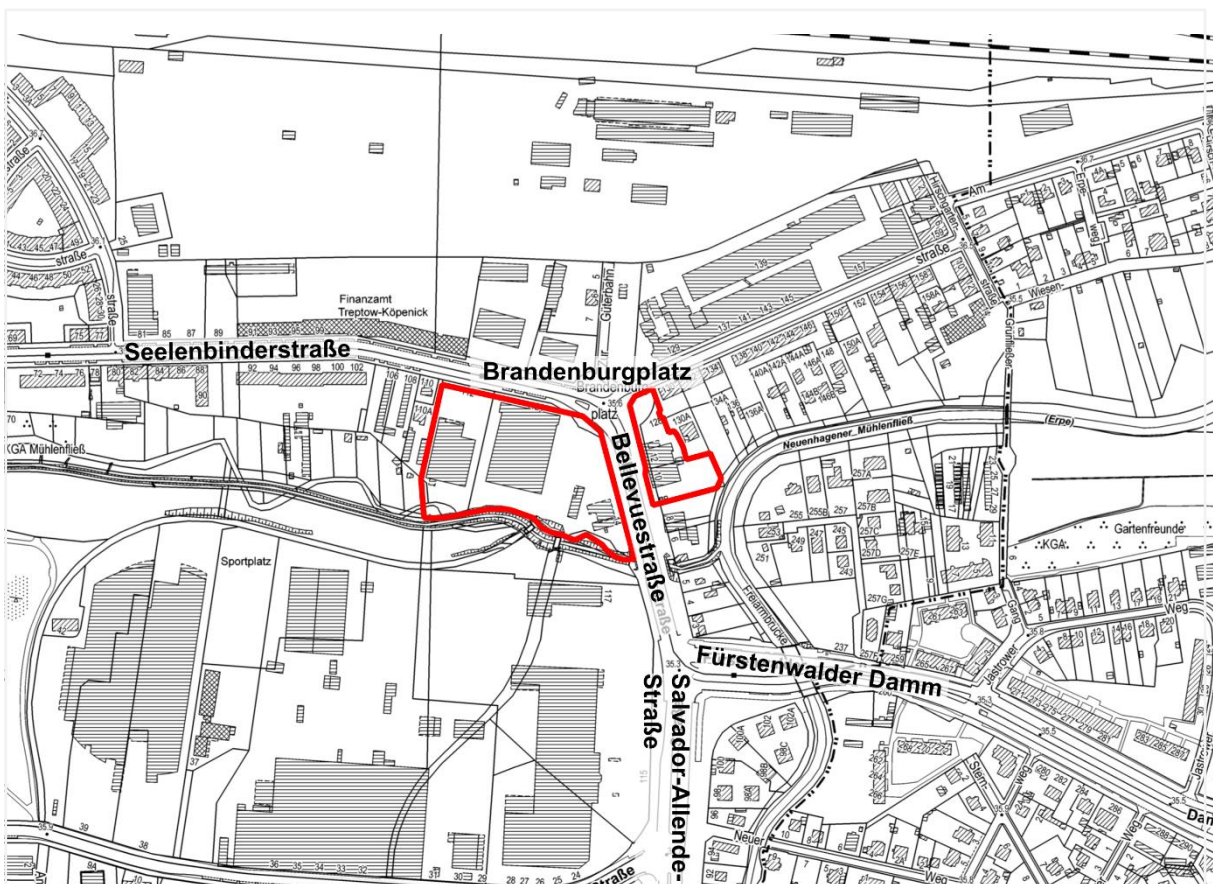




Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplans 9-87

für Teilflächen der Grundstücke Seelenbinderstraße 112, 124 und Bellevuestraße 14 zwischen Seelenbinderstraße und Alter Erpe sowie die Grundstücke Bellevuestraße 10 /12 im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Köpenick

zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB



Übersichtskarte mit Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-87

Stand: April, 2025

INHALTSVERZEICHNIS

A	Allgemeiner Teil.....	5
I	Planungsgegenstand	5
I.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung.....	5
I.2	Ziele und Zwecke der Planung	6
I.3	Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets	7
II	Ausgangssituation	10
II.1	Beschreibung des Plangebiets	10
II.2	Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen...	14
III	Entwicklung der Planungsüberlegungen	28
III.1	Vorlauf/Planungsgeschichte	28
III.2	Städtebauliches Konzept/Nutzungskonzept	29
IV	Planinhalt.....	35
IV.1	Wesentlicher Planinhalt (Grundzüge der Planung).....	35
IV.2	Baugebiete/Gemeinbedarfsflächen/Flächen für Versorgungsanlagen/ Flächen mit besonderem Nutzungszweck	35
IV.3	Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	38
IV.4	Grünflächen.....	38
IV.5	Grünfestsetzungen/Pflanzbindungen.....	39
IV.6	Ausgleichsmaßnahmen/Zuordnungsfestsetzungen	39
IV.7	Immissionsschutz.....	39
IV.8	Klimaschutz und Energie.....	39
IV.9	Gestaltungsregelungen	40
IV.10	Sonstige Festsetzungen.....	40
IV.11	Kennzeichnungen.....	40
IV.12	Nachrichtliche Übernahmen	41
IV.13	Hinweise.....	41
IV.14	Flächenbilanz.....	41
V	Städtebaulicher Vertrag (planergänzende Vereinbarungen)	41

VI	Verfahren.....	41
VII	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange.....	42
VIII	Auswirkungen der Planung.....	43
	VIII.1 Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima.....	43
	VIII.2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten.....	43
	VIII.3 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- beziehungsweise Investitionsplanung.....	43
	VIII.4 Weitere Auswirkungen.....	43
B	Umweltbericht.....	44
I	Einleitung.....	44
	I.1 Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplans.....	44
	I.2 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	46
II	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	61
	II.1 Bestandsaufnahme/Prognose bei Nichtdurchführung/Prognose bei Durchführung.....	63
	II.2 Vermeidung/Ausgleich; Eingriff/Ausgleich; Artenschutz, Biotopschutz, Waldschutz, Baumschutz	91
	II.3 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	93
III	Zusätzliche Angaben	94
	III.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	94
	III.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen.....	94
	III.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	94
	III.4 Referenzliste der Quellen.....	94
C	Rechtsgrundlagen.....	95
D	Abkürzungsverzeichnis.....	96
E	Anhang	98

A ALLGEMEINER TEIL

I Planungsgegenstand

I.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 9-87 umfasst eine Teilfläche des städtebaulichen Entwicklungsbereichs für das Areal des ehemaligen Güterbahnhofes Köpenick einschließlich angrenzender Flächen.

Gemäß den Prognosen des Stadtentwicklungsplanes Wohnen 2040 (StEP Wohnen 2040) werden ausgehend vom Jahr 2022 bis 2040 ca. 187.000 Menschen mehr in Berlin leben. Zu dem prognostizierten Bevölkerungswachstum kommt ein Entlastungsbedarf zur Entspannung des Wohnungsmarktes von ca. 137.000 Wohnungen. Zusammen mit einer Flächenvorsorge für Unvorhersehbares in der Größenordnung von 50.000 Wohnungen ergibt sich einen Bedarf von ca. 272.000 neuen Wohnungen. Dementsprechend sollen in dem Zeitraum zwischen 2022 und 2026 jährlich ca. 20.000 neue Wohnungen gebaut werden. Im Zeitraum 2027 bis 2031 sind dann noch mindestens 50.000 und in den Jahren 2032 bis 2040 noch mindestens 72.000 weitere Wohnungen erforderlich. Hinzu kommt ab der kommenden Legislatur die Flächensicherung für den Vorsorgebedarf.

Die Neuen Stadtquartieren sollen hierbei einen Anteil von 62.000 Wohnungen und damit rund ein Viertel des erforderlichen Neubaubedarfs und der Flächenvorsorge bis 2040 abdecken. Die Bezeichnung Neue Stadtquartiere wurde 2016 im Wohnungs- und Städtebauprogramm Wachsende Stadt eingeführt.

Das Gelände des ehemaligen Güterbahnhofes Köpenick ist eines dieser inzwischen 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. Durch die Gebietsentwicklung einschließlich der Entwicklung von Gewerbestandorten 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 Güterbahnhofareals mit einer umfassenden Reparatur des vorhandenen Stadtgefüges einhergehen.

Als Instrument für die Planung und Umsetzung dieses komplexen Vorhabens wurde die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ehemaliger Güterbahnhof Köpenick beschlossen. Die entsprechenden Ziele werden durch einen städtebaulich-freiräumlichen Rahmenplan konkretisiert (siehe Kapitel III.2).

Der Bebauungsplan 9-87 schafft im Rahmen der skizzierten Gebietsentwicklung insbesondere die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung eines Wohngebietes am südlichen Rand der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme am Übergang zur Alten Erpe. Planungsrechtlich sind die vorgesehenen Bauflächen derzeit einem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB und die geplante private Grünfläche überwiegend dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen (siehe Kapitel II.2.9). Durch die vorgesehene Quartiersentwicklung wird ein Planerfordernis ausgelöst, da die geplante Bebauung insbesondere hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung nicht nach § 34 BauGB zulässig wäre. 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.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes 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.

I.2 Ziele und Zwecke der Planung

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen beabsichtigt mit dem Bebauungsplan 9-87 die Schaffung von Planungsrecht für Wohnbebauung am ehemaligen Güterbahnhof Köpenick.

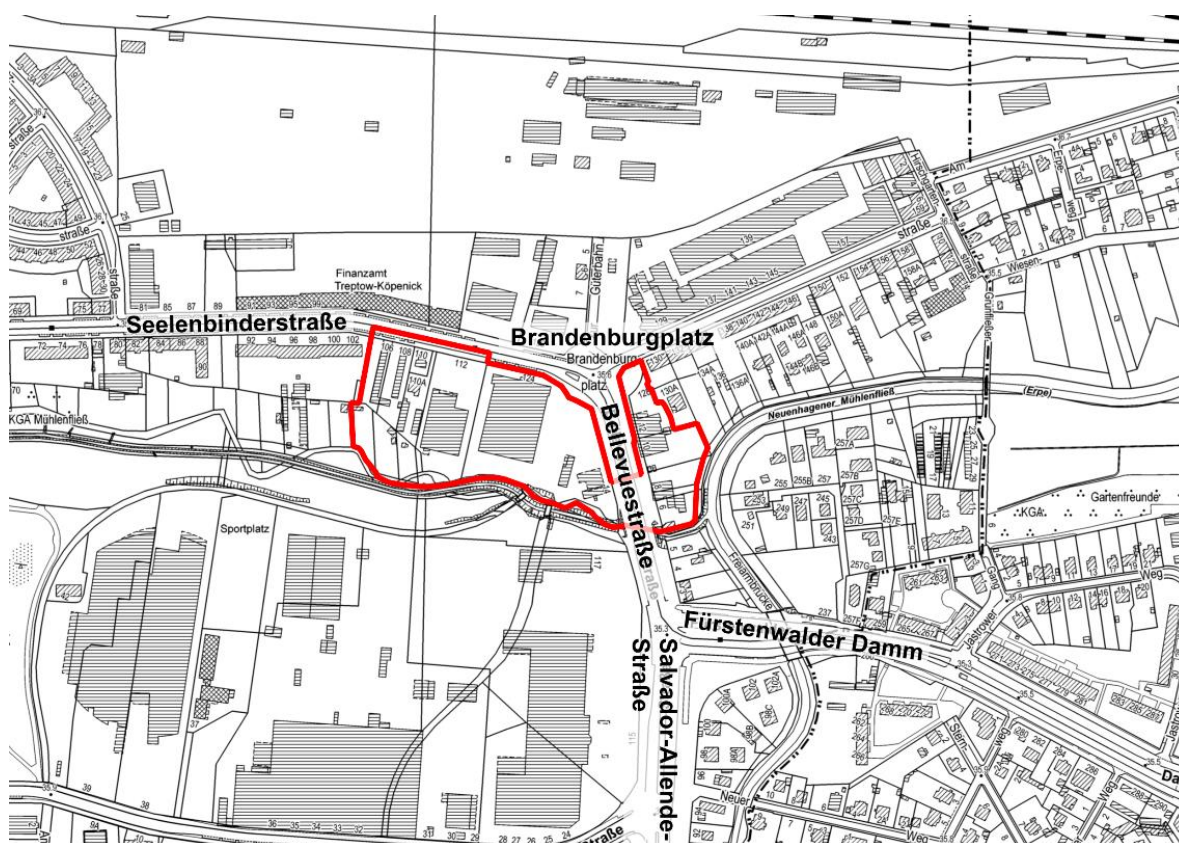
Zentrale Planungsziele für den Bebauungsplan 9-87 sind die schrittweise Überwindung der gegenwärtigen Funktionsschwächen sowie die strukturelle Qualifizierung in Verbindung mit der Entwicklung einer urbanen Wohnnutzung sowie wohnverträglichen Gewerbenutzungen. Im Besonderen ist durch den Bebauungsplan 9-87 vorgesehen, die gegenwärtig gewerblich genutzten Flächen zu Wohnbauflächen zu entwickeln und diese entsprechend den Vorgaben der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme baulich zu verdichten. Ebenso sollen die Flächen entlang der Alten Erpe als private Grünflächen gesichert werden.

Wie bei allen Neubaumaßnahmen in Berlin kommen auch innerhalb der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ökologische Standards zur Anwendung. So sollen im Sinne eines klimaneutralen Quartiers die Dächer prinzipiell begrünt, Niederschlagswasser vor Ort dezentral versickert und Bäume auf den Grundstücken gepflanzt werden. Ein übergeordnetes, gesamtheitliches Eingriffs-

und Ausgleichskonzept für den gesamten Entwicklungsbereich sichert die durch die Planung notwendigen Kompensationsmaßnahmen, so dass diese nicht zwangsläufig innerhalb der jeweiligen Geltungsbereiche zu verorten sind. Die Erfordernisse für siedlungs- und wohnungsnahes Grün sowie für öffentliche Spielplätze sind aus den Planungen für die Wohnbebauung abzuleiten.

Das Plangebiet ist im Bestand über die Seelenbinderstraße und die Bellevuestraße erschlossen. Der Umbau der Verkehrserschließung ist im Zusammenhang mit der geplanten Ostumfahrung Bahnhofstraße (OuB) grundsätzlich Gegenstand des planfeststellungsersetzenden Bebauungsplanes 9-84. Dieser regelt auch die Ausgestaltung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen im Sinne der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme. Die Verkehrsflächen sind daher nicht Gegenstand des Bebauungsplans 9-87.

