesundheit der Bevölkerung dienen.

Während der Bauphase kommt es in den umliegenden Privatgärten aufgrund von Baulärm und potentieller Staubentwicklung temporär zu Einschränkungen der Erholungsnutzung. Die Bauarbeiten sind nach aktuellem Stand der Technik durchzuführen, um Beeinträchtigungen zu minimieren.

Durch den Schulbetrieb wird die Erholungsnutzung der umliegenden Privatgärten nicht in relevantem Maße beeinträchtigt, da sich der Schulbetrieb auf die Werktage beschränkt. Am Wochenende, wenn die meisten Menschen zu Hause sind, geht vom Schulgelände kein erhöhter Lärmpegel aus.

Bioklima

Die Auswirkungen der Planung auf den Menschen und seine Gesundheit hängen eng mit den klimatischen Verhältnissen zusammen. Das Plangebiet weist derzeit eine ungünstige thermische Situation auf.

Die Planung führt zu einer Veränderung der bioklimatischen Situation, vor allem durch die Veränderung der Durchlüftungssituation. Negative Auswirkungen ergeben sich durch zusätzliche Baukörper und versiegelte Flächen, die zu einer Aufheizung und Wärmespeicherung beitragen und auch Luftströme im Plangebiet verändern. Die Umsetzung der Fassaden- und Dachbegrünung und Pflanzmaßnahmen, einschließlich der Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet werden sich hingegen positiv auf die bioklimatische Belastung auswirken. Die für das Klima zur Verfügung stehende Vegetationsflächen werden sich aufgrund der Dach- und Fassadenbegrünungen effektiv gegenüber dem Bestand erhöhen. In der Summe ist zu erwarten, dass es zu keinen erheblichen negativen Veränderungen der bioklimatischen Belastung kommt.

Lärm, Schallschutz

Schalltechnische Untersuchungen (Lärmkontor 2023) haben die Auswirkungen von Lärm untersucht, die auf die geplanten Nutzungen einwirken sowie die Auswirkungen von Lärm, die durch die geplanten Nutzungen verursacht werden und auf das umliegende Gebiet einwirken. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um gewerblichen Lärm und Verkehrslärm. Es wurde geprüft, in welchem Umfang es durch die geplanten Nutzungen und durch den umgebenden Bestand zu einer dauerhaften Belastung des Plangebiets und der Umgebung oder zu einer Erhöhung der Lärmbelastung kommt.

Die Untersuchungen zum **Verkehrslärm** enthalten die Nullvariante und die (gewählte) Planvariante zur geplanten Ostumfahrung Bahnhofstraße, die auf dem Stellingdamm direkt am Plangebiet vorbeigeführt werden soll (Variante 1 mit Straßenbahn in der Hirtestraße und Buslinie). Außerdem wurden die Analysen mit und ohne Betrachtung der weiteren geplanten Bebauung südlich des Stellingdamms durchgeführt.

Sie basieren auf der Prognose, dass für den Stellingdamm zwischen Mahlsdorfer Straße und Hirtestraße mit Realisierung der geplanten Ostumfahrung Bahnhofstraße ein Verkehrszuwachs um etwa das 3,5-fache des derzeitigen Verkehrs (von 2.802 auf 10.514 Kfz/Tag auf dem Stellingdamm) zu erwarten ist. Als lärmindernde Maßnahme soll ein neuer Belag aus geräuscharm Asphalt eingebracht werden.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass es mit Realisierung der geplanten Ostumfahrung Bahnhofstraße zu erheblichen Lärmbelastungen durch Straßenverkehr, Straßenbahnverkehr und Bahnverkehr kommen wird. Die höchsten Belastungen sind im südlichen Teil im Nahbereich der Ostumfahrung Bahnhofstraße festzustellen. Die Straßenbahnführung in der Hirtestraße führt ebenfalls zu deutlichen Lärmbelastungen für die angrenzenden Grundstücke. Sowohl in der Hirtestraße als auch am Stellingdamm werden für die zu den Straßen ausgerichteten Fassaden die gesundheitlich relevanten Schwellenwerte von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts erreicht. Besonders lärmexponiert ist somit das allgemeine Wohngebiet. Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete der DIN 18005 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden nahezu gesamtflächig überschritten. Im südlichen Bereich des Plangebietes trägt neben der Ostumfahrung Bahnhofstraße und der Straßenbahn auch der Bahnverkehr deutlich zur Lärmbelastung bei.

Auf Grund der Lärmbelastungen werden im Wohngebiet und innerhalb der Gemeinbedarfsfläche „kulturelle und soziale Einrichtungen“ Außenwohnbereiche (z.B. Balkone, Loggien, Terrassen) durch Ver-

glasungen geschützt. Zudem sind bei straßenzugewandten Fassaden spezielle Schallschutzfenster oder ähnliche bauliche Maßnahmen einzusetzen, um einen verträglichen Innenlärmpegel bei mindestens teilgeöffnetem Fenster zu ermöglichen. Durch diese Maßnahmen kann bereits für die Bestandssituation eine Verbesserung erreicht werden.

Innerhalb der Schulbaufläche werden tags Beurteilungspegel zwischen 52 und 64 dB(A) prognostiziert. Der Orientierungswert für Mischgebiete von 60 dB(A) kann somit überwiegend eingehalten werden. Gleiches gilt für den oberen Schwellenwert für die ungestörte Kommunikation auf Außenflächen von 62 dB(A). Lediglich im Nahbereich der Hirtestraße sind Immissionswerte über 60 dB(A) zu verzeichnen. Für den südlichen Teil der Gemeinbedarfsfläche wird der Orientierungswert für das Mischgebiet im Nahbereich des Stellingdamms überschritten, kann aber ebenfalls für den überwiegenden Anteil der Flächen eingehalten werden.

Die geplante **außerschulische Sportnutzung** soll innerhalb der neuen Sporthalle stattfinden, so dass hierdurch keine Lärmbelastungen zu erwarten sind.

Hinsichtlich **Gewerbelärm** kann es durch die Gemeinbedarfsnutzungen zu Störungen durch die Nutzung von Stellplätzen, Lieferverkehr, technische Anlagen oder ggf. lärmintensive Veranstaltungen kommen. Unzumutbare Belastungen sind allerdings nicht zu erwarten, da störende Nutzungen so angeordnet werden können, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm oder der Freizeitlärm-Richtlinie auf den benachbarten Grundstücken eingehalten werden. Auf der Kanalbetriebsstelle können temporär Lärmpegel von bis zu 65 dB(A) auftreten, was die Aufenthaltsqualität der Gemeinbedarfsflächen beeinträchtigen kann. Daher ist zur Kanalbetriebsstelle hin eine 1,5 m bis 3 m hohe Lärmschutzwand zu errichten, um insbesondere auf den Freiflächen einen Lärmpegel von maximal 62 dB(A) (Schwellenwert für ungestörte Kommunikation) zu gewährleisten. Im Süden der Gemeinbedarfsflächen sind zudem offenbare Fenster von Aufenthaltsräumen, die zur Kanalbetriebsstelle hin ausgerichtet sind, ausgeschlossen. Durch die Festsetzungen kann an den maßgeblichen Immissionsorten der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiete von 60 dB(A) eingehalten werden.

Die Untersuchungen zu dem vorhandenen Biergarten haben gezeigt, dass die dort stattfindenden Musikveranstaltungen für die vorhandene Wohnnutzung unproblematisch ist, für die geplante südlich angrenzende Wohnbebauung jedoch zu Konflikten führen kann, da in den Berechnungen die Immissionsgrenzwerte für allgemeine Wohngebiete insbesondere nachts überschritten werden. Im Rahmen der konkreten Planung der Nutzungsaufteilung sind im südlichen Teil der Gemeinbedarfsfläche daher Nutzungen vorzusehen, die zu keinen Belastungen angrenzender Gebiete führen, sofern der Biergarten in der jetzigen Ausprägung weitergeführt wird.

Baubedingt kann es zu Lärm- und Staubemissionen sowie zu Erschütterungen kommen. Diese sind durch entsprechende Maßnahmen sowie die Anwendung des aktuellen Standes der Technik auf ein Minimum zu begrenzen. So sind z. B. die für Baulärm gelten Nachtruhezeiten von 20.00 Uhr bis 07.00 Uhr einzuhalten.

Licht

Der Gesetzgeber hat bisher keine Regelungen zur Bestimmung der immissionsschutzrechtlichen Erheblichkeitsgrenzen für Lichtimmissionen erlassen. Die im Immissionsschutz zu beurteilenden Lichteinwirkungen bewegen sich im Bereich der Belästigung. Trotzdem gibt die Bund / Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) Hinweise, die Belästigungen durch Licht zu minimieren. Dazu gehören u. a. (LAI 2012¹):

- Beleuchtung auf das notwendige Minimum reduzieren - Stückzahl Intensität, Leuchtdauer, Leuchtzeit, Platzierung
- Einsatz technischer Maßnahmen (Abschirmmaßnahmen, optische Einrichtungen, begrenzter Abstrahlwinkel, Bewegungsmelder)
- Ausrichtung der Beleuchtung von oben nach unten

Während der Bauphase ist ein nächtliches Ausleuchten der Baustelle zu vermeiden, bzw. auf ein absolut notwendiges Minimum zu beschränken. Die umliegende Wohnbebauung darf durch eine etwaige Beleuchtung nicht beeinträchtigt werden.

Durch den Betrieb werden keine über das bisherige Maß hinausgehenden Beeinträchtigungen durch Licht erwartet. Vom Schulgebäude einschließlich dem dazugehörigen Gelände werden nachts kaum Lichtimmissionen ausgehen, von der Turnhalle ggf. in den Abendstunden (Vereinssport). Abendliche Veranstaltungen werden sich auf den südlichen Teil der Gemeinbedarfsflächen beschränken, der von allen Seiten durch Gebäude sowie die Lärmschutzwände von der Wohnbebauung abgeschirmt wird.

2.3.8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Durch die Baukörperausweisungen für die Baudenkmale sowie die bestandsorientierte Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen werden mit einer Ausnahme keine Eingriffe in Baudenkmale bzw. das Ensemble vorbereitet. Lediglich die Festsetzung zur Überschreitung der Baugrenzen durch Gebäudeteile wie Aufzugsschächte und Freitreppen bis zu einer Grundfläche von 10 m² kann zu Veränderungen der Denkmale führen. Freitreppen sind bereits heute schon vorhanden, weitere können hinzukommen. Auch ist die Realisierung von Aufzügen, die ebenfalls zu deutlichen Eingriffen in die Gebäudesubstanz führen werden, möglich. Sie gewährleisten aber gleichzeitig, dass künftige öffentliche Einrichtungen barrierefrei erreicht werden können, so dass die langfristige Nutzung der Denkmale für öffentlichkeitswirksame Einrichtungen möglich ist. Die geplante denkmalgerechte Sanierung der denkmalgeschützten Gebäude wird den gesamten Standort als Sachgut in Wert setzen.

Die geplante Nachverdichtung innerhalb des Gemeinbedarfsstandorts für kulturelle und soziale Einrichtungen durch eine zusätzliche Baufläche führt zu Veränderungen des Standorts. Der geplante Neubau wird sich aufgrund eines ausreichenden Abstands zum Ofenhaus ohne negative visuelle Störungen in das Gesamtbild einfügen, da die Sichtbeziehung vom Stellingdamm zur südlichen Fassade des Ofenhauses sowie auch die Sichtbarkeit aller Fassaden entlang der Sichtachse vom Eingangstor nach

¹ LAI - Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (2012): Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen, online unter https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/lichthinweise-2015-11-03mit-formelkorrektur_aus_03_2018_1520588339.pdf

Norden gewährleistet ist. Die Begrenzung der Oberkante, die zwei Vollgeschossen entspricht, wird zu keinen Beeinträchtigungen führen. Im Rahmen der Bauarbeiten und hier insbesondere während der Sanierungsarbeiten der vorhandenen Altlast ist besonders auf die bauliche Stabilität der denkmalgeschützten Gebäude zu achten.

Der Schulneubau wird auf Grund seiner Kubaturen optisch auf das Denkmalensemble des ehemaligen Gaswerkes einwirken. Unzumutbare Beeinträchtigungen werden aber vermieden, indem die geplanten Baukörper konzeptionell einen ausreichenden Abstand einhalten.

Die Lärmschutzwand zwischen Gemeinbedarfsflächen und der Kanalbetriebsstelle wird aufgrund ihrer geringen Höhe das denkmalgeschützte Ensemble nicht negativ beeinflussen bzw. stören. Die untere Denkmalschutzbehörde wurde in den Planungsprozess mit eingebunden und hat die Unbedenklichkeit der Lärmschutzwand bestätigt.

2.3.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und mit benachbarten Vorhaben und Planungen

Die Schutzgüter stehen untereinander in einem Wirkungszusammenhang. So führt die Bebauung von bisher nicht bebautem Boden zu einem Verlust von Vegetationsflächen. Dieser Verlust vermindert die Verdunstung von Niederschlagswasser und bewirkt Lebensraumänderungen für die Tierwelt. Gleichzeitig werden im Zuge der Baumaßnahmen vorhandene Bodenbelastungen saniert, was sowohl dem Boden als auch dem Grundwasser zugutekommt. Die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen (insbesondere Dach- und Fassadenbegrünung) ermöglichen neue Vegetationsformen, die den vorhandenen Tierarten als neues Habitat dienen können, was sich positiv auf die Biodiversität auswirkt. Die nicht überbaubaren Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen. Hierdurch können Flächen gezielt attraktiver für verschiedene Pflanzen- und Tierarten gestaltet werden, als dies bei dem überwiegend spontanen Bewuchs bislang der Fall war. Der geschützte Trockenrasen kann zu einem Großteil erhalten bleiben. Durch die höhere Versiegelung steht insgesamt zwar weniger Versickerungsfläche zur Verfügung. Die Herrichtung von Versickerungsmulden zur Rückhaltung von Niederschlägen stellt aber gleichzeitig eine Aufwertung für den Wasserhaushalt im Gebiet dar, da hierdurch das anfallende Wasser nicht abgeleitet wird, sondern vor Ort verbleiben kann, was auch das erstaufnehmende Gewässer (hier Wuhle) entlastet. Durch die entstehende Verdunstungskühle wird ein angenehmes Mikroklima begünstigt. Die zu pflanzenden Bäume unterstützen dies durch Schattenwurf und Transpiration. Eine erhebliche Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ beeinflussende Wechselwirkungen und damit eine (bei der isolierten Betrachtung der Schutzgüter möglicherweise nicht erkannte) erhebliche Beeinträchtigung ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

2.3.10 Auswirkungen infolge der Art und der Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Das anfallende Abwasser wird über das vorhandene Abwassersystem abgeleitet.

Die im Rahmen der geplanten Nutzung anfallenden Abfälle werden durch die Berliner Stadtreinigung bzw. Fachbetriebe getrennt nach unterschiedlichen Müllarten gesammelt und verwertet. Art und

Menge der erzeugten Abfälle können im vorliegenden Fall nicht eindeutig benannt und beziffert werden. Gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) gilt grundsätzlich folgende Rangfolge bei der Abfallbewirtschaftung:

1. Vermeidung des Entstehens von Abfällen
2. Vorbereitung zur Wiederverwendung von Abfällen
3. Recycling von Abfällen
4. Sonstige Verwertung, insbesondere energetische Verwertung und Verfüllung
5. Beseitigung von nicht wiederverwendbaren oder verwertbaren Abfällen

Durch die Einhaltung dieser Rangfolge und ergänzende Gesetze zur Verbringung, Behandlung, Lagerung und Verwertung des Abfalles können schädliche Auswirkungen auf die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a, c und d BauGB (Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Wirkungsgefüge, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kultur- und Sachgüter) grundsätzlich vermieden werden.

Im Rahmen der Bauarbeiten werden Bauschutt durch den Abriss der Gebäude anfallen. Je nach Klassifizierung kann dieser in anderen Bereichen wiederverwendet werden. Durch die Baumfällungen und Gehölzrodungen fallen zudem biologische Abfälle an. Diese Abfälle sind kompostierbar. Da die im Boden vorhandenen Altlasten saniert werden müssen, ist mit teilweise gefährlichen Abfällen zu rechnen, die besonders behandelt und abtransportiert werden müssen.

Bei nicht sachgemäßem Umgang mit belasteten Abfällen können auf direktem Wege die Schutzgüter Boden, Wasser und Luft kontaminiert werden, was aufgrund der Wechselwirkungen mit den übrigen Schutzgütern zu erheblichen Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, das Klima, das Wirkungsgefüge, die biologische Vielfalt sowie den Menschen haben kann. Auf Grund der vorgesehenen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein zukünftiges Aufkommen belasteter Abfälle nicht zu erwarten.

2.3.11 Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Nach Umsetzung der Planung entstehen keine gefährlichen Stoffe im Sinne des § 3 Absatz 5b / 5c BImSchG, da der Bebauungsplan keine Störfallbetriebe im Geltungsbereich zulässt.

Ebenso befindet sich das Plangebiet außerhalb von Hochwasser- oder Erdbebengefährdungsgebieten.

Im Plangebiet ist im Rahmen der geplanten Nutzungen mit den üblichen Risiken für die menschliche Gesundheit durch Unfälle in Wohnung, in öffentlichen Einrichtungen, Straßenverkehr und Freiraum zu rechnen. Durch eine risikoarme Umsetzung der städtebaulichen Planung werden die Risiken für die menschliche Gesundheit durch Unfälle so gering wie möglich gehalten. Im Falle von Brandkatastrophen und anderen Katastrophen greifen die Einsatz- und Notfallpläne von Feuerwehr, Polizei, Krankenhäusern und sonstigen Rettungskräften.

Durch Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen und der Höhe baulicher Anlagen sowie zu den gemeinwohlorientierten Nutzungen für den Denkmalbereich kann das kulturelle Erbe gewahrt werden.

Während des Baubetriebs kann es zu Gefährdungen des Grundwassers durch Schadstoffeinträge aufgrund von Leckagen von Baumaschinen, Unfälle oder durch unsachgemäße Handhabung kommen. Diese potentiellen Ereignisse werden nur in seltenen Ausnahmefällen eintreten, so dass das Schadensrisiko für die Umwelt und die menschliche Gesundheit gering bleibt. Etwaige Schadensursachen und Verunreinigungen von Boden und Grundwasser werden den Vorschriften entsprechend beseitigt. Aktuell bestehende Bodenverunreinigungen werden auf der Grundlage des Sanierungsplans beseitigt. Für das Grundwasser werden Überwachungsmaßnahmen ergriffen, um während der Bau- und Betriebsphase insbesondere eine Verlagerung der bestehenden Grundwasserschäden frühzeitig zu erkennen und darauf reagieren zu können.

2.3.12 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und eingesetzten Stoffe

Im Rahmen der geplanten Nutzungen ist von der Verwendung emissionsarmer Heizsysteme und von der Verwendung von Schadstoff- bzw. Geruchsfiltren nach dem neuesten Stand der Technik auszugehen. Die Emissionen der Heizsysteme werden so gering wie möglich gehalten.

2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen (Eingriffsbilanzierung)

2.4.1 Berücksichtigung der Eingriffsregelung

Nach § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Eingriffe Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen (§ 15 Abs. 1 BNatSchG). Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist. In sonstiger Weise kompensiert ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichwertiger Weise ersetzt sind oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist (§ 15 Abs. 2 BNatSchG). Sind aufgrund der Aufstellung eines Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (§ 18 BNatSchG). Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Ein unmittelbarer räumlicher und zeitlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege gewährleistet ist. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt gemäß dem Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (Stand 2020) für die Schutzgüter / Wertträger Boden, Wasser, Klima und Luft, Pflanzen und Tiere, Landschafts- und Stadtbild sowie Erholung. Das Verfahren basiert auf einem nutzwertanalytischen Ansatz, ergänzt um funktionale Aspekte. Datengrundlage stellen der Umweltatlas Berlin (Geoportal Berlin) das Landschaftsprogramm (LaPro) einschließlich Artenschutzprogramm sowie eigene Erhebungen und vorliegende Fachgutachten dar.

Die zur Abwendung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. § 44 Abs. 5 BNatSchG bzw. zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion der von Eingriffen betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von streng geschützten Arten des Anhangs IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) oder der europäischen Vogelarten erforderlichen artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind der Abwägung nicht zugänglich und werden separat abgehandelt (siehe Kapitel II 2.4.3 Artenschutzrechtliche Bewertung).

Das Plangebiet ist im Bestand planungsrechtlich als unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 Abs. 1 BauGB einzuordnen. Anhand der Festsetzungen im Bebauungsplan ist im Vergleich zur geltenden Planungsrecht zu beurteilen, ob ein Eingriff vorliegt.

Die Bewertung des Zustands vor dem Eingriff und die Gegenüberstellung mit der Bewertung nach dem Eingriff entsprechen dem Prinzip des Wertgleichungsverfahrens. Durch den Vergleich von Vor-Eingriffszustand und Nach-Eingriffszustand können die Wertzunahme, Abnahme und Konsistenz festgestellt werden. Die ermittelte Wertdifferenz drückt im Eingriffsfall den auszugleichenden Wertverlust aus, der der Wertsteigerung durch mögliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gegenüberzustellen ist. Die Gesamtbewertung erfolgt über ein Verrechnen der Wertdifferenzen der biotischen und abiotischen Komponenten des Naturhaushalts sowie des Landschaftsbildes, jeweils getrennt. Die Werteinstufung wurde für jeden Wertträger mit der Fläche vor und nach dem Eingriff multipliziert. Die bei der Bewertung des Vor-Eingriffszustands ermittelten Wertpunkte wurden von den Wertpunkten für den Nach-Eingriffszustand abgezogen. Ergibt sich ein negativer Wert, sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die wenigstens eine Verbesserung gegenüber dem bestehenden Zustand um die ermittelten negativen Wertpunkte bringen (vgl. Verfahren zur Bewertung von Eingriffen im Land Berlin).

Bestand

Natürliche Funktionen des Bodens und Archivfunktion für die Naturgeschichte

Das Gebiet liegt laut Planungshinweisen zum Bodenschutz in einem Bereich von Böden ohne besonders schützenswerte Bodenfunktionen (geringe Schutzwürdigkeit). Die Fläche ist zum Großteil versiegelt und weist in diesen Bereichen keine natürlichen Funktionen mehr auf. Die Wohnbebauung einschließlich der südlich angrenzende Gartenbrache werden in Anlehnung an die nördlich angrenzende Bebauung mit einer hohen Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt bilanziert. Sie weisen daher eine hohe Schutzwürdigkeit auf.

Tabelle 7: Bilanzierung des Wertträgers Natürliche Funktionen des Bodens und Archivfunktion für die Naturgeschichte

Einschätzung gemäß Berliner Leitfadens zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz 2020).

Ausprägung	Fläche [1.000 m ²]	Kriterium	Einstufung	Punkte	Wertpunkte gesamt (Flächengröße x Punktwert)
Wohnbebauung und Gartenbranche	4,8	Böden mit einer hohen Bedeutung für die Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt	mittel bis hoch	8	38,2
Sonstige bewachsene bzw. unversiegelte Flächen	6,2	Böden ohne besonders schützenswerte Funktionen	gering	2	12,4
teilversiegelte Flächen	3,3	Aufgrund des Austausches der natürlichen Bodenhorizonte und des hohen Versiegelungsgrades stehen nur eingeschränkt natürliche Bodenfunktionen zu Verfügung	gering	1	3,3
versiegelte Flächen	17,7	Vollständige Versiegelung, keine natürlichen Bodenfunktionen	nicht vorhanden	0	0
Summe	32,0				53,9
Aufgrund der auf eine Nachkommastelle gerundeten Darstellung der Flächengrößen und Wertpunkte (gesamt) können sich rechnerisch abweichende Summen der Wertpunkte (gesamt) ergeben, welchen die Berechnung mit allen Nachkommastellen zugrunde liegt.					

Naturnähe des Wasserhaushaltes

Der Wasserhaushalt eines Gebietes wird durch die Gleichung: Niederschlag = Verdunstung + Abfluss (Versickerung & Oberflächenabfluss) beschrieben. Entscheidend für das Verhalten in Bezug auf die Komponenten des Wasserhaushalts sind die Oberflächen (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz 2020).

Die unversiegelten Bereiche sowie die vorhandenen Gehölzbestände tragen zu einer Naturnähe des Wasserhaushaltes bei. Die versiegelten Bereiche behindern allerdings eine flächige Versickerung, insbesondere im Bereich der Kanalbetriebsstelle sowie auf großen Teilen des Köpenicker Hofes.

Tabelle 8: Bilanzierung des Wertträgers Naturnähe des Wasserhaushaltes

Einschätzung gemäß Berliner Leitfadens zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz 2020).

Ausprägung	Fläche [1.000 m ²]	Kriterium	Einstufung	Punkte	Wertpunkte gesamt (Flächengröße x Punktwert)
Gehölzbestände	1,3	Wald und gehölzbestan- dene Bereiche	sehr hoch	10	12,8
Grünflächen und An- pflanzungen (ohne Gehölzbestände) Bunker mit Aufwuchs	8,9	Gärten, Wiesen, Kulturland mit natürlichem Wasserhaushalt, inten- sive Begrünung über ver- siegelten Flächen (Dä- cher, Tiefgaragen) mit Retentionsfunktion	hoch	8	71,3
vegetationsfreie Flä- chen	4,2	wasser- und luftdurchläs- sige Beläge (z. B. Rasen- gittersteine, Schottera- sen, Sickersteine, Pflaster mit Sickerfugen, Kies), ve- getationsfreier Boden, Flächen mit Drainagen	mittel	4	16,8
voll versiegelte Flä- chen	17,6	Dächer mit Ziegeln, Dachpappe u. a., As- phalt, fugenloser Beton	nicht vorhan- den	0	0
Summe	32,0				100,0
Aufgrund der auf eine Nachkommastelle gerundeten Darstellung der Flächengrößen und Wertpunkte (gesamt) können sich rechnerisch abweichende Summen der Wertpunkte (gesamt) ergeben, welchen die Berechnung mit allen Nachkommastellen zugrunde liegt.					

Zuschlag für Niederschlagswasserbewirtschaftung: Die ehemaligen Wohnmobilstellflächen im Norden, einzelne Wege auf der Kanalbetriebsstelle sowie die Wegverbindung im Osten lassen das ankommende Niederschlagswasser vor Ort bzw. in angrenzende Bereiche versickern. Für diese Bereiche (insgesamt rund 3.900 m²) können dementsprechend Zuschläge in Höhe von 2 Punkten für verdunstungsfördernde Maßnahmen (hier insbesondere Flächenversickerung) angerechnet werden, was einem Zuschlag von **7,9 Punkte** entspricht.

Gewässerbelastung durch anthropogen induzierten Oberflächenabfluss

Das abgeführte Regenwasser (allgemeines Wohngebiet, Kanalbetriebsstelle und Verkehrsflächen) im Plangebiet wird teilweise über eine Trennkanalisation (Schmutzwasserkanalisation und Regenwasserkanalisation) abgeleitet. Da detaillierte Informationen fehlen, wird für die Bilanzierung der Bestandsituation der Worstcase (vollständige Ableitung) angenommen. Das erstaufnehmende Gewässer ist die Wuhle (Gewässer 2. Ordnung, siehe Kapitel 2.1.3).

Tabelle 9: Bilanzierung des Wertträgers Gewässerbelastung durch anthropogen induzierten Oberflächenabfluss

Einschätzung gemäß Berliner Leitfadens zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz 2020).

Ausprägung	Fläche [1.000 m ²]	Kriterium	Einstufung	Punkte	Wertpunkte gesamt (Flächengröße x Punktwert)
gesamter Geltungsbereich	32,0	Anteil der an die Kanalisation angeschlossenen Fläche bei Trennkanalisation > 30 % bei Stand- und Fließ- gewässern 2. Ordnung	sehr hoch	0	0
Summe	32,0				0

Luftaustausch

Das Plangebiet wird von den östlich liegenden Einfamilienhaussiedlungen mit großen Gärten mit Kaltluft versorgt. Teilweise beträgt der Kaltluftvolumenstrom in der Nacht über 100 m³/s.

Tabelle 10: Bilanzierung des Wertträgers Luftaustausch

Einschätzung gemäß Berliner Leitfadens zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz 2020).

Ausprägung	Fläche [1.000 m ²]	Kriterium	Einstufung	Punkte	Wertpunkte ge- samt (Flächengröße x Punktwert)
Gesamtes Gebiet	32,0	Siedlungsraum mit einem Kaltluftvolumenstrom von > 60 m ³ /s	mittel	4	127,9
Summe	32,0				127,9
Aufgrund der auf eine Nachkommastelle gerundeten Darstellung der Flächengrößen und Wertpunkte (gesamt) können sich rechnerisch abweichende Summen der Wertpunkte (gesamt) ergeben, welchen die Berechnung mit allen Nachkommastellen zugrunde liegt.					

Zuschlag für Porosität: Die Bebauung im Plangebiet und der näheren Umgebung ist sehr dicht, ein Zuschlag für Porosität kann daher nicht gewährt werden.

Stadtklimatische Funktion

Der Großteil des Plangebietes ist versiegelt und weist demnach keine klimatischen Funktionen auf.

Das Wohngebiet, die nördlich angrenzende Gartenbrache im Westen, die Gehölzbestände im Nordosten der Fläche und die gärtnerisch angelegten Flächen im Bereich der Kanalbetriebsstelle sorgen lokal für einen geringen klimatischen Ausgleich. Die Ruderalvegetation auf den ehemaligen Wohnmobilstellflächen trägt ebenfalls einen geringen Teil dazu bei.

Tabelle 11: Bilanzierung des Wertträgers Stadtklimatische Funktion

Einschätzung gemäß Berliner Leitfadens zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz 2020).

Ausprägung	Fläche [1.000 m ²]	Kriterium	Einstufung	Punkte	Wertpunkte gesamt (Flächengröße x Punktwert)
Gehölzbestände > 2 m	1,3	klimatech stark entlastend wirkende Strukturen	sehr hoch	10	12,8
Grasflächen, Hecken und Gartenland	8,9	klimatech überwiegend entlastend wirkende Strukturen	mittel	6	53,5
vegetationsfreie und versiegelte Flächen	21,8	klimatech belastend wirkende Strukturen	nicht vorhanden	0	0
Summe	32,0				66,2
Aufgrund der auf eine Nachkommastelle gerundeten Darstellung der Flächengrößen und Wertpunkte (gesamt) können sich rechnerisch abweichende Summen der Wertpunkte (gesamt) ergeben, welchen die Berechnung mit allen Nachkommastellen zugrunde liegt.					

Zuschlag für Überschirmung durch Bäume / Fassadenbegrünung: Durch die vorhandenen Bäume wird innerhalb des Geltungsbereiches eine Fläche von rund 10 % überschattet. Entsprechend wird hier ein Zuschlag von 1 Punkt vergeben, was insgesamt **32,0 Wertpunkten** entspricht.

Für die Fassadenbegrünung an einem Gebäude der Kanalbetriebsstelle (100 m²) kann ein Zuschlag von 1 Punkt vergeben werden, wodurch zusätzlich **0,1 Wertpunkte** generiert werden.

Biotope

Das Gebiet gliedert sich in drei Teilbereiche, eine Wohnbebauung im Westen (entlang der Hirtestraße), ein ehemaliger Wohnmobilstellplatz in der Mitte und eine Kanalbetriebsstelle der Berliner Wasserbetriebe im Osten.

Die Wohnbebauung besteht aus Einfamilienhäusern mit großen Gartengrundstücken. Nördlich an die Wohnbebauung angrenzend liegt ein brach gefallenes Gelände. Ursprünglich war das Grundstück ebenfalls gärtnerisch angelegt, inzwischen wächst es durch Sukzession langsam mit Gehölzen zu. Zur Straße hin wird das Gelände durch eine Pappel-Baumreihe begrenzt, im westlichen Teil befindet sich ein verfallendes zweistöckiges Haus.

Der ehemalige Wohnmobilstellplatz ist zu großen Teilen versiegelt, insbesondere die südlichen Stellflächen. Ganz im Süden liegt ein Biergarten, welcher von Gehölzstrukturen eingerahmt wird, im Norden sind vorhandene Stellplätze teilweise unversiegelt. Auf den unversiegelten Flächen findet sich ruderaler Aufwuchs, im Nordosten stehen einige kleinere Gehölzbestände.

Die Kanalbetriebsstelle ist ebenfalls zu großen Teilen bereits versiegelt. Die nicht überbauten Flächen sind größtenteils gärtnerisch angelegt. Im Norden sind die Flächen teilweise verwildert, hier befindet sich ein kleiner Bunker, der momentan als Lager genutzt wird. In diesem Bereich hat sich ein geschützter Trockenrasenbestand entwickelt.

Tabelle 12: Bilanzierung des Wertträgers Biotoptypen

Einschätzung gemäß Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz 2020).

Biotopcode	Biototyp	Größe im Gel- tungsbereich [m²]	Biotopwert	Wertpunkte ge- samt (Flächengröße in 1.000 m ² x Bio- topwert)
031002	vegetationsfreie und -arme Rohboden- standorte (Deckungsgrad < 10%)	60	15	0,9
03130	vegetationsfreie und -arme schotterrei- che Flächen	57	15	0,9
032001	ruderales Pionier-, Gras und Staudenflu- ren, weitgehend ohne Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung < 10%)	205	2	0,4
032002	ruderales Pionier-, Gras- und Staudenflu- ren, mit Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung 10-30%)	1.428	2	2,9
0512001 (§)	Trocken- und Magerrasen, weitgehend ohne Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung < 10%)	221	38	8,4
05162	artenarmer Zier/Parkrasen	133	2	0,3
071021	Laubgebüsche frischer Standorte, über- wiegend heimische Arten	882	12	10,6
0710211	Laubgebüsche frischer Standorte, über- wiegend heimische Arten, ältere Be- stände	163	12	2,0
07321	mehrschichtige Gehölze, nicht einheimi- sche Baumarten, überwiegend mittleres Alter	230	20	4,6
101112	Ziergärten	3.439	5	17,2
10113	Gartenbrache	1.335	11	14,7
10200	Spielplatz	93	2	0,2
10271	Anpflanzung von Bodendeckern (< 1m Höhe)	44	2	0,1
10272	Anpflanzung Strauchpflanzung (> 1m Höhe)	408	2	0,8
10273	Anpflanzung Hecken (Formschnitt)	46	4	0,2
12260	Wohnhäuser	630	0	0,0

Biotopcode	Biotoptyp	Größe im Geltungsbereich [m²]	Biotopwert	Wertpunkte gesamt (Flächengröße in 1.000 m² x Biotopwert)
12310	Industrie, Gewerbe, Handel und Dienstleistung (hier Kfz-Werkstatt)	589	0	0,0
12500	Ver- und Entsorgungsanlagen	892	0	0,0
12611	Straße, Pflaster	562	0	0,0
12612	Straße Asphalt	1.607	0	0,0
1261122	Pflasterstraße, ohne bewachsenen Mittelstreifen, ohne regelmäßigen Baumbestand	1.458	0	0,0
12641	Parkplätze, unversiegelt	1.571	3	4,7
12642	Parkplätze, teilversiegelt	2.257	0	0,0
12643	Parkplätze, versiegelt	3.000	0	0,0
12644	Garagenanlagen	1.781	0	0,0
12651	unbefestigter Weg	660	3	2,0
12652	Weg, wassergebundene Decke	24	0	0,0
12653	teilversiegelter Weg (inkl. Pflaster)	1.045	0	0,0
12654	versiegelter Weg	910	0	0,0
12740	Lagerflächen	287	0	0,0
12750	Sonstige versiegelte Flächen	3.234	0	0,0
12810	Historische Gebäude	2.256	0	0,0
12831	Ruine	377	15	5,7
12832/12911	Bunkeranlage mit extensiver Dachbegrünung (Substratdicke rund 0,5 m)	83	15	1,2
12920	Fassadenbegrünung an Altem Kesselhaus	100	4	0,4
Summe		31.972		78,0

(§): geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 28 NatSchG Bln

Aufgrund der auf eine Nachkommastelle gerundeten Darstellung der Flächengrößen und Wertpunkte (gesamt) können sich rechnerisch abweichende Summen der Wertpunkte (gesamt) ergeben, welchen die Berechnung mit allen Nachkommastellen zugrunde liegt.

Die Fassadenbegrünung zählt hierbei nicht in die dargestellte Summe der Flächengröße hinein. Da sie trotzdem zum Punktwert des Wertträgers beiträgt, wird sie mit aufgeführt.

Bäume: Gemäß Leitfaden werden Bäume in gehölzgeprägten Biotopen (hier 071021, 0710211, 07321, 10113) über den Flächenansatz bewertet, dies betrifft 24 Bäume. Die restlichen 36 Einzelbäume werden durch Ermittlung eines Punktwertes pro Baum bewertet. Der Wert eines Einzelbaums errechnet sich über den angegebenen Biotopwert in der Biotoptypenliste, welcher mit dem Stammumfang in cm multipliziert und anschließend durch 1.000 dividiert wird. Bei einem Ergebnis unter einem halben Wertpunkt wird auf 0,5 aufgerundet. Die Gesamtpunktzahl der Einzelbäume erzielt **63 Wertpunkte**. Für eine detaillierte Darstellung der Biotopwerte der einzelnen Bäume wird auf die Baumtabelle verwiesen (siehe Anhang Nr. 4). Der ursprünglich als Pflaume kartierte Baum Nr. 60 (siehe Anhang 4, Baumliste) wurde im Rahmen einer Nachprüfung korrigiert, da es sich tatsächlich um eine mehrstämmige Robinie handelt. Eine Biotopwertveränderung folgt daraus nicht, da für die Robinie auf Grund der geringen Stammumfänge ebenfalls kein Schutzstatus nach der Berliner Baumschutzverordnung vorliegt.

Biotopverbund: Die Fläche ist nicht als Verbundstruktur der Biotopverbund-Zielarten aufgeführt, für den Biotopverbund besitzt sie keine Bedeutung. Hier können dementsprechend keine Punkte vergeben werden.

Qualität des Landschafts- und Stadtbildes

Die Qualität des Stadtbildes wird als mittel eingestuft. Die Fläche ist sehr heterogen, ein großer Teil ist versiegelt. Die denkmalgeschützten Gebäude sind als Gesamtensemble zu erkennen. Teilweise zeigt sich die vorhandene Vegetation als ungepflegt, der Grünflächenanteil liegt bei rund 26 %.

Tabelle 13: Bilanzierung des Wertträgers Qualität des Landschafts- und Stadtbildes

Einschätzung gemäß Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz 2020).

Ausprägung	Fläche [1.000 m ²]	Kriterium	Einstufung	Punkte	Wertpunkte gesamt (Flächengröße x Punktwert)
gesamter Geltungsbereich	32,0	Anteil quartierstypischer Bauungs-/Freiraumstrukturen von 25-50 % und/oder wahrnehmbare, störende Elemente, wobei der quartier-/freiraumtypische und/oder gestalterische Gesamteindruck nicht beeinträchtigt wird	mittel	4	127,9
Summe	32,0				127,9

Aufgrund der auf eine Nachkommastelle gerundeten Darstellung der Flächengrößen und Wertpunkte (gesamt) können sich rechnerisch abweichende Summen der Wertpunkte (gesamt) ergeben, welchen die Berechnung mit allen Nachkommastellen zugrunde liegt.

Zuschlag für prägende und identitätsstiftende Sichtbeziehungen: Prägende Sichtbeziehungen sind im Gebiet nicht erkennbar. Vom Eingang des Köpenicker Hofes ist der Blick nach Norden auf einen Großteil des Denkmalensembles möglich. Diese Sichtmöglichkeit wurde bis zur Aufgabe des Wohnmobilstellplatzes 2022 durch parkende Autos und Wohnmobile gestört. Derzeit ist der Blick durch

Zäune und Gehölze teilweise weiterhin gestört und wird durch das Denkmalensemble hindurch auf eine leerstehende Parkplatzfläche und den dahinterliegenden Zaun gelenkt.

Eine weitere Sichtbeziehung besteht auf der benachbarten Kanalbetriebsstelle. Hier kann vom Tor im Süden oder durch den Zaun an der Ostseite des Grundstücks ein Teil des geschützten Gebäudeensembles eingesehen werden. Die Sicht wird auch hier durch Zäune und Gehölze gestört.

Die vorhandenen Sichtbeziehungen können nicht als identitätsstiftend für das Quartier angesehen werden. Demnach können hier keine Zuschläge erteilt werden.

Bedeutung der Grünflächen für die Erholung

Als Grünflächen stehen nur wegbegleitende Grünstreifen im Südosten einer eingeschränkten Erholungsnutzung zur Verfügung. Die Grünflächen der ehemaligen Wohnmobilstellfläche, das Wohngebiet, die nördlich angrenzende Gartenbrache sowie die Kanalbetriebsstelle wurden nicht in die Betrachtung einbezogen, da sie nicht öffentlich zugänglich sind.