1.3 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets



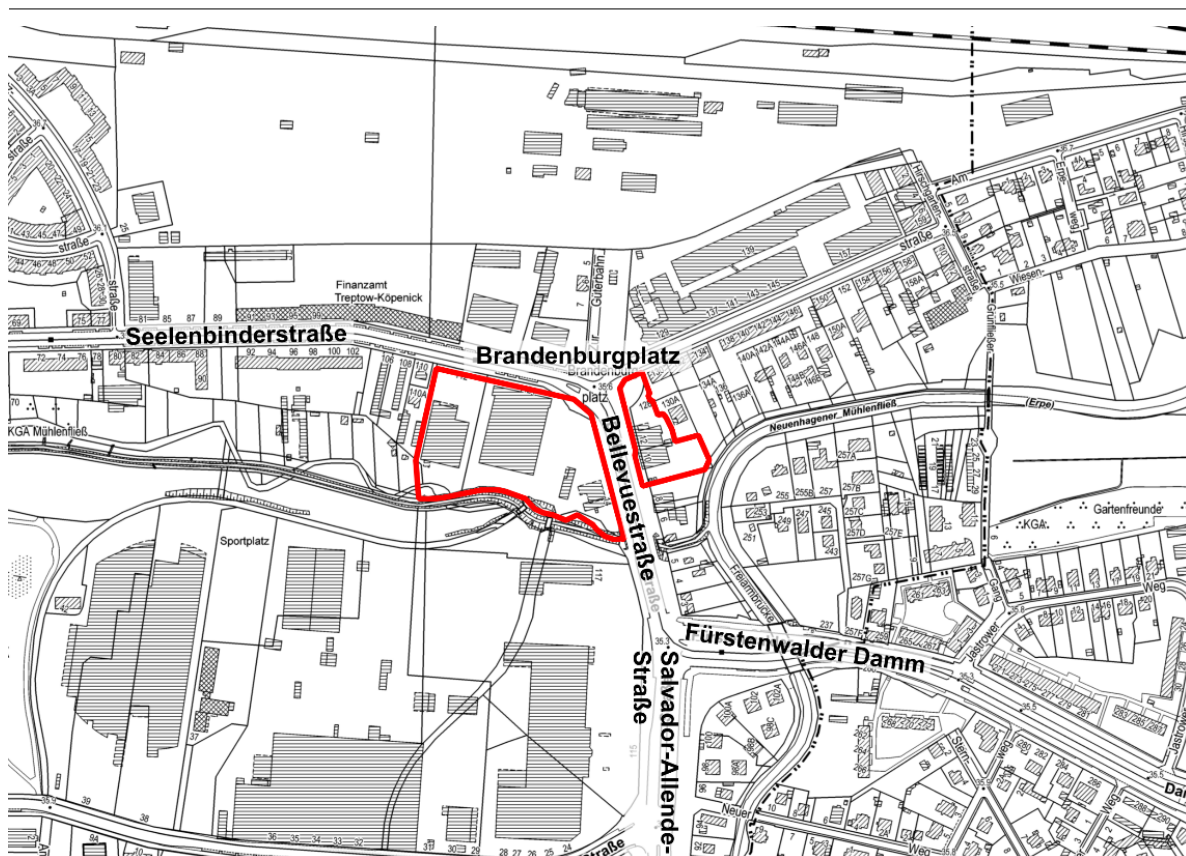


Abbildung 1: Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs (alt oben; neu unten)

Das Plangebiet befindet sich im Berliner Ortsteil Köpenick des Bezirks Treptow-Köpenick. Zum Aufstellungsbeschluss wurden die Flächen westlich des Plangebiets inklusive Teilflächen der Seelenbinderstraße, Teile der Bellevuestraße und zwei Privatgrundstücke an der Bellevuestraße im Südosten des Plangebiets mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 9-87 einbezogen (Abbildung 1, oben). Aufgrund der Erarbeitung des städtebaulich-freiräumlichen Rahmenplans und die damit einhergehende Konkretisierung der Planung (siehe Kapitel III.2) haben sich Änderungen in Bezug auf die Abgrenzung des Geltungsbereichs ergeben.

Die Straßenverkehrsflächen wurden aus dem Geltungsbereich herausgenommen, da diese, falls erforderlich, im Rahmen der Planung der Ostumfahrung Bahnhofstraße überplant werden (Bebauungsplan 9-84). Im Zusammenhang mit den Planungszielen des Bebauungsplans 9-87 besteht hier kein Planerfordernis. Die Privatgrundstücke Bellevuestraße 6 und 8 im Südosten sind nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereichs, da für die Bebauung Bestandsschutz besteht und keine Neubebauung vorgesehen ist. Die Flächen westlich des Plangebiets mit den Grundstücken Seelenbinderstraße 106, 108, 110, 110a werden über den vorgesehenen Bebauungsplan 9-88 planungsrechtlich gesichert.

Der angepasste Geltungsbereich (Abbildung 1, unten) besteht aus zwei Teilflächen, welche von dem Brandenburgplatz und der Bellevuestraße getrennt werden und umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 2,1 ha (Teilbereich West ca. 1,7 ha, Teilbereich Ost ca. 0,4 ha). Die Abgrenzung des

Geltungsbereichs ergibt sich im Süden und Osten aus der Abgrenzung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme. Maßgeblich für die Abgrenzung waren die im städtebaulich-freiräumlichen Rahmenplan vorgesehenen Nutzungen und Parzellierungen der Flächen und künftigen Baufelder. Die nördliche Grenze wird durch die bestehenden und geplanten Straßenverkehrsflächen vorgegeben. Im Süden bildet die Alte Erpe eine natürliche Grenze. Mit dem Bebauungsplan 9-87 werden die Flächen innerhalb der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme beplant, die bereits erschlossen sind und die daher zügig realisiert werden können.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Den nördlichen Rand bilden im Wesentlichen die Seelenbinderstraße und der Brandenburgplatz, welche vom Bebauungsplan 9-84 überplant werden sollen.
- Im Nordosten grenzen Wohngrundstücke mit Zeilenbebauung und Einfamilienhausbebauung an, im Südosten folgt der Landschaftsraum des Neuenhagener Mühlenfließes.
- Im Süden bildet die Alte Erpe den Rand des Geltungsbereichs für den Teilbereich West. Für den Teilbereich Ost verläuft die südliche Grenze an der Grundstücksgrenze Bellevuestr. 10.
- Im Westen schließt sich der in Vorbereitung befindliche Bebauungsplan 9-88 an. Im Bestand werden die Flächen durch Einfamilienhausbauten und Gartennutzung geprägt. Hierauf folgt ein Wohngebiet mit straßenbegleitender Zeilenbebauung.

II Ausgangssituation

II.1 Beschreibung des Plangebiets

II.1.1 Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung

Stadträumliche Einbindung

Der Bereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ehemaliger Güterbahnhof Köpenick liegt im nördlichen Bereich vom Stadtteil Köpenick des Stadtbezirkes Treptow-Köpenick von Berlin. Der Stadtteil befindet sich im Südosten von Berlin zwischen dem Wald- und Erholungsgebiet Wuhlheide im Westen und dem Müggelsee im Osten. Es liegt stadträumlich als östlicher Ausläufer der ehemaligen Dammvorstadt im Übergangsbereich zum angrenzenden Ortsteil Hirschgarten. Der ehemalige Güterbahnhof, welcher als neues Stadtquartier entwickelt werden soll, ist aufgrund der Lage östlich des S-Bahnhofs und künftigem Regionalbahnhof Köpenick als wichtiger Knotenpunkt einzuordnen. Gleichzeitig befindet sich an der Bahnhofstraße, u. a. mit dem Forum Köpenick, ein zentrales Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum, welches für den Stadtbezirk wichtige Funktionen der Daseinsvorsorge einnimmt.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes 9-87 liegt im südlichen Teil der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme und ist integriert in unterschiedliche Nutzungs- und Bebauungsstrukturen. Nördlich beider Teilflächen verläuft die Seelenbinderstraße, welche am Brandenburgplatz in eine vielbefahrene Kreuzung mündet. Die bei beiden Teilflächen vorhandene Gewerbenutzung prägt die nähere Umgebung mit unterschiedlichen Gebäudekubaturen. Das an die Seelenbinderstraße grenzende und unter Denkmalschutz stehende Finanzamt auf der gegenüberliegenden nördlichen Seite ist ebenso straßenraumprägend. Das östliche Umfeld ist gekennzeichnet durch eine straßenbegleitende Wohnbebauung, teils mit gelockerter Bebauung im rückwärtigen Raum. Westlich schließt sich eine Zeilenhausbebauung entlang der Straße an. Im Südwesten grenzt der Naturraum Erpetal an. Dieser bildet in West-Ost Verbindung eine Grünraumverbindung zwischen der Alten Spree Köpenick und den nordöstlich anschließenden Waldgebieten der Mittelheide. Zwischen Erpetal und Müggelspreewald sind unterschiedliche Gewerbeansiedlungen vorzufinden. Der S-Bahnhof Köpenick ist derzeit über die Seelenbinderstraße und die Bahnhofstraße ca. 1,2 km vom Geltungsbereich entfernt. Die nördlich des Geltungsbereichs verlaufende Seelenbinderstraße stellt derzeit die Verbindung zum zentralen Bereich am S-Bahnhof dar. Über die Bellevuestraße und Salvador-Allende-Straße ist das Plangebiet an das Krankenhaus Köpenick (DRK Kliniken Berlin Köpenick) und den zentralen Stadtteil (Zentrum) angebunden.

Gebietsentwicklung

Die historische Entwicklung des Gebietes am ehemaligen Güterbahnhof Köpenick ist eng mit der Entwicklung von Köpenick, beziehungsweise Cöpenick als Stadt verbunden. Köpenick wurde im 13. Jahrhundert gegründet und entwickelte sich im Laufe der Jahrhunderte zu einem wichtigen Handels- und Verwaltungszentrum. Im 19. Jahrhundert erlebte Köpenick eine Phase der Industrialisierung, die auch die Bebauung des Gebiets der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme beeinflusste. Hierzu zählt auch die Etablierung der „Berlin-Frankfurter-Eisenbahn“ im Jahr 1842. Parallel hierzu entstanden im Umfeld des Güterbahnhofs Fabriken und Gewerbeeinheiten, während Wohnraum für die Arbeiter geschaffen wurde. Diese Mischung aus Wohn- und Gewerbenutzung prägt das Gebiet bis heute. In den letzten Jahrzehnten hat sich die Nutzung des Gebiets gewandelt. Während in der Vergangenheit vor allem industrielle Nutzungen vorherrschten, sind heute zunehmend Wohn- und Dienstleistungsangebote zu finden. Die Bebauung besteht aus einer Mischung von mehrgeschossigen Wohnhäusern, die in den 1960er und 1970er Jahren errichtet wurden, sowie kleineren Gewerbeeinheiten, die sich entlang der Seelenbinderstraße und in den angrenzenden Straßen befinden. Ab Mitte der 1990er Jahre wurde der Güterbahnhof nicht mehr genutzt. Dies führte zu einer sukzessiven Entwicklung hin zu einer ungenutzten Brachfläche.

II.1.2 Bebauung und Nutzung

Das Gebiet des Geltungsbereichs ist durch bestehende gewerbliche Nutzungen und einen heterogenen Gebäudebestand geprägt. Der westliche Teilbereich wird zu einem Großteil durch einen eingeschossige Gewerbebebauung geprägt, an den zur Seelenbinderstraße hin ein viergeschossiges Bürogebäude angrenzt. In dem Gebäudekomplex sind unterschiedliche Nutzungen untergebracht (u. a. Autowerkstatt, Reifenhandel, etc.). Darüber hinaus befinden sich im Westen des Plangebietes ein Einzelhandel sowie südlich des Brandenburgplatzes und westlich der Bellevuestraße eine Tankstelle. Im östlichen Teilbereich ist ebenfalls Kfz-Gewerbe in Form einer Autowerkstatt und eines Autohändlers vorhanden. Der Gebäudebestand hat mehrheitlich maßgebliche Instandhaltungsmängel und Funktionsschwächen. Demgegenüber weist das Einzelhandelsgebäude einen besseren baulichen Zustand auf.

Im Süden des Plangebiets liegt die Alte Erpe, ein früherer Mündungsarm des Neuenhagener Mühlenfließes. Hier befinden sich zum Teil wertvolle Gehölzbestände wie Baumweiden, Erlen und Ulmen, die als Fragmente der ursprünglichen standorttypischen Vegetation entlang der Wasserläufe eingeordnet werden.

Durch die bestehende Nutzung mit dem hohen Abstellbedarf für Kfz ist der Großteil der Flächen bereits vollversiegelt. Eine Ausnahme stellen die Flächen der Alten Erpe dar. Das Gelände liegt auf ca. 36 - 37 m ü.NN und weist keine wesentlichen Höhenunterschiede auf. Aussagen zur Bestandssituation von Natur und Umwelt befinden sich im Umweltbericht.

II.1.3 Eigentumsverhältnisse

Die Eigentumsverhältnisse im Geltungsbereich stellen sich wie folgt dar:

	Flurstücknummer	Eigentümer (öffentlich/privat)
463	1 (tlw.), 4, 5, 6, 322 (tlw.), 324	privat
	49, 319 (tlw.), 320 (tlw.), 321, 349 (tlw.), 400	Land Berlin
473	60 (tlw.)	Land Berlin

Tabelle 1: Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im westlichen Teilbereich des Geltungsbereichs gehören überwiegend einem privaten Eigentümer. Mit diesem soll eine entwicklungsrechtliche Abwendungsvereinbarung geschlossen werden, sodass die Flächen entsprechend den Zielen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme entwickelt werden. Die Flächen im östlichen Teilbereich gehören dem Land Berlin.

II.1.4 Verkehrserschließung

Das Vorhabengebiet befindet sich südöstlich des S-Bahnhofs und zukünftigen Regionalbahnhofs Köpenick sowie südwestlich des S-Bahnhofs Hirschgarten. Am S-Bahnhof Köpenick verkehrt die S-Bahn Linie S3 zwischen Erkner und Spandau. Die Linie verkehrt tagsüber im 10-Minutentakt. Weiterhin sind die Straßenbahnlinien 27, 60, 62, 63 und 68 angebunden (alle tagsüber im 20-Minutentakt). Ferner verkehren hier die Buslinien X69, 164, 169, 269 (tagsüber im 10- bis 20-Minutentakt), N62, N64 (nachts im 30-Minutentakt).

Beide Teilflächen sind somit über den öffentlichen Personennahverkehr zwischen den genannten S-Bahnhöfen angebunden. Darüber hinaus befindet sich derzeit direkt angrenzend eine Straßenbahn-Haltestelle am Brandenburgplatz, bei der die Straßenbahnen der Linie 60 und der Linie 61 in Richtung Johannisthal im 10-Minutentakt fahren. Weiterhin ist dort die Buslinie 169 angebunden, welche Köpenick und Biesdorf (Elsterwerdaer Platz) in o. g. Taktzeit verbindet.

Die Verkehrsanbindung des motorisierten Individualverkehrs wird über die übergeordnete Straßenverbindung An der Wuhlheide in Richtung Berlin-Zentrum sowie die übergeordnete Straßenverbindung Müggelheimer Damm in Richtung A10 stadtauswärts gewährleistet. Gegenwärtig fungieren die örtlichen Straßenverbindungen Seelenbinderstraße und Bellevuestraße als Zubringerstraßen, welche auch die Erreichbarkeit der umliegenden Gebiete gewährleisten. Durch den planfeststellungsersetzenden Bebauungsplan 9-84 wird eine neue Verkehrserschließung des Gebietes am ehemaligen Güterbahnhof Köpenick geplant (siehe Kap. III.2.2).

Die Seelenbinderstraße weist über den Brandenburgplatz sowie in Richtung Süden verlaufend entlang der Bellevuestraße einen Schutzstreifen für Fahrräder auf. Über diesen ist das Plangebiet

für den Radverkehr erschlossen. Im übergeordneten Fahrradrouthenetz Berlins ist die Seelenbinderstraße Teil des Radvorrangnetztes, die Bellevuestraße Teil des Ergänzungsnetzes. Ebenfalls ist diese Verbindung als Gehweginfrastruktur ausgelegt.

Abstellmöglichkeiten für den Pkw im öffentlichen Straßenraum befinden sich in Parkinseln entlang der Seelenbinderstraße bis zur Einmündung in die Bellevuestraße sowie nach dessen Abzweigung vom Brandenburgplatz auf der nördlichen Straßenseite. Der nächste Behindertenparkplatz im öffentlichen Straßenraum ist auf der gegenüberliegenden Straßenseite ca. 100 m weiter westlich vor dem Finanzamt Treptow-Köpenick.

II.1.5 Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Gemeinbedarfseinrichtungen

Im Umfeld des Vorhabens befinden sich mehrere öffentliche Schulstandorte. Die Fläche des Geltungsbereiches befindet sich im Einzugsbereich der Ahorn-Grundschule (32. Schule) im Ortsteil Friedrichshagen. Diese liegt ausgehend vom Brandenburgplatz ca. 800 m entfernt und ist über die Bellevuestraße und den Fürstenwalder Damm erreichbar. In westlicher Richtung gegenüber des Amtsgerichts Köpenick in Richtung S-Bahnhof Köpenick befindet sich die Hauptmann-von-Köpenick Grundschule; sowie auf der nördlichen Seite des ehemaligen Güterbahnhofs die Merian-Oberschule.

Weiterführende Schulangebote, wie beispielsweise Ober- und berufsbildende Schulen sowie Gymnasien befinden sich überwiegend westlich und südlich in Richtung Spree und Köpenicker Altstadt als auch in der erweiterten Umgebung.

Im Einzugsgebiet der Ahorn-Grundschule befinden sich zudem zwei Kitas südwestlich des Vorhabengebietes, beide entlang der Friedrichshagener Straße (Schwanenkita und Kita Friedrichshagener Straße in je ca. 1 km Entfernung), sowie östlich in unmittelbarer Umgebung der Ahorn-Schule (Kita Schneckenhaus in ca. 750 m Entfernung). Im Einzugsbereich der Hauptmann-von-Köpenick Grundschule sind direkt angrenzend weitere Kitas (Boot-Kita in ca. 900 m Entfernung und Kita Hoppelhasen in ca. 650 m Entfernung) an der Seelenbinder Straße beziehungsweise Puchanstraße vorhanden, welche vom Vorhabengebiet gut erreichbar sind. Westlich des Geltungsbereichs entlang der Seelenbinderstraße befindet sich zudem eine Jugendfreizeiteinrichtung.

Auf den Flächen des ehemaligen Gaswerkstandorts am Stellingdamm entstehen im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme eine neue Grundschule an der Hirtestraße sowie weitere Gemeinbedarfseinrichtungen. Die Grundschule soll den Betrieb zum Schuljahr 2026/2027 aufnehmen. Standorte öffentlicher Sportanlagen befinden sich u. a. südwestlich im Bellevuepark sowie östlich am Hirschgartendreieck.

II.1.6 Technische Infrastruktur

Bezüglich der technischen Infrastruktur liegt aus den vorbereitenden Untersuchungen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme eine Bestandsanalyse aus dem Jahr 2017 vor.

Grundsätzlich ist entnehmbar, dass die herkömmlichen Leitungsbestände entlang der Seelenbinderstraße nördlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 9-87 verortet sind. Die Erschließung der Grundstücke wird somit überwiegend über nördlich gelegene Anschlüsse erfolgen. Im Einzelnen betrifft dies die Versorgung mit:

- Strom (Nieder-, Mittel- und Hochspannung)
- Telekommunikation
- Gas
- Trinkwasser (Hausanschlüsse müssen voraussichtlich nachverlegt werden)
- Abwasser (Hausanschlüsse müssen voraussichtlich nachverlegt werden)

II.1.7 Denkmalschutz

Denkmalgeschützte Anlagen oder besonders erhaltenswerte Gebäude sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Nördlich auf der gegenüberliegenden Seite der Seelenbinderstraße befindet sich das Finanzamt Treptow Köpenick, welches gemäß der Denkmalliste von Berlin als ehemalige Polizeidienstschule mit den Baujahren 1930 – 1931 unter der Nummer 09045806 unter Denkmalschutz steht.

Südwestlich des Plangebietes befindet sich das Gartendenkmal Bellevuepark aus dem Jahr 1766 (Denkmalnummer: 09046024).

II.2 Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen

II.2.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) ergeben sich für den vorliegenden Bebauungsplan aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 15. Dezember 2007 (GVBl. Nr. 33/ 2007 S.629), dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR 2019) vom 29. April 2019 (GVBl. Nr. 16/ 2019 S.294) sowie dem Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 7. Februar 2025 (ABl. S. 441).

II.2.1.1 Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007)

Die landesplanerischen Festlegungen des Landesentwicklungsprogramms 2007 treffen raumbedeutsame Aussagen und sind Grundsätze der Raumordnung im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG.

Für die Siedlungsentwicklung sind in § 5 LEPro 2007 folgende Grundsätze der Raumordnung festgelegt:

„Die Siedlungsentwicklung soll auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. [...]

Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben.

Bei der Siedlungsentwicklung sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden. In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren.“

Die im Landesentwicklungsprogramm festgelegten Grundsätze werden mit der vorliegenden Planung umfassend berücksichtigt. Es bestehen keine Widersprüche zu diesen Grundsätzen der Raumordnung.

II.2.1.2 Landesentwicklungsplan (LEP HR 2019)

Zur Siedlungsentwicklung sind im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg folgende, für die vorliegende Planung relevante, Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgelegt:

Grundsatz 5.1 Innenentwicklung und Funktionsmischung: „Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen 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.“

In der Festlegungskarte zum Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg ist das Plangebiet als Teil der Metropole Berlin (Ziel 3.4) sowie des „Gestaltungsraums Siedlung“ gemäß dem Ziel 5.6 festgelegt, in dem die Entwicklung von Siedlungsflächen uneingeschränkt möglich ist.

Die im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg festgelegten Ziele und Grundsätze werden mit der vorliegenden Planung umfassend beachtet beziehungsweise berücksichtigt. Es bestehen keine Widersprüche.

II.2.1.3 FNP in seiner Funktion als Raumordnungsplan

Der Berliner FNP mit seinen regionalplanerisch bedeutsamen Darstellungen ist die Bezugsebene zu den fünf Regionalplänen in Brandenburg. Für den Stadtstaat Berlin übernimmt der FNP somit

zugleich die Funktion der Regionalplanung. Die FNP-Darstellungen zu Bahnflächen, Häfen, übergeordneten Hauptverkehrsstraße und Autobahnen sowie städtischen Zentren unterliegen als regionalplanerische Festlegungen einer besonderen Beachtungspflicht. Die Regionalplanung ergänzt und konkretisiert die Rahmensetzungen der gemeinsamen Landesplanung Berlin-Brandenburg.

Zwischen den beiden Teilflächen des Bebauungsplanes befindet sich eine übergeordnete Hauptverkehrsstraße. Diese ist in ihrer Funktion gemäß der Zielsetzung Z 1.2 zu erhalten. Durch die Umsetzung der Planung wird die übergeordnete Hauptverkehrsstraße nicht beeinträchtigt.

II.2.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan



Abbildung 2: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (Ausschnitt ohne Maßstab; die ungefähre Lage des Plangebiets ist mit einer roten Umrandung gekennzeichnet)

Das Planungsziel des Bebauungsplans 9-87 ist die Schaffung von Wohnraum. Hierfür ist vorgesehen ein allgemeines Wohngebiet (WA) festzusetzen.

Der Flächennutzungsplan Berlin stellt beide Teilflächen als Gemischte Baufläche M2 (Bereiche mittlerer Nutzungsintensität und -dichte sowie überwiegender Mischgebietscharakter) dar. Für den westlichen Teilbereich sind geringfügig Teilflächen als Wohnbaufläche W2 (GFZ bis 1,5) dargestellt.

Neben den Darstellungen erhält der FNP sogenannte Entwicklungsgrundsätze. Diese bilden den Handlungsrahmen zur Konkretisierung der Planungsgrundzüge des FNP. Sie dienen als verwaltungsinterne Richtlinien zur Handhabung des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB mit Selbstbindungscharakter für die Verwaltung. Der Entwicklungsgrundsatz 1 lautet:

„Aus den Bauflächen des Flächennutzungsplans können die ihnen zugeordneten Baugebiete der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entwickelt werden. Andere Baugebiete und andere Flächen (u.

a. Grünflächen) kleiner als drei Hektar (ha) sowie lokale Einrichtungen oder Anlagen des Gemeinbedarfs und der Ver- und Entsorgung mit lokaler Bedeutung können entwickelt werden, wenn Funktionen und Wertigkeit der Baufläche sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben (z. B. Entwicklung von Gewerbegebieten kleiner als 3 ha aus dargestellter Wohnbaufläche). Die Sätze 1 und 2 gelten für Gemeinbedarfsflächen entsprechend.“

Die vorgesehene Planung für den Bebauungsplan 9-87 steht mit dem Entwicklungsgrundsatz 1 im Einklang, da die Flächen insgesamt die Größe von drei Hektar (ha) unterschreiten. Hierzu wird im weiteren Verfahren der Nachweis erbracht, dass Funktionen und Wertigkeit der Baufläche gewahrt bleiben. Zudem soll dafür Sorge getragen werden, dass die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben.

Im Süden beider Teilflächen stellt der FNP Grünflächen sowie Wasserflächen dar. Diese werden im Bebauungsplan entsprechend der Ausweisung als Grün- und Wasserflächen festgesetzt und folgen somit dem Entwicklungsgrundsatz.

Die Planungsziele sind aus dem Flächennutzungsplan heraus folgerichtig gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelbar.

II.2.3 Stadtentwicklungspläne

Stadtentwicklungspläne (StEP) werden nach § 4 Abs. 1 des Ausführungsgesetzes zum Baugesetzbuch (AGBauGB) für die räumliche Entwicklung des gesamten Stadtgebiets zu verschiedenen sektoralen Themengebieten erarbeitet. Sie stellen von der Gemeinde beschlossene Entwicklungskonzepte im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar.

II.2.3.1 Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 (StEP Klima 2.0) und BEK 2030

Der am 20. Dezember 2022 vom Senat beschlossene Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 (StEP Klima 2.0) zeigt u. a. klimatische Entwicklungspotenziale, bestehende Herausforderungen sowie deren mögliche Gestaltung im Klimawandel auf. Er 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. Der StEP Klima 2.0 schreibt als strategisches räumliches Konzept den StEP Klima (2011) und die Handreichung StEP Klima KONKRET (2016) fachlich fort.

Als zentrales Instrument zur Erreichung der Berliner Klimaziele hat der Berliner Senat am 20. Dezember 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.

Weitere Ausführungen zum StEP Klima 2.0 und BEK 2030 sowie Bezüge zum Plangebiet werden ausführlich im Umweltbericht unter Kapitel BI.2.2.4 aufgeführt.

II.2.3.2 Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr Berlin 2030 (StEP MoVe)

Der am 2. 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.

Der StEP MoVe nimmt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans nachfolgende relevante Maßnahmen innerhalb des Maßnahmenkatalogs auf:

- Neubau des Regionalbahnhofs Köpenick beziehungsweise des S-Bahnhofs Kamenzer Damm
- Bau der Westumfahrung Köpenick zur Entlastung und Ermöglichung der Verkehrsberuhigung der Bahnhofstraße
- Bau der Ostumfahrung Bahnhofstraße unter anderem zur Erschließung des Güterbahnhofs Köpenick und Entlastung und Verkehrsberuhigung der Bahnhofstraße

Mit dem Beschluss einhergehend, ist auch die Aktualisierung der Karten des Straßennetzes von Berlin (Bestand und Planung) verbunden.

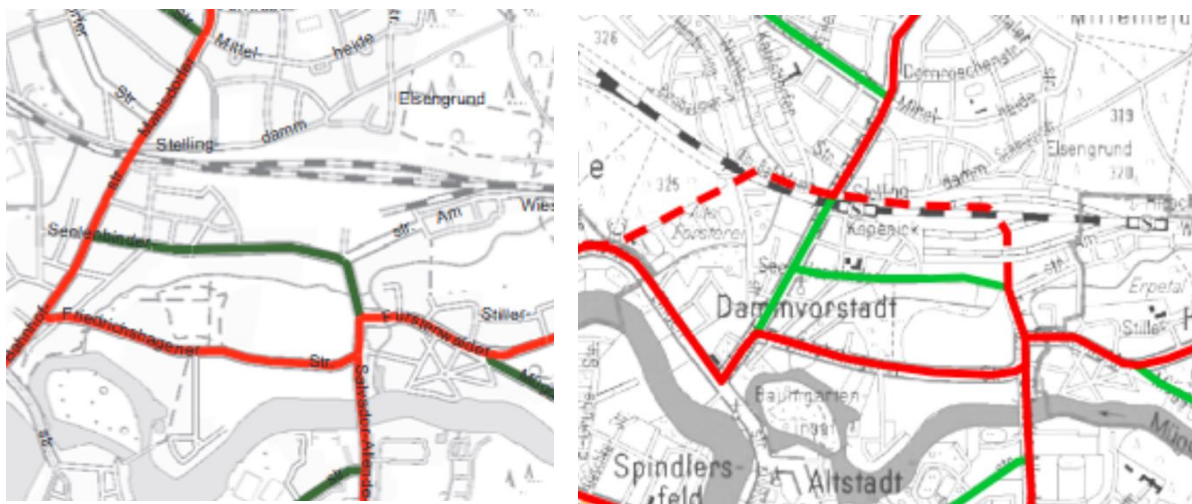


Abbildung 3: Übergeordnetes Straßennetz, Bestand 2023 (links) und Einstufung 2030 (rechts), Quelle: Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz Abteilung IV (Mobilität) (2023)

Im übergeordneten Straßennetz von Berlin ist die Seelenbinderstraße im Bestand (2023) innerhalb der Stufe III (örtliche Straßenverbindung) zwischen den mit Stufe II (übergeordnete Straßenverbindung) gekennzeichneten Straßen Bahnhofstraße, Fürstenwalder und Friedrichshagener Straße eingeordnet (Abbildung 3, links). In der Karte zum übergeordneten Straßennetz zur Einstufung 2030 ist die Ostumfahrung bereits ergänzt und wird dort ebenfalls als übergeordnete Straßenverbindung bestimmt (Abbildung 3, rechts).

II.2.3.3 Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2040 (StEP Wirtschaft 2040)

Der am 03. September 2024 vom Senat beschlossene Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2040 (StEP Wirtschaft 2040) trifft Aussagen für die zukünftige gewerbliche Entwicklung Berlins. Um stadtentwicklungsplanerisch den Anforderungen der wachsenden Berliner Wirtschaft in ihrer diversifizierten Struktur Rechnung zu tragen, ist daher eine Flächensicherung für unterschiedlichste Formen von Produktion in der Stadt erforderlich.

Im StEP Wirtschaft 2040 ist das Plangebiet als Teil des Entwicklungsbereichs ehemaliger Güterbahnhof Köpenick im Vertiefungsplan „Gesamtstädtische Einordnung“ als urbaner Wohn- und Arbeitsort dargestellt, der die Stadt zukunftsorientiert transformieren und maßvoll ergänzen soll. Das Plangebiet streift zudem nördlich innerhalb des „Konzeptplans Planungsziele“ geringfügig eine Fläche zum Erhalt der Mischung von Gewerbe und Wohnen. Südlich der Alten Erpe sind die gewerblichen Flächen aktiv zu sichern und zu entwickeln.

II.2.3.4 Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040 (StEP Wohnen 2040)

Der am 03. September 2024 vom Senat beschlossene Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040 (StEP Wohnen 2040) benennt die raumbezogenen wohnungspolitischen Leitbilder, Ziele, Instrumente und Maßnahmen für den geplanten Neubau von Wohnungen bis zum Jahr 2040.