Tabelle 14: Bilanzierung des Wertträgers Bedeutung der Grünflächen für die Erholung

Einschätzung gemäß Berliner Leitfadens zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz 2020).

Ausprägung	Fläche [1.000 m²]	Kriterium	Einstufung	Punkte	Wertpunkte gesamt (Flächengröße x Punktwert)
Wegbegrünung	0,4	quartiersbezogene Grünflächen im wohnungsnahen Freiraum bis 1 Hektar und einer geringen Aufenthaltsqualität	gering	2	0,8
Summe	0,4				0,8

Aufgrund der auf eine Nachkommastelle gerundeten Darstellung der Flächengrößen und Wertpunkte (gesamt) können sich rechnerisch abweichende Summen der Wertpunkte (gesamt) ergeben, welchen die Berechnung mit allen Nachkommastellen zugrunde liegt.

Zuschlag für die Freiraumversorgung der Wohnquartiere: Das Wohnquartier liegt in einem Raum der Dringlichkeitsstufe IV, im weiteren Umfeld (bis 1 km) befinden sich große Waldflächen des Landschaftsschutzgebietes Köpenicker Wälder nördlich der Müggelspree sowie das Erpetal. Entsprechend können hier keine Zuschläge erteilt werden.

Zuschlag für die Freiheit der Freiräume von akustischen Belastungen: Die für die Erholung relevanten Bereiche befinden sich in akustisch belasteten Bereichen (siehe Kapitel II 2.3.7 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit), daher können hier keine Zuschläge erteilt werden.

Planung

Für die Bilanzierung des Nach-Eingriffszustands (Planung) wird der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans zu Grunde gelegt. Für die einzelnen Schutzgüter / Wertträger werden die folgende Annahmen getroffen.

Natürliche Funktionen des Bodens und Archivfunktion für die Naturgeschichte

Das allgemeine Wohngebiet und die Fläche der Kanalbetriebsstelle stellen in der Planung eine Bestandssicherung dar. Sofern die Kfz-Werkstatt im Süden durch Wohnbebauung ersetzt wird, ist hier mit einer weiteren Entsiegelung zu rechnen. Weitere Auswirkungen durch die Planung sind hier nicht zu erwarten. Entsprechend wird für das Wohngebiet die Bestandsbewertung übernommen. Der Bereich der Gartenbrache (Flurstücke 42 und 43) wird komplett umgestaltet und teilweise überbaut. Hierdurch wird der Boden seine bisherige Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt zumindest teilweise verlieren. Die im Bereich der Gemeinbedarfsflächen neu anzulegenden Grünflächen werden aufgrund der notwendigen Sanierungsmaßnahmen und der damit einhergehenden tiefgreifenden Umgestaltung des Bodens als Böden mit geringen Funktionen angesehen, ebenso wie die bereits vorhandenen Grünflächen auf der Kanalbetriebsstelle.

Tabelle 15: Bilanzierung des Wertträgers Natürliche Funktionen des Bodens und Archivfunktion für die Naturgeschichte

Einschätzung gemäß Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz 2020).

Ausprägung	Fläche [1.000 m ²]	Kriterium	Einstufung	Punkte	Wertpunkte gesamt (Flächengröße x Punktwert)
Wohnbebauung (Übernahme aus Bestand)	3,4	Böden mit einer hohen Bedeutung für die Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt	mittel bis hoch	8	26,8
gärtnerische Anlage nicht überbaubarer Flächen auf nicht natürlichen Böden	4,6	Böden mit geringer Puffer- und Filterfunktion u. geringer Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt	gering	3	13,7
Haupt- und Nebenanlagen, Straßenverkehrsflächen	24,1	Vollständige Versiegelung, keine natürlichen Bodenfunktionen	nicht vorhanden	0	0
Summe	32,0				40,5
Aufgrund der auf eine Nachkommastelle gerundeten Darstellung der Flächengrößen und Wertpunkte (gesamt) können sich rechnerisch abweichende Summen der Wertpunkte (gesamt) ergeben, welchen die Berechnung mit allen Nachkommastellen zugrunde liegt.					

Naturnähe des Wasserhaushaltes

Die Gehölzbereiche im Norden werden überplant, ebenso wie die Brachfläche im Nordwesten. Die Kanalbetriebsstelle und das allgemeine Wohngebiet werden bestandsorientiert gesichert, daher sind keine Änderungen zu erwarten. Die nicht überbaubaren Flächen der Gemeinbedarfsflächen sind gärtnerisch anzulegen, Dachflächen von Neubauten sind extensiv zu begrünen.

Tabelle 16: Bilanzierung des Wertträgers Naturnähe des Wasserhaushaltes

Einschätzung gemäß Berliner Leitfadens zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz 2020).

Ausprägung	Fläche [1.000 m ²]	Kriterium	Einstufung	Punkte	Wertpunkte gesamt (Flächengröße x Punktwert)
Grünflächen und Anpflanzungen (ohne Gehölzbe- stände) Bunker mit Aufwuchs	7,9	Gärten, Wiesen mit natürl- ichem Wasserhaushalt, in- tensive Begrünung über versiegelten Flächen (Dä- cher, Tiefgaragen) mit Re- tentionsfunktion	hoch	8	63,4
Dachbegrünung (WA, Kanalbetriebs- stelle, Gemeinbe- darfsflächen ohne Schulgebäude), Auflage > 15 cm, ex- tensiv	4,4	extensive Begrünung auf Dächern und Tiefgaragen über 15 Zentimeter Sub- stratstärke	mittel bis hoch	5	22,0
Dachbegrünung (Schulgebäude), Auflage 6-10 cm, extensiv	1,6	extensive Begrünung auf Dächern und Tiefgaragen unter 15 Zentimeter Sub- stratstärke	mittel	4	6,4
überbaubare Flä- chen	18,1	Dächer mit Ziegeln, Dach- pappe u. a., Asphalt, fu- genloser Beton	nicht vor- handen	0	0
Summe	32,0				91,7
Aufgrund der auf eine Nachkommastelle gerundeten Darstellung der Flächengrößen und Wertpunkte (gesamt) können sich rechnerisch abweichende Summen der Wertpunkte (gesamt) ergeben, welchen die Berechnung mit allen Nachkommastellen zugrunde liegt.					

Zuschlag für Maßnahmen zur Niederschlagsbewirtschaftung: Im Plangebiet ist eine Versickerung durch Mulden- bzw. Mulden-Rigolen-Systeme vorgesehen, so dass das anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert werden kann. Entsprechend können für die überbaubaren Flächen des Gemeinbedarfs (13.930 m²), des Wohngebietes (2.740 m²) sowie der Kanalbetriebsstelle (4.370 m²) Zuschläge für verdunstungsermöglichende Maßnahmen in Höhe von 2 Punkten gegeben werden, was insgesamt **42,1 Wertpunkten** entspricht.

Gewässerbelastung durch anthropogen induzierten Oberflächenabfluss

Die textliche Festsetzung Nr. 4.9 setzt fest, dass innerhalb des Geltungsbereiches (mit Ausnahme der Straßenflächen) das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern ist. Perspektivisch ist demnach davon auszugehen, dass zukünftig fast das gesamte anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert wird, was die Wuhle als erstaufnehmendes Gewässer zukünftig entlastet.

Tabelle 17: Bilanzierung des Wertträgers Gewässerbelastung durch anthropogen induzierten Oberflächenabfluss

Einschätzung gemäß Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz 2020).

Ausprägung	Fläche [1.000 m ²]	Kriterium	Einstufung	Punkte	Wertpunkte gesamt (Flächengröße x Punktwert)
gesamter Geltungsbereich	32,0	Anteil der an die Kanalisation angeschlossenen Fläche bei Trennkanalisation < 10 % bei Stand- und Fließgewässern 2. Ordnung	mittel	4	108,8
Summe	32,0				108,8

Luftaustausch

Durch die Planung wird der Kaltluftvolumenstrom nur durch den Schulneubau im Norden beeinflusst werden, für die restlichen Flächen wird sich gegenüber dem Bestand nichts ändern. Da im Norden weit höhere Volumenströme als die für Siedlungsgebiete maximal angesetzten 60 m³/s festgestellt wurden, wird sich an der Bestandsbewertung voraussichtlich nichts ändern.

Tabelle 18: Bilanzierung des Wertträgers Luftaustausch

Einschätzung gemäß Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz 2020).

Ausprägung	Fläche [1.000 m ²]	Kriterium	Einstufung	Punkte	Wertpunkte gesamt (Flächengröße x Punktwert)
Gesamter Geltungsbereich	32,0	Siedlungsraum mit einem Kaltluftvolumenstrom von > 60 m ³ /s	mittel	4	127,9
Summe	32,0				127,9
Aufgrund der auf eine Nachkommastelle gerundeten Darstellung der Flächengrößen und Wertpunkte (gesamt) können sich rechnerisch abweichende Summen der Wertpunkte (gesamt) ergeben, welchen die Berechnung mit allen Nachkommastellen zugrunde liegt.					

Zuschlag für Porosität: Durch den Schulneubau wird sich die Bebauung im Plangebiet weiter verdichten, dementsprechend kann für die Planung ebenfalls kein Zuschlag für die Porosität gegeben werden.

Stadtklimatische Funktion

Das Gelände des ehemaligen Wohnmobilstellplatzes wird neu strukturiert. Die Gehölzbereiche im Norden werden dem Schulneubau weichen müssen, ebenso wie die Gartenbrache im Nordwesten. Die Kanalbetriebsstelle und das allgemeine Wohngebiet werden im Bestand gesichert, hier sind entsprechend keine Änderungen zu erwarten. Dachflächen von Neubauten erhalten eine extensive Dachbegrünung. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen, sowie die denkmalgeschützten Gebäude.

Tabelle 19: Bilanzierung des Wertträgers Stadtklimatische Funktionen

Einschätzung gemäß Berliner Leiffaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz 2020).

Ausprägung	Fläche [1.000 m²]	Kriterium	Einstufung	Punkte	Wertpunkte gesamt (Flächengröße x Punktwert)
Angelegte Grünflächen, Gartenland	7,9	klimateisch überwiegend entlastend wirkende Strukturen	mittel	6	47,5
Extensive Dachbegrünung	6,0	klimateisch bedingt entlastend wirkende Strukturen	gering	3	17,9
vegetationsfreie und versiegelte Flächen	18,1	klimateisch belastend wirkende Strukturen	nicht vorhanden	0	0
Summe	32,0				65,5
Aufgrund der auf eine Nachkommastelle gerundeten Darstellung der Flächengrößen und Wertpunkte (gesamt) können sich rechnerisch abweichende Summen der Wertpunkte (gesamt) ergeben, welchen die Berechnung mit allen Nachkommastellen zugrunde liegt.					

Zuschlag für Überschildung durch Bäume / Fassadenbegrünung: Durch die Neupflanzungen von Bäumen wird nach Vollendung der Planung voraussichtlich eine Fläche von rund 10 % überschattet. Entsprechend wird hier ein Zuschlag von 1 Punkt vergeben, was insgesamt **32,0 Wertpunkten** entspricht.

Zudem sind Gebäude auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung kulturelle und soziale Einrichtungen sowie der Kanalbetriebsstelle mit Fassadenbegrünung zu versehen, insgesamt in einer Größe von 1.100 m². Hierfür können 3 Zusatzpunkte vergeben werden, da etwa ein Viertel der betroffenen Außenfassade zu begrünen ist. Dies entspricht insgesamt **3,3 Wertpunkten**.

Biotope

Die nicht überbaubaren Bereiche im Plangebiet sind gärtnerisch anzulegen, hierfür wurde zunächst die Anlage von Zierrasen als Minimalfall angenommen. Hochwertigere Biotope sind wünschenswert, können für die Bilanzierung aber nicht vorausgesetzt werden. Die Wohnbebauung im Westen wird entsprechend dem Bestand festgesetzt und planungsrechtlich gesichert, daher wird hier abweichend die Bestandsbewertung übernommen, gleiches gilt für den Trockenrasen auf der Kanalbetriebsstelle. Durch die Festsetzung von Dachbegrünungen kann der Mehrversiegelung etwas entgegengewirkt werden. Außerdem sind in den Gemeinbedarfsflächen sowie der Kanalbetriebsstelle Fassadenbegrünungen vorgesehen.

Tabelle 20: Bilanzierung des Wertträgers Biotope

Einschätzung gemäß Berliner Leiffaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz 2020).

Biotop-code	Biotoptyp	Größe im Geltungsbereich [m²]	Biotopwert	Wertpunkte gesamt (Flächengröße x Biotopwert/1.000)
0512001	Erhalt Trockenrasen	178	38*	6,8

Biotop-code	Biotoptyp	Größe im Geltungsbereich [m²]	Biotopwert	Wertpunkte gesamt (Flächengröße x Biotopwert/1.000)
05160	Gärtnerische Anlage nicht überbaubarer Flächen mit Zierrasen	4.396	3	13,7
101112	Ziergärten	3.350	5*	16,8
12910	Dachbegrünung > 15 cm Substratdicke	4.390	6	26,3
12910	Dachbegrünung 6 - 10 cm Substratdicke	1.590	3	4,8
12920	Fassadenbegrünung	1.100	2	2,2
12000	Versiegelte Flächen	16.970	0	0
Summe		32.000		70,0
Aufgrund der auf eine Nachkommastelle gerundeten Darstellung der Flächengrößen und Wertpunkte (gesamt) können sich rechnerisch abweichende Summen der Wertpunkte (gesamt) ergeben, welchen die Berechnung mit allen Nachkommastellen zugrunde liegt. * Da es sich hier um eine Bestandssicherung handelt wird die Bestandsbewertung übernommen.				

Bäume

Im Plangebiet sind Baumpflanzungen entsprechend der textlichen Festsetzungen vorgesehen. Konkret werden demnach nach Umsetzung der Planung im Wohngebiet 21 Bäume, auf der Kanalbetriebsstelle 14 Bäume und auf den Gemeinbedarfsflächen insgesamt 44 Bäume vorhanden, in der Summe also 79 Bäume. Die bereits vorhandenen Bäume sind mit einzurechnen, die Übrigen sind neu zu pflanzen. Für die Bäume, die erhalten werden können, werden die festgestellten Biotopwerte herangezogen (siehe Anhang 4, Baumliste), für alle Weiteren wird vom Minimalansatz von 0,5 Wertpunkten pro Baum ausgegangen. Hieraus ergeben sich insgesamt **63,8 Wertpunkte**.

Biotopverbund

Durch die Bebauung kann die Bedeutung der Fläche gegenüber dem Bestand nicht wesentlich verbessert werden. Die Fläche hat nach wie vor keine Relevanz für den Biotopverbund, dementsprechend können hier keine Punkte vergeben werden.

Aufwertende Maßnahmen werden ebenfalls nicht durchgeführt, entsprechend können auch keine Zuschläge für Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung des Biotopverbundes vergeben werden.

Qualität des Landschafts- und Stadtbildes

Durch die Neuordnung und -gestaltung des Gebietes, hier insbesondere des Köpenicker Hofes, kann der Bereich aufgewertet werden. Die Brachfläche nördlich der Wohnbebauung wird im Zuge des Schulneubaus ebenfalls entfernt. Der zulässige Schulbau sticht durch seine untypische Höhe allerdings als störendes Element aus dem Gebiet heraus, was die Gesamtqualität wieder verringert. Die Lärmschutzwand wird wahrnehmbar sein, aufgrund der geringen Höhe von maximal 3 m das Stadtbild allerdings nicht erheblich verschlechtern.

Die Gesamtwertung wird sich gegenüber dem Bestand daher nicht ändern.

Tabelle 21: Bilanzierung des Wertträgers Qualität des Landschafts- und Stadtbildes

Einschätzung gemäß Berliner Leitfadens zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz 2020).

Ausprägung	Fläche [1.000 m ²]	Kriterium	Einstufung	Punkte	Wertpunkte gesamt (Flächengröße x Punktwert)
gesamter Geltungsbereich	32,0	Anteil quartierstypischer Bebauungs-/Freiraumstrukturen von 25-50 % und/oder wahrnehmbare, störende Elemente, wobei der quartier-/freiraumtypische und/oder gestalterische Gesamteindruck nicht beeinträchtigt wird	mittel	4	127,9
Summe	32,0				127,9
Aufgrund der auf eine Nachkommastelle gerundeten Darstellung der Flächengrößen und Wertpunkte (gesamt) können sich rechnerisch abweichende Summen der Wertpunkte (gesamt) ergeben, welchen die Berechnung mit allen Nachkommastellen zugrunde liegt.					

Zuschlag für prägende und identitätsstiftende Sichtbeziehungen: Durch die Neustrukturierung kann die Sichtachse aus dem Süden etwas aufgewertet werden, allerdings wird durch Gehölzpflanzungen sowie die festgesetzte Lärmschutzwand zur Kanalbetriebsstelle hin und ggf. auch als Abtrennung zum Schulbau im Norden nach wie vor ein Blick auf das Gesamtensemble behindert. Entsprechend wird auch für die Planung kein Zuschlag vergeben.

Bedeutung der Grünflächen für die Erholung

Die nicht überbaubaren Flächen der Gemeinbedarfsflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu begrünen. Sie werden eingeschränkt der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Die restlichen Grünflächen liegen wie im Bestand auf Privatgelände und werden entsprechend nicht mitberücksichtigt.

Tabelle 22: Bilanzierung des Wertträgers Bedeutung der Grünflächen für die Erholung

Einschätzung gemäß Berliner Leitfadens zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz 2020).

Ausprägung	Fläche [1.000 m ²]	Kriterium	Einstufung	Punkte	Wertpunkte gesamt (Flächengröße x Punktwert)
Begrünte Bereiche der Gemeinbedarfsflächen	3,5	quartiersbezogene Grünflächen im wohnungsnahen Freiraum bis 1 Hektar und einer geringen Aufenthaltsqualität	gering	2	6,9
Summe	3,5				6,9
Aufgrund der auf eine Nachkommastelle gerundeten Darstellung der Flächengrößen und Wertpunkte (gesamt) können sich rechnerisch abweichende Summen der Wertpunkte (gesamt) ergeben, welchen die Berechnung mit allen Nachkommastellen zugrunde liegt.					

Zuschlag für die Freiraumversorgung der Wohnquartiere: Das Wohnquartier liegt in einem Raum der Dringlichkeitsstufe IV, im weiteren Umfeld (bis 1 km) befinden sich große Waldflächen des Landschaftsschutzgebietes Köpenicker Wälder nördlich der Müggelspree sowie das Landschaftsschutzgebiet Erpetal. Durch die Planung ergeben sich keine Veränderungen, so dass hier entsprechend keine Zuschläge erteilt werden.

Zuschlag für äußere Erschließung und Verbindungen zwischen Freiräumen: Das Plangebiet ist von Wohnbebauung und Gewerbebetrieben umgeben. Die Freiflächen im Süden sind momentan nicht zugänglich (Bahngelände) und sollen zukünftig als Wohnquartier weiterentwickelt werden. Eine Verbindung zu einem Grünen Hauptweg besteht nicht. Daher können hier keine Zuschläge erteilt werden.

Zuschlag für die Freiheit der Freiräume von akustischen Belastungen: Da die südlich angrenzende im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ehemaliger Güterbahnhof Köpenick geplante Bebauung noch nicht ausreichend gesichert ist, kann diese nicht als lärmabschirmender Faktor berücksichtigt werden. Entsprechend liegen im Plangebiet voraussichtlich keine Grün- und Freiflächen in lärmgeschützten Bereichen mit Lärmpegeln < 55 dB(A). Daher kann hier kein Zuschlag vergeben werden.

Vergleich Bestand und Planung

Nachfolgend werden die Punkte der einzelnen Wertträger für Bestand und Planung gegenübergestellt, um die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter aufzuzeigen.

Schutzgut/Wertträger	Punkte Bestand	Punkte Planung	Differenz
1. Naturhaushalt			
Boden			
Natürliche Funktion des Bodens und Archivfunktion für die Naturgeschichte	53,9	40,5	- 13,4
Wasser			
Naturnähe des Wasserhaushaltes	100,9	91,7	- 9,2
Zuschläge für die Niederschlagswasserbewirtschaftung	7,9	42,1	+ 34,1
Gewässerbelastung durch anthropogen induzierten Oberflächenabfluss	0,0	108,8	+ 108,8
Luft			
Luftaustausch	127,9	127,9	0
Zuschlag Porosität	---	---	---
Klima			
Stadtklimatische Funktion	66,2	65,5	- 0,8
Zuschlag Überschirmung durch Bäume	32,0	32,0	0

Schutzgut/Wertträger	Punkte Bestand	Punkte Planung	Differenz
Zuschlag Fassadenbegrünung	0,1	3,3	+ 3,2
Pflanzen und Tiere			
Biotopwertung	78,0	70,0	- 8,0
Zuschlag für Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung geschützter Biotope	Nur Planfall	---	---
Bäume	63	63,8	+ 0,8
Biotopverbund	0,0	0,0	0
Zuschlag für Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung des Biotopverbundes	Nur Planfall	---	---
2. Landschaftsbild			
Landschafts- und Stadtbild			
Qualität des Landschafts- und Stadtbildes	127,9	127,9	0
Zuschlag prägende und identitätsstiftende Sichtbeziehungen	---	---	---
Grünflächen			
Bedeutung der Grünflächen und des Stadt-, Freiraums, einschließlich der öffentlich zugänglichen Privatflächen für die Erholung	0,8	7,0	+ 6,2
Zuschlag für die Freiraumversorgung der Wohnquartiere	---	---	---
Zuschlag äußere Erschließung der Freiräume und Verbindungsfunktion zwischen Freiräumen	Nur Planfall	---	---
Zuschlag Freiheit der Erholungsflächen und Freiräume von akustischen Beeinträchtigungen	---	---	---

Zusammenfassend ergeben sich folgende Gesamtpunkte:

	Punkte Bestand	Punkte Planung	Differenz
1. Naturhaushalt	530,0	645,5	+ 115,5
2. Landschaftsbild	128,6	134,9	6,3

Das Ergebnis zeigt, dass sich im Vergleich von Vor- und Nach-Eingriffszustand sowohl das Landschaftsbild als auch der Naturhaushalt in der Bewertung verbessern werden. Dies liegt vor allem am

höheren Anteil frei zugänglicher Freiflächen zur Erholungsnutzung, sowie an den Grünfestsetzungen wie den Dach- und Fassadenbegrünungen und der Versickerung des anfallenden Niederschlages.

Damit kann der im Rahmen des Bebauungsplanes erforderliche Eingriff durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet kompensiert werden.

2.4.2 Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffen

Um der Mehrversiegelung und den damit verbundenen negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt entgegenzuwirken, werden Dach- und Fassadenbegrünungen festgesetzt (denkmalgeschützte Gebäude sind hiervon ausgenommen). Hierdurch können auf versiegelten Flächen neue Habitate für Insekten, Vögel und Fledermäuse geschaffen werden. Ein Gründach stellt eine gute Wärmeisolation dar, so dass im Winter Heizkosten gespart werden können. Zudem wirkt sich die Maßnahme durch Verdunstungskühle positiv auf das lokale Klima aus. Darüber hinaus werden Baumpflanzungen festgesetzt, um eine teilweise Verschattung sicherzustellen, welche insbesondere im Sommer einen angenehmeren Aufenthalt auf der Fläche ermöglichen.

Die geringfügige Beeinträchtigung des geschützten Trockenrasens kann innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden.

Die Wohnbebauung im Westen und die Kanalbetriebsstelle im Osten werden im Bestand gesichert, die hier vorhandene Vegetation kann demensprechend erhalten werden.

Anfallendes Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern und nicht in die Kanalisation zu entwässern, um die Wuhle als aufnehmendes Gewässer zu entlasten. Hierfür sind auch die Wege, Zufahrten, Stellplatzanlagen sowie Aufenthalts- und Pausenflächen in wasserdurchlässigem Aufbau zu errichten.

Im allgemeinen Wohngebiet und innerhalb der Gemeinbedarfsfläche für „kulturelle und soziale Einrichtungen“ werden zum Schutz vor Verkehrsemissionen besondere Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung sowie eine Regelung zur Ausführung der mit Gebäuden baulich verbundenen Außenwohnbereiche festgesetzt. Zudem wird zur Kanalbetriebsstelle hin eine Lärmschutzwand errichtet, um die Gemeinbedarfsflächen vor den zeitweilig auftretenden erhöhten Geräuschpegeln aufgrund des Gewerbelärms abzuschirmen. Um keine Barriere für bodengebundene Kleintiere (Nager, Igel) darzustellen, sollten in regelmäßigen Abständen (alle 5-10 m) Kleintierdurchlässe in die Lärmschutzwände integriert werden. Ergänzend werden zur Kanalbetriebsstelle offenbare Fenster ausgeschlossen.

2.4.3 Artenschutzrechtliche Bewertung

Im Plangebiet sind Brutvögel kartiert worden, Fledermäuse nutzen es als Jagdgebiet. Fledermausquartiere in den denkmalgeschützten Gebäuden sind möglich (Kallasch 2017, Goldbach 2020).

Südlich des Plangebiets, auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofes, befindet sich eine stabile Zauneidechsenpopulation (Kühnel & Bannert 2017). Im Plangebiet selbst wurden keine Zauneidechsen nachgewiesen (Bannert 2021).

Rechtliche Grundlagen

Die für den Artenschutz relevanten Sachverhalte sind im § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG i. V. m. § 44 Abs. 5 BNatSchG geregelt. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG bei Vorhaben, die nach den Vorschriften des BauGB zulässig sind für europäische Vogelarten und die Arten des Anhangs IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (europarechtlich geschützte Arten) sowie Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 aufgeführt sind. Alle anderen, besonders oder streng geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsermittlung nach § 1a BauGB auf der Planungsebene zu behandeln.

Die Verbotstatbestände sind zwingend zu beachten und einer abschließenden Abwägung, z. B. im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens, nicht zugänglich.

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG ist es verboten,

1. *wild lebenden Tieren der **besonders geschützten Arten**² nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu **töten** oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Tötungsverbot),*
2. *wild lebende Tiere der **streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten** während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten **erheblich zu stören** (Störungsverbot),*
3. ***Fortpflanzungs- oder Ruhestätten** der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Lebensstättenschutz) sowie*
4. *wild lebende **Pflanzen** der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur **zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.***

Zur Beurteilung, ob Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote vorliegen, sind die planungsrelevanten Tierartengruppen zu erfassen und im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags die möglichen Konflikte der Planung zu den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 i. V. m. § 44 Abs. 5 BNatSchG zu prüfen, zu beschreiben und ggf. Maßnahmen zur Vermeidung der Verbote bzw. zur Abwendung der Verbote und - sofern dies nicht möglich ist - Möglichkeiten für Ausnahmen aufzuzeigen.

Ergeben sich keine Möglichkeiten der Vermeidung oder Abwendung eines Verbotstatbestandes durch entsprechende Maßnahmen, ist die Möglichkeit einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu prüfen. Die Entscheidung, ob die Ausnahme erteilt werden kann, trifft die zuständige Naturschutzbehörde. Eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 BNatSchG ist nach § 45 Abs. 7 BNatSchG möglich.

² Arten der Anhänge A und B der EG-Artenschutzverordnung 338/97, des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, europäische Vögel im Sinne des Art. 1 der EG-Vogelschutzrichtlinie, Arten der Anlage 1 Spalte 2 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

Avifauna

Eine Beeinträchtigung der festgestellten Brutvogelarten erfolgt hauptsächlich durch den Verlust an geeigneten Brutmöglichkeiten. Als Nahrungsflächen sind die im Umfeld der Fläche gelegenen Bereiche (umliegende Gartengrundstücke, begrünte Flächen in den Wohngebieten) weiterhin geeignet.

Grundsätzlich stellt die Umsetzung der Planung für die Avifauna eine Veränderung ihres bisherigen Lebensraumes dar. Zudem ist von einer Beunruhigung im Vergleich zur jetzigen Bestandssituation auszugehen.

Die meisten Niststätten der Gebäudebrüter können erhalten werden, da nur der Garagenkomplex im Norden abgerissen werden soll. Im Falle einer Sanierung der Gebäude ist die Gebäudebrüterverordnung zu beachten.

Auch wenn für Vögel in unmittelbarer Umgebung Quartiere zur Verfügung stehen und der Verlust einzelner Niststätten außerhalb der Brutzeiten in der Regel nicht zur Beeinträchtigung des Fortpflanzungserfolgs führt, sind zur Sicherung der ökologischen Funktion für die auf der Fläche nistenden Arten geeignete Ersatzlebensstätten zu schaffen. Für den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Nahrungshabitaten und Revieren sind im Zuge der Bebauung daher folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Begrünung sowie Pflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Es sollte auf gebietsheimische, insektenfreundliche Arten zurückgegriffen werden.
- Erhalt von Bäumen in den Randgebieten des Schulstandortes, im Wohngebiet, in der Kanalbetriebsstelle sowie im Süden der Gemeinbedarfsflächen.
- für die Beseitigung der Brutstätten: Schaffung geeigneter Ersatzquartiere im Verhältnis 1:2 an geeigneter Stelle, so dass sie für Nesträuber möglichst nicht oder nur schwer erreichbar sind. Die Niststätten sind langfristig zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Insgesamt sind an geeigneten Gebäuden oder am Baumbestand anzubringen:
 - 4 Nischenbrüterkästen für den Hausrotschwanz
 - 2 Nischenbrüterkästen für den Gartenrotschwanz
 - 2 Höhlenbrüterkästen für den Star
 - 4 Höhlenbrüterkästen für die Blaumeise (Fluglochdurchmesser 26 mm)
 - 4 Höhlenbrüterkästen für die Kohlmeise (Fluglochdurchmesser 32 mm)
 - 12 Kolonie-Brutkästen für Haussperlinge (je 3 Bruthöhlen)
 - 10 Mauerseglerkasten für den Haussperling (Mauerseglerkästen werden von Mauerseglern und Haussperlingen gleichermaßen genutzt, somit können gleichzeitig Quartiermöglichkeiten für die im Plangebiet gesichteten Mauersegler bereitgestellt werden)

Die Hälfte der Ausgleichsmaßnahmen wurde bereits vor Beginn der Baumaßnahmen umgesetzt, um auch während des Baubetriebes eine Besiedelung zu ermöglichen. Die Ersatzniststätten wurden an geeigneten Gebäuden und Bäumen angebracht. Der Schul-Typenbau sieht zudem generell die Anbringung von mindestens 10 Gebäudebrüterquartieren vor. Die Anbringung weiterer Kästen ist möglich. Grundlage der konkreten Ausführung ist das vorliegende Artenschutzkonzept (Menz 2022).

Bei der Pflanzung von Sträuchern und Bäumen sollte auf gebietsheimische, insektenreiche Arten zurückgegriffen werden.

Beurteilung der Beeinträchtigungen durch Baumaßnahmen und die **Verbotstatbestände** des § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 BNatSchG: Für die im Plangebiet nachgewiesenen brütenden Arten Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*), Gartenrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus*), Haussperling (*Passer domesticus*), Kohlmeise (*Parus major*) und Blaumeise (*Cyanistes caeruleus*) gelten die Niststätten als dauerhafte Lebensstätten und sind demnach ganzjährig geschützt. Eine Beseitigung dieser Brutplätze darf nur unter der Bedingung erfolgen, dass diese zum Zeitpunkt der Beseitigung unbesetzt sind. Es ist sicherzustellen, dass weder Altvögel, Jungvögel noch Gelege zu Schaden kommen. Vor geplanten Baumfällungen sowie Strauchrodungen ist eine Kontrolle auf langfristig genutzte Niststätten erforderlich.

Eine Beeinträchtigung dieser Arten erfolgt hauptsächlich durch den Verlust an geeigneten Brutmöglichkeiten. Als Nahrungsflächen sind die an die Fläche angrenzenden Bereiche weiterhin geeignet.

Voraussetzung für eine Vermeidung von Beeinträchtigungen ist die Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) im Umfeld, die zum Teil bereits umgesetzt wurden.

Nr. 1 (Tötungsverbot): bei Realisierung von Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen nicht erfüllt. Eine mögliche Tötung von Jung- oder Altvögeln bzw. die Zerstörung von Gelegen ist durch eine Bauzeitenregelung und durch eine ökologische Baubegleitung zur Kontrolle der Regelungen vermeidbar. Die Baufeldfreimachung, Baumfällungen, Vegetationsbeseitigungen sowie Gebäudeabrisse und artenschutzrelevante Gebäudeumgestaltungen dürfen ausschließlich außerhalb der Fortpflanzungsperiode von 01. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden.

Ein weiteres Tötungsrisiko droht Vögeln von großen Glasfassaden. Zur Vermeidung sind architektonische Maßnahmen, wie das Vermeiden großer Fensterfronten oder Eckverglasungen sowie das Anbringen großflächiger Muster, die von Vögeln als Hindernis wahrgenommen werden sinnvoll und können im Rahmen der Ausführung realisiert werden.

Nr. 2 (Störungsverbot): bei Realisierung von Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen nicht erfüllt. Erhebliche Störungen während der Fortpflanzungszeit, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen, sind durch die Bauzeitenregelung und durch eine ökologische Baubegleitung zur Kontrolle der Regelungen vermeidbar.

Nr. 3 (Schutz der Fortpflanzungsstätten): bei Realisierung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nicht erfüllt. Da der Schutz der jährlich wiederkehrend genutzten Fortpflanzungsstätten erst mit Aufgabe des Reviers endet, ist der Verbotstatbestand ohne Realisierung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen i. S. des § 44 Abs. 5 BNatSchG i. d. R. erfüllt. Für die oben angeführten Arten führt allerdings die Beeinträchtigung eines oder mehrerer Nester außerhalb der Brutzeit noch nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte, da erst bei der vollständigen Beseitigung/Entwertung regelmäßig genutzter Reviere der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG greift. Falls Niststätten dieser Arten in diesem Sinne beseitigt werden, sind daher vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen oder – wenn dies nicht möglich sein sollte – ein Ausnahmeantrag nach § 45 BNatSchG von dem Verbot

des § 44 BNatSchG (Beseitigung geschützter Nist- und Lebensstätten) zu stellen. Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sogenannte CEF-Maßnahmen) ist bei den in Kapitel 2.1.5 als Brutvogel (BP, BR) gekennzeichneten Arten die Anbringung artspezifisch geeigneter Ersatznistkästen im Winterhalbjahr, vor Beseitigung der bisher genutzten Strukturen, an Bäumen im unmittelbaren Umfeld in ausreichender Anzahl, hinreichend zur Erfüllung der Anforderungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG. Der für die Avifauna bedeutende Bereich der Gartenbrache (Flurstück 42 und 43) kann nicht erhalten werden. Als essentielles Nahrungshabitat ist das Gebiet allerdings zu klein, die festgestellten Vogelarten werden sehr wahrscheinlich auch die umliegenden Gärten sowie die südlich gelegene Brachfläche zur Nahrungssuche nutzen. Diese stehen auch während der Bauphase zur Verfügung, anschließend werden die nicht überbaubaren Flächen des Schulkomplexes begrünt und stehen damit ebenfalls wieder als Nahrungshabitat zur Verfügung. Entsprechend greift hier § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG.

Fledermäuse

Der Gebäudebestand weist teilweise ein hohes Quartierpotential auf, auch wenn bislang keine Nutzung nachgewiesen werden konnte. Als Ausgleich für die wegfallenden potentiellen Quartiere durch den Abriss der Garagen im Norden sind 8 Fledermauskästen in unterschiedlicher Ausführung an Fassaden im Geltungsbereich anzubringen bzw. in diese zu integrieren (Neubau). Die Hälfte der Ausgleichsmaßnahmen wurde bereits vor Beginn der Baumaßnahmen umgesetzt, um auch während des Baubetriebes eine Besiedelung zu ermöglichen. Die Anbringung erfolgte am verbleibenden Gebäudebestand auf dem Gaswerksgelände. Der Schul-Typenbau sieht zudem generell die Anbringung von weiteren 10 Fledermausquartieren vor.

Beurteilung der Beeinträchtigungen durch Baumaßnahmen und die **Verbotstatbestände** des § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 BNatSchG: Aufgrund des besonderen Schutzes der Fledermäuse sind ihre, auch unbesetzten, Quartiere ganzjährig und langfristig geschützt. Die Erfüllung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 BNatSchG kann jedoch mit der Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) im Umfeld verhindert werden.

Nr. 1 (Tötungsverbot): bei Realisierung von Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen nicht erfüllt. Die Tötung ist durch eine Bauzeitenregelung und eine Umweltbaubegleitung zur Kontrolle der Regelungen vermeidbar. Der Gebäudebestand weist keine Eignung als Winterquartier auf, der Abriss der Gebäude darf daher ausschließlich zwischen November und Februar durchgeführt werden. Höhlenbäume wurden nicht festgestellt.

Der Gebäudebestand soll vor Abriss oder Sanierung trotzdem durch einen Sachverständigen auf einen eventuellen Besatz kontrolliert werden. Die zu fällenden Bäume wurden auf Grundlage der Fällgenehmigungen bereits entnommen.

Nr. 2 (Störungsverbot): bei Realisierung von Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen nicht erfüllt. Erhebliche Störungen der Fledermäuse, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen, sind durch die Bauzeitenregelung im Baugenehmigungsverfahren und durch eine ökologische Baubegleitung zur Kontrolle der Regelungen vermeidbar.

Nr. 3 (Schutz der Lebensstätten): bei Realisierung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nicht erfüllt. Eine Beeinträchtigung der im Gebiet lebenden Fledermäuse erfolgt hauptsächlich durch den Verlust an geeigneten Schlafstätten. Als vorgezogene CEF-Maßnahmen ist die Anbringung artspezifisch geeigneter Ersatzquartiere vor Beseitigung der bisher genutzten Strukturen, an Gebäuden bzw. Bauwerken im weiteren Umfeld in ausreichender Anzahl vorgesehen. Es steht zu beachten, dass solche Quartiere im Normalfall nicht sofort von den Tieren angenommen werden. Es kann einige Jahre dauern, bis ein solches künstliches Quartier akzeptiert und genutzt wird. Erste Ersatzquartiere wurden daher bereits an den denkmalgeschützten Bestandsgebäuden angebracht. Zusätzlich sollen auch am neu zu bauenden Gebäudebestand Quartiere in ausreichender Zahl angebracht werden. Es ist hierbei vorgesehen, die Quartiere in die Fassade zu integrieren, um den ästhetischen Anspruch an die Fassade zu wahren.

Für den Großen Abendsegler und die Zwergfledermaus führt die Bebauung zu einer Einschränkung ihrer Jagdgebiete. Als Ausgleich werden eine Dach- und Fassadenbegrünung sowie Baumpflanzungen festgesetzt sowie die Begrünung nicht überbaubarer Fläche vorgesehen. Die Pflanzung insektenarmer Arten (bspw. Eschenahorn, Robinie) ist zu vermeiden, bzw. sollten bestehende ersetzt werden.

Insekten

Die festgestellte Insektenfauna besteht aus ungefährdeten, in Berlin häufigen, Arten.

Drei der festgestellten Insektenarten sind nach BArtSchV besonders geschützt. Da es sich hierbei allerdings nicht um FFH-Arten des Anhangs IV handelt, müssen sie in der artenschutzrechtlichen Bewertung nicht dezidiert betrachtet werden. Die Arten sind flugfähig und finden in den umliegenden Gärten genügend Ausweichmöglichkeiten, so dass nicht von einer Beeinträchtigung der Populationen auszugehen ist. Durch die festgesetzten Dach- und Fassadenbegrünungen, Baumpflanzungen sowie Begrünung nicht überbaubarer Flächen wird das Nahrungs- und Habitatangebot für die Arten verbessert. Bei der Pflanzung von Sträuchern und Bäumen sollte auf gebietsheimische, insektenfreundliche Arten zurückgegriffen werden

Gemäß § 41a BNatSchG (im Mai 2025 noch nicht rechtskräftig) sind neu zu errichtende Beleuchtungsanlagen technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind. Leuchten sollten daher als LED gewählt werden und die Lichtfarbe zwischen 2.200 Kelvin (K) und 2.700 K liegen, um für Insekten weniger anziehend zu sein. Empfohlen werden Leuchten > IP54 (International Protection, Kennung klassifiziert unterschiedliche Schutzarten; hier: spritzwassergeschützt und staubdicht), da diese keine Falle für Insekten darstellen.

2.4.4 Biotopschutz gemäß § 30 BNatSchG und § 28 NatSchGBln

Im Norden des Geländes der Kanalbetriebsstelle wurde ein nach § 30 BNatSchG geschützter Trockenrasen mit einem Bestand von Kartäuser-Nelken erfasst. Er wird überwiegend erhalten und in die Freianlagenplanung integriert. Der Bereich sollte während der Bauarbeiten und auch anschließend durch geeignete Maßnahmen vor schädlichen Einwirkungen wie Nährstoffeintrag (beispielsweise durch Stäube) geschützt werden. Der Bereich wird in geringem Maße (40 m²) durch die Planung beansprucht. Als Ausgleich ist eine 60 m² große Fläche auf dem Schulstandort vorgesehen.