Das Plangebiet als Teil des Entwicklungsgebiets ehemaliger Güterbahnhof liegt auf einer der Siedlungsachsen Berlins und gehört zum städtischen Entwicklungsraum Südost (Plan 3). Der ehemalige Güterbahnhof Köpenick ist als eines der neuen Stadtquartieren innerhalb des Vertiefungsplans „Gemeinwohlorientierter Wohnungsbau“ (Plan 5) als Potenzialfläche für den gemeinwohlorientierten Wohnungsbau mit 1.000 bis 1.999 Wohnungen dargestellt. Der Vertiefungsplan „Neue Stadtquartiere“ (Plan 3) schätzt die Realisierbarkeit zwischen 2027 bis 2031 ein.

II.2.3.5 Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 (StEP 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.

Die Bahnhofstraße Köpenick wird als nächstes Hauptzentrum abgebildet. Der Handlungsbedarf wird als mittel eingestuft. Der StEP Zentren trifft für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-87 keine Aussagen.

II.2.4 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ (herausgegeben von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Berlin, Stand 1.11.2018) bildet die Grundlage für den Abschluss städtebaulicher Verträge im Zusammenhang mit Wohnungsbauprojekten und soll eine einheitliche Praxis in der gesamten Stadt sicherstellen. Dieses Modell fördert Transparenz und zielt darauf ab, den Wohnungsbau in Berlin zu beschleunigen.

Im Rahmen des Modells verpflichten sich die Projektträger in städtebaulichen Verträgen dazu, die Kosten für die durch ihre Vorhaben notwendige technische und soziale Infrastruktur (wie Kita- und Grundschulplätze) zu übernehmen, sofern die Bedingungen des § 11 BauGB erfüllt sind und dies angemessen ist.

Darüber hinaus ist mit dem Vorhabenträger zu vereinbaren, dass im Geschosswohnungsbau ein Anteil von mindestens 30 % der geplanten Geschossfläche für Wohnnutzung mit Mietpreis- und Belegungsbindungen gemäß den jeweils aktuellen Wohnungsbauförderbestimmungen des Landes Berlin versehen wird.

Das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ ist zu berücksichtigen, soweit die Aufstellung oder die Änderung eines Bebauungsplans für die Herbeiführung der Genehmigungsfähigkeit eines Wohnungsbauprojekts erforderlich ist. Die Erheblichkeitsschwelle liegt bei 5.000 m² Geschossfläche Wohnen. Nach dem bisherigen Planungsstand beträgt die Brutto-Geschossfläche Wohnen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-87 überschlägig rund 36.000 m².

Gleichwohl kommt das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-87 nicht zur Anwendung. Durch die Anwendung des Instrumentariums der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme wird für die Flächen im westlichen Teilbereich zwischen dem Land Berlin und dem privaten Eigentümer eine entwicklungsrechtliche Abwendungsvereinbarung abgeschlossen. Darin verpflichtet sich der Grundstückseigentümer, die Grundstücke binnen angemessener Frist entsprechend den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zu bebauen und dementsprechend zu nutzen. Dazu gehört auch die Sicherung eines Anteils mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums. Die landeseigenen, östlichen Teilflächen sollen voraussichtlich an Landeseigene Wohnungsunternehmen oder an Genossenschaften vergeben werden.

II.2.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen (und Umweltfachplanungen)

II.2.5.1 Planwerk Südostraum Berlin

Das Planwerk Südostraum (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Juni 2009) misst Köpenick eine wichtige Bedeutung als Bindeglied zwischen der Innenstadt Berlins und dem Flughafen sowie in seiner Entwicklung zu einem wichtigen urbanen Zentrum im Südosten der Stadt zu. Köpenick wird als ein bedeutender Stadtteil hervorgehoben, der durch die geplanten Maßnahmen eine verbesserte Erreichbarkeit und Integration in die städtische Struktur erfahren soll.

Das Planwerk stellt den Geltungsbereich als Baufläche für teilträumliche Planung dar. Letztlich lassen sich dem Planwerk Südostraum aufgrund der Großmaßstäblichkeit keine wesentlichen Aussagen für das Plangebiet entnehmen.

II.2.5.2 Lärmaktionsplan

Der Lärmaktionsplan 2019–2023 (LAP) wurde am 23. Juni 2020 vom Berliner Senat beschlossen und setzt die Anforderungen der EU-Richtlinie 2002/49/EG zur Bekämpfung von Umgebungslärm um. Der LAP enthält ein umfassendes Programm, das Gesundheitsschutz und städtische Attraktivität fördert. Er legt Handlungsfelder und Maßnahmen fest, darunter Konzepte für Tempo 30, ruhige Gebiete und städtische Erholungsräume, sowie verkehrsbezogene Verhaltensänderungen. Effektive Maßnahmen aus früheren Plänen werden fortgeführt und Hinweise aus der Öffentlichkeitsbeteiligung von 2018 berücksichtigt.

Der Entwurf des neuen Lärmaktionsplans 2024–2029 für Berlin wurde gemäß § 47 d des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) vom 27. September bis 25. Oktober 2024 öffentlich ausgelegt.

Der vorliegende Entwurf des Lärmaktionsplans hat das Ziel, die Lärmbelastung in Berlin zu reduzieren und strukturelle Maßnahmen in die Wege zu leiten, um Berlin für alle lebenswerter zu gestalten. Der Lärmaktionsplan bilanziert das frühere Vorgehen, baut auf den bisherigen Erfahrungen auf und schreibt die Aktionspläne von 2008, 2013–2018 und 2019–2023 fort.

Ausführungen zum Lärmaktionsplan und die Aussagen zum Plangebiet befinden sich im Umweltbericht (siehe Kapitel BI.2.2.5).

II.2.5.3 Luftreinhalteplan

Der aktuelle Luftreinhalteplan Berlins, in der Fassung der zweiten Fortschreibung mit dem Stand 20. Juli 2019 mit redaktioneller Überarbeitung Dezember 2019 stellt ein wichtiges Instrument zur Verbesserung der Luftqualität in der Hauptstadt dar. Er verfolgt das Ziel, die Schadstoffbelastung, insbesondere von Feinstaub und Stickoxiden, zu reduzieren und die Luftqualität zur Umsetzung

der europäischen und nationalen Umweltvorgaben, insbesondere der Luftqualitätsrichtlinie der EU (2008/50/EG) und des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG), zu verbessern.

Dabei werden sowohl kurzfristige Maßnahmen, wie die Förderung des ÖPNV und die Reduktion des motorisierten Individualverkehrs, als auch langfristige Maßnahmen zur Förderung nachhaltiger Mobilität und urbaner Grünflächen berücksichtigt. Der Plan sieht auch die Einführung von Umweltzonen und die Verstärkung von Luftqualitätsmessungen vor. Ein weiterer Fokus liegt auf der Verbesserung der Luftqualität in besonders belasteten Stadtteilen, wie dem innerstädtischen Bereich und entlang von Hauptverkehrsachsen. Der Luftreinhalteplan ist Teil der Berliner Bemühungen, die Klimaziele zu erreichen und die Gesundheit der Bevölkerung zu schützen. Es wird erwartet, dass die Umsetzung der Maßnahmen zu einer spürbaren Verbesserung der Luftqualität führt und gleichzeitig die Lebensqualität in Berlin erhöht.

Ausführungen zum Luftreinhalteplan und die Aussagen zum Plangebiet befinden sich im Umweltbericht (siehe Kapitel BI.2.2.6).

II.2.6 Bereichsentwicklungsplanung

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

II.2.6.1 Zentren- und Einzelhandelskonzept für den Bezirk Treptow-Köpenick

Das bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzept dient der Konkretisierung des gesamtstädtischen StEP Zentren 3 (Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung: 21. Juli 2016, Drucksache Nr. VII/1364).

Im Steckbrief des Zentrenkonzepts wird der nahegelegene Bereich um die Bahnhofstraße als zentraler Versorgungsbereich inklusive Shopping-Center gekennzeichnet. Dieser umfasst zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung und übrige zentrenrelevante sowie nicht zentrenrelevante Sortimente. Zum Erhebungszeitpunkt wurden hier punktuelle Leerstände erfasst. Ebenso wurden dem Bereich wichtige zentrenrelevante Nutzungen, wie z. B. ein Ärztehaus, Banken und das Amtsgericht zugeordnet. Als Handlungsansätze werden ein weiterer Ausbau der Verkaufsflächen (periodischer und aperiodischer Bedarf) und der zentrenergänzenden Angebote (Freizeit, Gastronomie, etc.) sowie Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum (Querungsmöglichkeiten, Ergänzung Baumreihen) vorgesehen. Ferner ist angedacht, die weitere Entwicklung hauptzentrumstypischer Angebote im Einzugsbereich abzuwehren (insbes. in der Fachmarkttagglomeration Friedrichshagener Straße).

Durch die Nähe des Vorhabens zum zentralen Versorgungsbereich kann die Bereitstellung von entsprechenden Gütern der Daseinsvorsorge für die zukünftige Anwohnerschaft gewährleistet werden.

Das Zentrenkonzept wird aktuell durch den Bezirk fortgeschrieben.

II.2.6.2 Radwegekonzept für den Bezirk Treptow-Köpenick

Das Radwegekonzept ist der Fachplan Öffentlicher Raum und Verkehr und wurde 2010 durch das Bezirksamt Treptow-Köpenick und die Bezirksverordnetenversammlung im Mai 2011 mit dem zugehörigen Maßnahmenplan beschlossen (BVV-Beschluss-Nr. 1097/51/11).

Im Bezirklichen Radverkehrskonzept wird in der Maßnahmenkarte mit der Signatur „Kö.10“ das Einrichten einer Radverkehrsanlage (400 m) auf der Bellevuestraße zwischen Brandenburgplatz und Fürstenwalder Damm mit der Priorität: hoch [HR] aufgrund eines Unfallschwerpunktes 2005 gekennzeichnet. Gegenwärtig befinden sich beidseitig der Bellevuestraße Schutzstreifen.

Die Seelenbinderstraße von der Bahnhofstraße bis Brandenburgplatz wird mit der Signatur „Kö.27“ als Maßnahmenbereich Nebenroute mit der Priorität: mittel [NR] gekennzeichnet. Gefordert wird eine Verbesserung der Befahrbarkeit für Radfahrer nach Abstimmung mit der Verkehrsbehörde. Der angrenzende, vorgesehene planfeststellungsersetzende Bebauungsplan 9-84 wird die Anforderungen berücksichtigen.

II.2.6.3 Soziales Infrastrukturkonzept (SIKo) für den Bezirk Treptow-Köpenick

Die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Treptow-Köpenick von Berlin hat das Soziale Infrastrukturkonzept SIKo 2016 (Stand Dezember 2017) am 16. Mai 2019 auf der Grundlage des Bezirksamtsbeschlusses vom 15. November 2018 (BA-Beschluss Nr.: 239/18) als fachlichen Teilplan der Bereichsentwicklungsplanung beschlossen (Drucksachen-Nummer VIII/0618). Somit ist dieses Konzept verbindliche Grundlage für die Steuerung der Infrastrukturentwicklung und damit der Standortentwicklung beziehungsweise -sicherung im Bezirk Treptow-Köpenick.

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. Im dynamischen Maßnahmenplan von 2017 sind bereits mehrere Maßnahmen mit kurzfristiger Erforderlichkeit aufgeführt, welche im Zuge der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen ehemaliger Güterbahnhof Köpenick realisiert werden sollen. Hierzu zählen mehrere Kitas, Grundschulen, gedeckte Sportanlagen sowie Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen, Grünflächen für Kinder und Jugendliche sowie weitere Kultureinrichtungen. Die Umsetzung ist insbesondere Gegenstand der weiteren Bebauungspläne 9-80, 9-81, 9-82, 9-85, 9-86, 9-88 welche im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme aufgestellt werden.

II.2.6.4 Wirtschaftsflächenkonzept (WiKo)

Die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) hat am 15. Dezember 2022 das bezirkliche Wirtschaftsflächenkonzept (Stand Juli 2022) auf der Grundlage des Bezirksamtsbeschlusses vom 4. Oktober 2022 (Bezirksamtsvorlage 196/2022) beschlossen.

In der Analyse des Wirtschaftsflächenkonzepts wird das Plangebiet mit dem Auftreten von lokalem und produzierendem Gewerbe und Tankstellen abgebildet. Lokales Gewerbe wird hier u. a. durch eine Waschanlage, eine Kfz-Lackiererei sowie eine Kfz-Werkstatt dargestellt. Gegenwärtig wird das Gebiet somit überwiegend durch Gewerbebetriebe mit einem hohen Anteil von Kfz-Aufkommen und hoher Frequentierung von Pkw und Lkw genutzt.

Im Plan 3 „Zielkonzept: Räumliche Strategien“ ist das Plangebiet als Bereich mit gesamtstädtischer Bedeutung städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ehem. Güterbahnhof Köpenick abgebildet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 9-87 weist keine Bedeutung in der Entwicklungsstrategie auf.

II.2.7 Vom Bezirk beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzepte und sonstige städtebauliche Planungen

II.2.7.1 Schulentwicklungsplanung Treptow-Köpenick 2022

Die Schulentwicklungsplanung des Bezirks Treptow-Köpenick (BVV-Beschluss 0121/09/22 vom 7. Juli 2022) definiert anhand aktueller demographischer Trends und Entwicklungen die Bedarfe an Schulplätzen.

Neben den Schulstandorten Stillerzeile (09Gn02) und Stellingdamm/Hirtestraße (09Gn04) ist für die Schulplanungsregion 0909 mittelfristig eine weitere Schulneugründung vorgesehen. Diese ist auf dem südlichen Gelände des früheren Güterbahnhofs Köpenick als Neubau einer Gemeinschaftsschule mit zweizügiger Primar- und vierzügiger Sekundarstufe geplant. Bauzeit und mögliche Fertigstellung können heute noch nicht terminiert werden. Der vorgesehene Schulstandort wird ebenfalls als Bestandteil der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Gegenstand des Bebauungsplanes 9-82.

II.2.8 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm (LaPro) einschließlich Artenschutzprogramm für Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. April 2016 (ABl. 24, S.1314) stellt auf der Grundlage des Berliner Naturschutzgesetzes (NatSchG Bln) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Mai 2013 (GVBl. Nr. 13/2013 S.140) die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege sowie darauf aufbauende Maßnahmen in Grundzügen dar.

Die Aussagen der einzelnen Teilpläne des LaPro zum Plangebiet sind dem Umweltbericht (siehe Kapitel BI.2.2.1) zu entnehmen.

II.2.9 Geltendes Planungsrecht

Für das Plangebiet existiert kein festgesetzter Bebauungsplan.

Die planungsrechtliche Einschätzung, welche Bereiche dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB angehören und welche dem Außenbereich nach § 35 BauGB zugeordnet werden, richtet sich grundsätzlich nach der vorhandenen, prägenden Bebauung im Plangebiet und seiner Umgebung.

Die westliche Teilfläche des Geltungsbereichs ist auf Grund der örtlichen Situation überwiegend dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen. Die östliche Teilfläche befindet sich vollständig im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB (siehe Abbildung 4).

In der maßgeblichen näheren Umgebung sind Gewerbebetriebe aller Art, zum Beispiel Einzelhandelsbetriebe der Nahversorgung und Kfz-Händler; Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und eine Tankstelle, vorhanden. Die Eigenart der näheren Umgebung lässt sich somit in die typisierte Gebietskategorie des § 8 BauNVO einordnen. Die Zulässigkeit von Vorhaben nach Art der baulichen Nutzung für diese Flächen ist als faktisches Gewerbegebiet gemäß § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO zu beurteilen. Die Bebaubarkeit des Vorhabengrundstücks nach dem Maß der baulichen Nutzung und den sonstigen Zulässigkeitsmerkmalen bestimmt sich nach § 34 Abs. 1 BauGB.

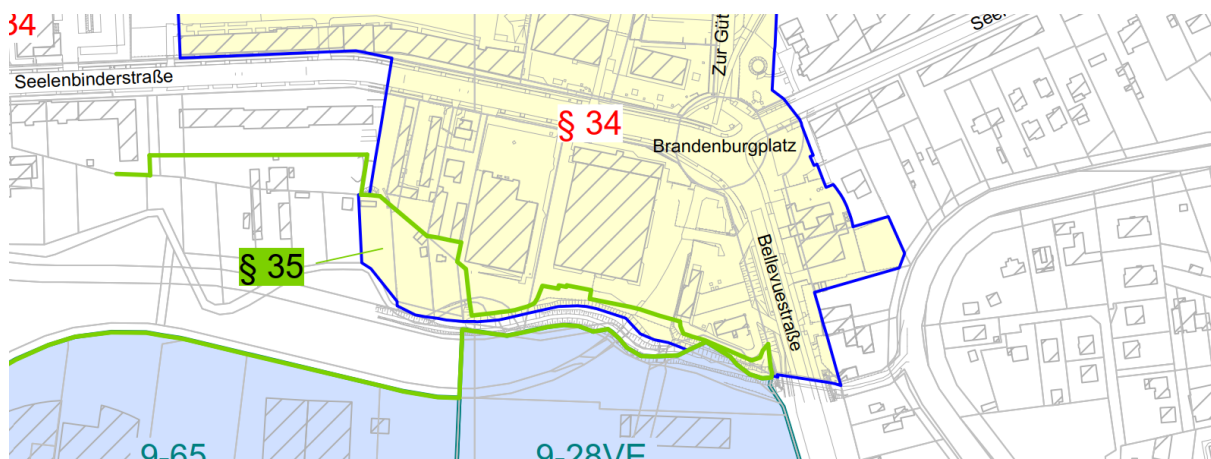


Abbildung 4: Einordnung nach § 34 und 35 BauGB (grüne Linie), Stand: 28.10.24 (Quelle: WISTA.Plan GmbH)

Da Teile des Naturraums Erpe innerhalb des Geltungsbereichs liegen, sind Randflächen des westlichen Teilbereichs als Außenbereich nach § 35 BauGB zu bewerten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich zudem innerhalb der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ehemaliger Güterbahnhof Köpenick und angrenzende Flächen. Am 22. April 2016 hat der Senat von Berlin die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen gemäß

§ 165 Abs.4 BauGB für das Areal beschlossen, die in einem Zeitraum von ca. 2 ½ Jahren von August 2016 bis Ende des Jahres 2018 durchgeführt wurden und in einen abschließenden Bericht mündeten, der am 1. Oktober 2019 vom Senat beschlossen wurde. Auf dieser Basis erfolgte am 12. Mai 2020 der Beschluss vom Berliner Senat zur Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs ehemaliger Güterbahnhof Köpenick und angrenzender Flächen gemäß § 165 Abs.6 Satz 1 BauGB. Er trat mit Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt am 27. Mai 2020 in Kraft (GVBl. Nr.23/2020 S.327) und bildet die Rechtsgrundlage zur Durchführung der geplanten Maßnahmen. Mit Senatsbeschluss vom 14. Juni 2022 wurde die Verordnung zur teilweisen Aufhebung der Rechtsverordnung für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme beschlossen (GVBl. Nr. 33/2022 S. 380). Damit hat sich der Entwicklungsbereich von ursprünglich ca. 50 ha um insgesamt ca. 14 ha verkleinert. Betroffen von der Aufhebung sind (bis auf 0,2 ha private Flächen, für die die Entwicklungsabsicht aufgegeben wurde) dauerhaft bahnbetriebsnotwendige Flächen (Gleistrassen und Bahnanlagen der durch das Gebiet verlaufenden Bahnstrecken), die sich im Eigentum der DB AG befinden und nur klarstellend aus dem Entwicklungsbereich herausgelöst wurden, da sie nicht Teil der (Über-)Planung waren. Die Entwicklungsziele bleiben dabei unverändert.

Die wesentlichen Ziele für das Gelände des ehemaligen Güterbahnhofes Köpenick und angrenzende Bereiche sind die Entwicklung eines gemischt genutzten urbanen Stadtquartiers mit einem Schwerpunkt auf den Wohnungsbau. Neben der Entwicklung von ca. 1.800 Wohnungen, von denen mindestens 40 % förderfähig sein sollen, sind auch die Schaffung von Gewerbeflächen (kleinteilige (produzierende) gewerbliche Nutzungen, (Büronutzungen und Einzelhandelseinrichtungen) sowie die gebietsübergreifende Schaffung von Gemeinbedarfseinrichtungen (Gemeinschaftsschule im Zentrum des Quartiers, drei Kindertagesstätten, eine Jugendfreizeiteinrichtung sowie weitere kulturelle und soziale Einrichtungen auf dem Standort des ehemaligen Gaswerks am Stellingdamm) wesentliche Entwicklungsziele. Hinzu kommt die Entwicklung von öffentlichen Grünflächen. Zur Erreichung der überörtlichen Zielstellung einer Entlastung des bezirklichen Hauptzentrums an der Bahnhofstraße soll die „Ostumfahrung Bahnhofstraße“ als Hauptverkehrsstraße einschließlich ÖPNV-Anbindung realisiert werden. Der städtebaulich-freiräumliche Rahmenplan wurde am 18. März 2025 vom Berliner Senat beschlossen und konkretisiert die städtebaulichen Ziele und Intentionen (siehe Kapitel III.2).

II.2.10 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme umfasst insgesamt eine Fläche von etwa 34 ha. Gemäß § 166 Abs. 1 S. 2 BauGB sind für den gesamten Entwicklungsbereich Bebauungspläne aufzustellen. Zwei Bebauungsplanverfahren sind bereits kurz vor der Festsetzung. Der Bebauungsplan 9-80 befindet sich im nördlichen Teil des städtebaulichen Entwicklungsbereichs. Er schafft insbesondere die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Grundschule und der Entwicklung eines Gemeinbedarfsstandorts. Bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan

9-83 VE, der direkt an den städtebaulichen Entwicklungsbereich angrenzt und hinsichtlich des Wohnungsbaus inhaltlich mit den Entwicklungszielen verzahnt ist, ist die Entwicklung eines Einzelhandels in Verbindung mit einer Wohnnutzung vorgesehen. Ende des Jahres 2024 fand die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB statt.

In Ergänzung zu dem Bebauungsplan 9-87 sollen sieben weitere Bebauungspläne aufgestellt werden. Neben dem Bebauungsplan 9-87 befinden sich die Bebauungspläne 9-85 und 9-86 bereits im Verfahren. Für die weiteren Bebauungspläne sind Aufstellungsbeschlüsse in Planung. Der Bebauungsplan 9-81 soll das Baurecht für ein Dienstleistungs- und Mobilitätszentrum sowie ein Wohngebiet schaffen. Der Bebauungsplan 9-82 sieht die Realisierung von Wohnen, Gewerbe und einen Schulstandort vor. Der Bebauungsplan 9-84 beinhaltet mit dem planfeststellungsersetzenden Bebauungsplan die Ostumfahrung Bahnhofstraße. Die Bebauungspläne 9-85, 9-86 und 9-88 sehen primär die Festsetzung von Wohn- und Gewerbestandorten sowie Gemeinbedarf vor. Der Bebauungsplan 9-89 bündelt voraussichtlich einen Teil der im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erforderlichen Kompensationsmaßnahmen.

Südlich des Geltungsbereichs auf der südlichen Seite der Alten Erpe befindet sich der rechtskräftige Bebauungsplan 9 - 28VE. Dieser trifft Festsetzungen zur Errichtung eines Bau- und Gartenmarktes sowie weiterer Fachmärkte und ergänzender Nutzungen für das Grundstück Friedrichshagener Straße 24-28 im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Köpenick. Westlich davon befindet sich der rechtskräftige Bebauungsplan 9 - 65. Dieser setzt für die Flächen an der Friedrichshagener Straße 29-39 und 42 ein Gewerbegebiet, sowie ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fachmarktzentrum“ fest. Teilflächen sind als Flächen für den Gemeinbedarf als Sportanlage festgesetzt.

II.2.11 Landschaftspläne

Für das Plangebiet liegt kein Landschaftsplan vor.

II.2.12 Planfeststellungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 9-87 befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine planfestgestellten Flächen. Der nördlich angrenzend vorgesehene Bebauungsplan 9-84 wird allerdings planfeststellungsersetzende Inhalte aufweisen.

III Entwicklung der Planungsüberlegungen

III.1 Vorlauf/Planungsgeschichte

Der Vorlauf des Bebauungsplans 9-87 ist wesentlich durch die Lage in der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ehemaliger Güterbahnhof Köpenick bestimmt (siehe Kapitel II.2.9).

Als Basis für die Planung der Entwicklungsmaßnahme wurde bereits im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen im Jahr 2019 ein Strukturkonzept auf der Grundlage vertiefter städtebaulicher Prüfungen und Fachgutachten erarbeitet. Das Strukturkonzept stellte die grobe Nutzungsverteilung und übergeordnete Erschließung dar und wies die Machbarkeit der Entwicklungsziele nach. Dazu gehörten die Trassierung der Ostumfahrung Bahnhofstraße, die Verteilung von potenziellen Wohnungsneubau- und Gewerbeflächen, Standorte für soziale Infrastruktur sowie übergeordnete Grünverbindungen.

Von September 2022 bis Juni 2023 wurde basierend auf den Erkenntnissen des Strukturkonzepts ein zweistufiges städtebauliches Werkstattverfahren als wettbewerblicher Dialog zur Qualifizierung des Struktur- und Nutzungskonzeptes auf Basis der Entwicklungsziele durchgeführt. Dies wurde unter Einbeziehung relevanter Fachbehörden, Vertretenden von landeseigenen Wohnungsunternehmen und Eigentümerinnen und Eigentümern sowie der interessierten Öffentlichkeit durchgeführt.

Im Ergebnis erfolgte die Auswahl des städtebaulich-freiräumlichen Konzepts des Planungsteams von ADEPT & Karres en Brands mit PGT Umwelt & Verkehr. Im Anschluss, zwischen September 2023 und September 2024, folgte dessen Weiterentwicklung zum städtebaulich-freiräumlichen Rahmenplan. Die oben genannten Akteurinnen und Akteure wurden auch bei der Erarbeitung des Rahmenplans intensiv eingebunden und beteiligt. Der städtebaulich-freiräumliche Rahmenplan wurde am 18. März 2025 vom Senat beschlossen. Mit dem Plan werden die Ziele der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme konkretisiert und durch ein räumlich-funktionales Gerüst untersetzt.

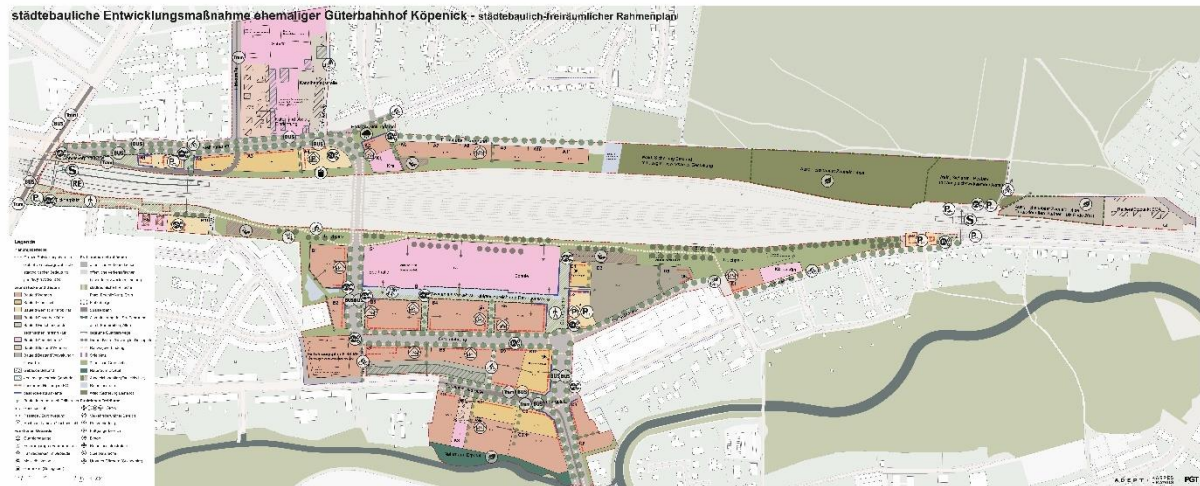


Abbildung 5: Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ehemaliger Güterbahnhof Köpenick - städtebaulich-freiräumlicher Rahmenplan (Quelle: Adept, Karres en Brands, PGT (2025))

Der Rahmenplan ist wesentliche Grundlage für die weitere Planung, Entwicklung und Gestaltung des neuen Stadtquartiers, inklusive der Schaffung von Planungsrecht (Abbildung 5).

Ergänzend zum Rahmenplan sind übergreifend für die gesamte städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ehemaliger Güterbahnhof Köpenick diverse fachliche Konzepte in Erarbeitung. Zum gegenwärtigen Planungsstand liegen bereits folgende Konzepte mit jeweiligen Arbeitsständen im Entwurf vor, deren bisherige Erkenntnisse Eingang in die Begründung gefunden haben:

- IVAS-Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen und -systeme (2024): Mobilitätskonzept für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ehemaliger Güterbahnhof Köpenick
 - Teil I - Bestandsanalyse (10/2024)
 - Teil II - Leitbild und Entwicklungsziele (12/2024)
- Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker mbH (04/2025): Regenwasserbewirtschaftung für das Entwicklungsgebiet ehemaliger Güterbahnhof Köpenick - Grobkonzept Regenwasser zum Rahmenplan

III.2 Städtebauliches Konzept/Nutzungskonzept

Das städtebauliche Konzept lässt sich für die Teilflächen des Bebauungsplanes 9-87 aus dem städtebaulichen Rahmenplan ableiten (Siehe Abbildung 6).