2.4.5 Baumschutzverordnung

Es wurden insgesamt 60 Bäume im Plangebiet festgestellt, von denen 54 nach BaumSchVO geschützt sind. Hiervon stehen 24 Bäume in Gehölzbiotopen und werden entsprechend über den Flächenansatz bewertet. Von der 36 verbleibenden Einzelbäumen ist der überwiegende Anteil nach Fällgenehmigungen vom 21. Dezember 2021 und 02. Februar 2023 bereits gefällt worden. Der Ausgleich ist in der Eingriffsbilanzierung mitberücksichtigt worden. Daher erfolgen die Ersatzpflanzungen nicht nach BaumSchVO, sondern nach den textlichen Festsetzungen. Gemäß diesen sind Baumpflanzungen im gesamten Geltungsbereich vorgesehen.

Eine nachträglich erforderliche Fällung eines geschützten Baumes (Baum Nr. 26) erfolgte in 2024. Der ursprünglich geplante Erhalt des Baumes konnte im Rahmen der Freianlagenplanung für die Schule und zum Schutz des Nachbargrundstücks nicht mehr umgesetzt werden. Als Ausgleich ist entsprechend der Fällgenehmigung vom 17. Januar 2024 ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu pflanzen.

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen zum gesamten Entwicklungsgebiet wurden Standortalternativen geprüft. Im Ergebnis der Prüfung wurden diese aber u. a. auf Grund nicht ausreichender Flächen oder fehlender Verfügbarkeit verworfen. Das Gelände des ehemaligen Gaswerkes weist ausreichende Flächen für die Realisierung der Schule auf, um den dringend benötigten Schulneubau zu realisieren. Gleichzeitig bestand die Möglichkeit, das Grundstück für das Land Berlin zu erwerben, um es mit den geplanten kulturellen und sozialen Angeboten zu einem übergeordneten Quartierstreffpunkt zu entwickeln. Andere Flächen wurden ebenfalls verworfen, weil dort noch umfangreichere bauvorbereitende Maßnahmen erforderlich gewesen wären.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben

Grundlage zur Betrachtung der Schutzgüter und für die Beurteilung der Umweltauswirkungen bilden neben den fachgesetzlichen Zielen und Plänen auch die vorliegenden Daten aus dem Umweltatlas. Detaillierte Betrachtungen erfolgten durch Kartierungen und Untersuchungen zu Flora, Fauna, Biotope, Bäume, Verkehr, Lärm, Niederschlagswasser, Boden sowie zum Denkmalschutz, die in Untersuchungsberichte mündeten. Auf dieser Grundlage wurde die Eingriffsbilanzierung erstellt. Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen ergaben sich nicht.

Die angewandten Verfahren sind im Kapitel des jeweiligen Umweltbelangs aufgeführt. Dort wird ebenfalls die Datenbasis dargestellt und ggf. auf Kenntnislücken hingewiesen.

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

3.2.1 Bauzeitenregelung und Baudurchführung

Aus Gründen des allgemeinen Artenschutzes nach § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz sollen Fällungen und Rodungen von Bäumen und anderen Gehölzen vor Baubeginn nur in der Winterruhe nicht in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. erfolgen. Aus Gründen des besonderen Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG dürfen Bauarbeiten während der Brutzeiten der Vögel nur durchgeführt werden, sofern damit keine Verbotsverletzungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten sind.

Für die erforderlichen Baumfällungen sind gemäß § 5BaumSchVO Genehmigungen für nach BaumSchVO geschützte Bäume zu beantragen. Im Rahmen der Herstellung von Versickerungsmulden im Nahbereich von vorhandenen Bäumen ist darauf zu achten, dass nicht in den Wurzelbereich eingegriffen wird. Aufgrabungen in diesen Bereichen bedürfen ebenfalls einer Genehmigung nach der BaumSchVO und sind nur in Handschachtung vorzunehmen.

Während der Baumaßnahmen ist ein besonderes Augenmerk auf die festgestellten Bodenbelastungen zu legen, die durch die Aushubarbeiten mobilisiert werden könnten. Die den Baumaßnahmen vorausgehenden Bodensanierungsmaßnahmen reduzieren das Risiko.

3.2.2 Vermeidung von Emissionen, Abfällen, Abwasser und Energieeffizienz

Im Rahmen der geplanten Nutzungen ist von der Verwendung emissionsarmer Heizsysteme und von der Verwendung von Schadstoff- bzw. Geruchsfiltren nach dem neuesten Stand der Technik auszugehen. Emissionen aus dem Betrieb der Heizsysteme können damit so weit wie möglich vermieden werden. Durch Verwendung energieeffizienter Heizsysteme und wärmedämmender Baumaterialien kann von einer Energieeffizienz der Gebäude ausgegangen werden.

Hausabfälle aus Wohnnutzungen werden entsprechend der gesetzlichen Vorschriften getrennt, gesammelt und entsorgt bzw. verwertet. Auch die Abfälle aus den zulässigen gewerblichen Nutzungen müssen gemäß Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV 2017) getrennt nach Papier, Pappe und Karton (Ausnahme von Hygienepapier), Glas, Kunststoffe, Metalle, Holz, Textilien, Bioabfälle nach § 3 Absatz 7 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes und sonstige Abfälle, die entsprechend der Art, Zusammensetzung, Schadstoffgehalt und Reaktionsverhalten denen aus privaten Haushaltungen vergleichbar sind, entsorgt werden.

3.2.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Im Rahmen der Altlastensanierung besteht ein besonderes Risiko zur weiteren Kontamination des Grundwassers oder weiterer Bodenschichten. Um dem entgegenzuwirken, wurde ein dezidierter Sanierungsplan erstellt, der detailliert aufschlüsselt, wie die Sanierung durchzuführen ist. Entsprechend den Empfehlungen im Sanierungsplan sowie in Abstimmung mit der zuständigen Bodenschutzbehörde wird die Altlastensanierung mit Schwerpunkt Boden und Wasser fachgutachterlich durch eine geeignetes Ingenieurbüro begleitet. Hierdurch wird das Risiko einer versehentlichen Kontamination minimiert. Zusätzlich erfolgt eine Umweltbaubegleitung für alle landschaftsökologischen und naturrechtlichen Belange.

Ein weitergehendes Erfordernis von Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen, die sich durch die Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt ergeben und die über die im Rahmen der gesetzlichen Zuständigkeitsordnung der jeweiligen Fachbehörde zu prüfenden Belange hinausgehen, ist derzeit nicht erkennbar. Aufgrund der in § 4 Abs. 3 BauGB gegründeten Informationspflicht der Fachbehörden über unvorhergesehene Auswirkungen auf die Umwelt werden deshalb im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan keine zusätzlichen Überwachungsmaßnahmen vorgesehen.

Die Umsetzungs- und Erfolgskontrolle der Ausgleichsmaßnahmen (Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs) erfolgt im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens durch die zuständige Behörde. Ausgleichsmaßnahmen sollen zum ersten Mal drei Jahre nach Bauabnahme der jeweiligen Baumaßnahmen in Hinblick auf ihr Entwicklungsziel beurteilt werden. Die 3 Jahre ergeben sich aus dem üblichen Zeitraum der Fertigstellungs- (ein Jahr) und Entwicklungspflege (zwei Jahre) für Außenanlagen. Bei einer Abweichung von den Entwicklungszielen ist nachzubessern.

Die Umsetzung der erforderlichen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen ist zu kontrollieren. Vogelnisthilfen sind jährlich zu warten und zu prüfen. Bei Nichtakzeptanz sind Anbringungsort und Bauweise zu ändern.

Die Umsetzungs- und Erfolgskontrolle der gemäß der textlichen Festsetzungen Nrn. 4.1 bis 4.3 verpflichtenden Baumpflanzungen ist Bestandteil der bauordnungsrechtlichen Genehmigung und Abnahme der (Einzel-) Bauvorhaben im Plangebiet.

Die mit Umsetzung der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft können durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen vor Ort kompensiert werden. Die Festsetzungen im Bebauungsplan werden im Rahmen von Baumaßnahmen umgesetzt.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des rund 3,2 ha großen Bebauungsplans 9-80 wird ein Gemeinbedarfsstandort für eine neue Grundschule sowie für einen neuen Quartierstreffpunkt mit gemeinwohlorientierten Angeboten entwickelt. Die bereits vorhandene Wohnbebauung sowie die Kanalbetriebsstelle der Berliner Wasserbetriebe werden planungsrechtlich gesichert.

Die mit dem Bebauungsplan verbundenen voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter des Naturschutzes und das Landschaftsbild und ihre Wechselwirkungen wurden ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Die Bilanzierung der Auswirkungen erfolgte nach dem Eingriffsleitfaden der Stadt Berlin (Stand 2020).

Schutzgut Boden

Mit Ausnahme der Wohngrundstücke im Südwesten haben die Böden keine besonderen Bodenfunktionen. Er ist im Bestand bereits zu etwa 60 % versiegelt. Durch die Planung wird sich der Versiegelungsgrad auf etwa 75 % erhöhen. Insgesamt werden damit weniger Flächen die natürlichen Bodenfunktionen übernehmen können. Aufgrund der früheren Nutzung als Gaswerk finden sich verschiedene Altlasten im Boden. Die vorhandenen Altlasten werden im Zuge des Schulneubaus und der Entwicklung des Quartierstreffpunkts saniert, wodurch der Boden aufgewertet wird.

Schutzgut Wasser

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Bereich des Bebauungsplans. Die Grundwasserneubildungsrate ist gering. Regenwasser wird zu großen Teilen in die Kanalisation abgeführt und in die Wuhle geleitet. Das Grundwasser ist durch Altlasten im Boden bereits verunreinigt, allerdings hat sich die Belastung noch nicht weiter in der Umgebung verteilt.

Bei den Sanierungs- und Baumaßnahmen werden entsprechende Vorkehrungen (Grundwassermessstellen, Grundwassermonitoring) getroffen, um bei einer möglichen Ausbreitung schnellstmöglich Maßnahmen ergreifen zu können. Im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen wird zudem ein Austausch des verunreinigten Bodens vorgenommen. Das anfallende Niederschlagswasser ist danach vollständig vor Ort zu versickern. Hierfür sind Mulden, Mulden-Rigolen-Systeme oder andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung zu installieren.

Schutzgut Luft und Klima

Durch den hohen Versiegelungsgrad ist die klimatische Situation eher ungünstig. Die wenigen Gehölze, die gärtnerisch angelegten Flächen sowie die unversiegelten Bereiche auf dem ehemaligen Wohnmobilstellplatz führen zu geringen lokalen Abkühlungseffekten. Der starke Kaltluftstrom aus Osten sorgt allerdings für ein relativ angenehmes Klima, Wärmeinsel-Effekte sind hier gering.

Durch den Schulneubau wird der starke Kaltluftstrom wahrscheinlich behindert, wodurch die westlich angrenzenden Gebiete nicht mehr so gut versorgt werden können. Zudem werden die meisten auf der Fläche vorhandenen Gehölze im Rahmen der Bauarbeiten entfernt werden müssen. Als Ausgleich hierfür werden Dach- und Fassadenbegrünungen sowie Baumpflanzungen vorgesehen. Die nicht überbaubaren Flächen sind zudem gärtnerisch anzulegen und zu begrünen. Hierdurch kann der Verlust an klimawirksamem Pflanzenbewuchs ausgeglichen werden.

Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Biotope: Im Geltungsbereich zeigt sich nutzungsbedingt eine heterogene Biotopstruktur. So finden sich gärtnerisch angelegte Zierrasenflächen – im Norden teilweise verwildert – auf der Kanalbetriebsstelle, groß angelegte Gärten im Wohngebiet, nördlich davon eine verwilderte Gartenbrache mit dichtem Baumbestand sowie ruderale Bereiche mit vereinzelt Baumbestand und einzelnen Gehölzen im Norden des ehemaligen Wohnmobilstellplatzes. Auf der nördlichen Teilfläche der Kanalbetriebsstelle wurde ein gesetzlich geschützter Trockenrasen mit einem kleinen Bestand der geschützten Kartäuser-Nelke erfasst. Ein Großteil der Flächen im Plangebiet ist versiegelt.

Durch den Schulneubau im Norden des Geltungsbereiches werden die Gartenbrache, große Teile der Gehölzbestände und weitere unversiegelte Bereiche des ehemaligen Wohnmobilstellplatzes überprägt und neu versiegelt. Als Ausgleich sind nicht überbaubare Bereiche gärtnerisch anzulegen, Bäume zu pflanzen und Dach- und Fassadenbegrünungen zu realisieren. Hierdurch wird der Bereich insgesamt aufgewertet. Der Trockenrasen mit Kartäuser-Nelkenbestand wird in geringem Ausmaß (ca. 40 m²) beeinträchtigt. Der Ausgleich erfolgt mit einer 60 m² großen Fläche auf dem künftigen Schulgrundstück.

Bäume: Insgesamt wurden 60 Einzelbäume innerhalb des Geltungsbereiches festgestellt, wovon 54 nach BaumSchVO geschützt sind. Die Bäume innerhalb der privaten Gärten entlang der Hirtestraße

(keine Beeinträchtigung) sowie die Nadelgehölze auf der Brachfläche (nicht geschützt) wurden nicht mit betrachtet.

Entsprechend den Festsetzungen werden nach Realisierung der Planung im gesamten Geltungsbereich 79 Bäume vorhanden sein. 21 Bäume entfallen hierbei auf das Wohngebiet, 14 auf die Kanalbetriebsstelle und 44 auf die Gemeinbedarfsflächen.

Tiere: Im Geltungsbereich wurden insgesamt 23 Vogelarten kartiert, von denen 15 Arten sicher im Gebiet brüteten. Für sechs von ihnen (Blau- und Kohlmeise, Garten- und Hausrotschwanz, Haussperling, Star) stellen die genutzten Brutplätze ganzjährig geschützte Lebensräume im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dar. Zudem wurden zwei Fledermausarten im Gebiet festgestellt. Dieses hat vor allem einen Wert als Jagdhabitat, Quartiere konnten bisher nicht nachgewiesen werden, auch wenn der Gebäudebestand ein teilweise hohes Potential aufweist. Zauneidechsen wurden auf der Fläche nicht festgestellt.

Die festgestellten Insekten waren allesamt ungefährdete, in Berlin häufig vorkommende, Arten.

Im Geltungsbereich finden sich keine Habitatflächen des Biotopverbundes.

Durch Bauarbeiten kommt es zum Verlust von geschützten Lebensstätten. Hierfür ist eine Ausnahmegenehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde notwendig. Die verlorengehenden Quartiere sind entsprechend zu ersetzen durch:

- 8 Fledermauskästen
- 4 Nischenbrüterkästen für den Hausrotschwanz
- 2 Nischenbrüterkästen für den Gartenrotschwanz
- 2 Höhlenbrüterkästen für den Star
- 4 Höhlenbrüterkästen für die Blaumeise (Fluglochdurchmesser 26 mm)
- 4 Höhlenbrüterkästen für die Kohlmeise (Fluglochdurchmesser 32 mm)
- 12 Kolonie-Brutkästen für Haussperlinge (je 3 Bruthöhlen)
- 10 Mauerseglerkasten für den Haussperling

Die Hälfte der Ausgleichsmaßnahmen wurden bereits vor Beginn der Baumaßnahmen umgesetzt, um auch während des Baubetriebes eine Besiedelung zu ermöglichen. Die Ersatzniststätten wurden an geeigneten Gebäuden und Bäumen angebracht, die noch fehlenden werden folgen. Die Baumpflanzungen, die gärtnerische Anlage nicht überbaubarer Flächen sowie Dach- und Fassadenbegrünungen können die Habitatverluste kompensieren.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Die Umgebung des Bebauungsplans besteht überwiegend aus Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern sowie Gewerbebetrieben im Westen. Südlich schließen sich Brachflächen des ehemaligen Güterbahnhofes Köpenick an, die zukünftig als Teil des neuen Stadtquartiers entwickelt werden sollen.

Die Schulgebäude werden sich auf Grund ihrer großen Kubaturen deutlich von der umgebenden Bebauungsstruktur auf dem Gaswerksgelände abheben. Der Gemeinbedarfsstandort für kulturelle und

soziale Angebote wird durch die geplanten denkmalgerechten Sanierungen und die geplante Neuordnung eine deutliche Aufwertung erfahren.

Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Erholung: Im Wohngebiet stehen die Privatgärten als Erholungsflächen zur Verfügung. Die restlichen Bereiche sind nicht öffentlich zugänglich und stehen damit der Öffentlichkeit nicht für Erholungszwecke zur Verfügung. Die Entwicklung der Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung kulturelle und soziale Einrichtungen wird diesen Bereich der Öffentlichkeit für die Erholung zugänglich machen. Die Begrünungsmaßnahmen (Baumpflanzungen, Fassadenbegrünungen, gärtnerische Anlage nicht überbaubarer Flächen) werden zu einer guten Aufenthaltsqualität beitragen.

Lärm: Das Plangebiet ist im Bestand stark durch Verkehrslärm, insbesondere verursacht durch Schienenverkehr (Straßenbahn, S-Bahn, Güterverkehr) beeinträchtigt, teilweise werden die gesundheitlich relevanten Schwellenwerte von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts überschritten. Die Wohnbebauung ist hiervon am stärksten betroffen. Die ansässigen Gewerbebetriebe stellen für die Wohnnutzung keine relevanten Störquellen dar.

Die Lärmbelastung durch die Bahntrasse im Süden wird sich erst mit dem Bau der südlich des Stellingdamms geplanten Bebauung verbessern, die das Plangebiet baulich abschirmen. Bis dahin werden im südlichen Plangebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 für Wohnbebauung weiterhin überschritten. Je nach zukünftig geplanter Streckenführung der Straßenbahn können weiterhin Lärmpegel oberhalb der gesundheitlich relevanten Schwellenwerte im Bereich der Wohnbebauung sowie der südlichen Gemeinbedarfsfläche auftreten. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind daher passive Schallschutzmaßnahmen (besondere Fensterkonstruktionen, Schutz von Außenwohnbereichen) zu treffen.

Die geplante Grundschule wird Kinderlärm verursachen, der gemäß § 22 Abs. 1a BImSchG nicht als schädliche Umwelteinwirkung gilt und als sozialadäquat hinzunehmen ist. Durch die geplanten außerschulischen Sportnutzungen sind keine unzumutbaren Beeinträchtigungen zu erwarten.

Hinsichtlich Gewerbelärm können auf der Kanalbetriebsstelle Geräuschpegel entstehen, die eine Kommunikation in normaler Gesprächslautstärke auf den Gemeinbedarfsflächen erschweren. Aus diesem Grund ist eine Lärmschutzwand von 1,5 m bis 3 m Höhe zwischen Kanalbetriebsstelle und Gemeinbedarfsflächen zu errichten. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche für kulturelle und soziale Einrichtungen sind zudem für besonders lärmbelastete Bereiche schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit zur Kanalbetriebsstelle ausgerichteten offenbaren Fenstern unzulässig.

Zudem kann es durch die Gemeinbedarfsnutzungen zu Störungen kommen. Unzumutbare Belastungen sind allerdings nicht zu erwarten, da störende Nutzungen so angeordnet werden können, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm oder der Freizeitlärm-Richtlinie auf den benachbarten Grundstücken eingehalten werden. Im Rahmen der konkreten Planung der Nutzungsaufteilung sind im südlichen Teil der Gemeinbedarfsfläche Nutzungen so anzuordnen, dass sie zu keinen Belastungen angrenzender Gebiete führen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Ein Teil des vorhandenen Gebäudebestandes steht als Städtisches Gaswerk Köpenick unter Denkmalschutz. Die Festsetzungen (Bauköperausweisungen, zulässige Oberkanten) sichern die vorhandenen Denkmale.

Der Schulneubau soll von den denkmalgeschützten Gebäuden optisch getrennt werden. Der geplante Neubau für die Gemeinbedarfsflächen wird sich durch die Verortung an der östlichen Grundstücksgrenze und Begrenzung der Gebäudehöhe in den vorhandenen Bestand verträglich einfügen. Die festgesetzte Schallschutzwand zur Kanalbetriebsstelle fügt sich aufgrund der geringen Höhe in die Bebauung ein und stört das denkmalgeschützte Ensemble somit nicht.

Fazit

Insgesamt kann durch die Planung eine ausgeglichene bis positive Bilanz für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild gezogen werden. Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen können den Eingriff demnach vollständig kompensieren.

III. Planinhalt und Abwägung

1. Ziele der Planung, Grundzüge der Abwägung und wesentlicher Planinhalt

Ziele der Planung und Grundzüge der Abwägung

Der Bebauungsplan 9-80 schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für die städtebauliche Entwicklung auf der Fläche des ehemaligen Gaswerks Köpenick nördlich des Stellingdamms. Wesentliches Ziel des Bebauungsplans ist die Realisierung eines neuen Schulstandorts im nördlichen Teil des Geltungsbereichs, der insbesondere bereits vorhandene Schulplatzdefizite ausgleichen und künftige Bedarfe decken kann. Ergänzend soll im zentralen und südlichen Teil des Grundstücks ein neuer Gemeinbedarfsstandort mit kulturellen und sozialen Angeboten entwickelt werden, der künftig im Quartier als Identifikationsort und Treffpunkt für Bewohner und Bewohnerinnen eine wichtige Rolle im öffentlichen Leben spielen soll. Die geplante Sanierung und Nutzung der vorhandenen denkmalgeschützten Gebäude, die sich bereits im Bestand durch eine besondere Ausstrahlungskraft auszeichnen, werden erheblich zur Attraktivitätssteigerung des Standortes beitragen und der Öffentlichkeit langfristig zur Verfügung stehen.

Ziel der bestandsorientierten Planung für die vorhandenen Wohngrundstücke ist es, der bestehenden Konfliktlage hinsichtlich des Verkehrslärms entgegen wirken zu können. Hierfür kommen lärmmindernde Maßnahmen (passive Schallschutzmaßnahmen) zur Wirkung.

Mit der Integration eines hohen Grünanteils wird insbesondere durch verpflichtende Baumpflanzungen sowie Dach- und Fassadenbegrünungen im Wohngebiet sowie innerhalb der Gemeinbedarfsflächen und der Versorgungsfläche ein durchgrüntes Quartier mit einer hohen Aufenthaltsqualität entstehen. Die Festsetzungen dienen gleichzeitig dem Ausgleich planungsrechtlich relevanter Eingriffe in Natur und Landschaft. Das vollständige Verbleiben von Niederschlagswasser im Plangebiet wird durch Maßnahmen zur Versickerung gewährleistet.

Die Grundzüge der Abwägung beruhen insbesondere auf den folgenden Planungszielen:

- Städtebauliche Neuordnung eines untergenutzten landeseigenen Grundstücks, Nutzung landeseigener Potenzialflächen
- Schaffung eines Quartiertreffpunktes mit kulturellen und sozialen Angeboten zur Stärkung und Belebung des Quartiers in integrierter Lage
- Schaffung von Sport-, Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten
- Abbau von Schulplatzdefiziten und Defiziten an kulturellen und sozialen Einrichtungen
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Sicherung einer klimaangepassten Entwicklung mit einer hohen Durchgrünung und Schaffung eines gesunden Wohn- und Arbeitsumfeldes
- Sicherung von Maßnahmen zum Schutz vor Lärm
- Nutzung der guten Verkehrsanbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, Vermeidung von langen Wegen durch Nutzungsmischung und fußläufige Erreichbarkeit der Nutzungen (insbesondere mit Blick auf die Grundschule)

Wesentlicher Planinhalt

Die Schule wird mittels einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule festgesetzt. Im zentralen Teil werden die denkmalgeschützten Gebäude des ehemaligen Gaswerks Köpenick für eine Nachnutzung für kulturelle und soziale Einrichtungen gesichert. Dieser Bereich wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung kulturelle und soziale Einrichtungen festgesetzt.

Die an das ehemalige Gaswerksgelände angrenzenden Wohngrundstücke werden hinsichtlich Art und Maß der Nutzung bestandsorientiert als allgemeines Wohngebiet und die Kanalbetriebsstelle der Berliner Wasserbetriebe als Versorgungsfläche (ebenfalls bestandsorientiert) gesichert.

Die im östlichen Bereich des Plangebiets gelegene Durchwegung wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich, die Verkehrsflächen der Hirtestraße anteilig als öffentliche Verkehrsflächen gesichert.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächen- und Geschossflächenzahlen in Verbindung mit der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse oder der maximalen Oberkante der Gebäude bestimmt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen festgelegt. Mit Ausnahme der denkmalgeschützten Gebäude, für die Baukörperausweisungen vorgenommen werden, werden flächenhafte Ausweisungen getroffen.

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie eines durchgrünten Quartiers werden Festsetzungen zum Immissionsschutz, zur Begrünung und zum Umgang mit Niederschlagswasser getroffen.

2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Die Planungsziele sind aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelbar, der den Standort als Wohnbaufläche W2 (GFZ bis 1,5) darstellt. Die Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum

Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplanes Berlin (AV FNP) vom 20.07.2021 ermöglichen andere Baugebiete als die zugeordneten.

Die Entwicklung von Flächen für den Gemeinbedarf und Versorgungsflächen sind im Regelfall in Abhängigkeit von Bedeutung und Größe zulässig, u. a. auch Anlagen des Gemeinbedarfs, wenn Funktionen und Wertigkeit der Baufläche sowie Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben. Die Festsetzung der Gemeinbedarfsflächen für eine Grundschule sowie für kulturelle und soziale Einrichtungen dienen der Grundversorgung der Bevölkerung und sind als Wohnfolgeeinrichtungen kompatibel mit der Wohnbauflächendarstellung des Flächennutzungsplans. Die vorhandene Kanalbetriebsstelle der Berliner Wasserbetriebe wird im Bestand als Versorgungsfläche gesichert und ist hinsichtlich ihrer Größe und Bedeutung sowie hinsichtlich der Anforderungen an den Immissionsschutz entwicklungsfähig.

3. Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Flächen für den Gemeinbedarf

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB - textliche und zeichnerische Festsetzung

Im Geltungsbereich werden zwei Gemeinbedarfsflächen festgesetzt.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs wird eine ca. 1,1 ha große Fläche für den **Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule** festgesetzt. Der festgesetzte neue Schulstandort dient dem Abbau von Schulplatzdefiziten, die bereits heute im Stadtquartier bzw. im Bezirk bestehen (siehe Kapitel I.3.6.4 Berliner Schulentwicklungsplan). Der Bedarf an Grundschulplätzen wird sich in Folge weiterer Nachverdichtungen und der positiven demografischen Entwicklung sowie mittel- und langfristig durch die Realisierung des geplanten Stadtquartiers ehemaliger Güterbahnhof Köpenick verstärken. Die Kapazitäten für die Erweiterung vorhandener Grundschulen im Einzugsbereich (Uhlenhorst-Grundschule; Hauptmann-von-Köpenick-Schule) sind weitgehend ausgeschöpft, so dass die Deckung des zusätzlichen Bedarfs durch Neubau gesichert werden muss. Hierzu leistet der Schulstandort einen wichtigen Beitrag.

Die Zweckbestimmung Schule sichert den Standort als Schulstandort, ohne Regelungen für einen bestimmten Schultyp zu treffen. Dies erfolgt im Sinne der planerischen Zurückhaltung und um einen möglichst großen Spielraum für die künftige Entwicklung des Schulstandortes zu gewährleisten. Somit kann das Land Berlin auf künftige Änderungsbedarfe in der Schulplanung oder Schulorganisation flexibel reagieren. Die Zweckbestimmung schließt alle für den Schulbetrieb erforderlichen Anlagen ein, wie z. B. Schulhöfe, die dem Schulbetrieb dienenden Sporthallen und Sportfreiflächen einschließlich Umkleide- und Sanitäranlagen und Nebenanlagen.

Die 1,1 ha große Fläche ist grundsätzlich ausreichend groß, um das erforderliche Raum- und Freiflächenprogramm für eine dreizügige Grundschule zu erfüllen.

Die Sportanlagen des Schulstandortes stehen auch für den außerschulischen Sport, z. B. für den Vereins- oder Freizeitsport zur Verfügung. Dies ist zur Bedarfsdeckung und zur Unterstützung des Vereins-

sports ausdrücklich erwünscht. Laut dem Bericht zur Integrierten Sportentwicklungsplanung für den Bezirk Treptow-Köpenick (Stand 2021) verfügt der Bezirk Treptow-Köpenick insgesamt über rund 48.280 m² Netto-Sportfläche gedeckter Kernsportanlagen, das entspricht 0,18 m²/EW und liegt unterhalb des Berliner Orientierungswertes von 0,20 m²/EW. Im Bericht wird davon ausgegangen, dass bei der Errichtung von gedeckten und ungedeckten Sportanlagen an Schulneubaustandorten nicht nur schulische Sportbedarfe eine Rolle spielen, sondern dass auch die Bedarfe des Vereinssports, anderer institutioneller Sportangebote und des informellen Sports berücksichtigt werden sollen. Die Öffnung der Fläche für außerschulische Zwecke trägt diesem Anliegen Rechnung. Die Öffnung wird außerdem auch zu einer weiteren Stärkung und Belebung des gemeinwohlorientierten Standorts beitragen. Da auf Grund der geringen Größe keine Außensportflächen zur Verfügung stehen, bezieht sich diese Festsetzung primär auf die geplante Sporthalle.

TF 1.1 Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ ist auch eine Nutzung für außerschulische Sport- und Spielzwecke zulässig.
(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Für die Grundstücke Stellingdamm 15 und 15B wird eine **Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung kulturelle und soziale Einrichtungen** festgesetzt. Die Gemeinbedarfsfläche ist in engem Zusammenhang mit dem nördlich angrenzenden Schulstandort zu sehen. Auf Grund der räumlichen Verknüpfung der Schule mit den geplanten Einrichtungen soll am Standort ein kultureller und sozialer Identifikations- und Bildungsstandort entstehen, der in ein bestehendes Wohnquartier eingebettet ist. Mit den geplanten Nutzungen soll gleichzeitig sicherstellt werden, dass die wertvollen denkmalgeschützten Gebäude künftig für eine breite Öffentlichkeit zugänglich sind und die Denkmale langfristig erhalten bleiben und genutzt werden.

Die geplanten Nutzungen sehen für die denkmalgeschützten Gebäude sowie die geplante Neubebauung nach derzeitigem Planungsstand einen Kiezclub, einen Veranstaltungsraum für soziale und kulturelle Nutzungen sowie eine Bibliothek vor. Weitere Nutzungsarten bzw. deren Lokalisierung werden in einem Standortentwicklungsprozess vertiefend untersucht und mit dem Bezirk eng abgestimmt. Die Zweckbestimmung lässt alle sozialen und kulturellen Nutzungen zu, so dass künftig genügend Flexibilität hinsichtlich der konkreten Nutzungen einzelner Gebäude besteht. Untergeordnet möglich sind demnach auch Wohnnutzungen wie Betriebswohnungen oder Wohnheime.

3.1.2 Allgemeines Wohngebiet

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m § 4 BauNVO – textliche und zeichnerische Festsetzung

Im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs wird als Art der Nutzung ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dieses umfasst die an der Hirtestraße und am Stellingdamm gelegenen Wohngrundstücke. Die Bestandssicherung trägt zur Erhaltung des vorhandenen Ortsteils gemäß § 1 Abs.6 Nr. 4 BauGB unter Wahrung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen bei.

Ausschluss von unverträglichen Nutzungen: Gartenbaubetriebe und Tankstellen

Die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig, da sich diese Nutzungen nicht mit der geplanten Entwicklung vereinbaren lassen und in direktem Konflikt zur Wohnnutzung stehen. Die Ansiedlung von Tankstellen würde im Wohngebiet zu

einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen führen und die Wohnruhe erheblich stören (Tag- und Nachtbetrieb, Geräusch- und Geruchsbelästigungen, ggf. Werkstattbetrieb oder Waschanlagen). Die Versorgung des Geltungsbereichs und seines städtebaulichen Verflechtungsgebiets mit Tankstellen ist trotz der Unzulässigkeit innerhalb des Geltungsbereichs gegeben, da in der Umgebung ausreichende Tankstellen zur Verfügung stehen. Die nächstgelegenen Tankstellen befinden sich in der Kaulsdorfer-, Bellevue- und Friedrichshagener Straße in ca. 1,8 bis 2,0 km Entfernung.

Gartenbaubetriebe mit ihren entsprechenden baulichen und flächenmäßigen Ausmaßen sind nicht mit der angestrebten kleinteiligen Nutzungs- und Bebauungsstruktur vereinbar. Gleichzeitig sollen die Wohnbauflächen primär der geplanten Wohnnutzung zur Verfügung stehen. Aus diesem Grund soll das Raumangebot für flächenintensive Gartenbaubetriebe zurückgestellt werden. Der nächste Gartenbaubetrieb befindet sich in 1,2 km Entfernung südlich der Bahngleise in der Seelenbinderstraße.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets wird nicht in Frage gestellt, da die für Wohngebiete typischen Hauptnutzungen weiterhin zulässig sind und nur einzelne Nutzungen ausgeschlossen werden.

TF 1.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) unzulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

3.1.3 Versorgungsfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB - zeichnerische Festsetzung

Auf dem Grundstück Stellingdamm 15A wird die vorhandene Kanalbetriebsstelle der Berliner Wasserbetriebe als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Kanalbetriebsstelle in ihrer derzeitigen Nutzung bestandsorientiert gesichert, da eine Aufgabe der Kanalbetriebsstelle von den Berliner Wasserbetrieben nicht beabsichtigt ist und sie mit den festgesetzten Maßnahmen zur Schallreduzierung zu keinen unzumutbaren Störungen der vorhandenen und geplanten Nutzungen führen wird.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch zeichnerische und textliche Festsetzungen zur Grund- und Geschossflächenzahl, der Anzahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Um den verschiedenen Ansprüchen der geplanten Nutzungen und der denkmalgeschützten Gebäude gerecht zu werden, erfolgen die Festsetzungen situationsbezogen differenziert.

3.2.1 Grundflächenzahl

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 16, 19 BauNVO - textliche und zeichnerische Festsetzungen

Die Grundflächenzahlen **innerhalb der beiden Gemeinbedarfsflächen** werden jeweils mit 0,8 festgesetzt. Damit können alle erforderlichen Anlagen realisiert werden, unabhängig von ihrer Kategorisierung als Hauptnutzung oder Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO. Überschreitungen sind nicht zulässig. Die Vorschrift zur Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist für Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB nicht anwendbar, da sie nicht zu den in der Baunutzungsverordnung aufgeführten Baugebieten zählen, auf die sich die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bezieht. Aus diesem Grund ist die zulässige Grundflächenzahl so vorzusehen, dass alle Anlagen darin enthalten sind. Die Vielzahl der erforderlichen Nebenanlagen,

die für den Schulbetrieb einschließlich des Schulsports notwendig sind, sind in der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 enthalten. Damit können die erforderlichen Schulgebäude und das erforderliche Raumprogramm einschließlich der notwendigen Nebenanlagen realisiert werden. Die Grundflächenzahl gewährleistet eine auf die angestrebte Schulnutzung bezogene standortgerechte bauliche Entwicklung.

Die sich aus der Grundflächenzahl errechnende zulässige Grundfläche erzielt für die Schulbaufläche bei einer Grundstücksgröße von rund 11.400 m² eine zulässige Grundfläche von rund 9.120 m².

Hinsichtlich der Zulässigkeit von Nebenanlagen gilt gleiches vom Prinzip her auch für die südliche Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung kulturelle und soziale Nutzungen. Alle erforderlichen Nebenanlagen, hier insbesondere die für die Freiflächennutzungen erforderlichen Versiegelungen, sind in der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 inkludiert. Um dem Ziel, am Standort einen kulturellen und sozialen Identifikationsort zu entwickeln, der als Treffpunkt eine wichtige Quartiersfunktion übernehmen soll, zu entsprechen, ist ein hoher Grad an Überbauung bzw. Freiflächenversiegelung erforderlich. Die sich aus der Grundflächenzahl errechnende zulässige Grundfläche erzielt für die Gemeinbedarfsfläche bei einer Größe von rund 5.960 m² eine zulässige Grundfläche von rund 4.470 m². Die Grundfläche der denkmalgeschützten Gebäude einschließlich der für einen Ergänzungsbau vorgesehenen Grundfläche beträgt rund 2.660 m².

Im **allgemeinen Wohngebiet** wird entsprechend des Bestands eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Die Zulässigkeit der Nebenanlagen richtet sich nach § 19 Abs. 4 BauNVO, wonach die Grundflächenzahl bis zu 50 % überschritten werden darf. Die Begrenzung der Grundflächenzahl gewährleistet, die Versiegelung auf ein für ein kleinteiliges Wohngebiet verträgliches Maß zu reduzieren.

Innerhalb der **Versorgungsfläche** wird die Grundflächenzahl ebenfalls bestandsorientiert mit 0,8 festgesetzt. Die Kanalbetriebsstelle erfordert weiträumige befestigte Flächen für das Abstellen und Rangieren großer Fahrzeuge, so dass hierfür ein hoher Grad der Überbauung des Grundstücks einschließlich Nebenanlagen erforderlich ist. In der festgesetzten Grundflächenzahl sind alle Haupt- und Nebenanlagen enthalten.

3.2.2 Geschossflächenzahl

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 16, 20 BauNVO - zeichnerische Festsetzung

Die Geschossflächenzahl **innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule** wird mit 1,0 festgesetzt. Die sich aus der Geschossflächenzahl errechnende Geschossfläche erzielt für die Schulbaufläche bei einer Grundstücksgröße von rund 11.400 m² eine zulässige Geschossfläche von 11.400 m². Dies entspricht der für die Errichtung der Schulgebäude in Typenbauweise (Hauptgebäude mit vier Vollgeschossen und Sporthalle) konzeptionell vorgesehenen Geschossflächen einschließlich des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes.

Innerhalb der **Gemeinbedarfsfläche für kulturelle und soziale Nutzungen** errechnet sich die maximal zulässige Geschossfläche aus den zulässigen Grundflächen der denkmalgeschützten Gebäude und der ergänzenden Bebauung in Verbindung mit den sich aus den zulässigen Oberkanten der Gebäude ergebenden Zahl der Vollgeschosse. Die für den Neubau festgesetzte Oberkante (realisierbare Gebäudehöhe von rund 8,4 m) ermöglicht zwei Vollgeschosse und in Kombination mit der möglichen

Grundfläche eine Geschossfläche von 1.900 m². Für die denkmalgeschützten Bestandsgebäude beträgt die Geschossfläche bei ein bis drei Geschossen insgesamt 3.270 m². Die rechnerisch maximal zulässige Geschossfläche beträgt somit 5.170 m².

Im **allgemeinen Wohngebiet** wird entsprechend des Bestands eine Geschossflächenzahl von maximal 0,4 festgesetzt. Somit kann ein kleinteiliges Wohngebiet im Quartier erhalten bleiben, das auch zukünftig gemeinsam mit der Bebauungsstruktur auf der gegenüberliegenden Seite der Hirtestraße ein harmonisches Ortsbild prägen wird. Die Bestandsicherung erfolgt in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern und -eigentümerinnen, die im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen für das Entwicklungsgebiet keine Entwicklungsabsichten geäußert haben.

Die Geschossflächenzahl für die **Kanalbetriebsstelle** wird entsprechend der Bestandssituation mit 0,4 festgesetzt.

3.2.3 Höhe baulicher Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 16, 18 BauNVO – textliche und zeichnerische Festsetzungen

Die Gebäudehöhen werden durch Festsetzung der zulässigen Gebäudeoberkanten und der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse bestimmt.

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 daher aus der Berücksichtigung der Belange des Orts- und Landschaftsbilds, hier insbesondere auf Grund der vorhandenen Denkmale und der umgebenden Wohnbebauung, so dass eine angemessene und denkmalgerechte Entwicklung gewährleistet werden kann.

Für die **Schulbaufläche** wird die maximale Gebäudeoberkante auf 56,0 m über NHN begrenzt. Bei einer mittleren Geländehöhe von 36,5 m über NHN ergibt sich damit eine absolute Gebäudehöhe von 19,5 m. Dies entspricht in etwa vier Vollgeschossen und zusätzlichen technischen Dachaufbauten. Die Festsetzung der zulässigen Oberkante gilt mit Ausnahme des unter Denkmalschutz stehende Bestandsgebäudes für die gesamte Schulbaufläche. Auf eine genauere Bestimmung der zulässigen Höhen wurde zugunsten einer Flexibilität für den geplanten Schulbau verzichtet. Somit kann die Standortplanung für die Schulgebäude die bestmögliche Lösung entwickeln. Für Sporthallen ist die Angabe einer Vollgeschossanzahl nicht zielführend, da bei diesen mit weitaus höheren Deckenhöhen zu rechnen ist. Mit der einheitlichen Gebäudehöhe können alle geplanten Vollgeschosse realisiert werden.