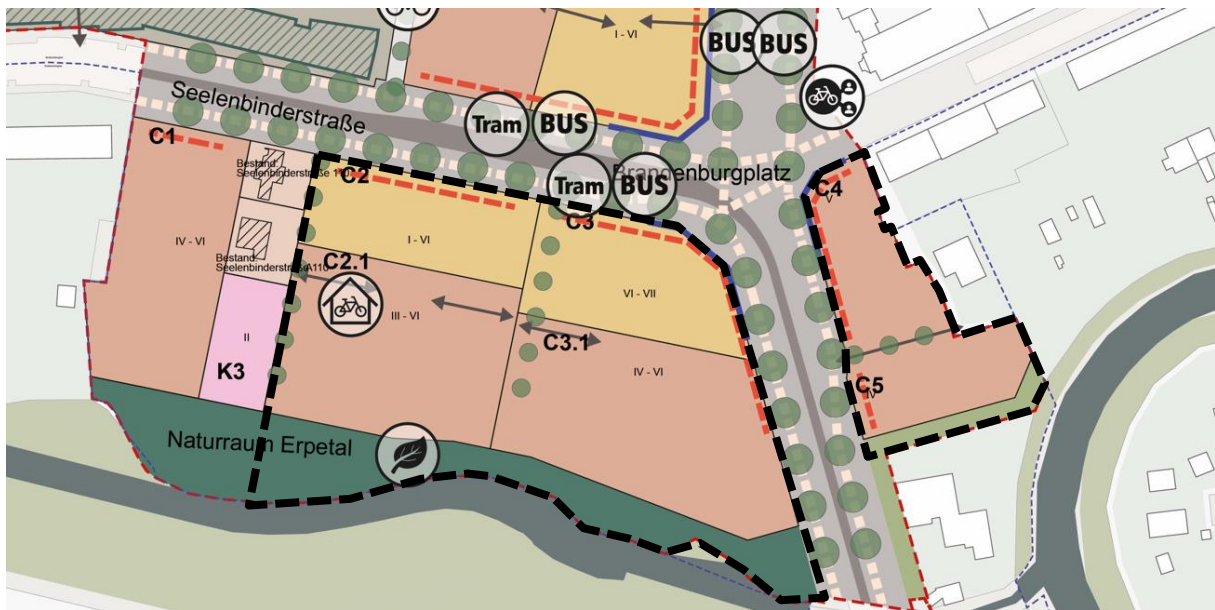


Abbildung 6: Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ehemaliger Güterbahnhof Köpenick – Auszug mit Darstellungen des Bebauungsplanes 9-87 (schwarz gestrichelte Umrandung) aus dem städtebaulich-freiräumlichen Rahmenplan (Quelle: Adept, Karres en Brands, PGT (2025))

Für beide Teilflächen des Bebauungsplanes 9-87 ist eine straßenbegleitende Bebauung entlang der Seelenbinderstraße und der Bellevuestraße geplant. Die Flächen im westlichen Teilbereich werden in die Baufelder C2 und C2.1 (West) sowie C3 und C3.1 (Ost) unterteilt und sehen jeweils Wohn- und Mischnutzung mit maximal sechs beziehungsweise sieben geplanten Vollgeschossen vor. Gleichzeitig ist vorgesehen Fahrradparken im Gebäude im Bereich von C2.1 zu errichten, um die Funktion als Mobilitätsknotenpunkt für die Quartiere südlich der Seelenbinderstraße zu ermöglichen. Südlich der Baufelder schließt sich der Naturraum Erpetal an, welcher mit ökologischer Funktion integriert wird. Auf der östlichen Seite der Bellevuestraße werden die Baufelder C4 und C5 mit einer Geschossigkeit von maximal fünf Vollgeschossen als Wohnbaufelder gekennzeichnet.



Abbildung 7: Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ehemaliger Güterbahnhof Köpenick - Auszug mit Darstellungen des Bebauungsplanes 9-87 (schwarz gestrichelte Umrandung) aus dem städtebaulich-freiräumlichen Konzeptplan (Quelle: Adept, Karres en Brands, PGT (2025))

Die vorgesehene Wohnbebauung des Bebauungsplanes 9-87 bildet im Konzeptplan den städtebaulichen Auftakt im Süden des Quartiers am ehemaligen Güterbahnhof Köpenick (Abbildung 7). Der städtebauliche Konzeptplan sieht neben der Schaffung von Wohnraum insbesondere einen schonenden Übergang zum Natur- und Landschaftsraum vor.

Die beiden Blöcke, welche in den westlichen Teilflächen des Geltungsbereichs geplant sind, bilden nach innen beruhigte Hofstrukturen mit hineinragenden eingeschossigen Anbauten entlang der Seelenbinderstraße. In den nach Süden geöffneten Hofinnenflächen werden nutzbare Grünflächen mit Gemeinschaftsnutzungen wie beispielsweise Spielplätze vorgesehen. Durch die Nähe zum Naturraum Erpetal im Süden können sich hier wichtige ökologische Funktionen koppeln. Zur Seelenbinderstraße und zur Bellevuestraße bilden die Blöcke zusammen mit der nördlich und östlich geplanten Bebauung einen gefassten Straßenraum. Die Gebäudehöhe orientiert sich am Bestand und bildet ein ausbalanciertes Gegenüber zum Finanzamt. Die in Nord-Süd Richtung verlaufende Bebauung der östlichen Teilfläche des Bebauungsplanes 9-87 bildet das korrespondierende Element zur Flankierung des Straßenraumes der Bellevuestraße und trägt somit ihrerseits zur Straßenraumstrukturierung bei. Dadurch wird die Eingangssituation ins Stadtquartier baulich akzentuiert.

Im Rahmen der Freiraumgestaltung sollen die Flächen zwischen den Wohnblöcken als grünräumliche Verbindungen von den nördlich geplanten Wohngebieten in Richtung Erpetal gestaltet werden. Diese ermöglichen somit eine freiräumliche Verknüpfung der Teilquartiere.

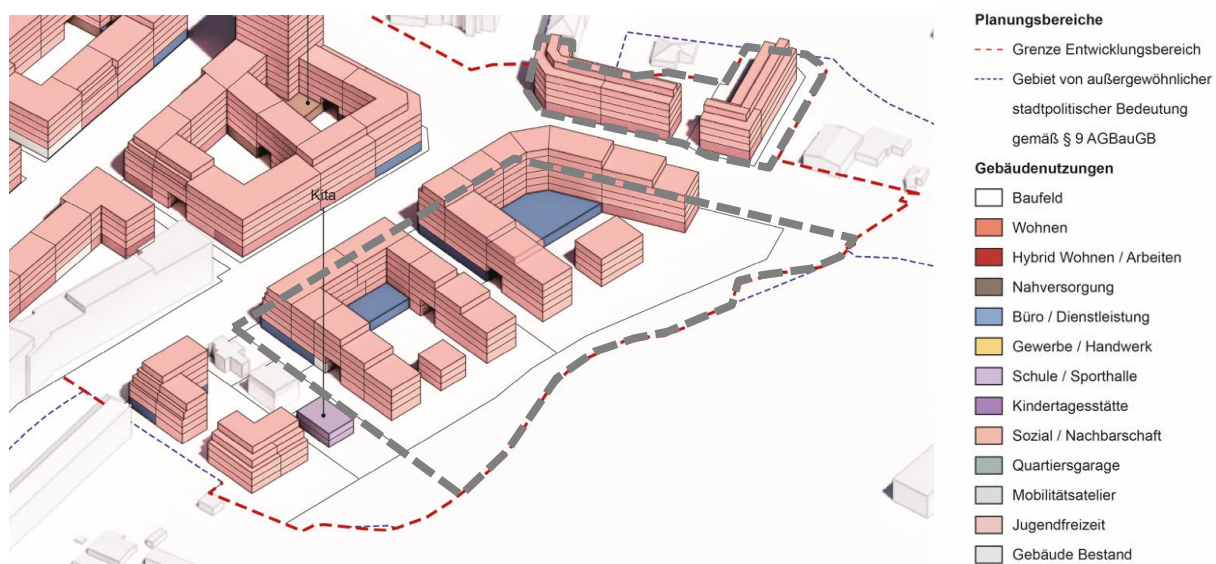


Abbildung 8: Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ehemaliger Güterbahnhof Köpenick – Auszug mit Darstellungen des Bebauungsplanes 9-87 (graue gestrichelte Umrandung) aus der Nutzungsverteilung (Quelle: Adept, Karres en Brands, PGT (2025))

In der Nutzungsverteilung (Abbildung 8) ist zu erkennen, dass die Flächen des Bebauungsplanes 9-87 überwiegend als Wohnnutzung vorgesehen sind. Lediglich die zur Seelenbinderstraße orientierten Erdgeschosszonen mit den eingeschossigen in die Hofflächen hineinragenden Anbauten im westlichen Teilbereich sind als Nutzungsart mit „Büro- und Dienstleistung“ gekennzeichnet.

III.2.1 Regenwassermanagement

Im Grobkonzept Regenwasser mit Stand 04/2025 hat die Analyse der Randbedingungen (Boden, Grundwasser) gezeigt, dass auf den Flächen der Entwicklungsmaßnahme ehemaliger Güterbahnhof Köpenick aus naturräumlicher Sicht gute Bedingungen zur Versickerung von Niederschlagswasser vorliegen. Die Wasserdurchlässigkeit und Mächtigkeit der anstehenden Sandböden ist ausreichend hoch, der Flurabstand ebenfalls. Der Standort der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ist als Teil eines größeren Areals im Bodenbelastungskataster Berlin als altlastenverdächtige Fläche eingetragen. Grundsätzlich ist eine Regenwasserversickerung auch auf Altlastenverdachtsflächen zulässig, sofern anthropogene Auffüllungen sowie ggf. auch kontaminierte Böden entfernt und mit unbelasteten Böden (EBV BM-0/ BM-0*) ersetzt werden. Gemäß der bodengutachterlichen Voruntersuchung (IUP Ingenieure, 2017) liegen keine Altlastenverdachtsflächen im Bereich des Plangebiets des Bebauungsplans 9-87 vor. Die Altlastensituation soll im weiteren Verfahrensverlauf für die Nutzungsart Wohnen erneut begutachtet werden. Die geplante Nutzung steht einer Versickerung ebenfalls nicht entgegen. Es wird daher im Grobkonzept von einer Zulässigkeit der Versickerung ausgegangen.

Vor diesem Hintergrund ist auf den Baufeldern vorzugsweise eine vollständig dezentrale Bewirtschaftung des Regenwassers durch Verdunstung und Versickerung vorzusehen. Eine Ableitung von

Niederschlagsabflüssen entspräche nicht den gesetzlichen Anforderungen und den Zielvorgaben des Landes Berlin.

Für die Regenwasserbewirtschaftung auf den Baufeldern wird eine Kaskade bestehend aus begrünten Dachflächen mit nachgeschalteten Retentions- und Versickerungsanlagen vorgeschlagen. Mit dieser Kaskade wird ein sehr weitgehender Rückhalt der Niederschlagsabflüsse erreicht, so dass auch der Verdunstungsanteil gegenüber dem derzeitigen Zustand deutlich verbessert werden kann.

Für die Flächen des Bebauungsplanes 9-87 ergeben sich hierdurch folgende Maßnahmen zum Umgang mit Regenwasser:

- Dachbegrünungen
- Versickerungsanlagen (z. B. Mulden / Mulden-Rigolen)

Die sich aus dem Gesamtkonzept abzuleitende und unterzubringende Menge wird im weiteren Verfahren ergänzt. In einer ersten überschlägigen Bilanzierung wird für die Baufelder C2 und C2.1 das Flächenpotential für Versickerung vorbehaltlich sonstiger Erschließungsfunktionen bei ca. 47 % eingeschätzt.

Die im Grobkonzept erarbeiteten Lösungen wurden mit der Wasserbehörde hinsichtlich der Genehmigungsbelange vorabgestimmt. Im Zuge der Maßnahmenkonkretisierung (Fachgutachten zum Bebauungsplan) wird die Wasserbehörde weiterhin beteiligt.

III.2.2 Mobilitätskonzept

Gemäß dem aktuellen Entwurf des Mobilitätskonzeptes zur städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ehemaliger Güterbahnhof Köpenick ist vorgesehen, dass ein möglichst autoarmes Wohnquartier entwickelt werden und insbesondere die Gestaltung des öffentlichen Verkehrsraumes eine Aufwertung erfahren soll. Gleichzeitig soll der Umweltverbund ausgebaut werden, um den Bedarf nach privaten Kfz zu senken und Treibhausgasemissionen zu reduzieren. Darüber hinaus soll durch die Errichtung von Quartiersgaragen der Flächenverbrauch für Stellplätze innerhalb der Verkehrsflächen deutlich gesenkt werden, um die Aufenthaltsqualität und Sicherheit im Straßenraum zu erhöhen sowie Flächen für den Naturhaushalt vorzuhalten. In der Gesamtbetrachtung wird daher ein Stellplatzschlüssel von 0,1 bis 0,3 Stellplätzen pro Wohneinheit angestrebt.

Im Entwurf des Mobilitätskonzeptes – Teil I: Bestandsanalyse mit Stand 10/2024 wird grundsätzlich dargelegt, dass sich trotz der sehr guten Anbindung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme an den Öffentlichen Personennahverkehr verschiedene Defizite bei der Nutzung des Umweltverbundes über die Grenzen des Entwicklungsgebietes hinaus zeigen. Die identifizierten Mängel in den einzelnen Handlungsfeldern verdeutlichen den dringenden Bedarf, eine Querungsmöglichkeit der Gleisanlagen zwischen den beiden Bahnhöfen Köpenick und Hirschgarten zu schaffen. Dies

würde nicht nur die Umlaufzeiten für die Nord-Süd-Achse im Busverkehr reduzieren und eine attraktive Verbindung für Fuß- und Radverkehr ermöglichen, sondern auch zur Entlastung der Bahnhofstraße beitragen, die mit zahlreichen intermodalen Konflikten konfrontiert ist. Mit der geplanten Ostumfahrung Bahnhofstraße, welche die Gleisanlagen der DB zwischen den beiden Bahnhöfen quert, wird den Defiziten bezüglich der fehlenden Quartiersverbindungen größtenteils Rechnung getragen. Die Grundsätze der Planung für die Ostumfahrung Bahnhofstraße im Bezirk Treptow-Köpenick wurden am 18. März 2025 durch den Senat beschlossen. Außerdem ist durch den aktuellen Umbau des Bahnhofs Köpenick zum Regionalbahnhof und der geplanten Ertüchtigung des Bahnhofes Hirschgarten eine Verbesserung in der Qualität und Quantität der Radabstellanlagen sowie die Verbesserung der Durchwegung der Bahnhöfe absehbar. Die bestehenden Planungen im erweiterten Untersuchungsgebiet tragen bereits dazu bei, einige der festgestellten Defizite zu verringern oder sogar vollständig zu beseitigen. Dennoch zeigt die Analyse, dass es im Rahmen der Quartiersentwicklung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme weitere Defizite gibt, die behoben werden sollten, um eine möglichst konfliktfreie und harmonische Integration des Gebiets zu gewährleisten.

Aufbauend auf die Bestandsanalyse wurde ein Leitbild mit zugehörigen Entwicklungszielen erstellt (Stand: 12/2024). Darin wird ein für den Umweltverbund optimierter Modal Split angestrebt (Verteilung der Verkehrsteilnehmenden auf das jeweilige Verkehrsmittel). Gegenwärtig sind verschiedene Ziele und handlungsfeldbezogene Strategien zur Erreichung eines verbesserten Modal Split ermittelt worden. Aufbauend darauf werden konkrete Maßnahmen entwickelt. Die Erreichung der Ziele und Umsetzung der Strategien kann nur als Querschnittsaufgabe der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme mit allen zugehörigen Bebauungsplänen sowie den entsprechenden städtebaulichen Verträgen verstanden werden. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan 9-87 lassen sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Maßnahmen beziehungsweise diesbezüglichen zeichnerischen oder textlichen Festsetzungen ableiten. Im Zuge der Finalisierung des Mobilitätskonzepts wird das Kapitel im weiteren Verfahren ergänzt.

IV Planinhalt

IV.1 Wesentlicher Planinhalt (Grundzüge der Planung)

Die Grundzüge der Planung sind die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme des ehemaligen Güterbahnhofs Köpenick in den Teilflächen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 9-87.

Hierzu zählen im Besonderen die Festsetzung der Wohngebäude in Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der zugehörigen Nebenanlagen, welche hierfür erforderlich sind. Die Erschließung der Flächen muss durch den vorliegenden Bebauungsplan oder anderweitig gewährleistet werden, wozu die verkehrliche Erschließung, die technischen Infrastruktur (Trink- und Abflusswasserbehandlung, Strom, Telekommunikation, Gas) sowie eine nachgewiesene Entwässerung der Flächen zählen. Ferner sind die naturschutzrechtlichen erforderlichen Eingriffe zu vermeiden und durch entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen möglichst am Eingriffsort zu kompensieren.