Die Festsetzung lässt deutlich höhere Gebäude zu als in der Umgebung vorhanden sind, die überwiegend ein bis zwei Vollgeschosse aufweisen. Dies gilt neben den im Baublock vorhandenen Wohngrundstücken auch für die vorhandenen Gebäude auf der gegenüberliegenden Seite der Hirtestraße. Der hier geltende Bebauungsplan XVI-15 setzt allerdings über den Bestand hinaus bereits drei Vollgeschosse fest, so dass eine zukünftige Bebauung auf den der Schule gegenüberliegenden Grundstücken höher sein kann als dies derzeit der Fall ist. Die Festsetzung zur Gebäudehöhe für das Schulgrundstück wird damit nur geringfügig höher sein als die auf der gegenüberliegenden Straßenseite zulässige Vollgeschossanzahl.

Durch die beschriebene Höhenentwicklung ist eine zunehmende Verschattung der nördlich angrenzenden Grundstücke zu erwarten. Verschattungsstudien (Näheres siehe Kapitel II.2.3.7 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit) haben gezeigt, dass je nach Gebäudestellung die angrenzenden Grundstücke unterschiedlich betroffen sind, aber nicht über den gesamten Tageszeitraum verschattet sein werden, so dass gesundheitliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind. Mit Blick auf die zu erwartenden Klimaveränderungen (stärkere Sonneneinstrahlung, mehr Hitzetage) können Verschattungen künftig auch positive Auswirkungen auf die Gesundheit haben, da Gebäude und Freiflächen vor Aufheizung geschützt werden. Zudem führen die höheren Gebäude hinsichtlich der Belichtungsverhältnisse nicht zu Beeinträchtigungen, da die nach Berliner Bauordnung vorgeschriebenen Abstandsflächen von 0,4 einzuhalten sind. Damit sind auch weiterhin ausreichende Belichtungsmöglichkeiten gegeben und gesundheitliche Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden. Bei einer absoluten Gebäudehöhe von 19,5 m ergibt sich eine notwendige Abstandsfläche zu der nördlichen Grundstücksgrenze von 7,8 m.

Für das denkmalgeschützte Gebäude im südöstlichen Teil der Schulbaufläche wird bestandsorientiert eine Oberkante von maximal 46,8 m über NHN festgesetzt. Dies entspricht einer Gebäudeoberkante (Firsthöhe) von ca. 10,0 m. Die Oberkante sieht zusätzlich zur Bestandshöhe eine Erhöhung um 0,5 m für ggf. notwendige energetische Sanierungen oder Ähnliches vor. Die Festsetzung entspricht zwei Vollgeschossen und gewährleistet eine denkmalgerechte Sanierung. Zur Abgrenzung wurde die Knotenlinie gewählt. Die differenzierte Festsetzung zur Höhe der überbaubaren Grundstücksfläche mittels Knotenlinie dient der Sicherung des Baudenkmals. Überlegungen, die überbaubaren Flächen für die Schule zum Schutz des Denkmals zu reduzieren, um entsprechende Abstände für künftige Gebäude zu sichern, wurden verworfen, da für das Schulgrundstück langfristig ein ausreichend baulicher Spielraum verbleiben soll, um auf künftige Änderungsbedarfe flexibel reagieren zu können. Im Rahmen künftiger Baumaßnahmen (insbesondere, wenn bauliche Anlagen an das Baudenkmal heranrücken) ist der Umgebungsschutz für das Baudenkmal mit der Denkmalbehörde abzustimmen.

Innerhalb der **Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung kulturelle und soziale Einrichtungen** wird die Oberkante der Gebäude ebenfalls jeweils bestandsorientiert mit einer zusätzlichen Erhöhung um 0,5 m für ggf. notwendige energetische Sanierungen oder Ähnliches festgesetzt. Die festgesetzten Oberkanten (Firsthöhe) liegen zwischen 46,9 m über NHN und 50,1 m über NHN und entsprechen Gebäudehöhen zwischen 9,8 bis 13,0 m (Firsthöhe) bzw. zwischen 1 bis 3 Vollgeschossen. Die Begrenzungen gewährleisten eine denkmalgerechte Sanierung der vorhandenen Denkmale.

Für den geplanten Neubau ist eine Gebäudeoberkante von maximal 45,5 m über NHN vorgesehen. Die realisierbare Gebäudehöhe von rund 8,4 m orientiert sich an der Traufhöhe des denkmalgeschützten ehemaligen Ofenhauses (Haus 4) und sichert eine denkmalgerechte Integration des Neubaus in den Denkmalbereich.

Im **allgemeinen Wohngebiet** sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Die Festsetzung entspricht weitgehend dem Bestand und sichert auch zukünftig eine annähernd gleiche und verträgliche Höhenentwicklung.

Innerhalb der **Versorgungsfläche** sind die Gebäudeoberkanten bestandsorientiert mit einer zusätzlichen Erhöhung um 0,5 m für ggf. notwendige energetische Sanierungen oder Ähnliches auf 49,7 m

über NHN für das Baufenster (Gebäude ca. 12,6 m, entspricht zwei Vollgeschossen) und auf 44,4 m über NHN für das denkmalgeschützte Gebäude (Gebäudehöhe ca. 7,6 m) begrenzt. Die Höhenbegrenzungen berücksichtigen die Denkmalschutzbelange der vorhandenen Baudenkmale und der benachbarten Gesamtanlagen des ehemaligen städtischen Gaswerks und der Wohnsiedlung Elsengrund.

Überschreitung der festgesetzten Oberkanten

Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen dürfen differenziert und bedarfsgerecht überschritten werden.

Innerhalb der Gemeinbedarfsflächen sowie der Versorgungsfläche dürfen die zulässigen Gebäudeoberkanten für die denkmalgeschützten Gebäude durch ggf. erforderliche technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre überschritten werden. Gleiches gilt für die vorhandenen in Größe und Versatz verschiedenen prägenden Giebelwandaufbauten der denkmalgeschützten Gebäude, die mit der Festsetzung gesichert werden. Eine Höhenbegrenzung von Schornsteinen oder Lüftungsrohren erfolgt nicht, da diese aus bauordnungs- oder immissionsschutzrechtlichen Regelungen bestimmte Höhen und Lagen aufweisen müssen, so dass eine planungsrechtliche Begrenzung nicht geboten ist. Solaranlagen können auf den geneigten Dächern der denkmalgeschützten Gebäude innerhalb der festgesetzten Gebäudehöhen installiert werden, da nicht davon auszugehen ist, dass sie die zulässigen Oberkanten (Firsthöhe) überschreiten.

TF 2.1 Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf sowie auf der Versorgungsfläche gilt für bauliche Anlagen, die als Einzelanlage dem Denkmalschutz unterliegen, die festgesetzte Oberkante nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre sowie vorhandene Giebelwandaufbauten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 6 BauNVO)

Für nicht denkmalgeschützte Gebäude innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung kulturelle und soziale Einrichtungen und der Versorgungsfläche kann die zulässige Oberkante ausnahmsweise durch technische Aufbauten bis zu einem Umfang von 20 % der Dachflächen und einer Höhe von 2,5 m überschritten werden. Ziel der Festsetzung ist die Begrenzung der Überschreitungsmöglichkeit auf ggf. erforderliche technische Aufbauten einschließlich deren Umfang und Höhe, so dass Störungen der Dachlandschaft vermieden werden können und die Dachlandschaft einen optischen ausgewogenen Eindruck vermitteln kann. Damit sich technische Aufbauten dem Gebäude unterordnen und sich nicht negativ auf das optische Erscheinungsbild auswirken, müssen diese mindestens 2,0 m von den Außenwänden zurücktreten. Gleichzeitig können damit zusätzliche Abstandsflächen vermieden werden. Das Zurücktreten gilt nicht für Aufzugsanlagen, um für die Grundrissgestaltung eine ausreichende Flexibilität zu wahren.

TF 2.2 Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „kulturelle und soziale Einrichtungen“ und auf der Versorgungsfläche können bei allen baulichen Anlagen, die nicht als Einzelanlage dem Denkmalschutz unterliegen, ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten bis zu einer Grundfläche von insgesamt höchstens 20 % der Dachfläche und bis zu einer Höhe von 2,5 m über der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen und, bis auf Aufzugsanlagen,

mindestens 2,0 m von den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt sind. Solaranlagen sind nicht Gegenstand dieser Festsetzung.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 6 BauNVO)

Die allgemein zulässige Überschreitung der Oberkanten von nicht denkmalgeschützten Gebäuden durch Solaranlagen begründet sich durch aus den Zielen des Klimaschutzes. Eine Höhenbegrenzung von 1,5 m oberhalb der festgesetzten Oberkante lässt die regelmäßige Höhe von aufgeständerten Solaranlagen auf Flachdächern zu. Die Begrenzung der Höhe resultiert aus dem voraussichtlich hohen Anteil von Solaranlagen an der Dachfläche aufgrund der allgemeinen Zulässigkeit sowie der Vereinbarkeit mit der Dachbegrünung. Ein Zurücktreten von den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses wird nicht festgesetzt, damit eine möglichst hohe Ausnutzung der Dachflächen ermöglicht werden kann.

TF 2.3 Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „kulturelle und soziale Einrichtungen“ und der Versorgungsfläche gelten bei allen baulichen Anlagen, die nicht als Einzelanlage dem Denkmalschutz unterliegen, die festgesetzten Oberkanten nicht für Solaranlagen bis zu einer Höhe von 1,5 m oberhalb der festgesetzten Oberkante.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 6 BauNVO)

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

3.3.1 Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 22 BauNVO - zeichnerische Festsetzung

Im allgemeinen Wohngebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Innerhalb der an der Hirtestraße und am Stellingdamm vorhandenen Wohnbebauung lässt sich aufgrund der Bestandssituation keine eindeutige Bauweise ableiten. Die Gebäude sind auf den Grundstücken mit sowie auch ohne seitlichen und hinteren Grenzabstand errichtet worden. Gleichwohl wird die offene Bauweise festgesetzt, um künftig eine eindeutige Bauweise gewährleisten zu können, die sich in die Umgebungsbebauung, hier insbesondere die Bestandsbebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite in der Hirtestraße, einfügt. Für bereits zulässig errichtete Gebäude gilt der Bestandsschutz. Für neu zu errichtende Gebäude ist die offene Bauweise maßgebend.

Eine Festsetzung der Bauweise für die Gemeinbedarfsflächen sowie die Versorgungsfläche ist unter Beachtung der planerischen Zurückhaltung und einer unnötigen Selbstbindung der Plangeberin nicht notwendig. Somit verbleibt für künftige Entwicklungen eine größtmögliche Flexibilität.

3.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 BauNVO und i.V. mit § 6 Abs. 5 BauO Bln - textliche und zeichnerische Festsetzungen

Die planungsrechtliche Sicherung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt unter besonderer Würdigung des Denkmalschutzes situationsbezogen durch flächenhafte Ausweisungen, Baufenster sowie mittels Baukörperausweisungen durch Festsetzung von Baugrenzen bzw. der Linie zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße (Knotenlinie).

Innerhalb der **Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung kulturelle und soziale Einrichtungen** werden die denkmalgeschützten Gebäude durch enge Baukörperausweisungen bestandsorientiert gesichert. Ziel ist es, die Baudenkmale als Gesamtanlage innerhalb des unter Denkmalschutz stehenden Gaswerks Köpenick bestandsorientiert und denkmalgerecht zu schützen.

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze führt dies zu einer einseitigen Grenzbebauung. Diese vorhandene Grenzbebauung ist eine besondere städtebauliche Situation, die historisch bedingt und erhaltenswert ist. Die Baudenkmale sind mit ihrer Lage und Position wichtige historische Zeugnisse aus der Entstehungsgeschichte des Ortes als Gaswerk. Aus diesem Grund soll eine sinnvolle Nachnutzung gewährleistet und ein Bruchfallen vermieden werden. Die planungsrechtliche Sicherung erfolgt daher ausschließlich aus Denkmalschutzgründen und zur Wahrung des historischen Ortsbildes mit dem Denkmalensemble des ehemaligen Gaswerks. Bei der Festsetzung der engen Baukörperausweisung handelt es sich um eine ausdrückliche Festsetzung gemäß § 6 Abs. 1 Satz 3 BauO Bln und Abstandsflächen sind nicht erforderlich. In diesem Fall ist jedoch der Nachweis zu erbringen, dass die mit dem Abstandsflächenrecht geschützten Rechtsgüter wie Brandschutz, Belichtung, Besonnung und Belüftung sowie Sicherung ausreichender Sozialabstände berücksichtigt wurden. Im vorliegenden Fall sind die Auswirkungen auf das benachbarte Wohngebiet zu betrachten und in die Abwägung einzustellen. Hinsichtlich des Brandschutzes sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten, da die Grenzbebauung eine Brandschutzwand aufweist und Gebäudeöffnungen weder vorhanden noch geplant oder zulässig sind. Gleiches gilt für die Sicherung ausreichender Sozialabstände. Durch die geschlossene Grenzbebauung sind keine Störungen des Wohnfriedens zu erwarten. Beeinträchtigungen sind auf Grund der grenzständigen ca. 10 m hohen Bebauung hinsichtlich der Belichtung, Besonnung und Belüftung grundsätzlich festzustellen, werden aber als geringfügig bewertet, da eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung über die offene Bauweise im Wohngebiet gewährleistet ist. Die Grenzbebauung betrifft nur schmale Grundstücksgrenzen an jeweils einer Grundstücksseite, so dass drei Grundstücksseiten verbleiben, die die Belichtung, Besonnung und Belüftung gewährleisten können.

Für den geplanten **Ergänzungsbau** wird die überbaubare Grundstücksfläche ebenfalls durch eine Baukörperausweisung bestimmt. Die Entscheidung für die gewählte Positionierung und Form des Ergänzungsbaus an der östlichen Grundstücksgrenze begründet sich aus dem Ziel, mit dem vorhandenen Gebäudeensemble eine Hofsituation auszubilden. Gleichzeitig sollen die Fassaden der denkmalgeschützten Gebäude soweit wie möglich optisch frei gestellt werden. Dies gilt insbesondere für die nach Süden orientierte Fassade des ehemaligen Ofenhauses (Haus 4). An der östlichen Grundstücksgrenze berücksichtigt die Neubebauung einen Abstand von 3,0 m und rückt damit soweit wie möglich an die Grundstücksgrenze heran, so dass genügend Abstand zu den vorhandenen Baudenkmalen eingehalten wird und diese nicht beeinträchtigt werden. Damit werden insbesondere die Denkmalschutzbelange berücksichtigt.

Die Baukörperausweisung für den Neubau sowie die an der Grundstücksgrenze zu errichtende Lärmschutzwand in Kombination mit der Festsetzung der maximalen Höhen sind ausdrückliche Festsetzungen im Sinne des § 6 Abs. 5 Satz 4 BauO Bln bzw. § 6 Abs. 1 Satz 3 BauO Bln, so dass die Abstandsflächenregelungen hierfür außer Kraft gesetzt werden. Die mit der den Abstandsflächenvorschriften verfolgten Ziele wie Brandschutz, Belichtung, Besonnung und Belüftung sowie Sicherung ausreichender Sozialabstände werden nicht beeinträchtigt. Negative Auswirkungen auf den Brandschutz sind nicht zu

befürchten, da von der Lärmschutzwand keine Brandlast ausgehen wird, so dass ein Brandüberschlag nicht zu erwarten ist. Die Belichtung, Besonnung und Belüftung des geplanten Neubaus kann über die nördlichen, westlichen und südlichen Außenwände erfolgen, die zu Freiflächen ausgerichtet sind und damit ausreichende Möglichkeiten hierfür bieten. Die Höhe der Lärmschutzwand entspricht mit 3 m den nach der Bauordnung zulässigen baulichen Nebenanlagen, die auch zu geringen baulichen Abständen und nicht automatisch zu unzumutbaren Beeinträchtigungen führen.

Innerhalb der **Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Kanalbetriebsstelle** werden die überbaubaren Grundstücksflächen überwiegend als Baufenster gesichert. Ziel ist es, ausgehend von dem Bestandsgebäude im zentralen Bereich der Versorgungsfläche ein ausreichend großes Baufenster zuzulassen, um auch die Möglichkeit künftiger baulicher Entwicklungen zu gewährleisten. Das denkmalgeschützte Gebäude wird als enge Baukörperausweisung mit Baugrenzen gesichert.

Die innerhalb der Gemeinbedarfsfläche für kulturelle und soziale Nutzungen sowie der Versorgungsflächen insgesamt erforderlichen **Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck dienen**, können auf Grund der Baukörperausweisung und Baufenster nicht (vollständig) innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen untergebracht werden. Sie sind daher ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern sie denkmalverträglich sind und allgemeinen bauordnungsrechtlichen Anforderungen entsprechen. Die Zulässigkeit außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird mittels textlicher Festsetzung gesichert. Die ausnahmsweise Zulässigkeit dient der Feinsteuerung im Genehmigungsverfahren, so dass die Realisierung unverträglicher Nebenanlagen oder unverträgliche Verortungen im konkreten Fall vermieden werden kann.

TF 2.4 Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf und der Versorgungsfläche können untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Gemeinbedarfsflächen und der Versorgungsfläche dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen, ausnahmsweise bis zum festgesetzten Maß der baulichen Nutzung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

(Rechtsgrundlage: § 23 Abs. 3 Satz. 3 i. V. mit § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

Im **allgemeinen Wohngebiet** werden die überbaubaren Grundstücksflächen als flächenhafte Ausweisungen gesichert. An der Hirtestraße weist die Baugrenze zur Sicherung einer Vorgartenzone einen Abstand von 5,0 m auf. Am Stellingdamm hält die Baugrenze straßenbegleitend einen Abstand von 2,0 m ein. Die Reduzierung auf 2,0 m am Stellingdamm begründet sich aus dem Bestand und dem angrenzenden Baudenkmal auf dem Grundstück Stellingdamm 15. Durch die Baugrenzen kann die für diesen Ort typische Vorgartenzone planungsrechtlich gesichert werden. Auf rückwärtige Baugrenzen wird im Sinne der planerischen Zurückhaltung verzichtet, so dass die Grundstücke in voller Tiefe überbaubar sind.

Um die Vorgartenzone frei von baulichen Anlagen zu halten und die Begrünung zu sichern, sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen bieten ausreichend Platz zur Errichtung dieser Anlagen. Die Freihaltung der Vorgartenzone dient insbesondere der Bewahrung des Ortsbildes. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Einfriedungen, da diese den genannten Zielen nicht widersprechen und dem Sicherheitsbedürfnis der Bevölkerung dienen.

- TF 2.5 Im allgemeinen Wohngebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung mit Ausnahme von Einfriedungen unzulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 BauNVO)

Innerhalb der **Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule** werden die überbaubaren Grundstücksflächen ebenfalls als flächenhafte Ausweisung gesichert. Ziel ist es, einen größtmöglichen Spielraum für die bauliche Entwicklung zu lassen, die Regelungsdichte im Sinne der planerischen Zurückhaltung gering zu halten und auch die Möglichkeit künftiger baulicher Entwicklungen zu gewährleisten. Das Grundstück ist damit in voller Tiefe überbaubar. In der Hirtestraße wird mit Blick auf die vorhandene benachbarte Wohnbebauung im Geltungsbereich sowie in der Umgebung eine von Bebauung freizuhaltende Vorgartenzone gesichert. Der Abstand der Baugrenze zur Hirtestraße wird mit 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Eine Ausnahme bildet die Festsetzung für das denkmalgeschützte Gebäude im südöstlichen Teil des Grundstücks, das mittels enger Baukörperausweisung gesichert wird. Gewählt wurde hierfür die Linie zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen bzw. Nutzungsmaße innerhalb eines Baugebiets, hier im Sinne sich in der Höhe baulicher Anlagen unterscheidender überbaubarer Grundstücksflächen in Kombination mit der Festsetzung der maximalen Oberkante baulicher Anlagen. Da für die Sicherung des denkmalgeschützten Gebäudes statt einer Baugrenze die Linie zur Abgrenzung Nutzungsmaße gewählt wurde, ist zusätzlich eine textliche Festsetzung erforderlich, um ein Heranbauen an diese Linie unter Einschränkung der Tiefe der Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin zu ermöglichen. Diese Festsetzung sichert als andere ausdrückliche Festsetzung im Sinne des § 6 Abs. 5 Satz 4 BauO Bln das denkmalgeschützte Gebäude planungsrechtlich für künftige Nachnutzungen. Das Gebäude kann die gemäß der Berliner Bauordnung regulär erforderliche Abstandsfläche von mindestens 3,0 nicht einhalten, da die in den 1990er Jahren erfolgte Teilung des Grundstücks die Abstandsflächensituation nicht berücksichtigt hat. Die Festsetzungen des Bebauungsplans reagieren auf diese Situation, in dem die Baugrenzen auf dem benachbarten Grundstück der Kanalbetriebsstelle die erforderlichen Abstandsflächen von insgesamt 6,0 m (zwei mal drei m) gewährleisten. Damit können die mit den Abstandsflächenvorschriften verfolgten Ziele wie Brandschutz, Belichtung, Besonnung und Belüftung sowie Sicherung ausreichender Sozialabstände gewährleistet werden. Die in den Abstandsflächen zu errichtende Lärmschutzwand an der südlichen Gebietsgrenze (zwischen den Punkten B3 und B4) steht den Zielen der Abstandsflächenvorschriften wie Belichtung, Besonnung und Belüftung nicht entgegen, da die Wand in diesem Bereich nur eine Höhe von 1,5 m aufweist, so dass sie damit deutlich unter der Fensteroberkante des denkmalgeschützten Gebäudes endet und damit zu keinen entsprechenden Beeinträchtigungen führen wird.

- TF 2.6 An die Linie zur Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung darf zwischen den Punkten E1-E2-E3 bezogen auf die zulässige Höhe der baulichen Anlagen unter Einschränkung der Tiefe der Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin herangebaut werden. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i. V. mit § 23 BauNVO und i.V. mit § 6 Abs. 5 BauO Bln)

3.3.3 Überschreiten der Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO) - textliche Festsetzung

Für den denkmalgeschützten Gebäudebestand ist die Überschreitung der Baugrenzen insbesondere für Freitreppen und Aufzugsschächte zulässig, sofern eine Grundfläche von 10 m² nicht überschritten wird. Die festgesetzten engen überbaubaren Grundstücksflächen umfassen nur die Gebäude, nicht hingegen bereits vorhandene den Gebäuden vorgelagerte Freitreppen sowie eine bereits geplante aber noch nicht realisierte Aufzugsanlage für das denkmalgeschützte Gebäude im südöstlichen Teil der Gemeinbedarfsfläche am Stellingdamm. Die Freitreppen sowie die geplante Aufzugsanlage überschreiten aufgrund ihrer Tiefe bzw. Grundfläche die Schwelle der Geringfügigkeit nach § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO und der nach § 6 Abs. 6 der Berliner Bauordnung bereits zulässigen Vorbauten (Bagatellklausel) und werden durch die Festsetzung planungsrechtlich gesichert. Im Rahmen der geplanten denkmalrechtgerechten Um- und Ausbauten der vorhandenen Denkmale können ggf. darüber hinaus weitere Freitreppen oder Aufzugsanlagen erforderlich werden. Die Festsetzung sichert somit die Zulässigkeit dieser Anlagen, ohne sie zu verorten. Auf eine Verortung wurde verzichtet, um für künftige Planungen genügend Flexibilität zu gewährleisten. Die Anlagen können auch dann zugelassen werden, wenn hierdurch die bauordnungsrechtlich vorgeschriebene Tiefe der Abstandsflächen unterschritten wird. Da es sich um eine Kann-Vorschrift handelt, obliegt es der Bauaufsichtsbehörde, im konkreten Fall Planungen auf ihre Verträglichkeit hinsichtlich der mit den Abstandsflächenvorschriften verfolgten Ziele zu prüfen. Somit kann gewährleistet werden, dass Anbauten auch versagt werden können, wenn sie zu unzumutbaren Beeinträchtigungen führen.

- TF 2.7 Für bauliche Anlagen, die als Einzelanlage dem Denkmalschutz unterliegen, kann ein Vortreten von Gebäudeteilen, insbesondere für Aufzugsschächte und Freitreppen, bis zu einer Grundfläche von 10 m² vor die Baugrenze zugelassen werden. Dies gilt auch, wenn hierdurch die bauordnungsrechtlich vorgeschriebene Tiefe der Abstandsflächen unterschritten wird. (Rechtsgrundlage: § 23 Abs. 3 Satz. 3 i. V. mit § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO und i.V. mit § 6 Abs. 5 Satz 4 BauO Bln)

3.4 Weitere Arten der Nutzung

3.4.1 Öffentliche Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB - zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung

Durch Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB wird den verkehrlichen Belangen Rechnung getragen. Betroffen wird die Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen und einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.

Straßenverkehrsfläche

Die im Geltungsbereich vorhandenen Verkehrsflächen der Hirtestraße werden erstmalig zur Sicherung der Erschließung in Lage und Dimensionierung bestandsorientiert entsprechend ihrer Widmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsfläche (bis zur Straßenmitte) mit Straßenbegrenzungslinien planungsrechtlich gesichert.

Südlich des Geltungsbereichs schließt der Stellingdamm an, der im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme als Teil der geplanten Ostumfahrung Bahnhofstraße ausgebaut werden soll. Dafür ist ein eigenständiges Planverfahren beabsichtigt.

Nach den Ergebnissen der verkehrsplanerischen Untersuchung (IVAS 2023) weisen diese Straßen sowie das sonstige umliegende Straßennetz im derzeitigen Zustand eine ausreichende verkehrliche Leistungsfähigkeit auf, um die vorhabeninduzierten Verkehre aufzunehmen. Die Untersuchungen haben gezeigt, dass zur Gewährleistung anforderungsgerechter Schulwege innerhalb der Verkehrsflächen umfangreiche Maßnahmen als Sofortmaßnahmen bis zum Schulstart und weitere Maßnahmen nach Schulstart als abschließende Ausbaustufe erforderlich sind. Mit Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen ist eine verkehrsverträgliche und sichere Erschließung des Schulstandortes gewährleistet.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Der am östlichen Rand des Geltungsbereichs vorhandene Weg, im Quartier als Sommerweg bekannt, wird als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt (einschließlich Wendeanlage). Der verkehrsberuhigte Bereich dient den anliegenden Grundstücken in verschiedener Hinsicht als Erschließung. Für die Schule wird damit eine zusätzliche rückwärtige Erschließung für den Fuß- und Radverkehr gesichert. Die Grundstücke Janitzkystraße 18 und 20 werden bereits im Bestand über diese Fläche erschlossen. Eine entsprechende Baulast ist im Baulastenverzeichnis von Köpenick eingetragen.

Der Sommerweg diente schon zu den Betriebszeiten des Gaswerks als Verkehrsfläche. Er mündet vom Stellingdamm aus kommend nach ca. 230 m in eine Aufweitung, die als Wendeanlage sowie teilweise als PKW-Stellplatzmöglichkeit genutzt wird. An die Aufweitung schließt eine schmale Wegeverbindung zur Janitzkystraße an, die auf Grund des nur rund 1,5 bis 2,0 m breiten Querschnitts und einer Treppenanlage ausschließlich als fußläufige Verbindung dient. Der Weg ist unbefestigt und nicht barrierefrei. Diese fußläufige Verbindung befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 9-80. Um die Ausbaumöglichkeiten des bislang teilweise unbefestigten sogenannten Sommerwegs zu untersuchen, wurde eine Machbarkeitsstudie (IVAS 2023) in Auftrag gegeben. Die Untersuchung wurde insbesondere unter dem Aspekt, dass der Weg perspektivisch zur ergänzenden Erschließung des Schulstandortes genutzt werden soll, durchgeführt. Dabei wurden die städtebaulichen und freiräumlichen Aspekte in die Gesamtbeurteilung der Machbarkeit nachrichtlich einbezogen. Im Ergebnis der Studie wird die technische Machbarkeit und fußläufige Erschließungsfunktion bestätigt. Durch den Ausbau des Sommerweges kann der neue Schulstandort zusätzlich gut fußläufig erschlossen werden. Die Erreichbarkeit ist aus Süden über den Sommerweg sowie aus Norden über die schmale Verbindung zur Janitzkystraße gegeben. Mit dem Fahrrad ist die Schule über den Sommerweg nur vom Stellingdamm aus erreichbar, da die Durchwegung zur Janitzkystraße zu schmal ist. Die Erreichbarkeit vom

Stellingdamm aus ist für die Erschließung ausreichend. Um Behinderungen mit Fahrzeugen auszuschließen, soll der Sommerweg ausschließlich für die direkt Anwohnenden mit PKW befahrbar sein. Weiterer motorisierter Individualverkehr soll unterbunden werden. Dieses ist mit geeigneten Maßnahmen umzusetzen. Ohne diese Restriktion wären erhebliche Behinderungen und Konflikte von Fahrzeugen z. B. beim Bringen / Holen von Schulkindern zu erwarten.

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Festsetzungsgegenstand des Bebauungsplans. Sie bleibt verkehrsbehördlichen Anordnungen vorbehalten.

Zur Begrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen werden Straßenbegrenzungslinien festgesetzt. Am Stellingdamm ist die Straßenbegrenzungslinie identisch mit der Geltungsbereichsgrenze. Durch textliche Festsetzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt, dass die südliche Geltungsbereichsgrenze zugleich Straßenbegrenzungslinie ist. Diese Regelung ist erforderlich, da eine zeichnerische Darstellung nicht möglich ist.

TF 5.1 Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A1, A2, A3, A4, A5, A6 und A7 ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.5 Immissionsschutz

§ 1 Abs. 6 Nr. 7. BauGB i. V. m. § 50 BImSchG

Zum Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärm werden aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Hierzu zählen die besonderen Fensterkonstruktionen, Ausführung von Außenwohnbereichen, der Ausschluss öffentlicher Fenster und eine Lärmschutzwand an der Kanalbetriebsstelle.

Aufgrund der unmittelbaren Lage des Geltungsbereichs an der Hirtestraße und dem Stellingdamm sowie der Lage nördlich der Bahnanlagen ist der Geltungsbereich bereits im Bestand erheblichen Lärmbelastungen durch Straßen- und Schienenverkehr (Eisenbahn und Straßenbahn) ausgesetzt. Auch mit den geplanten verkehrlichen Maßnahmen im Umfeld des Geltungsbereichs (Ostumfahrung Bahnhofstraße) sind Lärmimmissionen zu erwarten. Um die vorhandenen und zu erwartenden Lärmimmissionen ermitteln und beurteilen sowie erforderliche Maßnahmen zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bestimmen zu können, sind Lärmuntersuchungen erfolgt, die neben der Bestandssituation die zu erwartenden Auswirkungen der geplanten Verkehrsanlagen (Ostumfahrung Bahnhofstraße) sowie der Emissionen der zu sichernden gewerblichen und gemeinwohlorientierten Nutzungen ermittelt haben (Lärmkontor 2023).

Die Hauptlärmquellen stellen prognostisch die geplante Ostumfahrung Bahnhofstraße über den Stellingdamm, die Hirtestraße (hier insbesondere Straßenbahn und Bus) sowie die Bahntrassen der DB AG dar. Eine weitere Lärmquelle besteht durch die Kanalbetriebsstelle der Berliner Wasserbetriebe im Osten des Plangebiets.

Werden in Bebauungsplänen sensible Nutzungen an bestehenden oder planungsrechtlich künftig zulässigen Lärmquellen verortet, erfordert das Gebot der Konfliktbewältigung eine Auseinandersetzung mit den zu erwartenden Lärmbelastungen auf der Planungsebene, um die Sicherung der allgemeinen

Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Eine vollständige Verlagerung des Konflikts auf ein nachfolgendes Zulassungsverfahren (z. B. Baugenehmigungsverfahren) ist unzulässig, da gemäß aktueller Rechtsprechung im Baugenehmigungsverfahren – aufgrund fehlender Rechtsgrundlage – Schallschutzvorkehrungen (mit Ausnahme der als technische Baubestimmung eingeführten Regelwerke) nur bei Überschreiten der Gesundheitsgefährdungsschwelle verfügt werden können. Es ist daher im Bebauungsplanverfahren zu prüfen, ob schädliche Umweltauswirkungen, u. a. durch Geräusche, Erschütterungen und Luftverunreinigungen, erhebliche Nachteile oder Belästigungen verursachen können.

Grundlage für die Bewertung der Immissionsbelastungen im Geltungsbereich sind die Orientierungswerte der für die städtebauliche Planung maßgeblichen DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV), die beim Neubau oder der wesentlichen Änderung von Straßen Anwendung findet sowie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm und der Freizeitlärmrichtlinie.

3.5.1 Verkehrslärm / Schiene und Straße

Die vorliegenden Untersuchungen zum Verkehr umfassen mehrere Planvarianten. Da es inzwischen hinsichtlich der Ostumfahrung Bahnhofstraße eine Entscheidung für eine Planvariante gibt, die realisiert werden soll, wird der Abwägung neben der Nullvariante nur die ausgewählte Variante als Planfall zugrunde gelegt. Die Untersuchungen enthalten für den Planfall auch Varianten mit einer möglichen abschirmenden Bebauung zwischen dem Stellingdamm und der Bahntrasse. Da diese Bebauung nicht als gesichert angesehen werden kann, bleibt sie als Bewertungsgrundlage unberücksichtigt.

Nullfall: Bestandssituation (Hirtestraße mit Straßenbahn, Stellingdamm ohne Bus, ohne lärmabschirmende Bebauung im Nahbereich der Schiene)

Planfall: Prognose mit Ostumfahrung Bahnhofstraße bei bestehender Verkehrsführung der Straßenbahn über die Hirtestraße und einer geplanten Buslinie (Variante 1 ohne lärmabschirmende Bebauung im Nahbereich der Schiene)

Bewertungsergebnisse

Die Bewertung des einwirkenden Verkehrslärms für die Lärmquellen Straßenverkehr und Schienenverkehr (Eisenbahn und Straßenbahn) wurden getrennt berechnet, aber gemeinsam betrachtet.

Nullfall: Es werden im Geltungsbereich tags Beurteilungspegel von 50 dB(A) bis 70 dB(A) und nachts von 50 dB(A) bis über 60 dB(A) erreicht. Die höchsten Belastungen sind im Süden des Plangebiets im Nahbereich des Stellingdamms zu verzeichnen. Auch im Nahbereich der Hirtestraße werden durch die Straßenbahn tags Beurteilungspegel mit überwiegend bis zu 65 dB(A), im Kreuzungsbereich bis 70 dB(A), berechnet. Nachts erzielen die Beurteilungspegel vor allem im südlichen Teil des Geltungsbereichs in großen Anteilen über 60 dB(A).

Planfall: Im Planfall wird deutlich, dass im Geltungsbereich tags Beurteilungspegel bis teilweise über 65 dB(A) und nachts über 60 dB(A) erreicht werden. Die höchsten Belastungen sind ebenfalls im Süden des Plangebiets im Nahbereich der geplanten Ostumfahrung Bahnhofstraße am Stellingdamm mit Beurteilungspegeln tags bis 69 dB(A) und nachts über 60 dB(A) zu erwarten.

In beiden Fällen nehmen die Immissionen von Süden nach Norden sowie von Westen nach Osten ab.

Gegenüber dem Nullfall sind auf Grund der geplanten Ostumfahrung Bahnhofstraße nur 1 dB(A) höhere Belastungen zu erwarten.

Die errechneten Beurteilungspegel führen sowohl im Nullfall als auch im Planfall zu erheblichen **Überschreitungen Orientierungswerte der DIN 18005**. Bei den Orientierungswerten handelt es sich um Immissionswerte, deren Unterschreitung bzw. Einhaltung wünschenswert ist, um die Schutzbedürftigkeit des jeweiligen Baugebiets zu wahren und aus denen sich ggf. Schallschutzanforderungen im Rahmen der Bauleitplanung ableiten lassen. In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung und bestehenden Verkehrswegen lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Da der Geltungsbereich in einem Stadtgebiet liegt, das vorhandene Siedlungs- und Nutzungsstrukturen sowie vorhandene Verkehrswege aufweist, ist das Stadtgebiet als vorbelastet einzustufen. Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass die geplante Ostumfahrung Bahnhofstraße als übergeordnete neue Straßenverbindung eine Neuplanung darstellt (Planrechtschaffung durch einen separaten Bebauungsplan), in der Immissionen separat betrachtet werden.

Grundsätzlich gilt: Je weiter im Rahmen der Abwägung von den Orientierungswerten abgewichen wird, umso gewichtiger müssen demgegenüber die städtebaulichen Gründe für die Überschreitungen sein und umso mehr sind die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, um die Auswirkungen zu verringern oder zu verhindern.

In der DIN 18005: 2023-07 werden für die aus den Gebietskategorien der Baunutzungsverordnung abgeleiteten Baugebiete Orientierungswerte angegeben, deren Einhaltung tags (6:00 bis 22:00 Uhr) und nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) anzustreben ist.

Nutzung	Orientierungswerte der DIN 18005	
	Tag (6:00 - 22:00 Uhr)	Nacht (22:00 - 6:00 Uhr)
allgemeine Wohngebiete	55 dB(A)	45 dB(A)
Mischgebiete	60 dB(A)	50 dB(A)
Gewerbegebiete	65 dB(A)	55 dB(A)

Im allgemeinen Wohngebiet zeigen die ermittelten Immissionsbelastungen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 tags im Nullfall bis 15 dB(A) sowie im Planfall bis 14 dB(A). Im Nachtbeurteilungszeitraum sind Überschreitungen bis 15 dB(A) festzustellen. Die Überschreitungen treten entlang des Stellingdamms und der Hirtestraße sowie im Kreuzungsbereich auf und sind als erheblich zu bewerten.

Innerhalb der **Schulbaufläche** im Norden des Plangebiets werden im Nullfall sowie im Planfall überwiegend Beurteilungspegel zwischen 52 und 65 dB(A) am Tag prognostiziert. Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) sowie schutzbedürftige Freiflächen wird im straßennahen Bereich überschritten, im rückwärtigen Bereich aber eingehalten. Der Orientierungswert für Mischgebiete von 60 dB(A), in denen analog zum allgemeinen Wohngebiet soziale Einrichtungen ebenfalls allgemein zulässig sind, wird überwiegend eingehalten. Der obere Schwellenwert für die Kommunikation auf den Außenflächen von 62 dB(A) tags wird bis auf den unmittelbaren Nahbereich zur Hirtestraße größtenteils eingehalten. Nachts bestehen i. d. R. keine Schutzansprüche.

Für die **Kanalbetriebsstelle** können im Nullfall sowie im Planfall bis auf den unmittelbaren Nahbereich zur Ostumfahrung auf dem Stellingdamm die Anforderungen an Gewerbegebiete am Tag größtenteils eingehalten werden. Die Bewertung analog zum Gewerbegebiet wird herangezogen, da die Kanalbetriebsstelle eine gewerbliche Nutzung darstellt. Nachts bestehen i. d. R. keine Schutzansprüche.

Für die vorgesehene **Gemeinbedarfsfläche für kulturelle und soziale Einrichtungen** zeigen die ermittelten Immissionsbelastungen Überschreitungen der Orientierungswerte für Mischgebiete der DIN 18005 tags im Nullfall sowie im Planfall bis 9 dB(A). Im Nachtbeurteilungszeitraum sind Überschreitungen bis 10 dB(A) festzustellen. Die Überschreitungen treten entlang des Stellingdamms auf und sind als erheblich zu bewerten. Die Bewertung analog zum Mischgebiet wird herangezogen, da dort soziale und kulturelle Einrichtungen allgemein zulässig sind und der Schutzanspruch als angemessen bewertet wird.

3.5.2 Gewerbelärm

Gwerbelärmquellen stellen die Kanalbetriebsstelle der Berliner Wasserbetriebe, eine Kfz-Werkstatt und der Biergarten dar. Die Eingangsdaten der Gewerbebetriebe beruhen auf Betriebsbesichtigungen und Angaben zu Tätigkeiten im Bestand. Die Daten wurden mit der Prognose gleichgesetzt, da keine Erweiterungen geplant oder möglich sind.

Die aufgenommenen lärmrelevanten Tätigkeiten der **Kanalbetriebsstelle** beinhalten das Fahren und Parken von Pkw's durch 10 bis 20 Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen zu Arbeitsbeginn und zum Feierabend, Fahren mit dem Lkw, Abkippen von Sand, Kesselreinigung mit Hochdruckreiniger, Abholen von Containern und das Leeren von Mülltonen. Als Betriebszeiten wurde der Zeitraum von 5:30 bis 16:00 Uhr angesetzt

Für die **Kfz-Werkstatt** wurden Betriebszeiten von 8:00 bis 18:00 Uhr angesetzt. Die aufgenommenen lärmrelevanten Tätigkeiten beinhalten das Fahren und Parken von Pkw's täglich durch etwa 10 Kunden und Kundinnen sowie Tätigkeiten in der Werkstatt.

Für den **Biergarten** wurden Öffnungszeiten von 16:00 bis 23:00 Uhr angesetzt, zu der 100 Sitzplätze angeboten werden. Die aufgenommenen, lärmrelevanten Tätigkeiten beinhalten die Zu- und Abfahrten von Pkw's auf einem Parkplatz mit 6 Stellplätzen, Geräusche durch Gäste sowie die Belieferung des Betriebs mit Lkw's und Kleintransportern. In den Untersuchungen wurde berücksichtigt, dass der Parkplatz im Tagzeitraum zwischen 7:00 und 20:00 Uhr genutzt und zwischen 20:00 und 22:00 Uhr ungenutzt wird und der Biergarten von 16:00 bis 23:00 Uhr eine Vollbelegung von 100 Personen aufweist.

Bewertungsergebnisse

Für den Schulstandort werden durch die Kanalbetriebsstelle der Berliner Wasserbetriebe nur in den Randbereichen Beurteilungspegel bis 63 dB(A), größtenteils jedoch weniger als 55 dB(A) am Tag prognostiziert. Der optimale Zielwert für eine ungestörte Kommunikation im Freien von 55 dB(A) wird somit im Großteil des Gebietes eingehalten.

Im allgemeinen Wohngebiet werden im direkten Nahbereich zum ansässigen Kfz-Betrieb sowie zum Köpenicker Hof mit Biergarten an den sensiblen Nutzungen Beurteilungspegel von bis zu 53 dB(A) am

Tag und bis zu 32 dB(A) in der Nacht prognostiziert. Die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden somit eingehalten.

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung kulturelle und soziale Einrichtungen sind bei Beurteilungspegeln über 63 dB(A) an der vorhandenen Bebauung sowie über 65 dB(A) innerhalb der Freibereiche und für eine mögliche Neubebauung Konflikte im Sinne der TA Lärm zu erwarten (Bewertungsgrundlage Mischgebiet), so dass eine Konfliktbewältigung im Bebauungsplan erfolgen muss.

3.5.3 Freizeitlärm / Veranstaltungen im Freien

Belastungen durch Freizeitlärm bestehen durch Veranstaltungen in einem vorhandenen Biergarten. Durch Sicherung der südlichen Gemeinbedarfsflächen können zukünftig Belastungen durch Kulturveranstaltungen nicht ausgeschlossen werden. Als Belastungen durch Freizeitlärm wurden abendliche Musikkonzerte zwischen 19:00 und 22:00 Uhr im Biergarten und Kulturveranstaltungen auf der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche für kulturelle und soziale Einrichtungen in den Ansatz gebracht. Für die Kulturveranstaltungen wurden von störenden Veranstaltungen, die nicht mehr als an 18 Tagen pro Jahr erfolgen und von wenig störenden Veranstaltungen, an nicht mehr als 60 Tagen pro Jahr ausgegangen.

Die Ergebnisse der durchgeführten Untersuchungen zeigen, dass Musikveranstaltungen im Biergarten in den benachbarten Wohngebieten als nicht störend zu bewerten sind. Kulturveranstaltungen ohne Musikverstärkung innerhalb der Gemeinbedarfsfläche für kulturelle und soziale Einrichtungen werden für die benachbarten Wohngebiete ebenfalls als nicht störend bewertet.

Wenig störende Veranstaltungen bis hin zu Volksfesten mit Musikverstärkung können an nicht mehr als 60 Tagen pro Jahr und Immissionsort bis 23:00 Uhr genehmigt werden, da diese ausgehend von einem zu erwartenden flächenbezogenen Schallleistungspegel $L_{w''}$ von etwa 65 bis 75 dB(A) den Immissionsrichtwert um weniger als 5 dB überschreiten. Diese können auch als störende Veranstaltungen wie Musikkonzerte bei prognostizierten flächenbezogenen Schallleistungspegel $L_{w''}$ von ca. 85 dB(A) an nicht mehr als 18 Tagen pro Jahr bis 23:00 Uhr genehmigt werden.

3.5.4 Kinderspiel / Sportlärm

Auf dem Schulstandort sind durch Kinderspiel Schallentwicklungen zu erwarten. Gemäß § 22 Abs. 1a BImSchG sind Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen hervorgerufen werden, im Regelfall jedoch keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden. Gemäß § 6 Abs. 1 BImSchG Berlin sind störende Geräusche, die von Kindern (bis 14 Jahre) ausgehen, als Ausdruck selbstverständlicher kindlicher Entfaltung und zur Erhaltung kindgerechter Entwicklungsmöglichkeiten grundsätzlich sozialadäquat und damit zumutbar. Diese Regelungen gelten auch für die Geräuscentwicklung der geplanten Schulsportnutzungen. Die zulässige außerschulische Sportnutzung soll innerhalb der neuen Sporthalle stattfinden, so dass keine Lärmbelastungen zu erwarten sind.

3.5.5 Fazit

Das Plangebiet ist sowohl im Bestand als auch in der Planung erheblich durch Schallimmissionen belastet, resultierend aus dem Straßen- und Schienenverkehrslärm sowie dem Gewerbelärm, die zu erheblichen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 sowie der TA Lärm führen. Die Hauptlärmquellen stellen in der Bestandsituation der Bahn- und Straßenbahnverkehr dar. In der Plansituation sind prognostisch die Ostumfahrung Bahnhofstraße, d. h. der Stellingdamm (einschließlich Straßenbahn), die Hirtestraße (hier insbesondere die Straßenbahn und die geplante Buslinie) sowie die Bahntrassen der DB AG insbesondere im Nachtzeitraum die Hauptlärmquellen. Besonders lärm-exponiert ist das allgemeine Wohngebiet, das sich sowohl im direkten Einflussbereich der Hirtestraße mit der Tram sowie der Ostumfahrung Bahnhofstraße befindet. Zusätzlich belastet der von der Kanalbetriebsstelle ausgehende Gewerbelärm die Gemeinbedarfsflächen. Die Lärmkonflikte sind im Bebauungsplanverfahren zu lösen, indem ein geeignetes Schallschutzkonzept in Verbindung mit Lärmschutzfestsetzungen aufzeigt, wie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können. Durch den ausgehenden Freizeitlärm sind keine relevanten, durch den Bebauungsplan zu regelnden Konflikte zu erwarten.

3.5.6 Schallschutzkonzept

Nach dem **Trennungsgrundsatz** im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind Nutzungen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen für sensible Nutzungen vermieden werden. Im vorliegenden Fall kann der Trennungsgrundsatz auf Grund der Bestandssituation, die als Gemengelage durch unterschiedliche Nutzungen wie Wohnen und Gewerbe geprägt ist und zudem unmittelbar an vorhandene Verkehrswege angrenzt, nur bedingt verfolgt werden. Die zukünftige Nachnutzung des ehemaligen Gaswerks ist auch durch den denkmalgeschützten Gebäudebestand vorbestimmt, der für die Allgemeinheit geöffnet werden soll. Eine lärmrobuste Staffelung von Nutzungen ist daher nur sehr begrenzt möglich.

Ziel der Planung ist, das gemischt genutzte Quartier zu erhalten, Gemeinbedarfseinrichtungen in die denkmalgeschützten Gebäude zu integrieren und eine Grundschule in das bestehende Wohngebiet einzufügen. Die Umsetzung des Trennungsgrundsatzes würde z. B. ein Abrücken schutzbedürftiger Nutzungen von den Lärmquellen (Verkehrs- und Gewerbelärm) erfordern. Damit könnten weder das Wohngebiet noch die südlichen Gemeinbedarfsflächen realisiert werden, da dafür die erforderlichen Flächen nicht vorhanden sind. Weder das Wohngebiet noch die denkmalgeschützten Gebäude können versetzt werden. Ein Verzicht auf das Wohngebiet zugunsten weniger sensibler Nutzungen ist ebenfalls nicht beabsichtigt, da es erheblich in private Eigentumsverhältnisse eingreifen würde. Der Verzicht auf die südlichen Gemeinbedarfsflächen zugunsten weniger sensibler Nutzungen ist ebenfalls nicht vorgesehen, da der Denkmalbereich mit seinen Baudenkmalen der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden soll und sich die Baudenkmale nicht für gewerbliche Nutzungen eignen. Lärmrobuste gewerbliche Nutzungen entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze sind daher nicht vorgesehen. Eine Einhaltung des Trennungsgrundsatzes würde dem Ziel des Vorrangs der Innenentwicklung widersprechen, diesen Standort einer sinnvollen Nachnutzung zuzuführen.

In einem weiteren Schritt gilt es zu prüfen, inwieweit durch **aktive oder städtebaulichen Lärmschutzmaßnahmen** – denen grundsätzlich Vorrang gegenüber passiven Lärmschutzmaßnahmen einzuräumen ist – die Lärmbelastung innerhalb des Plangebiets gemindert werden kann. Zu den aktiven Lärmschutzmaßnahmen gehören primär Lärmschutzwände oder -wälle sowie die Einbringung von Flüsterasphalt. Zu den städtebaulichen Maßnahmen gehört der lärmrobuste Städtebau.

Lärmindernde Wirkungen in Bezug auf den Verkehrslärm können mit aktiven Maßnahmen unmittelbar an den Straßenverkehrsflächen erreicht werden. Hier wären Lärmschutzwände erforderlich. Diese werden jedoch für das Plangebiet aus gestalterischen und städtebaulichen Gründen abgelehnt, da sie zu einer Abschottung / Abriegelung des Wohngebiets und der Gemeinbedarfsflächen führen würden. Aufgrund der notwendigen Grundstückszufahrten würde die Funktionalität dieser Anlagen ohnehin abgeschwächt, da Öffnungen in einer Lärmschutzwand zu Schalleinträgen führen. Weitere aktive Maßnahmen wie Geschwindigkeitsbegrenzungen auf den angrenzenden Straßen können zu einer Reduzierung der Beurteilungspegel beitragen. Für derartige straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen fehlt es im Bebauungsplan jedoch an der Regelungskompetenz, da der bodenrechtliche Bezug fehlt.

Innerhalb der Gemeinbedarfsflächen können als aktive Lärmschutzmaßnahmen Lärmschutzwände die vorgesehenen sensiblen Nutzungen vor Gewerbelärm schützen, so dass diese in unterschiedlicher Höhe entlang der Grundstücksgrenze zur Kanalbetriebsstelle zum Tragen kommen.

Grundsätzlich kann ein lärmrobuster Städtebau – geschlossene Bauweise – zur Minderung des Lärms beitragen und somit eine positive Auswirkung auf die Immissionsbelastungen schutzbedürftiger Nutzungen haben. Aufgrund der Überplanung von Bestandsgebieten und -gebäuden, die in Teilen unter Denkmalschutz stehen, ist die Umsetzung einer geschlossenen Bauweise nicht realistisch und wäre aus Denkmalschutzgründen nicht genehmigungsfähig, so dass diese Möglichkeit nicht weiter verfolgt wird. Die Umsetzung einer geschlossenen Bauweise im allgemeinen Wohngebiet ist auch auf Grund der Grundstücks- und Eigentumssituation mit verschiedenen Einzeleigentümer und -innen nicht wirklichkeitsnah.

Da der Trennungsgrundsatz sowie aktive und / oder städtebauliche Maßnahmen für das Plangebiet nicht ausreichen, um die Geräuschemissionen für die vorhandenen und festgesetzten schutzbedürftigen Nutzungen ausreichend zu reduzieren, kommen **passive Lärmschutzmaßnahmen** wie die Grundrissgestaltung, besondere Fensterkonstruktionen, der Ausschluss maßgeblicher Immissionsorte (z.B. Festverglasungen), Verglasungen von Außenwohnbereichen (z. B. Balkone oder Loggien) oder die Schalldämmung von Außenbauteilen in Betracht.

Die Grundrissgestaltung ist für Gebiete mit einer Einzelhausbebauung, wie im allgemeinen Wohngebiet vorhanden, nicht zielführend, da der Unterschied zwischen lärmzugewandter und lärmabgewandter Seite zu klein ist (unter 5 dB(A)). Es gibt somit keine „ruhige Seite“. Gleiches gilt auch für die denkmalgeschützten Gebäude in der Gemeinbedarfsfläche für kulturelle und soziale Nutzungen, da eine ruhige Seite nicht vorhanden ist. Aus diesen Gründen wird die Grundrissgestaltung zum Schutz vor Verkehrslärm nicht in Betracht gezogen.

3.5.7 Festsetzungen zum Lärmschutz

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Auf Grund der erheblichen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 und der TA Lärm sind Festsetzungen zur Realisierung von besonderen Fensterkonstruktionen, Verglasungen von Außenwohnbereichen wie z. B. Balkone oder Loggien, die Realisierung einer Lärmschutzwand, und der Ausschluss von offenbaren Fenstern anzuwenden.

Besondere Fensterkonstruktionen

Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets sowie innerhalb der Gemeinbedarfsfläche für kulturelle und soziale Nutzungen müssen in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen sowie in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume über mindestens ein Fenster verfügen, das konstruktionsbedingt auch im teilgeöffneten (gekippten) Zustand eine Schallpegeldifferenz bewirkt, die einen maximalen Beurteilungspegel von 30 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 und ein erweiterter (akustischer) Außenraumbezug gewährleistet ist. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung wie Vorhangfassaden, verglaste Loggien oder Gebäudevorsprünge bei seitlicher Einwirkung (Erzeugung von Schallschatten) gewählt werden. Gegenüber einem lärmbedingten Schließen des Fensters während des Schlafens und einer Belüftung des Raums über eine zentrale Lüftungsanlage oder schallgedämmte Außenwandlüfter sichert die Verpflichtung zu besonderen Fensterkonstruktionen einen gewissen akustischen Außenkontakt und verbessert so für die meisten Menschen die Schlafqualität.

Bei einer ungeraden Anzahl von Aufenthaltsräumen ist die Anzahl der zu schützenden Aufenthaltsräume aufzurunden.

Die Festsetzung gilt auf Grund der hohen Lärmbelastungen für alle Flächen im allgemeinen Wohngebiet sowie innerhalb der südlichen Gemeinbedarfsfläche.

TF 3.1 Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen im allgemeinen Wohngebiet und innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „kulturelle und soziale Einrichtungen“ 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.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Baulich verbundene Außenwohnbereiche

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone oder Loggien nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig. Bei Wohnungen mit mehreren Außenwohnbereichen ist es ausreichend, wenn mindestens einer der Außenwohnbereiche baulich geschlossen ausgeführt wird oder zu einer straßenabgewandten Seite orientiert ist.

Neben den schutzbedürftigen Nutzungen im Inneren künftiger Gebäude ist für den Tag sicherzustellen, dass auch Außenbereiche von Wohnungen, die für den Aufenthalt im Freien geeignet und bestimmt sind wie Balkone, Loggien und Terrassen, geschützt sind. Mit der Festsetzung soll eine angemessene Nutzung der Freibereiche ermöglicht werden, um in den lärmbelasteten Bereichen einer erhöhten Gesundheitsgefährdung entgegenzuwirken.

Der Schutz kann auch über Maßnahmen gleicher Wirkung erreicht werden, indem z.B. im Neubaufall durch eine geschickte Bebauung (Seitenwände zur Erzeugung von Schallschatten) ein ausreichender Lärmschutz für Außenwohnbereiche gewährleistet werden kann. 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 Bebauungsplan als Voraussetzung für das Erfordernis der Festsetzung zu den Außenwohnbereichen zugrunde. Dieser maßgebende Beurteilungspegel von 65 dB(A) wird in Bereichen entlang der Hirtestraße in einer Tiefe von 12 m gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie und entlang des Stellingdamms in einer Tiefe von 25 m gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie erreicht, so dass die Pflicht zur Verglasung von Außenwohnbereichen auf diese Flächen begrenzt ist.

Die Forderung nach einer Ausführung als verglaster Vorbau / verglaste Loggia schließt nicht aus, dass grundsätzlich eine Öffnung / Teilöffnung der äußeren baulichen Hülle des Außenwohnbereichs möglich ist. Es können beispielsweise verschiebbare Glaselemente angebracht werden, die in lärmärmeren Zeiten wie z. B. am Wochenende den für einen Außenwohnbereich charakteristischen Aufenthalt im Freien ermöglichen.

Mit der Festsetzung sind möglichen Umbauten und Nutzungsänderungen an Wohngebäuden im allgemeinen Wohngebiet enge Grenzen hinsichtlich der baulichen Ausführung und für die Gestaltung von Außenwohnbereichen wie Terrassen oder Balkone gesetzt. Sie sind auf Grund der Lärmsituation erforderlich und gewährleisten gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, so dass deren Einhaltung höher gewichtet werden als die individuelle Gestaltungsfreiheit.

TF 3.2 Zum Schutz vor Verkehrslärm sind im allgemeinen Wohngebiet und innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „kulturelle und soziale Einrichtungen“ entlang der Hirtestraße bis zu einer Tiefe von 12 m gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie und entlang des Stellingdamms bis zu einer Tiefe von 25 m gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

Von dieser Regelung ausgenommen sind Wohnungen, die über mindestens einen baulich verbundenen Außenwohnbereich verfügen, der zur straßenabgewandten Seite ausgerichtet ist.

Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die entlang der Hirtestraße innerhalb einer Tiefe von 12 m gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie und

entlang des Stellingdamms innerhalb einer Tiefe von 25 m gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie liegen, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Lärmschutzwand

Zum Schutz vor Gewerbelärm ist an der Grundstücksgrenze zwischen den Gemeinbedarfsflächen und der Versorgungsfläche eine durchgehende Lärmschutzwand mit einer Höhe von 1,5 m im Norden und Süden und mit einer Höhe von 3,0 m im zentralen Teil zu errichten. Die Tiefe der Lärmschutzwand beträgt maximal 0,7 m und sie ist auf dem Grundstück der Gemeinbedarfsflächen zu errichten.

Die Lärmschutzwand soll gewährleisten, dass innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf mindestens der obere Schwellenwert für die Kommunikation auf den Außenflächen (Immissionshöhe 1,6 m) von 62 dB(A) tags fast überall eingehalten wird. Somit kann für die Schule und den Quartierstreffpunkt gesichert werden, dass neben Nutzungen im Gebäude auch im Außenbereich Flächen mit einer angemessenen Aufenthaltsqualität vorhanden sind. Mit der Lärmschutzwand können zudem innerhalb der Gemeinbedarfsflächen an den Fassaden der Bestandsgebäude (Immissionshöhe aufgrund der erhöhten Erdgeschosse 2,6 m im EG und 5,4 m im OG1) die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete größtenteils eingehalten werden. Überschreitungen ergeben sich ausschließlich an den direkt angrenzenden Obergeschossen der Bestandsgebäude im Norden und Süden sowie für die Ostfassade einer möglichen Neubebauung (hier wurden dieselben Immissionshöhen wie für die Bestandsgebäude angesetzt). Überlegungen, eine Lärmschutzwand über 3,0 m Höhe vorzusehen, um auch die oberen Geschosse zu schützen, wurden aus gestalterischen und denkmalrechtlichen Gründen verworfen, da diese eine Höhe bis 6,0 m aufweisen müsste.

TF 3.3 Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf zwischen den Punkten B1, B2, B3 und B4 ist in einer Tiefe von maximal 0,7 m eine durchgehende Lärmschutzwand mit einer Höhe der Oberkante von mindestens 38,60 m über NHN zwischen den Punkten B1-B2 und B3-B4 sowie mit einer Höhe der Oberkante von mindestens 40,10 m über NHN zwischen den Punkten B2-B3 zu errichten. Die Lärmschutzwand muss eine Schalldämmung DLR von mindestens 25 dB aufweisen. Es können hinsichtlich der Schallabschirmung auch bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Ausschluss von offenbaren Fenstern von Aufenthaltsräumen und Grundrissbindung

Zum Schutz vor Gewerbelärm sind innerhalb der Gemeinbedarfsflächen an den Baugrenzen zwischen den Punkten C1 - C2 - C3 und D1 - D2 - D3 und E1 - E2 schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit zur Kanalbetriebsstelle ausgerichteten offenbaren Fenstern unzulässig, da hier die Beurteilungspegel trotz Lärmschutzwand den Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiete überschreiten. Somit kann sichergestellt werden, dass ruhige Räume für kulturelle und soziale Nutzungen zur Verfügung stehen. Eine Belichtung von Aufenthaltsräumen ist möglich, da lediglich die Möglichkeit der Öffnung unterbunden werden soll. Von der Festsetzung ausgenommen sind Fassadenabschnitte im Erdgeschoss bis zu

einer Höhe von 4 m über Geländehöhe (entspricht 41,10 m über NHN), an denen die Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden, da sie im Schallschatten der Lärmschutzwand liegen. Für die östliche Fassade (zwischen den Punkten C2 und C3) des denkmalgeschützten Gebäudes am Stellingdamm liegen lediglich Überschreitungen des nächtlichen Immissionsrichtwerts der TA Lärm für Mischgebiete vor. Die Festsetzung greift demnach nur, wenn eine während des Nachtzeitraums schutzbedürftige Nutzung, wie beispielsweise eine Betriebswohnnutzung, in dem Bereich vorgesehen wird.

Für potentielle Wohnungen (z. B. Betriebswohnungen, Künstlerwohnungen oder betreutes Wohnen als untergeordnete Nutzung) gilt zusätzlich die Ausrichtung von Aufenthaltsräumen zu der lärmabgewandten Seite. Da ausreichende Gebäude für mögliche Betriebswohnungen zur Verfügung stehen, wäre auch die Realisierung in nicht lärmbelasteten Bereichen möglich.

Die Festsetzung zum Ausschluss öffentlicher Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen dient dem Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die von potenziellen Immissionsrichtwert-Überschreitungen betroffenen Fassadenabschnitten. Eine ausreichende Belüftung von Aufenthaltsräumen ist durch die Umsetzung der Regelungen der Berliner Bauordnung (§ 47 Abs. 2 BauO Bln) gewährleistet. Eine Vereinbarkeit der Festsetzung mit dem Denkmalschutz ist aus o. g. Gründen gegeben.

TF 3.4 Zum Schutz vor Gewerbelärm sind entlang der Linien zwischen den Punkten C1-C2-C3 und D1-D2-D3 und E1-E2 schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit zur Kanalbetriebsstelle ausgerichteten öffentlichen Fenstern unzulässig.

In Wohnungen

- mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen muss in mindestens einem Aufenthaltsraum,
- mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen muss in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume jeweils mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein.

Von dieser Festsetzung ausgenommen sind bauliche Anlagen und Teile baulicher Anlagen entlang der Linien zwischen den Punkten C1-C2, D1-D2 und E1-E2, wenn sie eine Höhe von 41,10 m über NHN unterschreiten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Baulicher Schallschutz (geschlossene Außenbauteile)

Um die Anforderungen an den baulichen Schallschutz in die Abwägung einstellen zu können, wurden die erforderlichen Bauschalldämm-Maße für Außenbauteile gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) bestimmt. Sie gelten für Außenbauteile einschließlich Türen, Fenster und sonstigen Fassadenöffnungen sowie für Dächer, die zur Aufnahme von Aufenthaltsräumen geeignet sind. Der Begriff des schutzbedürftigen Aufenthaltsraums ist in der DIN 4109 definiert und umfasst u.a. Wohnräume einschließlich Wohnkitchen, Wohnküchen, Schlafräume, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Büroräume. Nicht zu den Aufenthaltsräumen zählen z.B. Küchen, Bäder und Hausarbeitsräume.

Im Geltungsbereich sind auf Grundlage der maßgeblichen Außenlärmpegel folgende Bauschalldämm-Maße vorzusehen:

		Allgemeines Wohngebiet	Gemeinbedarfsfläche Schule	Gemeinbedarfsfläche für kulturelle und soziale Nutzungen	Kanalbetriebsstelle
Nullfall	Aufenthaltsräume von Wohnungen und Unterrichtsräume	37 dB	35 dB	38 dB	
	Aufenthaltsräume, die überwiegend dem Schlafen dienen	41 dB			
	Büroräume		30 dB	33 dB	
Planfall Variante 1	Aufenthaltsräume von Wohnungen und Unterrichtsräume	38 dB	35 dB	41 dB	
	Aufenthaltsräume, die überwiegend dem Schlafen dienen	43 dB			
	Büroräume		30 dB	36 dB	36 dB

Erforderliche Bauschalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ bis zu 35 dB sind mit einer aktuell herkömmlichen energetischen Dämmung größtenteils abgedeckt. Erforderliche Bauschalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ über 35 dB können einen erhöhten baulichen Schallschutz für Fenster bedeuten. Die erforderlichen Bauschalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ bis zu 43 dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, bedeuten einen deutlich erhöhten baulichen Schallschutz, sind jedoch erfahrungsgemäß im Regelbau, d. h. ohne Kastenfenster, Vorhangfassaden o. Ä. herstellbar.

3.6 Grünfestsetzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB - textliche Festsetzungen

Zur Sicherung des Naturhaushalts, aus Gründen der Ortsbildgestaltung, zur Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, zur Rückhaltung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser und zur Erhöhung der Wohn- und Nutzungsqualität sowie zum Ausgleich planungsrechtlich relevanter Eingriffe werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB Festsetzungen zur Begrünung getroffen. Hierzu zählen insbesondere Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünungen, Regelungen zur Befestigung von Wegen und die Niederschlagswasserversickerung.

3.6.1 Baumpflanzungen / Stellplatzgliederung

Im allgemeinen Wohngebiet ist pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein standortverträglicher heimischer Laubbaum zu pflanzen. Damit sind für die vorhandenen Wohngrundstücke mit Grundstücksgrößen von ca. 370 bis 850 m² mindestens zwei bis maximal vier Baumpflanzungen erforderlich. Insgesamt können damit 21 Bäume gesichert werden. Innerhalb der Gemeinbedarfsflächen sowie der Versorgungsflächen ist je angefangener 400 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule errechnen sich danach 29 Bäume, für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung kulturelle und soziale Einrichtungen 15 Bäume und für die Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Kanalbetriebsstelle 14 Bäume. Insgesamt werden zukünftig mindestens 79 Bäume im Geltungsbereich vorhanden sein.

Grundsätzlich sind vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie den genannten Anforderungen entsprechen. Die Differenzierungen zum Durchgrünungsgrad gewährleisten, dass eine Freiflächennutzung nicht unvertretbar stark eingeschränkt wird und gleichzeitig eine angemessene Durchgrünung erzielt werden kann, die positiven Auswirkungen auf den Naturhaushalt, auf den Biotop- und Artenschutz sowie das Orts- und Landschaftsbild hat und somit zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen beiträgt.

Baumpflanzungen tragen zur Sicherung der Funktionen des Naturhaushalts 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 2.0 berücksichtigt. Zudem haben Bäume eine gute Filterwirkung gegenüber Stäuben und Schadstoffen in der Luft.

Die Festlegung der Mindestgröße von 18 cm Stammumfang für Laubbäume gewährleistet, dass neu gepflanzte Bäume schon eine gewisse Kronenausbildung entwickelt haben und somit schnell ein wahrnehmbares Erscheinungsbild entfalten können. Die Verwendung von gebietsheimischen und standortgerechten Gehölzen fördert die Biodiversität und entspricht der Berliner Strategie zur biologischen Vielfalt.

Ebenerdige Stellplatzflächen mit vier oder mehr Stellplätzen sind durch Bäume zu gliedern. Stellplatzanlagen sind überwiegend stark versiegelte Flächen, die mit einer hohen Aufheizung und Staubbentwicklung insbesondere in den Sommermonaten verbunden sind. Dies wirkt sich belastend auf das Wohnumfeld aus. Um diese Belastungen so gering wie möglich zu halten, soll durch die Bepflanzung mit Bäumen ein möglichst großer Teil einer Stellplatzanlage beschattet werden. Durch eine Mindestgröße der Baumscheiben von 4,5 m² mit einer Mindestbreite von 2,0 m wird gesichert, dass die Bäume trotz der angrenzenden Versiegelung ausreichend Raum für gute Wuchsbedingungen erhalten und der Wurzelraum des Baumes vor einem Befahren geschützt wird. Ein Stammumfang von mindestens 18 cm stellt auch hier sicher, dass der städtebaulich gewünschte Gliederungseffekt frühzeitig eintritt. Die Festsetzungen zu den Baumpflanzungen stehen in unmittelbarem Zusammenhang hinsichtlich der Gesamtzahl der zu pflanzenden Bäume, d. h. gepflanzte Bäume zur Stellplatzgliederung sind auf die Gesamtzahl der zu pflanzenden Bäume anzurechnen.

TF 4.1 Im allgemeinen Wohngebiet ist pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein gebietsheimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume sowie die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4.3 zu pflanzenden Bäume einzurechnen, soweit sie den vorher genannten Anforderungen entsprechen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)

TF 4.2 Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf sowie auf der Versorgungsfläche ist pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein gebietsheimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die

vorhandenen Bäume sowie die gemäß textlicher Festsetzung 4.3 zu pflanzenden Bäume einzurechnen, soweit sie den vorher genannten Anforderungen entsprechen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)

TF 4.3 Ebenerdige Stellplatzflächen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je angefangene vier Stellplätze ist ein gebietsheimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu pflanzen. Dabei sind mindestens 4,5 m² große Baumscheiben herzustellen, deren Breite 2,0 m nicht unterschreiten darf.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4. i. V. m. Nr. 25a) BauGB)

3.6.2 Dachbegrünung

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen sowie zum Schutz des Lokalklimas im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sind Dachflächen im Plangebiet gebietsspezifisch anteilig extensiv zu begrünen.

Die Festsetzung bezieht sich auf alle neu zu errichtenden baulichen Anlagen, für vorhandene bauliche Anlagen gilt der Bestandsschutz. Die denkmalgeschützten Gebäude sind von der Festsetzung ausgenommen, da eine Vereinbarkeit mit dem Denkmalschutz auf Grund der hohen Anforderungen nicht gewährleistet werden kann. Grundsätzlich sind Dachbegrünungen im Denkmalbestand durch die Festsetzung aber nicht ausgeschlossen, sofern gute Lösungen gefunden werden können. Nebenanlagen bzw. technische Einrichtungen, Belichtungsflächen und Terrassen sind ebenfalls von der Festsetzung ausgenommen.

Die Dachbegrünung dient dem Ausgleich planungsrechtlich relevanter Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 1a Abs. 3 BauGB und hat positive Effekte auf das Klima und die Biotopstruktur. Dachbegrünungen tragen kleinklimatisch durch Verdunstung sowie durch Verschattung (Verhinderung der Wärmeabstrahlung) zu Abkühlungseffekten bei, dienen als Wasserspeicher und können von Vögeln und Insekten als Ruhe- oder Quartierplatz genutzt werden. Sie können nach heutigem Stand der Technik problemlos mit Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen kombiniert werden, in dem die Anlagen entsprechend aufgeständert auf dem Dach platziert werden.

Dachflächen der Schulgebäude sind zu mindestens 40 % extensiv mit einem durchwurzelbaren Aufbau von mindestens 6 cm zu begrünen. Der für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule relativ geringe Anteil von mindestens 40 % der Dachflächen, der extensiv begrünt werden muss, und der geringe Aufbau von 6 cm begründet sich aus den geplanten Schulbauten. Die Schulgebäude nach Typenbauweise weisen nur begrenzte Dachflächenanteile für eine Begrünung auf. Traglasten und Materialbeschaffenheit der Gebäude begrenzen außerdem den möglichen Aufbau.

Der innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung kulturelle und soziale Einrichtungen, im allgemeinen Wohngebiet sowie innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Kanalbetriebsstelle vorgesehene Anteil von mindestens 80 % Dachbegrünung ermöglicht, dass 20 % der Dachflächen für gebäudespezifische technische Einrichtungen verbleiben. Der durchwurzelbare Dachaufbau muss mindestens 20 cm betragen, so dass die vorgesehene Gras-Kraut-Vegetation sommerliche Hitze- und Trockenperioden weitgehend schadlos überstehen kann.

TF 4.4 Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ sind mindestens 40 % der Dachflächen extensiv mit Sedum zu begrünen. Der durchwurzelbare Dachaufbau muss mindestens 6 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Verpflichtung zur Dachbegrünung gilt nicht für bauliche Anlagen, die als Einzelanlage dem Denkmalschutz unterliegen. Für überdachte Innenhöfe ist ausnahmsweise eine Intensivbegrünung zulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)

TF 4.5 Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „kulturelle und soziale Einrichtungen“, im allgemeinen Wohngebiet und innerhalb der Versorgungsfläche sind mindestens 80 % der Dachflächen extensiv mit Gräsern und Kräutern (Gräser-Kraut-Mischung) zu begrünen. Der durchwurzelbare Dachaufbau muss mindestens 20 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Verpflichtung zur Dachbegrünung gilt nicht für Garagen, Nebenanlagen und bauliche Anlagen, die als Einzelanlage dem Denkmalschutz unterliegen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)

3.6.3 Fassadenbegrünung

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung kulturelle und soziale Einrichtungen und der Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Kanalbetriebsstelle sind Fassadenbegrünungen situationsbezogen in unterschiedlicher Länge festgesetzt. Die Festsetzung gilt nicht für Nebenanlagen sowie denkmalgeschützte Gebäude.

Die festgesetzte Höhe der Fassadenbegrünung ergibt sich aus Wachstumseigenschaften der zu verwendenden Pflanzen. Die ermittelte Länge der Fassadenbegrünung wurde aus den Gegebenheiten vor Ort abgeleitet. Diese berücksichtigen die zum Teil denkmalgeschützten Bestandsgebäude sowie die Möglichkeiten für zusätzliche Neubauten. Für die denkmalgeschützten Gebäude spielt vor allem das optische Empfinden eine große Rolle. Veränderungen am Bestand, auch durch Begrünung, werden dieses Erleben beeinflussen, was dem Denkmalschutzaspekt entgegenstehen kann. Eine Begrünung der Baudenkmale ist nicht verpflichtend, aber auch nicht ausgeschlossen, sofern eine denkmalgerechte Lösung gefunden werden kann. Nebenanlagen sind ebenfalls von der Verpflichtung ausgenommen, da zum jetzigen Zeitpunkt nicht absehbar ist, wie diese beschaffen sein werden und ob eine Bepflanzung möglich oder sinnvoll wäre. Die Pflicht zur Fassadenbegrünung bezieht sich auf das jeweilige Gesamtgebiet, da ein Bezug zu Einzelgebäuden im Rahmen des Bebauungsplans nicht erforderlich ist und eine Konkretisierung im Rahmen der Objektplanung erfolgen kann. Allerdings wird durch die Ausnahmen für Nebenanlagen und denkmalgeschützte Gebäude faktisch sowohl in der Gemeinbedarfsfläche „kulturelle und soziale Einrichtungen“ als auch in der Versorgungsfläche aktuell nur jeweils ein Gebäude von der Festsetzung erfasst. Die geplanten Längen von 10 m und 100 m Fassadenbegrünung werden für die betreffenden Gebäude als realistisch bewertet.

Die Gemeinbedarfsfläche für die Schule ist von einer verpflichtenden Fassadenbegrünung ausgenommen, da die geplante Typenbauweise eine Fassadenbegrünung nicht zulässt und diese demnach nicht umgesetzt werden kann.

Durch die vorgegebene Länge und Höhe der Fassadenbegrünung ergibt sich eine Mindestfläche von 10 m² zu begrünender Außenwandfläche innerhalb der Gemeinbedarfsfläche für „kulturelle und soziale Einrichtungen“ sowie 1.000 m² zu begrünender Außenwandfläche innerhalb der Versorgungsfläche. Die insgesamt zu begrünende Fassadenfläche dient dem Ausgleich planungsrechtlich relevanter Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 1a Abs. 3 BauGB und hat positive Effekte auf das Klima und die Biotopstruktur. Sie trägt neben gestalterischen Aspekten kleinklimatisch durch Verdunstung sowie Verschattung der Fassade (Verhinderung der Wärmeabstrahlung) zu Abkühlungseffekten bei, was auch gebäudeökonomisch zu geringeren Heiz- und Kühlkosten führt und kann von Vögeln und Insekten als Ruhe- oder Quartierplatz genutzt werden.

Um die Wirkung dauerhaft zu sichern, ist die Begrünung zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

TF 4.6. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „kulturelle und soziale Einrichtungen“ sind Außenwandflächen von Gebäuden insgesamt auf mindestens 10 m Länge und einer Höhe von 10 m mit gebietsheimischen, selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Je laufender Meter Wandfläche ist mindestens eine Kletterpflanze zu setzen. Die Begrünung kann sowohl bodengebunden als auch wandgebunden ausgeführt werden. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Verpflichtung zur Fassadenbegrünung gilt nicht für Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen, die als Einzelanlage dem Denkmalschutz unterliegen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)

TF 4.7. Innerhalb der Versorgungsfläche sind Außenwandflächen von Gebäuden insgesamt auf mindestens 100 m Länge und einer Höhe von 10 m mit gebietsheimischen, selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Je laufender Meter Wandfläche ist mindestens eine Kletterpflanze zu setzen. Die Begrünung kann sowohl bodengebunden als auch wandgebunden ausgeführt werden. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Verpflichtung zur Fassadenbegrünung gilt nicht für Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen, die als Einzelanlage dem Denkmalschutz unterliegen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)

3.6.4 Wasser- und luftdurchlässiger Aufbau von Wegen und Zufahrten

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 2 Satz 3 NatSchG Bln

Die Befestigung von Wegen und Zufahrten darf innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf und dem allgemeinen Wohngebiet nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden. Dies dient dem Schutz des Bodens und des Wassers und wirkt sich positiv auf den Versiegelungsgrad des Bodens und damit den Schutz seiner Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium aus. Neben der Bedeutung für den Boden begünstigt dieser Aufbau die Versickerung sowie die Grundwasserneubildungsrate und dient damit der Aufrechterhaltung wichtiger Naturhaushaltsfunktionen.

Durch die Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen wird sichergestellt, dass die Bodenfunktionen befestigter Standorte anteilig erhalten bleiben, z. B. bei einer Teildurchlässigkeit mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil. Die Maßnahme entspricht

dem Grundsatz des § 1a BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist. Dies bezieht sich nicht allein auf den Umfang, sondern auch auf die Intensität der Befestigung.

Diese Festsetzung gilt nicht für die Versorgungsfläche, da die Kanalbetriebsstelle für den Schwerlastverkehr geeignete befestigte Flächen benötigt.

TF 4.8 Im allgemeinen Wohngebiet sowie innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplatzanlagen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 i. V. m. § 9 Abs. 2 Satz 3 NatSchG Bln)

3.7 Sonstige Festsetzungen

3.7.1 Niederschlagsentwässerung

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 36a Abs. 3 BWG – textliche Festsetzung

Im Geltungsbereich muss das anfallende Regenwasser auf den Grundstücksflächen zurückgehalten und / oder versickert werden. Die Versickerung kann durch Mulden- oder Mulden-Rigolensysteme bzw. durch andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung (wie z. B. Zisternen, Retentionsdach) erfolgen.

Nach § 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 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. Die Maßnahmen, die aufgrund der begrenzten Aufnahmekapazität der vorhandenen Leitungen erforderlich sind, dienen auch der Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft. Ziel des Regenwassermanagements ist es, den Wasserhaushalt trotz eines hohen Versiegelungsgrades in seinem natürlichen Zustand zu erhalten und so wenig wie möglich zu beeinträchtigen.

Die Ergebnisse des vorliegenden Niederschlagsentwässerungskonzeptes (Ingenieurbüro Kraft 2022) zeigen, dass eine Versickerung des anfallenden Niederschlags trotz der zum Teil hohen Versiegelung innerhalb der Gemeinbedarfsflächen und der Versorgungsfläche (GRZ 0,8) über Mulden oder Mulden-Rigolen möglich ist. Der Flächenbedarf richtet sich dabei nach der Ausführung der Versickerungsanlagen und kann mit den verpflichtenden Begrünungsmaßnahmen in Einklang gebracht werden.

Die Festsetzung bezieht sich nicht auf den Sommerweg, um im Rahmen der konkreten Ausbauplanung ggf. doch auf eine Versickerung zu verzichten, wenn diese sich nicht als vollständig umsetzbar erweist.

TF 4.9 Im allgemeinen Wohngebiet, innerhalb der Gemeinbedarfsflächen und der Versorgungsfläche ist das anfallende Niederschlagswasser vollständig durch Mulden- oder Mulden-Rigolensysteme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung zu versickern.

3.8 Kennzeichnungen / Hinweise

Kennzeichnungen

Auf Grundlage des § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB werden die in den tieferen Bodenschichten verbleibenden Grundwasserbelastungen im Übergangsbereich von der ungesättigten in die gesättigten Zonen (PAK, Cyanide, LHKW, Schwermetalle) flächenhaft gekennzeichnet. Nähere Informationen hierzu können den Kapiteln II.2.3.2 Schutzgut Boden und Altlasten sowie II.2.3.3 Schutzgut Wasser entnommen werden. Diese Grundwasserbelastungen werden voraussichtlich nicht saniert und sollen im Rahmen eines erweiterten Grundwassermonitorings überwacht werden. Die Kennzeichnung sowie die Grundwasserbelastung bedeuten keine Einschränkungen für die festgesetzten Nutzungen. Auch für die empfindliche Grundschulnutzung ist eine Gefährdung durch das belastete Grundwasser nicht zu befürchten. Die Wirkungspfade Mensch und Grundwasser sowie Grundwasser und Nutzpflanze werden nicht beeinträchtigt.