Hinweis: Weitere Details, wie beispielsweise konkrete Zielvorgaben zur Anzahl von Wohneinheiten, sozialen Infrastrukturen etc. werden ggf. im weiteren Verfahren ergänzt

IV.2 Baugebiete/Gemeinbedarfsflächen/Flächen für Versorgungsanlagen/ Flächen mit besonderem Nutzungszweck

IV.2.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauNVO können im Bebauungsplan die in § 1 Abs. 2 BauNVO bezeichneten Baugebiete festgesetzt werden.

Allgemeines Wohngebiet

ZF: Innerhalb des Geltungsbereichs erfolgt die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO.

(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO)

Um die Errichtung von Wohnungsbauten planungsrechtlich zu sichern, soll im Geltungsbereich gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Der Nutzungszweck des in § 4 BauNVO genannten Gebietstyps eines Allgemeinen Wohngebietes ermöglicht die Entwicklung von Wohngebäuden gemeinsam mit untergeordneten gewerblichen Nutzungen gemäß dem städtebaulichen Rahmenplan (siehe hierzu Kap. III.2).

Mit der Schaffung von Neubauflächen und der Entwicklung eines gut erschlossenen, künftig auch verdichteten Quartieres, wird dem Vorrang der Innenentwicklung entsprochen und die Planung trägt zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Absatz 2 BauGB bei. Durch die Festsetzung soll dringend benötigter Wohnraum ermöglicht werden.

Hinweis: Weitere Details zu den zulässigen und auszuschließenden Nutzungen des Allgemeinen Wohngebietes werden ggf. im weiteren Verfahren ergänzt.

IV.2.2 Maß der baulichen Nutzung

ZF: Im Allgemeinen Wohngebiet wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer zulässigen Grundflächenzahl, einer Geschossflächenzahl und einer Anzahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß bestimmt.

(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 19 und § 20 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet soll das Maß der baulichen Nutzung unmittelbar über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Geschossflächenzahl (GFZ) und einer zulässigen Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß bestimmt werden. Die festgesetzten Nutzungsmaße orientieren sich am städtebaulichen Rahmenplan. Für den Bebauungsplan ergeben sich aus den bisher geplanten Festsetzungen zur GRZ und GFZ folgende Dichteangaben:

Bezeichnung	Flächen- größe in m ²	GR (m ²)	GRZ	GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO	GFZ	GF (m ²)
Allgemeine Wohngebiete	18.336	8.794		-		35.924
Davon WA 1	14.594	7.297	0,5	-	2,0	29.188
Davon WA 2	3.742	1.497	0,4	-	1,8	6.736
Fläche Bau- gebiete	18.336	8.794		-		35.924

Tabelle 2: Dichteangaben in Tabellenform durch Festsetzung von Baufenstern

Insgesamt beträgt die Fläche der Baugebiete (WA1; WA2) ca. 1,8 ha. Davon entfallen mit ca. 1,4 ha ca. 70% auf das Baugebiet WA1 und mit ca. 0,4 ha ca. 18% auf das Baugebiet WA2.

Für die Flächen des WA1 (Teilbereich West) soll eine GRZ von 0,5 festgesetzt werden. Somit werden die Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO überschritten. Grundsätzlich kann durch die Nähe zu den westlich gelegenen und nördlich geplanten Wohnbebauungen im Geschosswohnungsbau mit z.T. geschlossenen Wohnblöcken eine vergleichbare bauliche Dichte abgeleitet werden. Die zur Festsetzung vorgesehene Grundflächenzahl von 0,4 im WA 2 (Teilbereich Ost) entsprechen den Orientierungswerten der BauNVO.

Im Bebauungsplan wird eine GFZ von 2,0 für das WA1 und 1,8 für das WA2 festgesetzt. Die GFZ-Werte ergeben sich aus den städtebaulichen Kennwerten, die für den Rahmenplan ermittelt wurden. Gemäß § 17 BauNVO liegt der Orientierungswert der GFZ für Allgemeine Wohngebiete bei 1,2. Die festgesetzte GFZ von 1,8 bzw. 2,0 überschreitet diese Orientierungswerte.

Das WA1 soll überwiegend mit vier bis sechs (westlicher Teilbereich) beziehungsweise fünf bis sieben (östlicher Teilbereich) zulässigen Vollgeschossen festgesetzt werden. Für die separaten Bau- fenster an der Südseite des WA 1 sind drei bzw. vier Vollgeschosse geplant. Außerdem ist im nörd- lichen Teil des WA1 jeweils in den Innenhöfen eine eingeschossige Bebauung zulässig. Im WA2 werden straßenseitig fünf Vollgeschosse und im rückwärtigen Baufenster vier Vollgeschosse fest- gesetzt.

Die Festsetzung der Vollgeschosse ermöglichen im Sinne eines lärmrobusten Städtebaus entlang der Seelenbinder- und Bellevuestraße höhere Gebäude, die eine lärmabschirmende Wirkung er- zielen. Gleichzeitig wird eine Höhenstaffelung mit niedrigeren Bauhöhen in Richtung des Natur- raumes Alte Erpe ermöglicht. Um die entsprechenden Vollgeschosse realisieren zu können, ist eine ausreichend hohe GFZ-Festsetzung erforderlich.

Diese signifikante Überschreitung der GFZ liegt in der vorgesehenen dichten Struktur des städte- baulichen Rahmenplans begründet. Hierdurch sollen die vorhandenen Flächen bestmöglich für dringend benötigten Wohnraum ausgeschöpft werden. Mit der vorgesehenen hohen baulichen Dichte wird zudem eine Einfassung des Straßenraumes (insbesondere Bellevuestraße) erwirkt, welche zur städtebaulichen Aufwertung der Umgebung beiträgt und gleichzeitig die Entreé-Situa- tion zum neuen Wohnquartier akzentuiert.

Die effektive Flächenausnutzung durch eine höhere Bebauung ermöglicht eine größere Anzahl an Wohneinheiten im Verhältnis zum geringen Flächenverbrauch. Demnach ist die festgesetzte Ge- schossigkeit von bis zu sieben Geschossen im Plangebiet dem flächensparenden Bauen zugeord- net. Durch die Nutzung des Grundstücks wird so zur Minimierung der versiegelten Fläche beige- tragen und es können mehr Flächen im Entwicklungsgebiet für Grün- und Freiflächen genutzt wer- den. Mittels Begrünung des Wohngebietes können negative Effekte der hohen Dichte in Verbin- dung mit den Auswirkungen des Klimawandels, wie beispielsweise extreme Hitze und ungewöhn- lich hohe Niederschlagsmengen, gemindert werden.

Hinweis: Weitere Details wie beispielsweise die zulässige Höhe baulicher Anlagen werden ggf. im weiteren Verfahren ergänzt.

IV.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Überbaubare Grundstücksflächen

ZF: Im Geltungsbereich werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.

(§ 9 Absatz 1 Nummer 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO)

Die im städtebaulichen Rahmenplan dargestellte und im Kap. III.2 beschriebene Bebauung soll durch Festsetzung von Baufenstern gesichert werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen durch Baugrenzen festgesetzt werden. Die Baugrenzen folgen den Vorgaben des städtebaulichen Rahmenplans. Bei der Ausschöpfung der Anzahl der Vollgeschosse ist in Abhängigkeit der tatsächlichen Gebäudehöhe eine Überschreitung der Abstandsflächen nicht auszuschließen. Daher ist im weiteren Verfahren zu prüfen, ob die gesonderte Festsetzung von abweichenden Abstandsflächen erforderlich ist. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sind dahingehend zu berücksichtigen.

Hinweis: Weitere Details werden ggf. im weiteren Verfahren ergänzt.

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

Das Plangebiet ist im Bestand über die Seelenbinderstraße und die Bellevuestraße erschlossen. Der Umbau der Verkehrserschließung ist im Zusammenhang mit der geplanten Ostumfahrung Bahnhofstraße Gegenstand des planfeststellungsersetzenden Bebauungsplanes 9-84. Dieser soll die Ausgestaltung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen im Sinne der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme regeln. Die Verkehrsflächen sind daher nicht Gegenstand des Bebauungsplans 9-87.

Weitere Details werden ggf. im weiteren Verfahren ergänzt.

IV.4 Grünflächen

ZF: Im Geltungsbereich werden private Grünflächen festgesetzt.

(§ 9 Absatz 1 Nummer 15 BauGB)

Die südlichen Flächen des westlichen Teilbereichs umfassen Flächen des Naturraums Alte Erpe. Um diese zukünftig zu sichern, soll die Festsetzung einer privaten Grünfläche erfolgen. Somit wird zur Erhaltung der Flächen als Naturraum beigetragen und eine hohe Frequentierung der Öffentlichkeit vermieden.

Hinweis: Weitere Details wie z. B. eine Zweckbestimmung werden ggf. im weiteren Verfahren ergänzt. Im Übrigen wird auf den Umweltbericht Kap. BII.1.1 verwiesen.

IV.5 Grünfestsetzungen/Pflanzbindungen

Zur Sicherung des Naturhaushalts, aus Gründen der Ortsbildgestaltung, zur Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, zur Rückhaltung beziehungsweise Versickerung von Niederschlagswasser und zur Erhöhung der Wohn- und Nutzungsqualität sowie zum Ausgleich planungsrechtlich relevanter Eingriffe sollen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB Festsetzungen zur Begrünung getroffen werden.

Hinweis: Diese werden jedoch erst im weiteren Verfahren ergänzt. Im Übrigen wird auf den Umweltbericht Kap. BII.1.1 verwiesen.

IV.5.1 Baumpflanzungen / Erhaltung von Bäumen

wird im weiteren Verfahren ergänzt

IV.5.2 Dachbegrünung

wird im weiteren Verfahren ergänzt

IV.5.3 Fassadenbegrünung

wird im weiteren Verfahren ergänzt

IV.5.4 Wasser- und luftdurchlässiger Aufbau von Wegen und Zufahrten

wird im weiteren Verfahren ergänzt

IV.6 Ausgleichsmaßnahmen/Zuordnungsfestsetzungen

wird im weiteren Verfahren ergänzt

IV.7 Immissionsschutz

wird im weiteren Verfahren ergänzt

IV.8 Klimaschutz und Energie

wird im weiteren Verfahren ergänzt

IV.9 Gestaltungsregelungen

ZF: Im Geltungsbereich werden die Dachformen als Flachdächer oder Walm- und Satteldächer festgesetzt.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.M § 12 Abs. 1 AGBauGB)

Im Bebauungsplan sollen die zulässigen Dachformen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 1 AGBauGB festgesetzt werden. Die geplanten Festsetzungen zu den Dachformen folgen den entsprechenden konzeptionellen Aussagen des Rahmenplans. Im WA1 sollen Flachdächer zugelassen werden. Im WA2 sollen Walm- und Satteldächer zugelassen werden. Die geplanten Festsetzungen berücksichtigen die im Bestand vorhandenen Dachformen in der näheren Umgebung und sollen sicherstellen, dass sich die Neubauten in das Ortsbild einfügen.

IV.10 Sonstige Festsetzungen

ZF: Im Geltungsbereich werden Wasserflächen festgesetzt.

(§ 9 Absatz 1 Nummer 16 BauGB)

Der Flusslauf der Alten Erpe ist im Südosten des Plangebiets teilweise Bestandteil des Bebauungsplans und soll zur Sicherung des Bestandes als Wasserfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB festgesetzt werden.

IV.10.1 Regenwassermanagement

Auf Grundlage der gesetzlichen Vorgaben und basierend auf den Aussagen des Grobkonzeptes Regenwasser (siehe Kapitel III.2.1) ist vorgesehen, dass im Geltungsbereich das anfallende Regenwasser auf den Grundstücksflächen zurückgehalten und/oder versickert wird. Die Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet soll durch Mulden- oder Mulden-Rigolensysteme beziehungsweise durch andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung (wie z. B. Dachbegrünung) erfolgen.

Hinweis: Textliche Festsetzungen hierzu werden im weiteren Verfahren ergänzt.

IV.11 Kennzeichnungen

wird im weiteren Verfahren ergänzt

IV.12 Nachrichtliche Übernahmen

Ein kleiner Teil des Bebauungsplans im Süden liegt im Überschwemmungsgebiet der Erpe gemäß Überschwemmungsgebietsverordnung Erpe vom 23. Oktober 2018 (GVBl S. 648). Das Überschwemmungsgebiet der Erpe wird nachrichtlich in die Planzeichnung des Bebauungsplans übernommen. Das Überschwemmungsgebiet befindet sich ausschließlich im Bereich der Grün- und Wasserfläche. Eine Überlagerung mit den geplanten Festsetzungen des Allgemeinen Wohngebiets besteht nicht.

IV.13 Hinweise

wird im weiteren Verfahren ergänzt

IV.14 Flächenbilanz

Bezeichnung	Flächengröße in m ²	Flächenanteil in %
Allgemeine Wohngebiete	18.336	88,4%
davon WA 1	14.594	70,4 %
davon WA 2	3.742	18%
Private Grünflächen	2.346	11,3 %
Wasserflächen	55	0,3 %
Gesamtfläche	20.737	100 %

Tabelle 3: Flächenbilanz

V Städtebaulicher Vertrag (planergänzende Vereinbarungen)

wird im weiteren Verfahren ergänzt

VI Verfahren

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.

Seitdem wurden zwei Erweiterungsbeschlüsse vom Senat gefasst, am 9. März 2021 sowie am 21. März 2023.

Verfahrensschritt	Datum beziehungsweise Zeitraum
Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB	Datum des Schreibens an die zuständige Senatsverwaltung: 26. Januar 2021 Datum des Antwortschreibens: 01. Februar 2021
Aufstellungsbeschluss	Datum des Beschlusses: 20. Juli 2021 Datum der Veröffentlichung: 06. August 2021 (ABl. Nr. 32)

Tabelle 4: Verfahrensschritte

Nach dem Aufstellungsbeschluss haben sich die Inhalte der Planung des Bebauungsplans 9-87 von einer gewerblichen Nutzung hin zur Entwicklung von Wohnnutzungen verändert. Dies resultierte insbesondere aus den Überlegungen und Abwägungen im Rahmen der Erarbeitung des städtebaulichen Rahmenplans (siehe Kapitel I.3).

VII Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Der Bebauungsplan 9-87 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 der Bevölkerung 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 werden die öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegen- und untereinander gerecht abgewogen. In die Abwägung werden die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange und die in § 1a BauGB genannten Vorschriften zum Umweltschutz eingestellt. Darüber hinaus lässt sich die Betroffenheit der jeweiligen Belange aus den Stellungnahmen der im Aufstellungsverfahren durchzuführenden Beteiligungsschritte ableiten.

Hinweis: Die Ausführungen zur Abwägung werden im weiteren Verfahren ergänzt.

VIII Auswirkungen der Planung

VIII.1 Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima

wird im weiteren Verfahren ergänzt

VIII.2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

wird im weiteren Verfahren ergänzt

VIII.3 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- beziehungsweise Investitionsplanung

wird im weiteren Verfahren ergänzt

VIII.4 Weitere Auswirkungen

wird im weiteren Verfahren ergänzt

B UMWELTBERICHT

I Einleitung

Zur städtebaulichen Entwicklung und Neuordnung des Plangebiets erfolgte am 20.07.2021 der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 9-87. Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des städtebaulichen Entwicklungsbereichs ehemaliger Güterbahnhof Köpenick einschließlich angrenzender Flächen im Bezirk Treptow-Köpenick von Berlin, Ortsteil Köpenick. Das Plangebiet befindet sich südlich des ehemaligen Güterbahnhofes.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes 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.