Hinweise

Die **Entnahme von Grundwasser** ist im Plangebiet nur zulässig, soweit durch Sachverständige für Bodenbelastungen und Altlasten gemäß § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz geprüft wurde, dass durch die Grundwasserentnahme keine Beeinflussung der bestehenden Boden- und Grundwasserverunreinigungen oder eine Gefährdung des Schutzgutes Mensch stattfindet.

Die **Einteilung der Straßenverkehrsflächen** und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen mit Bindungen für Bepflanzungen wird die Verwendung von Arten der anliegenden **Pflanzliste** empfohlen.

3.9 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	6.100 m ²
Fläche für den Gemeinbedarf	17.400 m ²
davon Schule	11.400 m ²
davon kulturelle und soziale Einrichtungen	6.000 m ²
Versorgungsfläche (Kanalbetriebsstelle)	5.500 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	1.600 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche (Bestand)	1.400 m ²
Bebauungsplan, gesamt	32.000 m ²

4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Der 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. Darüber hinaus lässt sich die mögliche Betroffenheit der jeweiligen Belange im Detail aus den Stellungnahmen der im Aufstellungsverfahren durchgeführten Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Begründung der einzelnen Festsetzungen ableiten. Im Bebauungsplanverfahren finden auf Grundlage von § 1 Abs. 6 BauGB insbesondere die folgenden öffentlichen Belange Berücksichtigung:

- gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Nr. 1)
- Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (Nr. 2)
- soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung, Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung (Nr. 3)
- Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile (Nr. 4)
- Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (Nr. 5)
- Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Nr. 7)
- Belange der Wirtschaft, die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie die Belange der Versorgung (Nr. 8)
- Belange der Mobilität (Nr. 9)
- • Ergebnisse der von der Gemeinde beschlossenen Entwicklungskonzepte und städtebauliche Planungen (Nr. 11)

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

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen (Abs. 2)
- Erfordernisse des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel (Abs. 5)
- 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

Alle öffentlichen und privaten Belange wurden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

4.1 Öffentliche Belange

4.1.1 Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

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

Im allgemeinen Wohngebiet tragen die Festsetzungen zur offenen Bauweise, zum niedrigen Nutzungsmaß, zu den überbaubaren Grundstücksflächen und den Begrünungsmaßnahmen hierzu bei. Sie sichern langfristig ein aufgelockertes Wohngebiet mit einer guten Belichtung und Besonnung sowie umfangreichen Grün- und Freiflächen, die gemäß der Berliner Bauordnung wasseraufnahmefähig hergestellt und begrünt werden müssen.

Die Grundflächenzahl von 0,8 innerhalb der Gemeinbedarfsflächen und der Versorgungsfläche bedeuten zwar ein hohes Versiegelungsmaß, die weiteren Festsetzungen zum Nutzungsmaß sowie die Begrünungsmaßnahmen sichern dennoch ein gesundes Wohn- und Arbeitsumfeld, da sie ausgleichend auf die zu erwartende hohe Versiegelung wirken.

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen können überwiegend eingehalten werden. Eine Ausnahme betrifft das vorhandene denkmalgeschützte Gebäude innerhalb der Gemeinbedarfsfläche für die Schule, das im Bestand gesichert wird und die Abstandsflächen zum Nachbargrundstück nicht einhalten kann. Die Belange der Gesundheit können gleichwohl gewahrt werden, da das Gebäude über ausreichende Belichtungsmöglichkeiten verfügt.

Die Sicherung der vorhandene Grenzbebauung an der westlichen Grenze der Gemeinbedarfsfläche für kulturelle und soziale Nutzungen führt zu Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohngrundstücke hinsichtlich Belichtung, Besonnung und Belüftung. Diese sind aber bereits im Bestand vorhanden und werden als geringfügig bewertet, da die festgesetzte offene Bauweise und die geringen Nutzungsmaße im Wohngebiet eine gute Belichtung, Besonnung und Belüftung und gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten. Dem Erhalt der vorhandenen Denkmale wird eine hohe Gewichtung eingeräumt, da sie als Zeugnis der Geschichte des Ortes dienen, so dass die geringen Beeinträchtigungen im Wohngebiet zumutbar sind. Mit der Errichtung der festgesetzten Lärmschutzwand zum Schutz vor Gewerbelärm sind Unterschreitungen der Abstandsflächen für den geplanten Neubau verbunden. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können ebenfalls gewahrt werden, da ausreichende Außenwandflächen für die Belichtung, Besonnung und Belüftung, die zu Freiflächen orientiert sind, vorhanden sind. Dem Schutz vor Gewerbelärm wurde gegenüber der Einhaltung der Abstandsflächen ein höheres Gewicht eingeräumt.

Zur Abmilderung der vorhandenen und zu erwartenden Lärmimmissionen durch Schienen- und Straßenverkehr sowie Gewerbelärm durch die Kanalbetriebsstelle werden umfangreiche Festsetzungen zum Schallschutz (Lärmschutzwand, besondere Fensterkonstruktionen, Ausschluss öffentlicher Fenster, Schutz von mit den Gebäuden verbundenen Außenwohnbereichen) getroffen. Sie sollen gewährleisten, dass keine gesundheitsgefährdenden Lärmbelastungen in den Wohnungen auftreten und Schlafen bei teilgeöffnetem Fenster durch besondere Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen

gleicher Wirkung unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung überwiegend möglich ist. Den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnbedingungen wird hier ein höheres Gewicht als möglichen Aufwendungen für die Lärmschutzmaßnahmen eingeräumt.

Mit der Umsetzung von kulturellen und sozialen Einrichtungen in der Nachbarschaft der bestehenden Kanalbetriebsstelle rückt eine schutzbedürftige Nutzung an ein lärmemittierendes Gewerbe heran. Den Belangen, dennoch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, wird mit der Festsetzung der Lärmschutzwand sowie den passiven Schallschutzmaßnahmen nachgekommen.

Die im Geltungsbereich vorhandenen Boden- und Grundwasserverunreinigungen sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ermittelt und bewertet worden. Die Bodenverunreinigungen werden im Rahmen der Entwicklung der Gemeinbedarfsflächen saniert. Die immobilisierten Grundwasserschäden werden durch ein Netz aus Grundwassermessstellen und die Einrichtung eines Grundwassermonitorings überwacht, um bei einer Verlagerung der Schäden Maßnahmen ergreifen zu können. Die Sanierungsmaßnahmen befinden sich bereits in der Umsetzung. Eine Grundwasserentnahme ist nicht oder ggf. nur nach vorheriger Untersuchung zulässig. Bei sachgerechter Beseitigung sind keine Gefährdungen für Menschen zu befürchten.

4.1.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Den Belangen der Wohnbedürfnisse wird durch die Sicherung des vorhandenen Wohngebiets Rechnung getragen, das damit langfristig als Wohnstandort erhalten bleiben kann, das die Eigentumsbildung fördert und der Abwanderung der Bevölkerung in das Berliner Umland entgegenwirken kann.

4.1.3 Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung, Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)

Der Bebauungsplan schafft durch die Festsetzung der Gemeinbedarfsflächen die Voraussetzungen für die Entwicklung eines Standortes für dringend erforderliche soziale und kulturelle Infrastruktur. Den Belangen der sozialen und kulturellen Bedürfnisse, des Bildungswesens und sowie der Freizeit und Erholung wird eine besondere Gewichtung beigemessen.

4.1.4 Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)

Ein wichtiger öffentlicher Belang und gleichzeitig Leitgedanke der Planung ist die Fortentwicklung und Qualifizierung des vorhandenen Areals des städtebaulichen Entwicklungsbereichs sowie die Gestaltung des Ortsbildes. Die Gemeinbedarfsflächen leisten hierzu einen wesentlichen Beitrag, da sie zur Aufwertung des Bereichs und seiner Umgebung beitragen. Das Quartier erhält durch die Entwicklung des Areals einen neuen Quartierstreffpunkt in einer besonderen durch denkmalgeschützte Gebäude geprägten Umgebung. Mit der Entwicklung kann die städtebaulich unbefriedigende Situation, die in der Vergangenheit zum Teil durch Leerstand, sanierungswürdige Bausubstanz sowie ungeeignete Lager- und Werkstattnutzungen in Denkmälern dominiert war, beseitigt werden. Damit kann sich ein neuer lebendiger Identifikationsort und Treffpunkt für alle Bewohner und Bewohnerinnen im gesamten Quartier entwickeln und der denkmalgeschützte Bereich kann durch die geplante Entwicklung einer breiten Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

Die Festsetzung des Schulstandortes trägt ebenfalls zur Stärkung des gesamten Quartiers bei, in dem langfristig eine für ein Wohngebiet wichtige Schule dem Quartier zur Verfügung steht.

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

Die Berücksichtigung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Ortsbildpflege erfolgt durch die bestandsorientierten Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zu den Höhen der denkmalgeschützten Gebäude, die langfristig gesichert werden können. Sie sollen im Rahmen der Entwicklung des Standortes denkmalgerecht saniert, einer neuen Nutzung zugeführt und für eine breite Öffentlichkeit zugänglich werden. Die erforderlichen Flächenversiegelungen erfolgen ebenfalls in denkmalgerechter Weise. Es wird den Belangen des Denkmalschutzes in besonderer Weise Rechnung getragen, da sie als Zeugnis vergangener Zeiten und Nutzungen dienen und zum besonderen historisch wertvollen Erscheinungsbild beitragen.

4.1.6 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 finden im vorliegenden Bebauungsplan umfassend Berücksichtigung. Insgesamt kann durch die Planung eine positive Bilanz für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild gezogen werden.

Durch die Planung wird sich der Versiegelungsgrad um 15 % auf etwa 75 % erhöhen. Dem gegenüber stehen verpflichtende Maßnahmen zu Baumpflanzungen sowie zur Dach- und Fassadenbegrünung. Im Plangebiet befinden sich Altlastenflächen, die im Rahmen der Bauarbeiten saniert werden. Das anfallende Niederschlagswasser wird danach vollständig vor Ort versickert. Hierfür sind Mulden, Mulden-Rigolen-Systeme oder andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung zu installieren.

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen können den Eingriff mehr als vollständig kompensieren. Insbesondere für das Schutzgut Wasser ist eine deutliche Aufwertung zu verzeichnen.

Im Geltungsbereich finden sich keine Habitattflächen des Biotopverbundes. Es wurden Brutvögel und Fledermäuse im Gebiet festgestellt. Von den Brutvögeln wurden insgesamt 43 Brut- und Nistplätze entdeckt, von denen 35 einem ganzjährigen Schutz unterliegen. 27 der festgestellten Quartiere müssen bei Durchführung der Planung entfernt werden. Für Fledermäuse wurden keine konkreten Quartiere festgestellt, allerdings hat der Gebäudebestand ein teilweise hohes Potential für diese Artengruppe. Für den Verlust von (potentiellen) Lebensstätten ist ein entsprechender Ausgleich zu erbringen, entsprechende Maßnahmen für die Arten sind in Kapitel II.2.4.3 dargestellt. Im Zuge von Baumaßnahmen sind entsprechende Vorschriften zum Schutz der Arten einzuhalten. Zauneidechsen wurden nicht festgestellt, das Gebiet weist auch kein Habitatpotential für diese Art auf.

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

Den Belangen der Grundversorgung der Bevölkerung wird durch die bestandsorientierte Sicherung der Kanalbetriebsstelle der Berliner Wasserbetriebe Rechnung getragen.

Die Belange der Wirtschaft sind in diesem Bebauungsplanverfahren von untergeordneter Bedeutung, da der Entwicklung eines gemeinwohlorientierten Standorts für soziale und kulturellen Einrichtung sowie für die Schule eine hohe Gewichtung beigemessen wird. Dieses ist auf Grund des hohen Bedarfs an genannten Einrichtungen von besonderer Bedeutung.

Zum Schutz der Wohnnutzung sowie des Ortsbildes sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen. Die sonstigen im allgemeinen Wohngebiet zulässigen gewerblichen Nutzungen sind auch weiterhin zulässig, so dass in einem sehr geringen Ausmaß gewerbliche Einrichtungen möglich sind.

Die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen erfolgt durch Festsetzung der Versorgungsfläche sowie der Gemeinbedarfsflächen, die eine deutliche Anzahl von Arbeitsplätzen generieren kann.

4.1.8 Belange der Mobilität der Bevölkerung (§1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Die Belange der Mobilität finden ihre Berücksichtigung durch Sicherung von bestandsorientierten Verkehrsflächen in der Hirtestraße, durch Festsetzung des verkehrsberuhigten Bereichs des Sommerweges am östlichen Rand des Geltungsbereichs sowie durch die geplante gemischte Nutzungsstruktur. Grundlage der Festsetzungen bilden durchgeführte Verkehrsuntersuchungen sowie eine Machbarkeitsuntersuchung zu dem verkehrsberuhigten Bereich, die Lösungen aufzeigen, um den Mobilitätsbedürfnissen gerecht zu werden.

Das Plangebiet ist hinsichtlich des Anschlusses an den öffentlichen Personennahverkehr besonders 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.

Mit Blick auf das übergeordnete Entwicklungsziel, ein autoarmes Quartier zu entwickeln, wird dem nicht motorisierten Verkehr gegenüber dem motorisierten Verkehr eine Priorität eingeräumt. Dies findet insbesondere in dem festgesetzten verkehrsberuhigten Bereich Berücksichtigung, der primär der Erschließung der Schule für Schulkinder, die zu Fuß oder per Rad zur Schule kommen, dienen soll.

Dem Ziel der Förderung umweltfreundlicher Verkehrsarten wird mit der vorliegenden Planung in idealtypischer Weise Rechnung getragen, da sie eine auf Verkehrsvermeidung- und -verringerung ausgerichtete städtebauliche Entwicklung berücksichtigt. Die Regelungen zur Verdichtung und Nutzungsmischung bei der Zuordnung der Grundstücksnutzungen des Bebauungsplans (z. B. Wohnen und Schule) tragen außerdem zur Schaffung verkehrsarmer Siedlungsstrukturen bei.

4.1.9 Beschlossene Entwicklungskonzepte und städtebauliche Planungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Die Festsetzungen stehen im Einklang mit übergeordneten Planungen. Sie sind sowohl aus den landesplanerischen Regelungen (LEPro 2007, LEP HR) als auch aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar (vgl. Kapitel III.2). Die Festsetzungen sind auch mit den Inhalten des Landschaftsprogramms vereinbar.

Im StEP Wohnen sind inzwischen 24 neue Stadtquartiere festgelegt. Das Gebiet ehemaliger Güterbahnhof Köpenick ist eines dieser neuen Stadtquartiere. Durch die städtebauliche Neuordnung werden derzeit untergenutzte Flächen für die integrierte Quartiersentwicklung aktiviert. Damit wird den Zielen des Stadtentwicklungsplans entsprochen.

Die zu berücksichtigenden Belange des StEP MoVe haben Eingang in die Abwägung der verkehrlichen Belange gefunden.

Die Planung ist außerdem mit den Inhalten des StEP Klima 2.0 vereinbar, da die Planung den Leitzielen der Stadtentwicklungsplanung nicht entgegensteht.

4.1.10 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 der bisher gewerblich genutzten Flächen nachgekommen. Die Flächen weisen auf Grund ihrer guten Lagegunst und der anthropogenen Vorprägung als gewerbliche Flächen eine besondere Eignung für eine Wiedernutzbarmachung auf. 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.

4.1.11 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 Bebauungsplan durch umfangreiche Festsetzungen von Baumpflanzungen und Dach- und Fassadenbegrünungen ihren Niederschlag. Auch 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.

4.2 Private Belange

4.2.1 Eigentumsrechte

Die Belange von Eigentumsrechten betreffen primär die Flächen des allgemeinen Wohngebiets und der Kanalbetriebsstelle. Den privaten Belangen wird entsprochen, indem hinsichtlich Art und Maß der Nutzung bestandsorientierte Festsetzungen gewählt wurden. Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen zur Rechtsverordnung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach § 165 BauGB sind Abstimmungen mit den Eigentümern und Eigentümerinnen zu möglichen Nutzungsintensivierungen erfolgt. Im Ergebnis zeigte sich, dass sie an keinen Nutzungsintensivierungen interessiert waren, da dies zu Ausgleichszahlungen gemäß § 169 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 154 BauGB geführt hätte und die wirtschaftliche Entwicklung der Privaten ggf. gefährdet hätte. Aus diesem Grund ist auf Erhöhungen der Nutzungsmaße verzichtet worden. Gleichwohl ist die wirtschaftliche Verwertung der Grundstücke auch künftig gewährleistet.

Einschränkungen der privaten Verwertbarkeit erfolgen durch die gewählten grünordnerischen Festsetzungen sowie Festsetzungen zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Die grünordnerischen Festsetzungen sind erforderlich, um eine qualitativ hochwertige und städtebaulich verträgliche Entwicklung und eine Verbesserung des Kleinklimas zu gewährleisten. Diese können sich auch positiv auf Vermarktungsmöglichkeiten auswirken. Im allgemeinen Wohngebiet betreffen die nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich die Vorgartenzonen, die bereits im Bestand nahezu unbebaut sind und zu keinen unzumutbaren Einschränkungen führen. Innerhalb der Kanalbetriebsstelle sind die überbaubaren Flächen bestandsorientiert gewählt worden und lassen ausreichend Spielraum für eine wirtschaftliche Betriebsführung. Einschränkungen der privaten Belange der Grundstückseigentümer und Eigentümerinnen resultieren im Genehmigungs- oder Neubaufall durch Festsetzung der offenen Bauweise innerhalb des allgemeinen Wohngebiets, das bisher keine eindeutige Bauweise aufweist. Dem einheitlichen Erscheinungsbild und dem Einfügen in die Umgebung wurde hier ein größeres Gewicht als der individuellen Baufreiheit zugemessen.

Die verbindlichen Dachbegrünungen bedeuten voraussichtlich einen geringfügigen baulichen Mehraufwand und schränken damit die freie Verfügbarkeit der Grundstücksflächen ein. Diese zu erwartenden zusätzlichen Aufwendungen werden jedoch als verhältnismäßig bewertet und führen 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 festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen 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 als die individuelle Gestaltungsfreiheit.

Die auf dem Grundstück Stellingdamm 14 (Autohandel mit Werkstatt) möglicherweise vorhandenen Bodenbelastungen (Altlastenverdachtsfläche 6405) müssen im Rahmen konkreter Baumaßnahmen untersucht und entsprechend entsorgt werden. Daraus können sich gegebenenfalls zusätzliche Kosten

ergeben. Dies wäre auch schon nach der derzeitigen planungsrechtlichen Situation der Fall. Unzumutbare finanzielle Belastungen werden durch den Bebauungsplan nicht hervorgerufen.

Die gewählten Festsetzungen führen insgesamt zu höheren Anforderungen im Rahmen von genehmigungspflichtigen Maßnahmen, beispielsweise Neubau, Nutzungsänderungen, wesentliche Umbauten wie z. B. Aufstockungen, da alle Festsetzungen dann beachtet und angewendet werden müssen. Sie finden keine Anwendung auf die Bestandssituation oder auf Vorhaben im Bestand, die keiner bauordnungsrechtlichen oder planungsrechtlichen Genehmigung bedürfen (z. B. Sanierungs- und Instandhaltung- oder Modernisierungsmaßnahmen). Diese höheren Anforderungen, wie Grün- oder Lärmschutzmaßnahmen, schränken zwar die Gestaltungsfreiheit ein und führen ggf. zu geringfügig höheren Ausgaben, sind aber erforderlich, um ein gesundes und begrüntes Umfeld zu gewährleisten. Die Maßnahmen kommen damit allen Menschen im Quartier zugute.

4.2.2 Belange von gewerblichen Pächtern und Pächterinnen

Betroffen von der Umnutzung des Gebiets ist der bisherige Hauptnutzer der Gemeinbedarfsflächen, der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans verschiedene Flächen und Gebäude unterverpachtet hatte, so dass zusätzlich verschiedene gewerbliche Pächter betroffen waren. Diese ursprünglich auf dem Areal vorhandenen Pachtverträge und Nutzungen (u. a. Wohnmobilstandort, Lagernutzungen, Werkstatt, Pension) sind mit Ausnahme des Biergartens und einer Büronutzung gekündigt und aufgegeben worden.

Mit dem Hauptpächter des Areals sind im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen sowie der Entwicklungsplanung umfangreiche Abstimmungen erfolgt. Darüber hinaus finden weiterhin Gespräche statt, um ggf. künftige Nutzungsmöglichkeiten für ihn zu entwickeln. Die bisher einzig verbliebenen gewerblichen Nutzungen, Biergarten und Büro, sollen im Rahmen der geplanten Bodensanierungs- und Umbaumaßnahmen so lange wie möglich am Standort verbleiben können. Im weiteren Verfahren ist die Perspektive des Biergartens noch zu klären.

Die Interessen der Pächter und Pächterinnen als direkt Betroffene wurden demnach in die Abwägung eingestellt, indem Entwicklungsmöglichkeiten erörtert wurden. Dem öffentlichen Belang der Schaffung von Bildungseinrichtungen und der Fortentwicklung sowie Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile wird im Rahmen der Abwägung ein höheres Gewicht beigemessen als dem Erhalt der ursprünglich vorhandenen gewerblichen Nutzungen.

IV. Auswirkungen der Planung

1. Auswirkungen auf die Umwelt

Das Ergebnis der Umweltprüfung zeigt, dass durch die Planung positive Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erzielt werden können, obgleich es zu einer Mehrversiegelung von rund 4.700 m² im Vergleich zur Bestandssituation kommt, die Versiegelung erhöht sich von ca. 60 % auf 75 %. Die positiven Auswirkungen sind auf die Ausgleichsmaßnahmen zurückzuführen, die den zu erwartenden planungsrechtlich relevanten Eingriff in Natur und Landschaft vollständig kompensieren können.

Da die Entwicklung auf Böden erfolgt, die bereits stark anthropogen überprägt sind, sind auf den Böden keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten. Vielmehr wird sich die Bodensituation nach der durch die historische Nutzung als Gaswerk verursachten Schadstoffbelastungen erfolgten Sanierung deutlich verbessern. Die Sanierungsmaßnahmen tragen auch zu einer Minimierung der Grundwassergefährdung bei. Das von der Kontamination ausgehende Gefährdungsrisiko für Menschen kann damit langfristig verhindert werden. Nichtsdestotrotz kommt es zur Neuversiegelung bislang unversiegelter Flächen und somit zu einer Einschränkung der natürlichen Bodenfunktionen im Gebiet.

Infolge der Mehrversiegelung wird insgesamt weniger Vegetationsfläche zur Verfügung stehen. Dies kann durch die Dach- und Fassadenbegrünungen sowie Baumpflanzungen ausgeglichen werden bzw. führt insgesamt zu einer Verbesserung der Durchgrünung. Die Bestandsbiotope innerhalb der Gemeinbedarfsflächen weisen bis auf die Gehölze im Nordosten sowie die Trockenrasenfläche im Norden der Kanalbetriebsstelle keine hohe Wertigkeit auf. In diesen Bereichen ist im Rahmen der Entwicklung mit deutlichen qualitativen Verbesserungen der unversiegelten Bereiche zu rechnen.

Im Rahmen des Schulneubaus werden Niststätten von Brutvögeln am Baum- und Gebäudebestand verloren gehen. Fledermausquartiere wurden nicht festgestellt, der Gebäudebestand bietet jedoch teilweise hohes Habitatpotential. Die verloren gehende Quartiere werden entsprechend ausgeglichen. Für die vorgefundene Insektenfauna stellt die Neugestaltung der Gemeinbedarfsflächen eine Aufwertung des bisherigen Lebensraumes dar. Zauneidechsen wurden nicht festgestellt.

Da die Grundstücke des allgemeinen Wohngebiets und der Kanalbetriebsstelle im Bestand überplant werden, werden die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, z. B. Dachbegrünungen, Baumpflanzungen, etc. hier erst mit genehmigungsbedürftigen Nutzungsänderungen oder Neubebauung wirksam, wodurch sich ein zeitlicher Verzug in der Umsetzung der Maßnahmen ergeben kann. Langfristig ist damit zu rechnen, dass im Rahmen der weiteren Entwicklung des Gebiets die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen realisiert werden.

2. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Die Planung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse, da die bestehende Wohnbebauung im westlichen Teil des Geltungsbereichs im Bestand gesichert wird und keine neuen Wohngebiete vorgesehen sind.

Mit der Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Schule sowie kulturelle und soziale Einrichtungen werden Flächen zur Einrichtung von Arbeitsplätzen in unbekannter Höhe geschaffen. Die Bestandssicherung der Kanalbetriebsstelle gewährleistet den Erhalt der dort vorhandenen Arbeitsplätze.

3. Auswirkungen auf den Bedarf an sozialen Infrastruktureinrichtungen

Die Realisierung der Grundschule sowie der weiteren geplanten sozialen und kulturellen Einrichtungen werden zur Reduzierung der bestehenden Versorgungsdefizite beitragen. Mit der geplanten Grundschule stehen im Quartier künftig ca. 450 Schulplätze zusätzlich zur Verfügung. Die Gemeinbedarfsfläche für kulturelle und soziale Einrichtungen ermöglicht ein breites Nutzungsspektrum für mögliche

Nutzungen, so dass an diesem Standort langfristig flexibel und bedarfsorientiert gemeinwohlorientierte Nutzungen realisiert werden können.

4. Auswirkungen auf den Verkehr

Die Nutzungsänderung von gewerblichen Bauflächen zu Gemeinbedarfsflächen hat deutliche Auswirkungen auf den Verkehr. So wird es anstelle des ehemals gewerblichen Verkehrs sowie Wohnmobilverkehrs insbesondere zu deutlich mehr fußläufigen- und Radverkehr kommen. Dies ist in erster Linie auf die neue Schule zurückzuführen, da der überwiegende Anteil der Schulkinder zu Fuß oder per Rad zu Schule kommen wird.

Die Verkehrsuntersuchungen zeigen für die Schule die Entstehung von täglich ca. 680 Wegen im Fußverkehr, 190 Wege im Radverkehr, und 290 Wege im Kfz-Verkehr sowie 190 ÖPNV-Wege, die letztlich auch in Fußwege zwischen Haltestelle und Schule münden. Nach den Ergebnissen der Untersuchungen ist grundsätzlich keine kritische Mehrbelastung zu erwarten, gleichwohl sind bauliche Maßnahmen erforderlich, um für Kinder verkehrssichere Schulweg sichern zu können. Hierzu zählen bauliche und organisatorische Maßnahmen im Sommerweg sowie in den vorhandenen Straßen (u. a. Gehwegverbreiterungen, Radverkehrsanlagen, Querungshilfen).

5. Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die Neuordnung des Areals hat Auswirkungen auf die ausgeübte Nutzung auf dem Grundstück Stellingdamm 15 und 15B. Durch den Gemeinbedarfsstandort entfallen die dort bisher ausgeübten Nutzungen (Pension, Wohnmobilstandort, Lager), die bereits in Abstimmung mit dem Pächter aufgegeben wurden.

Die vorhandene Gastronomie (Biergarten) führt ihren Betrieb noch fort, muss aber im Rahmen der Bodensanierungsarbeiten diesen zeitweise unterbrechen. Der langfristige Verbleib der Gastronomie ist derzeit in Prüfung und Abstimmung. Die vorhandene Büronutzung kann ihren Betrieb zunächst weiter betreiben. Langfristig ist mit einer Aufgabe zu rechnen, da die Flächen für gemeinwohlorientierte Nutzungen benötigt werden.

Für die Autovermietung und -werkstatt auf dem Grundstück Stellingdamm 14 besteht Bestandsschutz. Erweiterungsmöglichkeiten sind nicht vorhanden. Die Nutzung ist bereits im Bestand aus Immissionschutzgründen durch die angrenzenden Wohnnutzungen begrenzt.

6. Auswirkungen auf die Baukultur, den Denkmalschutz und das Ortsbild

Die Sicherung der Denkmale, deren denkmalgerechte Sanierung und Nutzung durch öffentliche Einrichtungen werden zu einem langfristigen Erhalt der Denkmale beitragen und für die Öffentlichkeit künftig zugänglich sein. Zur Realisierung des Grundschulstandorts sowie der Unterbringung sozialer und kultureller Nutzungen im Plangebiet werden Eingriffe in die denkmalgeschützte Bausubstanz erforderlich, die eng mit den Denkmalbehörden abgestimmt werden.

Die vorgesehene Dachbegrünung wird vorrausichtlich Auswirkungen auf das Ortsbild und die vorhandene Dachlandschaft haben. Der Gebäudebestand im allgemeinen Wohngebiet weist überwiegend Sattel- oder Krüppelwalmdächer. Im Neuballfall ist damit zu rechnen, dass Dächer überwiegend flach

oder flach geneigt sein werden, da Dachbegrünungen auf flachen oder flach geneigten Dächern einfacher zu realisieren sind. Bis zu einer Neigung von 45° ist eine Dachbegrünung grundsätzlich möglich, jedoch mit einem höheren technischen Aufwand verbunden.

7. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung

Einnahmen für das Land Berlin sind nach gegenwärtigem Stand nicht zu erwarten.

Ausgaben entstehen dem Land Berlin nach derzeitiger Schätzung (Stand 12/24) in einer Höhe von ca. 89,09 Mio. € für die Entwicklung des Gemeinbedarfsstandorts und der Verkehrsflächen:

- Planung (Bebauungsplan, Gemeinbedarfsstandort Süd, Hochbau ohne Schule): 2,6 Mio. €
- Beräumung und Baumaßnahmen (mit Ausnahme Schule): 28 Mio. €
- Erschließung (Umbau Hirtestraße und Sommerweg): 2,8 Mio. €
- Grundschule: 52,99 Mio. €
- Grunderwerb: 2,7 Mio. €

Ein Anteil der Kosten ist nachzeitigem Stand (Doppelhaushaltsbeschluss 2024 / 2025) im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme mit 20,0 Mio. € jährlich in Kapitel 1220 Titel 89385 – Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme für das Areal des ehemaligen Güterbahnhofs Köpenick – eingestellt.

Der Neubau der Grundschule mit Sporthalle (09Gn04) ist im Rahmen der Berliner Schulbauoffensive (BSO II) bei Kapitel 2712 / 70100 – Neue Schulen Programm – mit Gesamtkosten von 44,86 Mio. € im Doppelhaushalt 2024 / 2025 sowie in der Finanzplanung 2023 7 / 2027 enthalten. Nachzeitigem Stand haben sich die Gesamtkosten auf 52,99 Mio.€ erhöht, die bei der Fortschreibung des Investitionsprogramms zu berücksichtigen sind.

Ein Teil des Grunderwerbs ist mit 2,4 Mio. € über das SIWA bei Kapitel 8910 / Titel 82018 (Wahrnehmung von Vorkaufsrechten im Zusammenhang mit Stadtentwicklungsvorhaben, sonstige Grundstücke) erfolgt.

Rund 13 Mio. € müssen für die Entwicklung des südlichen Teils des Gemeinbedarfsstandortes noch durch den Bezirk Treptow-Köpenick in den Bezirkshaushaltsplan eingestellt werden.

Mittel- und langfristig sind Kosten zu Umbau und zur Unterhaltung der öffentlichen Verkehrsflächen in noch nicht bekannter Höhe zu erwarten.

V. Verfahren

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

Auf Grundlage des Senatsbeschlusses vom 12. September 2017 (34. Sitzung) wurde der Bereich des ehemaligen Güterbahnhofes Köpenick einschließlich angrenzender Flächen als Gebiet von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 AGBauGB festgestellt. Damit ist die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenStadt) für die Durchführung der Bebauungsplanverfahren zuständig. Der Rat der Bürgermeister hat in seiner 15. Sitzung am 24. August

2017 sein Einverständnis dazu erklärt. Das Gebiet wurde mit Senatsbeschluss vom 16. März 2023 (61. Sitzung) um eine rund 190 m² große Teilfläche (am Sommerweg) erweitert. Der Rat der Bürgermeister hat in seiner Sitzung am 09. März 2023 der Erweiterung zugestimmt.

2. Aufstellungsbeschluss

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (jetzt Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen) hat am 12. Dezember 2019 die Aufstellung des Bebauungsplans 9-80 für Teilflächen des Geländes zwischen Stellingdamm, Hirtestraße, Janitzkystraße und Wolfsgartenstraße sowie für einen Abschnitt des Stellingdamms im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Köpenick, beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt für Berlin, Nr. 3 vom 17. Januar 2020 (S. 281) öffentlich bekannt gemacht.

3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom 11. September bis einschließlich 09. Oktober 2020 durchgeführt.

Auf die Möglichkeiten der Beteiligung wurde in der Tagespresse (Der Tagesspiegel und Berliner Zeitung) am 08. September 2020 hingewiesen.

Zum Auftakt der Beteiligung wurde am 11. September 2020 im Kontext mit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ehemaliger Güterbahnhof Köpenick zu einer öffentlichen Informationsveranstaltung eingeladen. Im Rahmen dieser Veranstaltung wurde auch über die Ziele und Inhalte sowie über den Verfahrensstand des Bebauungsplans 9-80 informiert. Besucher und Besucherinnen konnten Fragen, Anregungen und Meinungen äußern, die stichpunktartig festgehalten wurden und in die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB eingeflossen sind.

Innerhalb der Beteiligungsfrist gingen 18 schriftliche Stellungnahmen ein. Die Stellungnahmen wurden nach Themen inhaltlich gebündelt. Im Wesentlichen bezogen sich die Stellungnahmen auf folgende Inhalte / Themen bzw. hatten folgende Anregungen:

Verkehr: In zehn Stellungnahmen wird nach dem Umgang mit anliegenden Grundstücken des Sommerwegs (Flurstück 240) bzw. Zufahrtsmöglichkeiten zu diesen gefragt. Eine Sperrung für anliegende Grundstücke wird abgelehnt. Es wird gefragt, wie sich die Festsetzung als verkehrsberuhigter Bereich auf die Nutzungsrechte der anliegenden Grundstücke auswirke und ob eine Zufahrt zu den Schul- und Sportanlagen geplant sei.

In sieben Stellungnahmen wird die Verschärfung des Parkraummangels durch die Umsetzung der Planung bemängelt. In Schulsnähe sollen Stellplätze geplant werden, da durch den Schulstandort ein Bring- und Abholverkehr zu erwarten sei. Auch im Zusammenhang mit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme werden neue Wohnungen entstehen, die weiteren Bedarf an Parkplätzen verursachen. In einer Stellungnahme wird die Errichtung eines Parkhauses in der Nähe des Bahnhofs angeregt.

In Stellungnahme wird die Befürchtung geäußert, dass durch das Fehlen von Aussagen zur Umfahrung der Westtrasse im StEP Verkehr die Umsetzung der Planung gefährdet wird.

Nutzungsarten: In einzelnen Stellungnahmen wird die Aufnahme unterschiedlicher Nutzungsarten angeregt, darunter Mobilitäts-Sharing, Gastronomie und Kita.

Sportfreifläche / Lärmimmissionen: In drei Stellungnahmen wird bemängelt, dass die Sportnutzungen, insbesondere der geplante Sportplatz auf dem Dach der Sporthalle, zu Lärmbelästigungen in den direkt angrenzenden Wohngebieten führen werden. Eine gesundheitlich notwendige Regeneration der Anwohner und Anwohnerinnen wird damit verhindert werden. Es werden Lärmschutzmaßnahmen gefordert.

Eingriff in die Privatsphäre, Denkmalschutz / Gebäudehöhe: In einer Stellungnahme wird die 3-Geschossigkeit der Grundschule als untypisch für die umliegende Bebauung und unverträglich gegenüber den Denkmalen in der näheren Umgebung bemängelt. Zudem wird in einer Stellungnahme dargelegt, dass eine Einschränkung der Privatsphäre durch die heranrückende Bebauung gegeben ist.

Umwelt- und Naturschutz / Nachhaltigkeit: Eine Stellungnahme begrüßt die geplante Unterbringung der Schulsportflächen auf den Dachflächen. So können größere Flächen zur Regenwasserversickerung und Grundwasseranreicherung verbleiben. In einer Stellungnahme werden Festsetzungen zu Fassadenbegrünungen angeregt.

In einer Stellungnahme wird die Umfunktionierung des im Plangebiet liegenden Bunkers als Winterquartier für Fledermäuse angeregt.

Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Auswertung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen führte zu folgenden Anpassungen des Planentwurfs und der Begründung bzw. erforderlichen Untersuchungen:

- Durchführung einer Machbarkeitsstudie zum Sommerweg und Abstimmung mit dem Bezirk zur planungsrechtlichen Festsetzung und Umsetzung
- Herrichtung von Fledermausquartieren
- Festsetzung von Fassadenbegrünung

4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 16. September bis einschließlich 16. Oktober 2020 statt. Mit Schreiben vom 16. September 2020 wurden 38 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gebeten, Hinweise oder Anregungen zum Planentwurf zu äußern.

Neben Planzeichnung und Begründung einschließlich Umweltbericht bestand die Möglichkeit, folgende Berichte / Unterlagen einzusehen bzw. herunterzuladen.

- Altlastenuntersuchungen
- Schallschutzuntersuchungen
- Untersuchungen zu den Denkmalen, Grundrisse, Konzeptstudien
- landschaftsökologische und artenschutzrechtliche Untersuchungen
- Regenwasserbewirtschaftung

Innerhalb der Beteiligungsfrist gingen 26 Stellungnahmen ein. Zusammengefasst bezogen sich die Stellungnahmen auf folgende Inhalte / Themen bzw. enthielten folgende Anregungen:

Erhöhung der Anzahl der Vollgeschosse für die Schulbaufläche: Die Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie regt eine Erhöhung der zulässigen Geschossigkeit von 3 auf 4 Geschosse an und bittet um den Verzicht auf Festsetzungen einer schulischen Nutzung auf Dachflächen.

Überprüfung der Gebietsart im südlichen Teil des ehemaligen Gaswerks/Immissionskonflikt mit der Kanalbetriebsstelle, Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche: In mehreren Stellungnahmen wird die geplante Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes im südlichen Teil des Gemeinbedarfsstandorts infrage gestellt und eine Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf angeregt. Als Gründe werden insbesondere mögliche Immissionsschutzkonflikte mit der benachbarten Kanalbetriebsstelle (Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe) bzw. mit Besuchern und Besucherinnen der Gemeinbedarfseinrichtungen (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz) angegeben. Ebenfalls wird die größere Flexibilität für künftige Nutzungsstrukturen vor dem Hintergrund knapper landeseigener Flächen und des Infrastrukturbedarfes im Bezirk vom Fachbereich Stadtplanung angeführt. Auch die aus der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets resultierende Bedarf an sozialer Infrastruktur spricht laut Jugendamt gegen die Festsetzung.

Verkehrsberuhigter Bereich: Zur Festsetzung des Flurstücks 240 als verkehrsberuhigter Bereich sind ablehnende sowie zustimmende Stellungnahmen eingegangen.

Die Fachbereiche Bau- und Wohnungsaufsicht und Stadtplanung sowie die Service Einheit Facility Management stehen der Festsetzung positiv gegenüber. Als Gründe werden die vorhandenen Zufahrten zu den anliegenden Grundstücken und die Sicherung der rückseitigen Zufahrtsmöglichkeiten zur Schule genannt. Ebenfalls wird die bisherige nicht fachliche Nutzung des sich im bezirklichen Besitz befindlichen Flurstücks angeführt. Daran anschließend wird die Erweiterung des Geltungsbereichs um den nördlichen Bereich des Flurstück 240 bis zur Janitzkystraße gefordert, um die Erschließungsfunktion zu gewährleisten. Eines gesonderten Geh- und Fahrrechts bedarf es jedoch nicht.

Dagegen wird vom Fachbereich Tief vorgebracht, dass die Fläche der Erschließungs- und Verbindungsfunktion einer öffentlichen Verkehrsfläche nicht gerecht wird. Diese Wegeverbindung erfüllt auf Grund ihrer Größe nicht die Anforderungen an eine sichere Verkehrsanlage (keine Wendemöglichkeit, keine ausreichende Querschnittsbreite). Darüber hinaus widerspricht die Treppenanlage im nördlichen Bereich aufgrund ihrer Breite von nur 2,0 m der Barrierefreiheit im öffentlichen Straßenland und geltenden Regelwerken zu öffentlichen Wegeverbindungen, insbesondere in Bezug auf Entwässerungsanlagen. Daher bestehen gegen eine Einschränkung als Geh- und Radweg erhebliche Bedenken. Die Begründung der Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Erschließungsfunktion für die Schule widerspricht dem geplanten Verbot der Zufahrt zu den anliegenden Grundstücken. Die Erschließung des Schulgrundstücks ist über die Hirtestraße gegeben.

Reduzierung der Verkehrsflächen des Stellingdamms: Von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen wird angeregt, den Stellingdamm nur bis zu seiner Straßenmitte als Straßenverkehrsfläche festzusetzen, um einen möglichen Ausbau zur Hauptverkehrsstraße im Rahmen übergeordneter Planungen zu ermöglichen.

Immissionen / vertiefende Untersuchungen zum Lärm: Mehrere Stellungnahmen begrüßen die geplante Erstellung eines Lärmgutachtens. Der Fachbereich Umweltschutz (21) gibt an, dass die Kanalbetriebsstelle, eine Kfz-Werkstatt sowie die zukünftige Nutzung durch außerschulischen Sport als Lärmquellen zu berücksichtigen sind. Für die Bestandsbetriebe sind keine Konflikte zu erwarten. Der Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht gibt zu bedenken, dass die entstehenden Lärmimmissionen durch den Schulneubau, die außerschulischen Sport- und Spielzwecke sowie kulturellen Einrichtungen ebenfalls zu beachten sind. Der Fachbereich Umweltschutz fügt hinzu, dass die Richtwerteinhaltung nach TA Lärm an den maßgeblichen zu schützenden Immissionsorten nachzuweisen sind. Die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz fordert die Berücksichtigung des Berliner Leitfadens – Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung - bei der Untersuchung des Verkehrslärms sowie Möglichkeiten des aktiven Lärmschutzes und der lärmrobusten Planung.

Vertiefende Untersuchungen zum Niederschlagswasser: Die Erarbeitung eines Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes wird mehrfach angeregt. Dabei sollen laut der Senatsverwaltungen für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz und für Stadtentwicklung und Wohnen die Möglichkeiten der Versickerung unter Berücksichtigung der Altlastenproblematik und des Grundwasserschadens im Gebiet sowie der begrenzten Flächenverfügbarkeit untersucht werden. Das Regenwasser soll vorzugsweise vor Ort bewirtschaftet werden. Nach Anregungen der Berliner Wasserbetriebe soll neben der Versickerung vor allem die Verdunstung gefördert werden. Der Fachbereich Stadtplanung mahnt eine mögliche Überschreitung der zulässigen GRZ durch Mulden oder Mulden-Rigolensysteme an.

Überbaubare Grundstücksflächen / Neubauten vom ehemaligen Ofenhaus abrücken: Das Landesdenkmalamt und der Fachbereich Denkmalsschutz fordern einen möglichst großen Abstand der Fassade des Ofenhauses zu den geplanten Neubauten. Die Fassade ist freizuhalten und der hofartige Charakter vor dem Haus muss als Platz erkennbar bleiben. (17)

Die im Bereich des geplanten Schulstandortes befindlichen Flächen des ehemaligen Gasbehälters müssen als solche erkennbar bleiben und in der Außenanlagenplanung berücksichtigt werden.

Dachform / Dachbegrünung: Die Verpflichtung zur Dachbegrünung wird vom Fachbereich Stadtplanung begrüßt, allerdings läuft sie ins Leere, solange die Dachform / Dachneigung nicht verbindlich festgesetzt wird. Demnach wird eine verbindliche Festsetzung der Dachbegrünung gefordert.

Durchführung vertiefender Untersuchungen zu Natur- und Artenschutz: Der Fachbereich Stadtplanung fordert die Aufnahme einer Pflanzliste. Laut Fachbereich Naturschutz sind bei den Untersuchungen der Artenschutzbelange insbesondere die Artengruppen Avifauna, Reptilien, Fledermäuse und Insekten zu berücksichtigen. Geschützte Bäume sind vorrangig zu erhalten.

Durchführung der Eingriffsbewertung nach dem ausführlichen Verfahren: Der Fachbereich Naturschutz fordert die Durchführung der Bewertung und Bilanzierung des Eingriffs nach dem ausführlichen Verfahren des Berliner Leitfadens zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen.

Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Auswertung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen führte zu folgenden Anpassungen des Planentwurfs und der Begründung bzw. erforderlichen Untersuchungen:

- Erhöhung der Geschossigkeit innerhalb der Gemeinbedarfsfläche für die Schule auf IV Vollgeschosse / Gebäudehöhe für die Schulfläche
- Aufgabe des allgemeinen Wohngebiets im südlichen Teil des Gemeinbedarfsstandortes zugunsten der Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche
- Reduzierung der Verkehrsflächen des Stellingdamms bis zur Straßenmitte
- Durchführung vertiefender Untersuchungen zu Verkehr, Lärm, Niederschlagswasser und Fauna
- Überprüfung der überbaubaren Flächen für die geplanten Neubauten
- Durchführung einer Machbarkeitsstudie zum Sommerweg einschließlich Prüfung der Zufahrtsmöglichkeiten für alle anliegenden Grundstücke sowie Abstimmung mit dem Bezirk zur planungsrechtlichen Festsetzung und Umsetzung
- Durchführung der Eingriffsbewertung nach dem ausführlichen Verfahren
- Prüfung der Festsetzung zur Dachform / Dachbegrünung

5. Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Vom 20. Juni 2022 bis zum 22. Juli 2022 wurden 44 von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Eine Behörde wurde mit Schreiben vom 14. Juli 2022 und Fristsetzung bis 15. August 2022 nachbeteiligt. Der Entwurf des Bebauungsplans, einschließlich Begründung mit Umweltbericht wurde zum Download zur Verfügung gestellt. Ergänzend wurden folgende Unterlagen bereitgestellt:

- Altlastenuntersuchungen
- Schallschutzuntersuchungen
- Untersuchungen zu den Denkmälern, Grundrisse, Konzeptstudien, Verschattung
- landschaftsökologische und artenschutzrechtliche Untersuchungen
- Regenwasserbewirtschaftung
- Verkehrsplanerische Untersuchung (VPU)

Insgesamt sind von 36 Stellen Stellungnahmen eingegangen. Von acht beteiligten Behörden und Trägern sind keine Stellungnahmen eingegangen, 13 Behörden und Träger brachten keine abwägungsrelevanten Inhalte vor oder begrüßten die Planung. Im Wesentlichen bezogen sich die Stellungnahmen auf folgende Inhalte / Themen:

- Erschließung der Grundschule über den verkehrsberuhigten Bereich - Sommerweg einschließlich Durchstich zur Janitzkystraße
- Verkehrsuntersuchungen
- Schallschutzuntersuchungen (Verkehrslärm, anlagenbedingter Lärm)
- Bodenschutz / Sanierungsplanung
- Niederschlagsentwässerung
- Denkmalschutz (ehemaliger Gasbehälter)

Zusammengefasst bezogen sich die Stellungnahmen insbesondere auf folgende Inhalte / Themen bzw. enthielten folgende Anregungen / Forderungen:

Gemeinbedarfsflächen: Die Gemeinbedarfsflächen für die Grundschule und die kulturellen und sozialen Einrichtungen werden in mehreren Stellungnahmen ausdrücklich begrüßt und unterstützt.

Der Bezirk äußert den Wunsch, bei der weiteren Planung gastronomische Angebote bzw. die vorhandene Gastronomie zu berücksichtigen.

Das Landesdenkmalamt und der Fachbereich Denkmalsschutz fordern die Berücksichtigung des ehemaligen Gasometers in der Freiflächenplanung.

Verkehr: In den Stellungnahmen der Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verkehr und Klimaschutz (Abt. IV B) und des bezirklichen Tiefbauamts werden die verkehrsplanerischen Untersuchungen sowie die Vorplanung zum Sommerweg umfassend kommentiert und umfangreiche Anregungen und Hinweise hinsichtlich der Grundlagenermittlung – Umstellung auf RLS 19, Variantenuntersuchung, Bewertung und Maßnahmenempfehlung – in der verkehrsplanerischen Untersuchung formuliert. SenUMVK fordert die Festsetzung von Ein- und Ausfahrten, die Reduzierung der Gemeinbedarfsflächen zugunsten von Straßenverkehrsflächen für den Stellingdamm und die Hirtestraße und die Verortung von Stellplätzen auf den Grundstücksflächen. Das Tiefbauamt fordert die Erweiterung des Geltungsbereichs für den Ausbau des Sommerweges und des Durchstichs zur Janitzkystraße, den Ankauf privater Grundstücksflächen, um eine Querschnittsverbreiterung zu erzielen (auch zur Sicherung einer barrierefreien Durchwegung) und den Erhalt vorhandenen Baumbestands.

In mehreren Stellungnahmen wird für den nördlichen Abschluss der Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich (Sommerweg, am Ende der Stichstraße) - eine für den Lkw-Verkehr entsprechend große Wendeanlage gefordert. Andere Stellungnahmen fordern, den Lkw-Verkehr zur Sicherung von Schulkindern zu unterbinden.

Für die Gewährleistung einer ausreichenden Verkehrssicherheit soll die Janitzkystraße ausgebaut / ertüchtigt werden. Hierfür soll eine Verwaltungsvereinbarung abgeschlossen werden, um Regelungen für die Planung, den Ausbau und die Kostenübernahmen zu vereinbaren. SenUMVK sowie das Stadtentwicklungsamt des Bezirks Treptow-Köpenick bemängeln in den Verkehrsuntersuchungen eine unzureichende Berücksichtigung von Hol- und Bringdiensten durch die Eltern per Pkw.

Der Fachbereich Stadtplanung fordert die Einrichtung einer Parkraumbewirtschaftungszone.

Immissionsschutz: Verkehrslärm, anlagenbedingter Lärm: Die Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verkehr und Klimaschutz sowie das bezirkliche Stadtentwicklungsamt und Umweltamt äußern Hinweise zu den Immissionsberechnungen (methodische Grundlagenermittlung, hier Berücksichtigung von Lärmquellen, Berechnungen nach RLS-19 sowie die Sicherung von gewählten Schallschutzmaßnahmen).

Boden / Altlasten: Das bezirkliche Umweltamt fordert aus Gründen des vorsorgenden Bodenschutzes die Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind sowie eine Festsetzung zur Nutzungsbeschränkung bis zum Nachweis der Sanierung.

Landschaftsplanung und Artenschutz: Aus Sicht der gesamstädtischen Landschaftsplanung (Sen-UMVK III) ist in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung die Bewertung des Wertträgers Biotope Nach-Eingriffszustands (Planung) zu korrigieren. Das bezirkliche Naturschutzamt äußert allgemeine Hinweise zur Fortschreibung der Planung und zu den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen.

Planzeichnung und Begründung: Das bezirkliche Stadtentwicklungsamt formuliert Hinweise zur Konkretisierung von textlichen und zeichnerischen Festsetzungen sowie zum Ergänzungsbedarf für die Begründung.

Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Ergebnis der Auswertung sind zusammengefasst folgende Änderungen sowie Überarbeitungen und Vertiefungen der Planzeichnung, der Begründung sowie der Untersuchungsberichte erforderlich:

- Berücksichtigung gastronomischer Einrichtungen im Leitbildprozess für den Gemeinbedarfsstandort
- Berücksichtigung des Gasometers in der Freiflächenplanung
- Überarbeitungen der verkehrsplanerischen Untersuchungen, der Vorplanung Sommerweg sowie der Eingriffsbilanzierung
- Erweiterung des Geltungsbereichs um die vorhandene Pkw-Wendestelle des Sommerweges mit Festsetzung verkehrsberuhigter Bereich
- Verhandlung und Abschluss einer Verwaltungsvereinbarung zum Sommerweg und Janitzkystraße

6. Änderungen im Rahmen der weiteren Planentwicklung

Im Rahmen der weiteren Planentwicklung sind folgende inhaltliche Änderungen erfolgt:

Innerhalb der Gemeinbedarfsflächen sowie der Kanalbetriebsstelle wurden die **Höhen baulicher Anlagen** einschließlich zulässiger Überschreitungen zulasten der Anzahl der Vollgeschosse geändert. Die Baugrenze für das denkmalgeschützte Gebäude innerhalb der Schulbaufläche wurde durch eine Knotenlinie ersetzt. Die zulässige **Überschreitung der Abstandsflächen** wurde mittels textlicher Festsetzung gesichert.

Die Zulässigkeit von **Nebenanlagen** innerhalb der Gemeinbedarfsflächen und Versorgungsflächen wurde erweitert. Im allgemeinen Wohngebiet wurden Einfriedungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen für zulässig vorgesehen.

Zum **Schutz vor Gewerbelärm** der Kanalbetriebsstelle wurde eine Lärmschutzwand in einer Tiefe von maximal 0,7 m entlang der Grundstücksgrenze und passive Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen.

Die Festsetzungen zum **Schutz vor Verkehrslärm** wurden modifiziert. Die Festsetzung zur Grundrissgestaltung wurde zugunsten besonderer Fensterkonstruktionen gestrichen. Die Festsetzung zu den Außenwohnbereichen wurde konkretisiert.

7. Geltungsbereichsänderung

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen hat am 02. August 2023 Änderungen des Geltungsbereiches beschlossen.

Der Geltungsbereich wurde um die Straßenverkehrsflächen des Stellingdamms reduziert und um eine Teilfläche am östlichen Rand des Geltungsbereichs erweitert. Die Reduzierung des Geltungsbereichs um die Straßenverkehrsflächen erfolgte, da der Stellingdamm Teil der geplanten Ostumfahrung Bahnhofstraße sein wird, für die ein planfeststellungsersetzende Bebauungsplan aufgestellt werden soll, der

alle Verkehrsflächen enthalten muss. Eine nicht zulässige Überlagerung von Geltungsbereichsflächen wird somit vermieden.

Die Erweiterung des Geltungsbereichs umfasst eine ca. 190 m² große Teilfläche der am östlichen Rand des Geltungsbereichs verlaufenden Durchwegung, genannt Sommerweg. Der Sommerweg mündet im nördlichen Bereich in eine Aufweitung, die in den Geltungsbereich einbezogen wurde, um die Anforderungen an eine sichere und „selbstständig“ funktionierende Verkehrsanlage für den Standort zu erfüllen.

Der Beschluss wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 36 vom 18. August 2023 (S. 3627) öffentlich bekannt gemacht.

8. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom 04. September bis einschließlich 18. Oktober 2023 durchgeführt. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung einschließlich Umweltbericht im Internet auf mein.berlin.de und auf der Homepage der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen veröffentlicht und zum Download bereitgestellt. Zusätzlich lagen die Unterlagen bei der WISTA.Plan GmbH, Foyer 2. OG, Rudower Chaussee 19, 12489 Berlin aus. Ergänzend wurden digital und analog folgende Unterlagen bereitgestellt:

- Altlastenuntersuchungen
- Schallschutzuntersuchungen
- Untersuchungen zu den Denkmälern, Grundrisse, Konzeptstudien
- Verschattungsstudie
- landschaftsökologische und artenschutzrechtliche Untersuchungen
- Regenwasserbewirtschaftung
- Verkehrsplanerische Untersuchung (VPU) und Vorplanung Sommerweg

Insgesamt sind 5 Stellungnahmen eingegangen. Davon enthielt 1 Stellungnahme keine abwägungsrelevanten Inhalte.

Zusammengefasst bezogen sich die Stellungnahmen insbesondere auf folgende Inhalte / Themen bzw. enthielten folgende Anregungen / Forderungen:

Schule Gebäudestellung und -höhe: Die geplante Höhe der Schulgebäude wird abgelehnt.

Verkehr: Das Fehlen von Stellplätzen und Haltezonen für die Schule und die Sporthalle wird als Auslöser großer Verkehrsprobleme im Quartier gesehen. Verkehrsordnende Maßnahmen wie Parkraumbewirtschaftung, Straßensperrungen oder Maßnahmen, die den Pkw-Verkehr reduzieren können, werden abgelehnt. Verkehrsprobleme werden nicht gelöst.

Immissionen: Es wird bemängelt, dass der Schall- und Sichtschutz zu Nachbargrundstücken des Schulstandorts nicht ausreichend dargestellt wird.

Zum Schutz gegen Lichtimmissionen werden Beleuchtungskonzepte gefordert.

Natur und Landschaft: Die erfolgten bauvorbereitenden Maßnahmen im Bereich des zukünftigen Schulstandorts werden als rechtswidrig bewertet.

Untersuchungsberichte entsprechen zum Teil nicht den anerkannten wissenschaftlichen Standards, ein Baumgutachten fehlt.

Die geringe Dachbegrünung auf den Schulgebäuden wird kritisiert, die Umsetzung der Fassadenbegrünung in der Kanalbetriebsstelle wird bezweifelt.

Es werden Maßnahmen gegen Vogelschlag gefordert.

Verfahren / Veröffentlichung der Planunterlagen: Es wird darauf hingewiesen, dass die Präsentation der Unterlagen bei der Auslegung vor Ort unzureichend gestaltet ist, um eine Durchsicht zu ermöglichen. Das Fehlen einer postalischen Adresse wird bemängelt.

Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Ergebnis der Auswertung sind keine inhaltlichen Änderungen, sondern nur redaktionelle Änderungen oder Ergänzungen der Begründung sowie der Untersuchungsberichte erforderlich.

9. Erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Für den Entwurf des Bebauungsplans 9-80 mit Begründung wurde eine eingeschränkte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt. Mit E-Mail vom 04. September 2023 wurden 12 von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 29. September 2023 gebeten. Der Entwurf des Bebauungsplans einschließlich Begründung mit Umweltbericht wurde zum Download zur Verfügung gestellt. Ergänzend wurden folgende Unterlagen bereitgestellt:

- Altlastenuntersuchungen
- Schallschutzuntersuchungen
- Untersuchungen zu den Denkmalen, Grundrisse, Konzeptstudien
- Verschattungsstudie
- landschaftsökologische und artenschutzrechtliche Untersuchungen
- Regenwasserbewirtschaftung
- Verkehrsplanerische Untersuchung (VPU) und Vorplanung Sommerweg

Insgesamt sind von 13 Stellen Stellungnahmen eingegangen. Eine Behörde hat keine Stellungnahme abgegeben, drei Behörden und Träger brachten keine abwägungsrelevanten Inhalte vor oder begrüßten die Planung. Zwei Stellungnahmen gingen auf Grund der Information über die Öffentlichkeitsbeteiligung ein.

Zusammengefasst bezogen sich die Stellungnahmen auf die Themen Verkehr, Immissionsschutz, Artenschutz, Denkmalschutz und Niederschlagsentwässerung. Teilweise bezogen sich Stellungnahmen auf nicht geänderte Inhalte, so dass auf die Abwägung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange verwiesen werden konnte. Folgende Anregungen wurden (teilweise erneut) vorgebracht:

Verkehr: Das Tiefbauamt stellt die Festsetzung des Sommerwegs als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung aufgrund des geringen Querschnitts in Frage. Zudem wird die baulichen Ertüchtigungen der Hirtestraße sowie der Janitzkystraße gefordert, um den Anforderungen an sichere Schulwege zu genügen. Es wird gefordert, die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung um eine Teilfläche am Stellingdamm zu erweitern.

Immissionsschutz: SenMVKU gibt Hinweise zur Festsetzung zum Schutz vor Verkehrslärm sowie zum anlagenbedingten Lärm.

Artenschutz: Die fehlende Kartierung von Amphibien wird von SenMVKU bemängelt. Die Begründung für das Ausbleiben wird als nicht ausreichend bewertet.

Denkmalschutz: Die untere und obere Denkmalschutzbehörde äußern Bedenken zur Überschreitungsmöglichkeit der Oberkante baulicher Anlagen für technische Einrichtungen und Solaranlagen.

Niederschlagsentwässerung: Die Berliner Wasserbetriebe geben Hinweise zur Niederschlagsentwässerung und verweisen auf den Bestandsschutz bereits errichteter baulicher Anlagen.

Ergebnis der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Ergebnis der Auswertung sind keine inhaltlichen Änderungen, sondern nur redaktionelle Änderungen oder Ergänzungen in Begründung, Planzeichnung sowie im Artenschutzfachbeitrag erforderlich:

- Klarstellung zum einzuhaltenden Beurteilungspegel (Außenwohnbereiche)
- Korrektur Tabelle Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse
- Änderungen zum Bodeneinbau
- Anpassung der textlichen Festsetzungen zu denkmalgeschützten Anlagen
- Anpassung der Vermaßung
- Anpassung der Gesamtanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt in der Planzeichnung
- Anpassung der Planlegende und Planunterlage

10. Senatsbeschluss und Zustimmung des Abgeordnetenhauses

Die öffentlichen und privaten Belange sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen worden.

Der Senat hat am 03. Juni 2025 beschlossen, den von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen mit Senatsvorlage Nr. S-1882/2025 vorgelegten Entwurf des Bebauungsplans 9-80 vom 23. September 2024 dem Abgeordnetenhaus zur Zustimmung gemäß § 9 Absatz 3 in Verbindung mit § 8 Absatz 1 AGBauGB vorzulegen.

Das Abgeordnetenhaus hat in seiner Sitzung vom 10. Juli 2025 dem Entwurf des Bebauungsplans 9-80 vom 23. September 2024 zugestimmt.

VI. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) 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 03. 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 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1808) geändert worden ist

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 07. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Artikel 1 und Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Juli 2025 (GVBl. S. 285) geändert worden ist

Berlin, den 19. September 2025

Christian G a e b l e r

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

VII. Anhang

1. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1. Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ sind auch Nutzungen für außerschulische Sport- und Spielzwecke zulässig.
- 1.2. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

- 2.1. Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf sowie auf der Versorgungsfläche gilt für bauliche Anlagen, die als Einzelanlage dem Denkmalschutz unterliegen, die festgesetzte Oberkante nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre sowie vorhandene Giebelwandaufbauten.
- 2.2. Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „kulturelle und soziale Einrichtungen“ und auf der Versorgungsfläche können bei allen baulichen Anlagen, die nicht als Einzelanlage dem Denkmalschutz unterliegen, ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten bis zu einer Grundfläche von insgesamt höchstens 20 % der Dachfläche und bis zu einer Höhe von 2,5 m über der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen und, bis auf Aufzugsanlagen, mindestens 2,0 m von den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt sind. Solaranlagen sind nicht Gegenstand dieser Festsetzung.
- 2.3. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „kulturelle und soziale Einrichtungen“ und der Versorgungsfläche gelten bei allen baulichen Anlagen, die nicht als Einzelanlage dem Denkmalschutz unterliegen, die festgesetzten Oberkanten nicht für Solaranlagen bis zu einer Höhe von 1,5 m oberhalb der festgesetzten Oberkante.
- 2.4. Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf und der Versorgungsfläche können untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Gemeinbedarfsflächen und der Versorgungsfläche dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen, ausnahmsweise bis zum festgesetzten Maß der baulichen Nutzung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.
- 2.5. Im allgemeinen Wohngebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung mit Ausnahme von Einfriedungen unzulässig.
- 2.6. An die Linie zur Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung darf zwischen den Punkten E1-E2-E3 bezogen auf die zulässige Höhe der baulichen Anlagen unter Einschränkung der Tiefe der Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin herangebaut werden.
- 2.7. Für bauliche Anlagen, die als Einzelanlage dem Denkmalschutz unterliegen, kann ausnahmsweise ein Vortreten von Gebäudeteilen, insbesondere für Aufzugsschächte und Freitreppen, bis zu einer

Grundfläche von 10 m² vor die Baugrenze zugelassen werden. Dies gilt auch, wenn hierdurch die bauordnungsrechtlich vorgeschriebene Tiefe der Abstandsflächen unterschritten wird.

3. Immissionsschutz

3.1. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen im allgemeinen Wohngebiet und innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „kulturelle und soziale Einrichtungen“ 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.

3.2. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind im allgemeinen Wohngebiet und innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „kulturelle und soziale Einrichtungen“ entlang der Hirtestraße bis zu einer Tiefe von 12 m gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie und entlang des Stellingdamms bis zu einer Tiefe von 25 m gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

Von dieser Regelung ausgenommen sind Wohnungen, die über mindestens einen baulich verbundenen Außenwohnbereich verfügen, der zur straßenabgewandten Seite ausgerichtet ist.

Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die entlang der Hirtestraße innerhalb einer Tiefe von 12 m gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie und entlang des Stellingdamms innerhalb einer Tiefe von 25 m gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie liegen, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.

3.3. Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf zwischen den Punkten B1, B2, B3 und B4 ist in einer Tiefe von maximal 0,7 m eine durchgehende Lärmschutzwand mit einer Höhe der Oberkante von mindestens 38,60 m über NHN zwischen den Punkten B1-B2 und B3-B4 sowie mit einer Höhe der Oberkante von mindestens 40,10 m über NHN zwischen den Punkten B2-B3 zu errichten. Die Lärmschutzwand muss eine Schalldämmung DLR von mindestens 25 dB aufweisen. Es können hinsichtlich der Schallabschirmung auch bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

3.4. Zum Schutz vor Gewerbelärm sind entlang der Linien zwischen den Punkten C1-C2-C3, D1-D2-D3 und E1-E2 schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit zur Kanalbetriebsstelle ausgerichteten offenen Fenstern unzulässig.

In Wohnungen

- mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen muss in mindestens einem Aufenthaltsraum,
- mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen muss in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume jeweils mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein.

Von dieser Festsetzung ausgenommen sind bauliche Anlagen und Teile baulicher Anlagen entlang der Linien zwischen den Punkten C1-C2, D1-D2 und E1-E2, wenn sie eine Höhe von 41,10 m über NHN unterschreiten.

4. Grünfestsetzungen

- 4.1. Im allgemeinen Wohngebiet ist pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein gebietsheimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume sowie die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4.3 zu pflanzenden Bäume einzurechnen, soweit sie den vorher genannten Anforderungen entsprechen.
- 4.2. Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf sowie auf der Versorgungsfläche ist pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein gebietsheimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume sowie die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4.3 zu pflanzenden Bäume einzurechnen, soweit sie den vorher genannten Anforderungen entsprechen.
- 4.3. Ebenerdige Stellplatzflächen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je angefangene vier Stellplätze ist ein gebietsheimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu pflanzen. Dabei sind mindestens 4,5 m² große Baumscheiben herzustellen, deren Breite 2,0 m nicht unterschreiten darf.
- 4.4. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ sind mindestens 40 % der Dachflächen extensiv mit Sedum zu begrünen. Der durchwurzelbare Dachaufbau muss mindestens 6 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Verpflichtung zur Dachbegrünung gilt nicht für bauliche Anlagen, die als Einzelanlage dem Denkmalschutz unterliegen. Für überdachte Innenhöfe ist ausnahmsweise eine Intensivbegrünung zulässig.
- 4.5. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „kulturelle und soziale Einrichtungen“, im allgemeinen Wohngebiet und innerhalb der Versorgungsfläche sind mindestens 80 % der Dachflächen extensiv mit Gräsern und Kräutern (Gräser-Kraut-Mischung) zu begrünen. Der durchwurzelbare Dachaufbau muss mindestens 20 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Verpflichtung zur Dachbegrünung gilt nicht für Garagen, Nebenanlagen und bauliche Anlagen, die als Einzelanlage dem Denkmalschutz unterliegen.
- 4.6. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „kulturelle und soziale Einrichtungen“ sind Außenwandflächen von Gebäuden insgesamt auf mindestens 10 m Länge und einer Höhe von 10 m mit gebietsheimischen, selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Je laufender Meter Wandfläche ist mindestens eine Kletterpflanze zu setzen. Die Begrünung kann sowohl bodengebunden als auch wandgebunden ausgeführt werden. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Verpflichtung zur Fassadenbegrünung gilt nicht für Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen, die als Einzelanlage dem Denkmalschutz unterliegen.

- 4.7. Innerhalb der Versorgungsfläche sind Außenwandflächen von Gebäuden insgesamt auf mindestens 100 m Länge und einer Höhe von 10 m mit gebietsheimischen, selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Je laufender Meter Wandfläche ist mindestens eine Kletterpflanze zu setzen. Die Begrünung kann sowohl bodengebunden als auch wandgebunden ausgeführt werden. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Verpflichtung zur Fassadenbegrünung gilt nicht für Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen, die als Einzelanlage dem Denkmalschutz unterliegen.
- 4.8. Im allgemeinen Wohngebiet sowie innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten, Stellplatzanlagen sowie Aufenthalts- und Pausenflächen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
- 4.9. Im allgemeinen Wohngebiet, innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf und der Versorgungsfläche ist das anfallende Niederschlagswasser vollständig durch Mulden- oder Mulden-Rigolensysteme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung zu versickern.

5. Sonstige Festsetzungen

- 5.1. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A1, A2, A3, A4, A5, A6 und A7 ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Nachrichtliche Übernahme

Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich historische Bauten des ehemaligen Gaswerks Köpenick, die in der Berliner Denkmalliste unter der Objektnummer 09045792 als Gesamtanlage eingetragen sind.

Hinweise

Grundwasserentnahme

Die Entnahme von Grundwasser ist im Plangebiet nur zulässig, soweit durch Sachverständige für Bodenbelastungen und Altlasten gemäß § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz geprüft wurde, dass durch die Grundwasserentnahme keine Beeinflussung der bestehenden Boden- und Grundwasserverunreinigungen oder eine Gefährdung des Schutzgutes Mensch stattfindet.

Einteilung der Straßenverkehrsflächen

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Pflanzliste

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen mit Bindungen für Bepflanzungen wird die Verwendung von Arten der in der Begründung beigefügten Pflanzliste empfohlen.

2. Pflanzliste

Bäume

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Betula pendula</i> (großkronig)	Sand-Birke
<i>Carpinus betulus</i> (großkronig)	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i> (großkronig)	Gemeine Esche
<i>Fagus sylvatica</i> (großkronig)	Rotbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix x rubens</i>	Fahl-Weide
<i>Tilia cordata</i> (großkronig)	Winter-Linde
<i>Ulmus laevis</i> (großkronig)	Flatterulme
<i>Ulmus minor</i> (großkronig)	Feldulme

Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Euonymus europaea</i>	Europäisches Pfaffenhütchen
<i>Prunus spinosa</i>	Schwarzdorn
<i>Rhamnus cathartica</i>	Purgier-Kreuzdorn
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster
<i>Ribes nigrum</i>	Schwarze Johannisbeere
<i>Ribes rubrum</i>	Rote Johannisbeere
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose

Kletterpflanzen

<i>Hedera helix</i>	Gemeiner Efeu
<i>Lonicera periclymenum</i>	Deutsches Geißblatt

[illegible]

Biotoptypenkarte (Kartierung Juni 2021, aktualisiert Februar 2023)

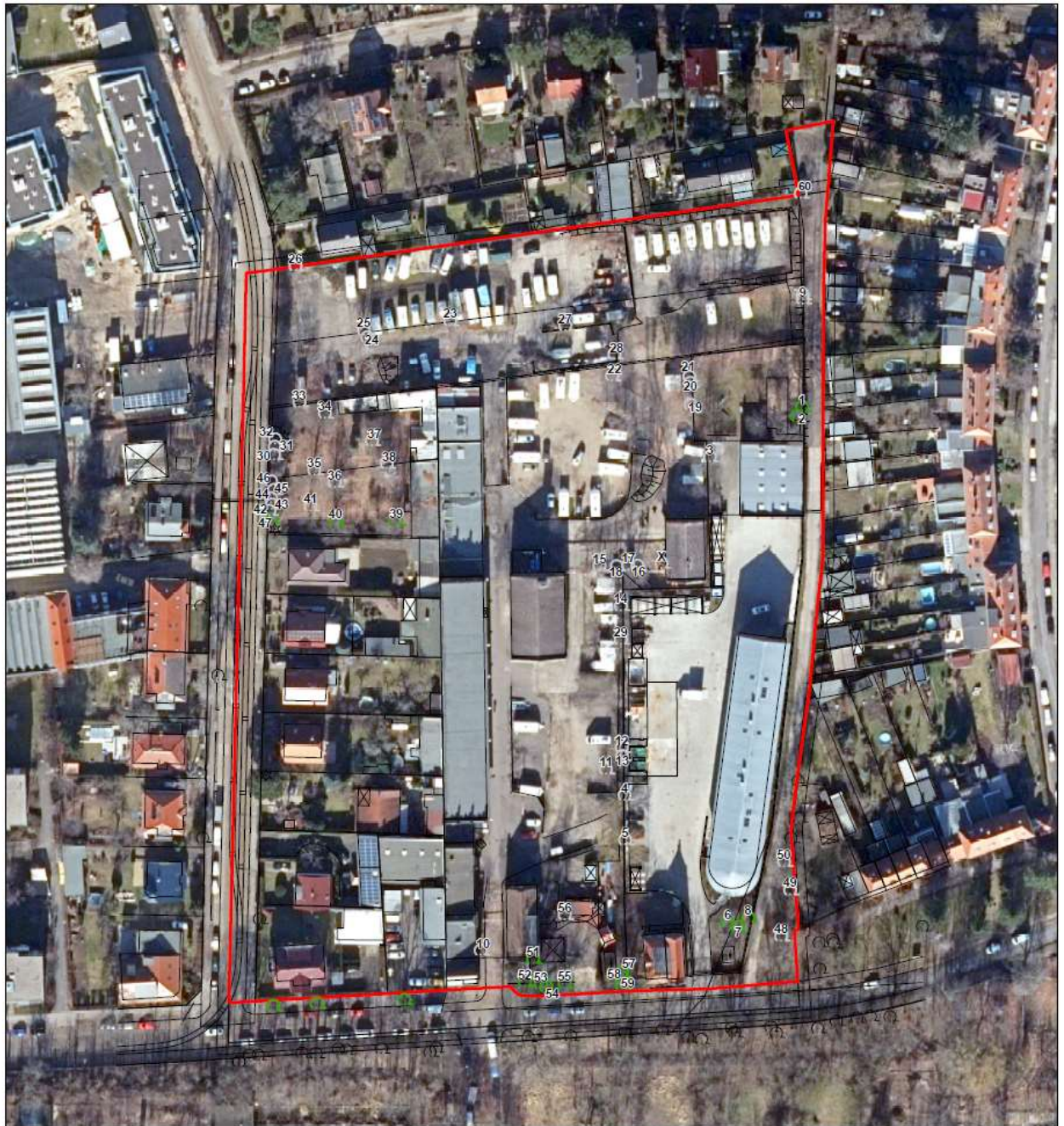
Legende

Bebauungsplan 9-80 im Bezirk Treptow-Köpenick

	Geltungsbereich		Gartenbrache
	Vermesserplan		Spielplatz
	Baum		Gärtnerisch gestaltete Freiflächen
	Zaun mit Baumreihen		Wohnbebauung
	Baumreihe		Gewerbeflächen (hier Kfz-Werkstatt)
	Fassadenbegrünung		Ver- und Entsorgungsanlagen (hier: Kanaldienststelle, Trafohäuschen)
	Thuja-Reihenpflanzung		Verkehrsflächen
	Ruderalfluren		Garagen
	Rasenflächen		Anthropogene Sonderflächen (hier: Lager- und Stellflächen)
	Laubgebüsche		Historische denkmalgeschützte Gebäude
	Gehölzbestände		Ruine
	Ziergarten		Bunker mit intensivem Dachaufwuchs

Biotopcode	Beschreibung
031002	vegetationsarmer Rohboden (Deckung < 10%) mit Baumbestand
03130	vegetationsarme Schotterflächen
032001	Ruderalflur ohne Baumbestand
032002	Ruderalflur mit vereinzeltem Baumbestand (Deckung 10 – 30%)
0512001	Trockenrasen, weitgehend ohne Gehölzbestand (Deckung < 10%)
05160	Zier- / Scherrasen
071021	Laubgebüsch frischer Standorte, überwiegend heimische Arten
0710211	Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend heimische Arten, > 10 Jahre
07142512	Geschlossene Baumreihen, überwiegend nicht heimische Arten, > 10 Jahre
07142612	Lückige Baumreihen, überwiegend nicht heimische Arten, > 10 Jahre
07142621	Lückige Baumreihen, überwiegend heimische Arten, < 10 Jahre
07321	mehrschichtiger Gehölzbestand, überwiegend nicht heimische Arten, alt
101112	Ziergarten
10113	Gartenbrache
10200	Spielplatz
10271	Anpflanzung Bodendecker
10272	Anpflanzung Sträucher
10273	Hecke (Formschnitt)
12260	Einzelhausbebauung (Wohnhaus)
12310	Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen (in Betrieb)
12500	Ver- und Entsorgungsanlagen (hier Kanaldienststelle, Trafohäuschen)
12611	Pflasterstraße
1261122	Pflasterstraße ohne Mittelstreifen, ohne regelmäßigen Baumbestand
12612	Straße mit Asphalt- oder Betondecke
12641	Parkplatz unversiegelt
12642	Parkplatz teilversiegelt (Schotter)
12643	Parkplatz versiegelt
12644	Garagen
12651	Weg unbefestigt (Sand/Kies)
12652	Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung
12653	Weg teilversiegelt
12654	Weg versiegelt
12740	Lagerflächen
12750	Sonstige versiegelte Fläche
12810	Historische (denkmalgeschützte) Gebäude
12831	Ruine
12832 / 12910	Bunker mit intensiver Dachbegrünung
12920	Fassadenbegrünung (am Alten Kesselhaus)

4. Baumkartierung



Baumkarte (Kartierung Februar 2021, aktualisiert Juli 2024)

Legende

— Geltungsbereich

— Vermesserplan

Bäume

— Baum im Geltungsbereich mit Nummer

— zu fallender Baum im Geltungsbereich mit Nummer

Der mit "X" gekennzeichnete Baum ist bereits gefällt worden.
Für nähere Informationen zu den einzelnen Bäumen wird auf die Baumliste verwiesen.

Baumliste (Kartierung Juli 2021, ergänzt Juli 2024)

Baumnr.	Art deutsch	Art wiss.	Beschreibung	Vitalität	StU [cm]	StU [cm] gesamt	geschützt nach BaumSchVO	Biotopwert	Fällung
1	Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	direkt am Zaun, Stammriss, einseitige Krone	1	210	210	§	2,5	
2	Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	einseitige Krone, Astloch 2,5m	1	165	165	§	2,0	
3	Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	Stammzwiesel, Astloch	1	108 / 122	230	§	2,8	x
4	Eschen-Ahorn	<i>Acer negundo</i>	Totholz Krone, Stammschäden, krank	3	115 / 55 / 53 / 40 / 38 / 27 / 21	349	§	4,2	x
5	Eschen-Ahorn	<i>Acer negundo</i>	Stammzwiesel, Totholz Krone, krank, Astlöcher, mehrstämmig (6)	3	140 / 113	253	§	3,0	x
6	Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>		1	153	153	§	1,8	
7	Robinie	<i>Robinia pseudoacacia</i>		2	115	115	§	0,8	
8	Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	Efeu bis 3m, Moosbewuchs, einseitige Krone	3	105	105	§	2,1	
9	Pflaume	<i>Prunus domestica</i>	Zwiesel 0,5m; nicht näher eingemessen, da nicht geschützt					0,5	x
10	Robinie	<i>Robinia pseudoacacia</i>	einseitige Krone, Totholz	2	83	83	§	0,6	x
11	Linde	<i>Tilia spec.</i>		1	65	65		0,5	x
12	Eschen-Ahorn	<i>Acer negundo</i>		3	64 / 56	120	§	0,8	x
13	Eschen-Ahorn	<i>Acer negundo</i>		2	42 / 37	79		0,6	x
14	Robinie	<i>Robinia pseudoacacia</i>		2	54 / 52 / 49 / 40 / 40 / 39 / 33	300	§	2,1	x
15	Birke	<i>Betula pendula</i>	Zwiesel 3m	1	95	95	§	1,9	x
16	Robinie	<i>Robinia pseudoacacia</i>	Scheuerstelle, einseitige Krone, Totholz	2	84	84	§	0,6	x
17	Robinie	<i>Robinia pseudoacacia</i>	viel Totholz am dünnen Stamm	2	103 / 71	174	§	1,2	x
18	Robinie	<i>Robinia pseudoacacia</i>	bedrängt, Astabbruch, Totholz	2	50 / 21	71	§	0,5	x
19	Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	Zwiesel 2m	1	146 / 64	210	§	2,5	x
20	Birke	<i>Betula pendula</i>	schiefer Wuchs, Totholz	2	96	96	§	1,9	x
21	Eschen-Ahorn	<i>Acer negundo</i>	Faulstellen, einseitige Krone, Totholz	3	85 / 72 / 53	210	§	1,5	x
22	Robinie	<i>Robinia pseudoacacia</i>	Totholz	2	71 / 58 / 47 / 34	210	§	1,5	x
23	Birke	<i>Betula pendula</i>	abgestorbene Äste, Totholz	2	78 / 75 / 62 / 61	276	§	5,5	x
24	Birke	<i>Betula pendula</i>	Faulstellen, abgestorbene Äste	3	83 / 69 / 37	189	§	3,8	x
25	Birke	<i>Betula pendula</i>	Pilzbefall, Toter Stamm mit Spechtlöchern	4	82	82		1,6	x
26	Flatterulme	<i>Ulmus laevis</i>		1	52 / 33	85	§	1,7	x
27	Eschen-Ahorn	<i>Acer negundo</i>	Totholz, Scheuerstellen, abgebrochene Äste	2	73 / 54 / 41 / 34 / 32 / 30 / 30 / 26	320	§	2,2	x
28	Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	bedrängt, Totholz	2	52 / 27	79	§	0,6	x
29	Robinie	<i>Robinia pseudoacacia</i>	mehrstämmig (6)	2	51 / 50	101	§	0,7	x
30	Säulenpappel	<i>Populus nigra 'italica'</i>		1	265	265	§	Flächenansatz	x
31	Säulenpappel	<i>Populus nigra 'italica'</i>		1	175 / 74	249	§	Flächenansatz	x
32	Säulenpappel	<i>Populus nigra 'italica'</i>		1	171	171	§	Flächenansatz	x
33	Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	Zwiesel 3m	1	138	138	§	Flächenansatz	x
34	Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	Totholz, bedrängt	3	89	89	§	Flächenansatz	x
35	Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	vereinzelt Totholz	1	151	151	§	Flächenansatz	x
36	Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	bedrängt, Zwiesel 2,5m	2	85	85	§	Flächenansatz	x
37	Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	Totholz, Moosflechten	2	80	80	§	Flächenansatz	x
38	Birke	<i>Betula pendula</i>		1	120	120	§	Flächenansatz	x
39	Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>		1	144	144	§	Flächenansatz	
40	Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	Totholz	1	135	135	§	Flächenansatz	
41	Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Faullöcher, bedrängt, Totholz	3	105	105	§	Flächenansatz	x
42	Säulenpappel	<i>Populus nigra 'italica'</i>		1	222	222	§	Flächenansatz	x
43	Säulenpappel	<i>Populus nigra 'italica'</i>		1	184	184	§	Flächenansatz	x
44	Säulenpappel	<i>Populus nigra 'italica'</i>		1	186	186	§	Flächenansatz	x
45	Säulenpappel	<i>Populus nigra 'italica'</i>	kleiner Stamm geschnitten	1	162 / 59	221	§	Flächenansatz	x
46	Säulenpappel	<i>Populus nigra 'italica'</i>		1	209	209	§	Flächenansatz	x
47	Säulenpappel	<i>Populus nigra 'italica'</i>	bedrängt, 2. Stamm gefällt	2	59	59		Flächenansatz	
48	Robinie	<i>Robinia pseudoacacia</i>	Stammzwiesel, alter Astabriss 2m	1	153 / 142	295	§	Flächenansatz	x
49	Roskastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>	in 3m Höhe reich verzweigt, Miniermotte, Astlöcher	2	183	183	§	Flächenansatz	x
50	Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>		1	105	105	§	Flächenansatz	x
51	Robinie	<i>Robinia pseudoacacia</i>		2	189 / 197	386	§	4,6	
52	Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	Zwiesel 2m	2	110	110	§	1,3	
53	Eschen-Ahorn	<i>Acer negundo</i>		3	120	120	§	1,4	
54	Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>		2	97	97	§	0,7	
55	Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>		1	95	95	§	0,7	
56	Robinie	<i>Robinia pseudoacacia</i>	eingebaut	1	147	147	§	1,8	x
57	Eschen-Ahorn	<i>Acer negundo</i>	Stammschäden, Faulstellen, Astabbrüche	3	90	90	§	Flächenansatz	
58	Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	einseitige Krone	2	103	103	§	Flächenansatz	
59	Eschen-Ahorn	<i>Acer negundo</i>	Totholz	2	190 / 179	369	§	Flächenansatz	
60	Robinie	<i>Robinia pseudoacacia</i>	Mehrstämmig (Aufwuchs ca. 4 m ²), Totholzäste	1	< 39			0,5	x

VIII. Fachuntersuchungen

Denkmal

Kracht und Pohl Bauforschung GbR (2022) aufbauend auf Hübner + Oehmig – Architektur und Denkmalpflege (2018): Ehemaliges Gaswerk Köpenick, Stellingdamm 15, 12555 Berlin – vertiefende Denkmalpflegerische Dokumentation, Mai 2022

Altlasten

Döring – Ingenieurbüro Döring GmbH (2018): Gefährdungsbeurteilung inkl. Arbeits- und Sicherheitsplan für Arbeiten auf Kampfmittelverdachtsflächen (KMFV) für das Ehemalige Gaswerk Köpenick, Analyse im Vorfeld der Baugrunduntersuchung

IUP Ingenieure (2018): Kurzauswertung: Erkundung und Bewertung der Altlastensituation ehem. Güterbahnhof Köpenick – Sachstand, Gefährdungsabschätzung und weiteres Vorgehen Gaswerk Stellingdamm (TB 6), Juni 2018

IUP Ingenieure (2020): Detailuntersuchung nach BBodSchV des ehem. Gaswerks am Stellingdamm in Berlin-Köpenick – Teilbereich 6 des Entwicklungsgebietes ehem. Güterbahnhof Köpenick, Stellingdamm 15, Juli 2020

IUP Ingenieure (2022): Bodensanierung ehem. Gaswerk am Stellingdamm in Berlin Köpenick – Sanierungsplan in Anlehnung an § 13 BBodSchG, März 2022

IUP Ingenieure (2022): Ergänzende Altlastenuntersuchung Boden / Grundwasser - Stellingdamm 15, Hirtestr. 7 bis 10, 12555 Berlin, März 2022

Flora und Fauna

Bannert, B. (2021): Untersuchung zum Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) im Plangebiet BP 9-80 in Köpenick, Februar 2021

Goldbach, L. (2020): Artenschutzfachliche Erfassungsergebnisse für die Artengruppen Brutvögel (Gebäudebrüter) & Fledermäuse – Ehemaliges Gaswerk Berlin-Köpenick, November 2020

Kallasch, C. – Arbeitsgemeinschaft Freilandbiologie (2017): Brutvögel und Fledermäuse auf der Fläche des Güterbahnhofs Köpenick in Berlin-Köpenick – Bewertung und Konfliktanalyse, im Auftrag von gruppe F Landschaftsarchitekten, Oktober 2017

Kühnel, K-D. & Bannert, B. (2017): Landschaftsökologische Untersuchung auf dem ehemaligen Güterbahnhof Köpenick – Teil Amphibien, Reptilien, im Auftrag von gruppe F Landschaftsarchitekten, September 2017

Kruse, M. – NaturGut (2017): Faunistische Erfassungen zum Artenschutz zum ehemaligen Güterbahnhof Köpenick (Heuschrecken und Nachtfalter), im Auftrag von gruppe F Landschaftsarchitekten, Oktober 2017

Menz, H. – Ingenieurbüro für faunistische Gutachten (2022): GBK 21-36 ehem. Gaswerkstandort – Artenschutzkonzept, April 2022

Petzold, F. (2017): Landschaftsökologische Untersuchungen auf der VU-Erweiterungsfläche südlich des ehemaligen Güterbahnhofes Köpenick – Teilbereich: Libellen (Odonata), im Auftrag von gruppe F Landschaftsarchitekten, September 2017

Planland – Planungsgruppe Landschaftsentwicklung GbR (2021): Naturschutzfachliche Bestandsaufnahme für den B-Plan 9-80 - Erfassung Fauna – Brutvögel und Insekten, November 2021

Saure, C. & Kielhorn, K-H. – Büro für tierökologische Studien (2017): Entomofaunistische Untersuchungen auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs Köpenick (Treptow-Köpenick), im Auftrag von gruppe F Landschaftsarchitekten, September 2017

SzSP - Dr. Szamatolski Schrickel Planungsgesellschaft (2022): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Februar 2022

SzSP - Dr. Szamatolski Schrickel Planungsgesellschaft: Baumkartierung, Februar 2021, aktualisiert Juli 2024

SzSP - Dr. Szamatolski Schrickel Planungsgesellschaft: Biotopkartierung, Oktober 2021, aktualisiert Februar 2023

SzSP - Dr. Szamatolski Schrickel Planungsgesellschaft: Ergänzungen zum Trockenrasenaspekt im Plangebiet des Bebauungsplanes 9-80 in Treptow-Köpenick, Juli 2022

Lärm

Lärmkontor GmbH (2018): Schalltechnische Untersuchung – Vorbereitende Untersuchungen ehemaliger Güterbahnhof Köpenick, im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Juni 2018

Lärmkontor GmbH (2023): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 9-80 in Berlin-Köpenick, Juli 2023

Verschattung

UrbanPlan + Partner GmbH (2021): Schattensimulation für Typenprogramm Schulgebäude und Sporthalle im Rahmen des Freiflächenkonzeptes, März 2021

UrbanPlan + Partner GmbH (2021): Einpassplanung Schulstandort Nord, März 2021

Entwässerung

Ingenieurbüro KRAFT Beratende Ingenieure für Wasserwirtschaft (2022): Entwicklungsmaßnahme Güterbahnhof Köpenick Stellingdamm / Hirtestraße, 12555 Berlin Bebauungsplanverfahren 9-80 Niederschlagsentwässerungskonzept, 28. März 2022

Verkehr

IVAS Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen und -systeme (2023): Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ehemaliger Güterbahnhof Köpenick Umgestaltung Sommerweg Vorplanung, Januar 2023

IVAS Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen und -systeme (2023): Verkehrsplanerische Untersuchung zum Bebauungsplan 9-80 in Berlin-Köpenick, August 2023

Vorbereitende Untersuchungen

UrbanPlan + Partner GmbH (2019): Abschlussbericht über die vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 165 Absatz 4 BauGB für das Areal des ehemaligen Güterbahnhofs Köpenick und angrenzende Flächen im Bezirk Treptow-Köpenick, September 2019

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan 9-80

für Teilflächen des Geländes zwischen Stellingdamm, Hirtestraße, Janitzkystraße und Wolfsgartenstraße im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Köpenick

1. Ziele der Planung

Der Bebauungsplan 9-80 schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für die städtebauliche Entwicklung auf der Fläche des ehemaligen Gaswerks Köpenick am Stellingdamm. Der rund 3,2 ha große Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des städtebaulichen Entwicklungsbereichs für das Areal des ehemaligen Güterbahnhofs Köpenick einschließlich angrenzender Flächen. Wesentliches Ziel des Bebauungsplans ist die Realisierung eines neuen Schulstandorts im nördlichen Teil des Geltungsbereichs, der insbesondere bereits vorhandene Schulplatzdefizite ausgleichen und künftige Bedarfe decken kann. Ergänzend soll im zentralen und südlichen Teil des Grundstücks ein neuer Gemeinbedarfsstandort mit kulturellen und sozialen Angeboten entwickelt werden. Die vorhandenen denkmalgeschützten Gebäude sollen saniert werden und so der Öffentlichkeit langfristig zur Verfügung stehen.

Die Realisierung des Schul- und Gemeinbedarfsstandorts erfolgt im nördlichen Teil als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ und im südlichen Teil mit der Zweckbestimmung „kulturelle und soziale Einrichtungen“. Die als technische Infrastruktur notwendige Kanalbetriebsstelle der Berliner Wasserbetriebe auf dem Grundstück Stellingdamm 15A wird bestandsorientiert als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Kanalbetriebsstelle“ gesichert. Ziel der bestandsorientierten Planung für die vorhandenen Wohngrundstücke ist es, der bestehenden Konfliktlage hinsichtlich des Verkehrslärms durch lärmmindernde Maßnahmen entgegenzuwirken. Die im östlichen Bereich des Plangebiets gelegene – nicht öffentliche – Durchwegung, sog. Sommerweg wird primär zur Schulerschließung als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Hirtestraße (zur Hälfte im Geltungsbereich) werden entsprechend ihrer Widmung als öffentliche Straßenverkehrsfläche gesichert.

Durch verpflichtende Baumpflanzungen sowie Dach- und Fassadenbegrünungen im Wohngebiet sowie innerhalb der Gemeinbedarfsflächen und der Versorgungsfläche wird ein durchgrüntes Quartier mit einer hohen Aufenthaltsqualität entstehen. Die grünordnerischen Festsetzungen dienen gleichzeitig dem Ausgleich planungsrechtlich relevanter Eingriffe in Natur und Landschaft. Das vollständige Verbleiben von Niederschlagswasser im Plangebiet wird durch Maßnahmen zur Versickerung gewährleistet.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Die aufgrund der Festsetzungen zu erwartenden Auswirkungen auf die Belange der Umwelt sind in der Umweltprüfung unter Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ermittelt und bewertet worden. Die umweltbezogenen Auswirkungen wurden nach einzelnen

Schutzgütern differenziert bewertet. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Umweltbericht zusammengefasst und geeignete Maßnahmen zum Umgang damit dargestellt. Artenschutzrechtliche Regelungen sind berücksichtigt und im Hinblick auf die Vollziehbarkeit des Bebauungsplans geprüft worden.

Die umweltrelevanten Belange wurden durch Untersuchungen zu Altlasten, Verkehr, Flora und Fauna, Gewerbe- und Verkehrslärm, Niederschlagswasser und Verschattung geprüft.

Schutzgut Boden: Im Rahmen der Umsetzung der Planung erhöht sich die Versiegelung von ursprünglich 60 % auf 75 %, insgesamt werden damit weniger Flächen die natürliche Bodenfunktion übernehmen können. Um negativen Auswirkungen der Mehrversiegelung auf den Naturhaushalt entgegenzuwirken, werden Dach- und Fassadenbegrünungen (ausgenommen denkmalgeschützte Gebäude) festgesetzt. Es werden keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Boden erwartet. Die Böden im Plangebiet waren bereits stark anthropogen überprägt und nachweislich von Altlasten betroffen. Durch den Austausch des belasteten Bodens wird der Boden aufgewertet, so dass potenzielle Gefahren für den Wirkungspfad Boden-Mensch voraussichtlich dauerhaft beseitigt sind und das Grundwasser geschützt wird.

Schutzgut Wasser: Die vorhandenen Grundwasserschäden werden überwacht, um bei einer Verlagerung der Schäden Maßnahmen ergreifen zu können. Ausgehend vom Grundwasser kann für das Schutzgut Mensch nach derzeitigem Stand keine Gefährdung abgeleitet werden. Der Funktionsnachweis für die Regenwasserversickerung wurde im Rahmen eines Fachgutachtens zur Regenentwässerung erbracht, die planungsrechtliche Sicherung der Maßnahmen erfolgt über entsprechende Festsetzungen. Dies führt zu einer Aufwertung des Schutzgutes Wasser gegenüber der Bestandssituation.

Schutzgut Luft und Klima: Insbesondere mit Realisierung des neuen Schulneubaus können sich die grundlegenden klimatischen Eigenschaften des Gebiets nachteilig verändern. Auch der höhere Versiegelungsgrad wirkt sich ungünstig auf die klimatische Situation aus. Als Ausgleich hierfür dienen die durch die Grünfestsetzungen gesicherten Maßnahmen. Insbesondere durch den Erhalt und die Entwicklung von Vegetationsbeständen wird keine Verschlechterung der Luftqualität erwartet. Die Nachverdichtung zielt darauf ab, den Individualverkehr zu reduzieren und die Luftschadstoffe zu mindern. Gründächer stellen zudem im Winter eine Wärmeisolation dar und wirken sich bei wärmeren Temperaturen durch Verdunstungskühle positiv auf das lokale Klima aus.

Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt: Als Ausgleich für die notwendige Entfernung eines geschützten Trockenrasens werden etwa 60 m² Trockenrasen neu angelegt (Verhältnis 1:1,5). Insgesamt wurden 59 Einzelbäume innerhalb des Geltungsbereiches festgestellt, wovon 54 nach Baum-SchVO geschützt sind. Für den Ausgleich des Verlusts an geschützten Bäumen ist die Pflanzung von 79 Bäumen mittels textlicher Festsetzungen gesichert.

Im Geltungsbereich wurden insgesamt 23 Vogelarten kartiert, von denen 15 Arten im Gebiet brüten. Für 6 Vogelarten (Blau- und Kohlmeise, Garten- und Hausrotschwanz, Haussperling, Star) stellen die Brutplätze geschützte Lebensräume im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dar. Außerdem sind für Fledermäuse potenziell geeignete Lebensstätten vorhanden. Durch die Realisierung der Planung kommt es zum Verlust von Niststätten. Die Anlage neuer Nistplätze an Bäumen und Gebäuden ersetzen den Verlust. Die verpflichtenden Baumpflanzungen, die gärtnerische Anlage nicht überbaubarer

Flächen sowie Dach- und Fassadenbegrünungen können die Habitatverluste kompensieren. Während der Bauphase bieten die Biotoptypen und Vegetationsstrukturen der umliegenden Grundstücke ausreichend Ausweichräume.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild: Die neuen Schulbaukörper werden sich in Größe und Höhe von der umgebenden Bebauung stark unterscheiden und so das Ortsbild deutlich verändern. Die Baumpflanzungen und Fassadenbegrünungen tragen zur Verbesserung des Ortsbildes bei. Darüber hinaus sollen die vorhandenen Gebäude denkmalgerecht saniert und ergänzt werden, was zu einer Verbesserung des Ortsbildes im südlichen Teil der Gemeinbedarfsfläche führen wird.

Schutzgut Mensch und seine Gesundheit: Die Höhe des Schulbaus führt teilweise zu Verschattungen der nördlich angrenzenden Wohngrundstücke, was die private Erholungsnutzung einschränken kann. Eine Verschattungsstudie hat nachgewiesen, dass die Grundstücke nicht vollständig über den gesamten Tageszeitraum verschattet werden, betroffen sind nur Teilflächen, so dass gesundheitliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind. Mit Blick auf die zu erwartenden Klimaveränderungen können Verschattungen auch künftig zu positiven Auswirkungen für die Erholung führen, da Gebäude und Freiflächen vor Aufheizung geschützt werden. Eine deutliche Verbesserung der Erholungsnutzungen im Quartier wird durch die Schaffung von neuen Aufenthaltsflächen erwartet.

Die Gebäude auf der südlichen Gemeinbedarfsfläche vermeiden auf Grund ihrer Anordnung störende Lichtemissionen, die von den kulturellen Nutzungen ausgehen können, in die umliegenden Wohngebiete. Die Grundschule wird Kinderlärm verursachen, der gemäß § 22 Abs. 1a BImSchG nicht als schädliche Umwelteinwirkung gilt und als sozialadäquat hinzunehmen ist.

Die vom ansässigen Gewerbe und dem Verkehr ausgehende Lärmbelastung wird im allgemeinen Wohngebiet und innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „kulturelle und soziale Einrichtungen“ durch Schallschutzmaßnahmen, wie Verglasung von Außenwohnbereichen und besondere Schallschutzfenster oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung, reduziert. Auf dem Gelände der Kanalbetriebsstelle können temporär hohe Lärmpegel auftreten, die durch eine Lärmschutzwand an den Grundstücksgrenzen der Gemeinbedarfsflächen gemindert werden. Ergänzend werden zur Kanalbetriebsstelle offenbare Fenster auf den Gemeinbedarfsflächen teilweise ausgeschlossen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter: Die Festsetzungen zur Baukörperausweisung und Vollgeschosszahl sichern den historischen Gebäudebestand des ehemaligen städtischen Gaswerk Köpenick und tragen zum Schutz von Kulturgütern und zur Schaffung kultureller und sozialer Einrichtungen bei. Die Schallschutzwand zur Kanalbetriebsstelle fügt sich aufgrund der geringen Höhe in die Bebauung ein und stört das denkmalgeschützte Ensemble nicht.

Die Ausgleichsmaßnahmen können den naturschutzfachlichen Eingriff in Natur und Landschaft vollständig kompensieren. Insgesamt kann durch die Planung eine ausgeglichene bis positive Bilanz für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erwirkt werden.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen

3.1 Beteiligungen der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 11. September 2020 bis einschließlich 09. Oktober 2020 durchgeführt. Zum Auftakt wurde am 11. 2020 im Kontext mit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ehemaliger Güterbahnhof Köpenick zu einer öffentlichen Informationsveranstaltung eingeladen, bei der auch über den Bebauungsplan 9-80 informiert wurde. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 04. September bis einschließlich 18. Oktober 2023. Im Wesentlichen bezogen sich die eingegangenen Stellungnahmen auf die Themen Verkehr, Nutzungsarten, Lärm- und Lichtimmissionen, Gebäudestellung und -höhe, Veröffentlichung der Planunterlagen sowie Umwelt- und Naturschutzbelange. Die Ergebnisse der Auswertungen führten neben redaktionellen Änderungen insbesondere zu folgenden Anpassungen des Planentwurfs und der Begründung bzw. erforderliche Untersuchungen:

- Durchführung einer Machbarkeitsstudie zum Sommerweg
- Herrichtung von Fledermausquartieren
- Festsetzung von Fassadenbegrünung

3.2 Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 16. September bis einschließlich 16. Oktober 2020, die reguläre Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 20. Juni bis einschließlich 22. Juli 2022 und die erneute einschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB vom 04. September bis einschließlich 29. September 2023. Die Anregungen und Hinweise bezogen sich u. a. auf die Themen Gebietsart, Gebäudehöhe, Dachbegrünung, überbaubare Grundstücksflächen, Verkehr, Immissionen, Niederschlagswasser, Natur- und Artenschutz und Eingriffsbewertung. Die Ergebnisse der Auswertungen führten neben redaktionellen Änderungen insbesondere zu folgenden Anpassungen des Planentwurfs und der Begründung bzw. erforderlicher Untersuchungen:

- Erhöhung der Vollgeschossanzahl für die Schule auf vier Vollgeschosse
- Aufgabe des allgemeinen Wohngebiets im südlichen Teil des Gemeinbedarfsstandortes zugunsten der Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche
- Reduzierung der Verkehrsflächen des Stellingdamms bis zur Straßenmitte
- vertiefende Untersuchungen zu Verkehr, Lärm, Niederschlagswasser und Fauna
- Überarbeitungen der verkehrsplanerischen Untersuchungen, der Vorplanung Sommerweg (Machbarkeitsstudie) sowie der Eingriffsbilanzierung (nach ausführlichem Verfahren)
- Erweiterung des Geltungsbereichs um die vorhandene Pkw-Wendestelle des Sommerweges mit Festsetzung verkehrsberuhigter Bereich

4. Planungsalternativen

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen zum gesamten Entwicklungsgebiet „Ehemaliger Güterbahnhof Köpenick“ wurden bereits frühzeitig Standortalternativen für den Neubau einer Grundschule geprüft. Diese wurden aber u. a. auf Grund nicht ausreichender Flächen, fehlender Verfügbarkeit oder der Erforderlichkeit umfangreicherer bauvorbereitender Maßnahmen verworfen. Das Gelände des ehemaligen Gaswerkes weist ausreichende Flächen für die Realisierung der Schule auf, um den dringend benötigten Schulneubau zu realisieren. Gleichzeitig bestand die Möglichkeit, das Grundstück für das Land Berlin zu erwerben, um es mit den geplanten kulturellen und sozialen Angeboten zu einem übergeordneten Quartierstreffpunkt zu entwickeln. Andere Flächen wurden verworfen, weil dort noch umfangreichere bauvorbereitende Maßnahmen erforderlich gewesen wären.

5. Festsetzung

Die öffentlichen und privaten Belange sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen worden.

Der Senat hat am 03. Juni 2025 beschlossen, den von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen mit Senatsvorlage Nr. S-1882/2025 vorgelegten Entwurf des Bebauungsplans 9-80 vom 23. September 2024 dem Abgeordnetenhaus zur Zustimmung gemäß § 9 Absatz 3 in Verbindung mit § 8 Absatz 1 AGBauGB vorzulegen.

Das Abgeordnetenhaus hat in seiner Sitzung vom 10. Juli 2025 dem Entwurf des Bebauungsplans 9-80 vom 23. September 2024 zugestimmt.

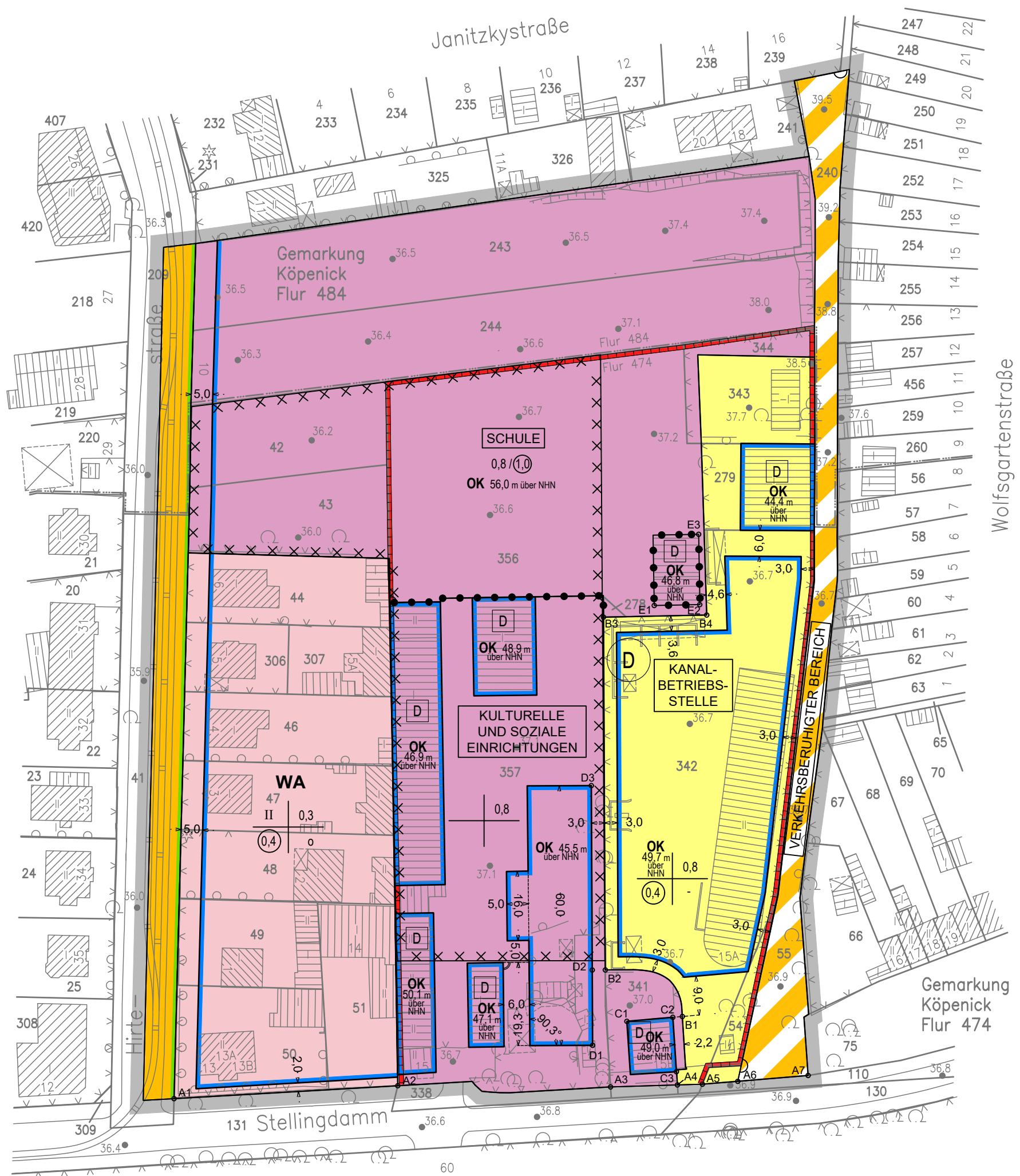
Berlin, den 19. September 2025

Christian G a e b l e r

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung
- 1.1. Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ sind auch Nutzungen für außerschulische Sport- und Spielwecke zulässig.
- 1.2. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) unzulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen
- 2.1. Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf sowie auf der Versorgungsfäche gilt für bauliche Anlagen, die als Einzelanlage dem Denkmalschutz unterliegen, die festgesetzte Oberkante nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsröhre sowie vorhandene Giebelwandaufbauten.
- 2.2. Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „kulturelle und soziale Einrichtungen“ und auf der Versorgungsfäche können bei allen baulichen Anlagen, die nicht als Einzelanlage dem Denkmalschutz unterliegen, ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten bis zu einer Grundfläche von insgesamt höchstens 20 % der Dachfläche und bis zu einer Höhe von 2,5 m über der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen und, bis auf Aufzugsanlagen, mindestens 2,0 m von den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt sind. Solaranlagen sind nicht Gegenstand dieser Festsetzung.
- 2.3. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „kulturelle und soziale Einrichtungen“ und der Versorgungsfäche gelten bei allen baulichen Anlagen, die nicht als Einzelanlage dem Denkmalschutz unterliegen, die festgesetzten Oberkanten nicht für Solaranlagen bis zu einer Höhe von 1,5 m oberhalb der festgesetzten Oberkante.
- 2.4. Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf und der Versorgungsfäche können untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Gemeinbedarfsflächen und der Versorgungsfäche dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen, ausnahmsweise bis zum festgesetzten Maß der baulichen Nutzung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.
- 2.5. Im allgemeinen Wohngebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung mit Ausnahme von Einfriedungen unzulässig.
- 2.6. An die Linie zur Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung darf zwischen den Punkten E1 –E2/E3 bezogen auf die zulässige Höhe der baulichen Anlagen unter Einschränkung der Tiefe der Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin herabgebaut werden.
- 2.7. Für bauliche Anlagen, die als Einzelanlage dem Denkmalschutz unterliegen, kann ausnahmsweise ein Vortreten von Gebäudeteilen, insbesondere für Aufzugsschächte und Freitreppen, bis zu einer Grundfläche von 10 m² vor die Baugrenze zugelassen werden. Dies gilt auch, wenn hierdurch die bauordnungsrechtlich vorgeschriebene Tiefe der Abstandsflächen unterschritten wird.
3. Immissionsschutz
- 3.1. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen im allgemeinen Wohngebiet und innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „kulturelle und soziale Einrichtungen“ 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.
- 3.2. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind im allgemeinen Wohngebiet und innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „kulturelle und soziale Einrichtungen“ entlang der Hürtestraße bis zu einer Tiefe von 12 m gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie und entlang des Stellingdamms bis zu einer Tiefe von 25 m gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.
- Von dieser Regelung ausgenommen sind Wohnungen, die über mindestens einen baulich verbundenen Außenwohnbereich verfügen, der zur straßenabgewandten Seite ausgerichtet ist.
- Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die entlang der Hürtestraße innerhalb einer Tiefe von 12 m gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie und entlang des Stellingdamms innerhalb einer Tiefe von 25 m gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie liegen, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.
- 3.3. Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf zwischen den Punkten B1, B2, B3 und B4 ist in einer Tiefe von maximal 0,7 m eine durchgehende Lärmschutzwand mit einer Höhe der Oberkante von mindestens 38,60 m über NHN zwischen den Punkten B1 – B2 und B3–B4 sowie mit einer Höhe der Oberkante von mindestens 40,10 m über NHN zwischen den Punkten B2–B3 zu errichten. Die Lärmschutzwand muss eine Schalldämmung DLR von mindestens 25 dB aufweisen. Es können hinsichtlich der Schallabschirmung auch bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.



- zum Schutz vor Gewerbelärm sind entlang der Linien zwischen den Punkten C1 -C2, C3, D1-D2-D3 und E1-E2 schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit zur Kanalbetriebsstelle ausgerichteten offenbaren Fenstern unzulässig.
- In Wohnungen
- mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen muss in mindestens einem Aufenthaltsraum,
 - mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen muss in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume jeweils mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein.
- Von dieser Festsetzung ausgenommen sind bauliche Anlagen und Teile baulicher Anlagen entlang der Linien zwischen den Punkten C1 -C2, D1 -D2 und E1 -E2, wenn sie eine Höhe von 41,10 m über NHN unterschreiten.
4. Grünfestsetzungen
- 4.1. Im allgemeinen Wohngebiet ist pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein gebietsheimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume sowie die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4.3 zu pflanzenden Bäume einzurechnen, soweit sie den vorher genannten Anforderungen entsprechen.
- 4.2. Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf sowie auf der Versorgungsfäche ist pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein gebietsheimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume sowie die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4.3 zu pflanzenden Bäume einzurechnen, soweit sie den vorher genannten Anforderungen entsprechen.
- 4.3. Ebenerechte Stellplatzflächen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je angefangene vier Stellplätze ist ein gebietsheimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu pflanzen. Dabei sind mindestens 4,5 m² große Baumscheiben herzustellen, deren Breite 2,0 m nicht unterschreiten darf.
- 4.4. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ sind mindestens 40 % der Dachflächen extensiv mit Sedum zu begrünen. Der durchwurzelbare Dachaufbau muss mindestens 6 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Verpflichtung zur Dachbegrünung gilt nicht für bauliche Anlagen, die als Einzelanlage dem Denkmalschutz unterliegen. Für überdachte Innenhöfe ist ausnahmsweise eine Intensivbegrünung zulässig.
- 4.5. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „kulturelle und soziale Einrichtungen“, im allgemeinen Wohngebiet und innerhalb der Versorgungsfäche sind mindestens 80 % der Dachflächen extensiv mit Gräsern und Kräutern (Gräser-Kraut-Mischung) zu begrünen. Der durchwurzelbare Dachaufbau muss mindestens 20 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Verpflichtung zur Dachbegrünung gilt nicht für Garagen, Nebenanlagen und bauliche Anlagen, die als Einzelanlage dem Denkmalschutz unterliegen.
- 4.6. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „kulturelle und soziale Einrichtungen“ sind Außenwandflächen von Gebäuden insgesamt auf mindestens 10 m Länge und einer Höhe von 10 m mit gebietsheimischen, selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Je laufender Meter Wandfläche ist mindestens eine Kletterpflanze zu setzen. Die Begrünung kann sowohl bodengebunden als auch wandgebunden ausgeführt werden. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Verpflichtung zur Fassadenbegrünung gilt nicht für Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen, die als Einzelanlage dem Denkmalschutz unterliegen.
- 4.7. Innerhalb der Versorgungsfäche sind Außenwandflächen von Gebäuden insgesamt auf mindestens 100 m Länge und einer Höhe von 10 m mit gebietsheimischen, selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Je laufender Meter Wandfläche ist mindestens eine Kletterpflanze zu setzen. Die Begrünung kann sowohl bodengebunden als auch wandgebunden ausgeführt werden. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Verpflichtung zur Fassadenbegrünung gilt nicht für Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen, die als Einzelanlage dem Denkmalschutz unterliegen.
- 4.8. Im allgemeinen Wohngebiet sowie innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten, Stellplatzanlagen sowie Aufenthalts- und Pausenflächen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenvergüsse, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
- 4.9. Im allgemeinen Wohngebiet, innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf und der Versorgungsfäche ist das anfallende Niederschlagswasser vollständig durch Mulden- oder Mulden-Rigolensysteme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung zu versickern.
5. Sonstige Festsetzungen
- 5.1. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A1, A2, A3, A4, A5, A6 und A7 ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

- Nachrichtliche Übernahmen**
- Denkmalschutz**
- Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich historische Bauten des ehemaligen Gaswerks Köpenick, die in der Berliner Denkmalliste unter der Objektnummer 09045792 als Gesamtanlage eingetragen sind.
- Hinweise**
- Grundwasserentnahme**
- Die Entnahme von Grundwasser ist im Plangebiet nur zulässig, soweit durch Sachverständige für Bodenbelastungen und Altlasten gemäß § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz geprüft wurde, dass durch die Grundwasserentnahme keine Beeinflussung der bestehenden Boden- und Grundwasserunreinigungen oder eine Gefährdung des Schutzzutes Mensch stattfindet.

- Einteilung der Straßenverkehrsflächen
- Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- Pflanzliste
- Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen mit Bindungen für Bepflanzungen wird die Verwendung von Arten der in der Begründung beigefügten Pflanzliste empfohlen.
- Die vermessungstechnische und liegenschaftsrechtliche Richtigkeit wird bescheinigt:
- Berlin, den 18.09.2024
- ÖbVI Silke Liedtke

**für Teilflächen des Geländes zwischen Stellingdamm,
Hirtestraße, Janitzkystraße und Wolfsgartenstraße
im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Köpenick**

Zeichenkatalog

Festsetzungen

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

Kleinreihengebiet
Reines Wohngebiet
Alteins Wohngebiet
Besonderes Wohngebiet
Dorfland
Mischgebiet
Urbanes Gebiet
Kombi
Gewerbegebiet
Industriegebiet
Sondergebiet (Erholung)

Sonstiges Sondergebiet

Beschreibung der Zahl der Wohnungen (9 Abs. 1 Nr. 6 Baude)

Geschossflächenzahl
als Höchstmaß
als Mindest- und Höchstmaß

Geschossfläche
als Höchstmaß
als Mindest- und Höchstmaß

Baumassenzahl

Flächen für den Gemeinbedarf

Strahlenverhältniss
Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung
z.B. öffentliche Parkfläche

Private Verkehrsfläche
Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
z.B. öffentliche Parkfläche

Flächen für Versorgungsanlagen
für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Gedächtnisgerüst

Oberrückführung der Hauptversorgungsleitungen
Hochspannungsführung

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

Anpflanzungen von Bäumen
sonstigen Bepflanzungen

Umgebung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgebung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Umgebung der von Bebauung freizuhaltenden Flächen
Besonderer Nutzungsschutz für Freizeitanlagen
Sichtfläche
Mit Gelb-, Fahr-, u. Leuchtgrün zu bezeichnende Flächen

Umgebung der Flächen für Stellplätze
Garagen
Gemeinschaftsstellplätze
Gemeinschaftsgaragen

Naturschutzgebiet
Landschaftsschutzgebiet
Naturdenkmal
Geschützter Landschaftsbestandteil
Erweiterung, die dem Denkmalschutz unterliegt
Gartanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt
Erleuchtungsgebiet

Gelände
Stellplatz
Garage
Tiefgarage
Kinderspielfeld

WS
WR
WA
WB
MT
MU
MK
GE
GI
SO

WOCHENENDHAUSGEBIET
UNIVERSITÄT
NR
ZWO
GF
BM

SCHULE
VERKEHRSFLÄCHE
FUSSGANGERBEREICH
KANALBETRIEBSSTELLE
T
STR
GA
GGA
ST
GA
GGA

Grundfläche
Grundfläche
Zahl der Vollgeschosse
als Höchstmaß
als Mindest- und Höchstmaß
zwingend

Offene Bauweise
Nur Einzelhäuser zulässig
Nur Doppelhäuser zulässig
Nur Hausgruppen zulässig
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Geschlossene Bauweise
Baulinie
Linie zur Abgrenzung des Umlanges von Abweichungen
Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt
als Höchstmaß
Traufhöhe
Firsthöhe
Oberkante
als Mindest- und Höchstmaß
zwingend

Umgebung von Flächen für Stellplätze
Flächen für Sport- und Spielanlagen

Strahlenbegrenzungslinie
Bereich ohne Einfahrt
Bereich ohne Ausfahrt
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Bereich für Ein- und/oder Ausfahrt
Höhenlage Oberkante Rad- und Fußgängerbrücke
Öffentliche und private Grünanlagen

Fläche für die Landwirtschaft
Fläche für Wald
Wassersfläche

Öffentliche Dauerkleingärten
PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN

Umgebung der Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen
Arkade
Höhenlage der Festsetzungen (in Meter über NNH)
Umgebung der Flächen, deren Böden erheblich mit anfallenden gefährlichen Abfällen der Nutzung innerhalb eines Baugabes

Umgebung der Flächen für Garagengebäude mit Dachstellplatz mit Angabe der Garagen
Tiefgaragen
Gemeinschaftsstellplätze
Gemeinschaftsgaragen

Nachrichtliche Übernahmen
Wasserscheit
Wasserschutzbereich (Grundwasserergründung)
Umgebung der Flächen für den Lufterkehr
Umgebung der Flächen, deren Böden erheblich mit anfallenden gefährlichen Abfällen der Nutzung innerhalb eines Baugabes
Bahnhofsgebäude
Verkehrsfläche
Straßenbahn

Eintragungen als Vorschlag
Hochstraße
Tiefstraße
Brücke
Industriebehälter (In Aussicht genommen)

Bearbeitungsstand vom 23.9.24

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Abteilung II

für die Abteilungsleitung

September 2023 bis einsch
Abgeordnetenhaus von E

Berlin, den 6.8.2025

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Abteilung

Anina Böhme

für die Abteilungsleitung

abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 9 Abs. 3 und § 8 Abs. 1 des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den 19.9.2025

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Christian Gaebler

Senato

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

Planunterlage: ALKIS Berlin Stand 08/2024
Messung Stand 12/2020, 08-09/2021, 06/2022, 04/2023, 08/2024
erstellt durch: ÖbVI S. Liedtke
Koordinatensystem ETRS89/UTM Zone 33N
Bezugshöhe: DHHN 2016 (NHN)

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

ÖbVI Silke Liedtke

This

9-80

Maßstab 1 : 1000