Untersuchungsgegenstand der vorliegenden Umweltprüfung sind die Planungsflächen des Bebauungsplans 9-87 im Umfang von rund 2,1 ha und die mit der Umsetzung der Planung voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen.

I.1 Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan 9-87 ist Bestandteil der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme des ehemaligen Güterbahnhof Köpenick. Der Entwicklungsbereich gem. § 165 BauGB umfasst eine Fläche von etwa 34 ha. Insgesamt geplant sind 1.800 Wohneinheiten, verschiedene Gemeinbedarfseinrichtungen, je eine Grund- und Gemeinschaftsschule, Gewerbeflächen sowie öffentliche Straßenverkehrsflächen einschließlich einer übergeordneten Straßenverbindung und öffentliche Grünflächen.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen beabsichtigt mit dem Bebauungsplan 9-87 die Schaffung von Planungsrecht für eine urbane Wohnnutzung sowie wohnverträgliche Gewerbenutzungen und die Sicherung von privaten Grünflächen. Der Geltungsbereich besteht aus zwei Teilflächen, welche von dem Brandenburgplatz und der Bellevuestraße getrennt werden.

Wie bei allen Neubaumaßnahmen in Berlin kommen auch innerhalb der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ökologische Standards zur Anwendung. So sollen im Sinne eines klimaneutralen Quartiers die Dächer prinzipiell begrünt, Niederschlagswasser vor Ort dezentral versickert und Bäume auf den Grundstücken zu gepflanzt werden.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt existiert für die Fläche kein Bebauungsplan.

I.1.1 Angaben zum Vorhabenstandort

Der Bereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ehemaliger Güterbahnhof Köpenick liegt im Stadtteil Köpenick des Stadtbezirkes Treptow-Köpenick von Berlin. Der Stadtteil befindet sich im Südosten von Berlin zwischen dem Wald- und Erholungsgebiet Wuhlheide im Westen und dem Müggelsee im Osten.

Der ehemalige Güterbahnhof, welcher als neues Stadtquartier entwickelt werden soll, ist aufgrund der Lage als zentraler Standort im Stadtteil Köpenick einzuordnen und fungiert mit dem ca. 500 m westlich liegenden S-Bahnhof und künftigem Regionalbahnhof Köpenick als wichtiger Knotenpunkt. Gleichzeitig befindet sich an der Bahnhofstraße, u.a. mit dem Forum Köpenick, ein zentrales Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum, welches für den Stadtbezirk wichtige Funktionen der Daseinsvorsorge einnimmt.

Das Plangebiet des Bebauungsplans 9-87 befindet sich im südlichen Bereich des Entwicklungsbereichs ehemaliger Güterbahnhof Köpenick und wird im Süden durch das Fließgewässer Alte Erpe begrenzt. Hier befinden sich zum Teil wertvolle Gehölzbestände wie Baumweiden, Erlen und Ulmen, die als Fragmente der ursprünglichen standorttypischen Vegetation entlang der Wasserläufe eingeordnet werden. Im Norden wird das Plangebiet durch die Seelenbinderstraße begrenzt. Der Geltungsbereich besteht aus zwei Teilen, einem Ost- und einem Westteil, die durch die von Norden nach Süden verlaufende Bellevuestraße getrennt werden. Im Westen schließt ein Wohngebiet mit straßenbegleitender Zeilenbebauung an, im Südwesten befindet sich der erweiterte Bereich des Fließgewässers Alte Erpe. Im Osten grenzt ebenfalls ein Wohngebiet an, im Südosten befindet sich das Fließgewässer Neuenhagener Mühlenfließ.

Das Gebiet des Geltungsbereichs selbst ist durch bestehende gewerbliche Nutzungen und einen heterogenen Gebäudebestand geprägt, bei dem ein Großteil der westlichen Teilfläche durch einen eingeschossigen Gewerbebezweckbau geprägt ist. Darüber hinaus befinden sich neben einem Einzelhandel mit ausgedehnten Stellplatzflächen im Westen des Plangebietes südlich des Brandenburgplatzes und westlich der Bellevuestraße eine Tankstelle und eine Autowerkstatt. Nördlich, entlang der Seelenbinderstraße, befindet sich ein vierstöckiges Bürogebäude. Der östliche Teilbereich wird ebenfalls durch Autowerkstätten mit Stellplatzflächen genutzt.

I.1.2 Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Als relative Maßfestsetzungen sollen folgende festgesetzt werden:

Bereich	Flächengröße in m ²	GRZ	GFZ
Allgemeine Wohngebiete	18.336		
WA 1	14.594	0,5	2,0
WA 2	3.742	0,4	1,8
Private Grünfläche	2.346		
Wasserflächen	55		
Gesamtfläche	20.737		

Tabelle 5: Übersicht der geplanten Nutzungsarten im Bebauungsplan 9-87 (Stand 2025)

Der Bebauungsplan sieht die Festsetzung von zwei Wohngebieten, einer privaten Grünfläche und einer Wasserfläche vor. Die zeichnerischen Festsetzungen legen Baugrenzen fest, die eine straßenbegleitende Bebauung in den Wohngebieten vorsehen. Für die Wohngebiete wird eine GRZ von 0,5 (WA 1) bzw. 0,4 (WA 2) festgesetzt. Es besteht somit ein Bedarf an Grund und Boden von 50 % bzw. 40 % in den Wohngebieten für die Hauptgebäude. Für Nebenanlagen kann die GRZ zum jetzigen Planungsstand gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 % überschritten werden, also ergibt sich für das WA 1 eine GRZ II von 0,75 und für das WA 2 eine GRZ II von 0,6. Die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse variiert zwischen I und VII. Im Süden des Plangebiets wird eine private Grünfläche zeichnerisch festgesetzt. Für die Ausgestaltung dieser Grünfläche sind noch keine textlichen Festsetzungen formuliert. Weiterhin ist im äußersten Süden eine Wasserfläche im geringen Umfang von 55 m² zeichnerisch festgesetzt.

Hinweis: Der Abschnitt wird im weiteren Verfahren ergänzt, sobald weitere zeichnerische und textliche Festsetzungen hinzugekommen sind.

I.2 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

I.2.1 Gesetze und Verordnungen

I.2.1.1 Baugesetzbuch

Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten.

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 sind in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen.

Der Inhalt der Umweltprüfung wird durch § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB definiert. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf die dort aufgeführten Belange gilt es zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten.

§ 1a BauGB enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz. Mit dem Monitoring (§ 4c BauGB) werden zeitlich über das Aufstellungsverfahren hinausreichende Aktivitäten benannt.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans sind nach § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG auch die Anforderungen der Eingriffsregelung nach dem BNatSchG zu berücksichtigen. Nach § 14 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 auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren. 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 sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange

- Für den Bebauungsplan 9-87 wird eine Umweltprüfung nach den Vorgaben von § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB durchgeführt.
- Für das Gesamtgebiet der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ehemaliger Güterbahnhof Köpenick wird eine Gesamtkonzeption für die Eingriffsregelung erarbeitet. Die Ergebnisse werden auf den B-Plan 9-87 angewendet. Zur Aufstellung der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wird der Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen zur Anwendung gebracht.

I.2.1.2 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 des Paragraphen zu schützen und auf Dauer zu sichern.

Gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG sind Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können.

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 (§ 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.

Im NatSchG Bln werden die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege des BNatSchG ergänzt. Flächen sind sparsam zu nutzen.

Grünflächen und Grünbestände sind gemäß NatSchG Bln im bebauten Bereich ausreichend anzulegen und zweckmäßig den Wohn- und Gewerbebereichen zuzuordnen.

Nach § 29 BNatSchG sind bestimmte Teile von Natur und Landschaft geschützt. Hierzu gehören vor allem Baumreihen, Alleen, Hecken sowie besondere Einzelbäume.

Gemäß § 30 BNatSchG sind Biotope mit besonderer Bedeutung gesetzlich geschützt. Dieser Schutz gilt auch für weitere von den Ländern festgelegte Biotope. Der Schutz dieser Biotope wird in Berlin in § 28 NatSchG Bln geregelt.

Gemäß § 44 BNatSchG gilt ein Schutz für die besonders und streng geschützten Arten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13, 14 BNatSchG) (Artenschutzprüfung). Sofern das durch die Bauleitplanung ermöglichte Vorhaben die Voraussetzungen eines der Verbote des § 44 Abs. 1 oder 2 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 Bebauungsplanes der Inaussichtstellung einer Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG oder einer Befreiung gemäß § 67 BNatSchG.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange

- Der Bebauungsplan 9-87 sieht keine Mehrversiegelung des Bodens im Vergleich zur Bestandssituation vor und es werden bereits bebaute Flächen in Anspruch genommen.
- Der Bebauungsplan setzt die bestehenden Grünflächen weitestgehend als Grünflächen fest.
- Im Zuge des Bebauungsplanes wird eine Artenschutzprüfung durchgeführt.

I.2.1.3 Baumschutzverordnung (BaumSchVO)

Wegen der Bedeutung für die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts steht der Baumbestand in Berlin als geschützter Landschaftsbestandteil (§ 29 BNatSchG i. V. m. § 26

NatSchG Bln) unter gesetzlichem Schutz. § 2 BaumSchVO definiert, welche Bäume als geschützt gelten.

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.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange

- Für das Plangebiet wird eine Baumkartierung durchgeführt. Aus den Ergebnissen werden im Verfahrensverlauf Maßnahmen zum Schutz und zum Ausgleich des Einzelbaumbestands abgeleitet.

I.2.1.4 Bundes-Immissionsschutzgesetz und Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin 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.

Die entsprechenden Verordnungen, Richtlinien, Verwaltungsvorschriften sowie das Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin (LImSchG) konkretisieren die Vorgaben des BImSchG.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange

- Der Bebauungsplan sieht eine Nutzungsänderung von Gewerbe zu Wohnen vor, die insgesamt mit einer Verringerung der vom Plangebiet ausgehenden Immissionen verbunden ist.
- Im Verfahrensverlauf wird ein Schallgutachten erstellt, aus dem Maßnahmen abgeleitet werden.

I.2.1.5 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und Berliner Bodenschutzgesetz (Bln BodSchG)

Ziel des BBodSchG ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte 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.

Das Berliner Bodenschutzgesetz (Bln BodSchG) konkretisiert das BBodSchG für Berlin.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange

- Durch den Bebauungsplan 9-87 wird sich die Bodenversiegelung im Plangebiet verringern.
- Im Verfahrensverlauf ist ein Boden- und Altlastengutachten vorgesehen, das die Bodenbelastungen im Hinblick auf die vorgesehene Nutzungsart im Plangebiet genauer untersucht. Etwaige Maßnahmen zur Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktion werden daraus abgeleitet.

I.2.1.6 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Berliner Wassergesetz (BWG)

Das Wasserhaushaltsgesetz und das Berliner Wassergesetz regeln den Umgang und die Benutzung von Oberflächen- und Grundwasser und verfolgen die Ziele einer nachhaltigen Bewirtschaftung, um die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen (§ 1 WHG).

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange

- Im Plangebiet bzw. direkt angrenzend an das Plangebiet befindet sich das Fließgewässer Alte Erpe und in etwa 12 m Entfernung östlich des Plangebiets verläuft das Neuenhagener Mühlenfließ.
- Es sind keine Wasserschutzgebiete betroffen. Die Zone III B des Wasserschutzgebietes Friedrichshagen befindet sich über 20 m östlich des Geltungsbereichs.
- Im Verfahrensverlauf ist die Erstellung eines Fachgutachtens Regenwasser für den Bebauungsplan vorgesehen. Die Ergebnisse werden im Hinblick auf die Ziele und Umweltbelange des WHG und des BWG bei der weiteren Planung berücksichtigt.

I.2.1.7 Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchG Bln)

Die Belange des Denkmalschutzes sind im DSchG Bln geregelt. Diese 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

- Im Plangebiet direkt befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmale. Nordöstlich befindet sich jedoch das Gebäude des Finanzamts Köpenick, das unter der Denkmalnummer 09045806 registriert ist. Im Verfahrensverlauf wird untersucht, inwiefern der Bebauungsplan 9-87 Auswirkungen auf dieses Baudenkmal haben wird.

- Weiterhin befindet sich in über 300 m Entfernung das Gartendenkmal des Bellevueparks. Aufgrund der Entfernung und der Abschirmung ist es jedoch nicht von der Planung betroffen.

I.2.1.8 Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) und Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetz (EWG Bln)

Gemäß § 1 KSG soll das Bundes-Klimaschutzgesetz die Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele sowie die Einhaltung der europäischen Zielvorgaben gewährleisten. Deutschland soll bis zum Ende des Jahres 2030 seinen Treibhausgas-Ausstoß um 65 Prozent gegenüber dem Jahr 1990 mindern. Das KSG setzt Minderungsziele für Bereiche, die auch für die Stadtentwicklung von Berlin von Belang sind. Dies betrifft insbesondere die Sektoren Gebäude (Verringerung des Ausstoßes von Treibhausgas durch Verbrennungsanlagen im Gebäude), Energiewirtschaft (Verringerung des Bedarfs Endenergie aus Kraftwerken), Industrie (Verringerung des Bedarfs an Baustoffen) und Verkehr (Verringerung des Ausstoßes von Treibhausgas durch Fahrzeuge).

Zweck des EWG Bln ist die Festlegung von Klimaschutzzielen für das Land Berlin sowie die Schaffung von Instrumenten zu deren Erreichung. Für die verbindliche Bauleitplanung zentral ist die Regelung gemäß § 3 Absatz 2 Satz 3 EWG Bln, nach der – soweit die Belange des Klimaschutzes ausdrücklich oder im Rahmen öffentlicher Belange zu berücksichtigen sind – die Vorschriften des EWG Bln unter Berücksichtigung der fachgesetzlichen Abwägungssystematik ergänzende Anwendung finden. Das EWG Bln enthält die Berliner CO₂-Reduktionsziele bis zum Jahr 2045 und ist die Grundlage für das Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm 2030 (siehe Kapitel I.2.2.4).

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange

- Aktuell ist ein Grobkonzept Energie für die gesamte städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ehemaliger Güterbahnhof Köpenick in Erarbeitung.

I.2.1.9 Solargesetz Berlin

Das am 16. Juli 2021 in Kraft getretene Solargesetz führte ab dem 01. Januar 2023 eine „Solarpflicht“ ein:

Gemäß § 3 in Verbindung mit § 4 Solargesetz Berlin müssen ab dem 01. Januar 2023 Eigentümer und Eigentümerinnen von nicht-öffentlichen Gebäuden mit einer Nutzungsfläche von mehr als 50 Quadratmetern sicherstellen, dass auf ihrem Gebäude Photovoltaik-Anlagen mit einer Mindestgröße von 30 Prozent der Bruttodachfläche bei Neubauten beziehungsweise 30 Prozent der Nettodachfläche bei wesentlichen Umbauten des Daches eines Bestandsgebäudes bedecken. Unter Angabe von städtebaulichen Gründen kann – im Rahmen der Abwägung – im Bebauungsplan ein größerer Anteil festgesetzt werden.

Berücksichtigung dieser Ziele

- Der Bebauungsplan 9-87 sieht Neubauten vor, auf denen laut Solargesetz mindestens 30 % der Dachflächen mit Photovoltaikanlagen zu belegen sind.

- Für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ehemaliger Güterbahnhof Köpenick wird im weiteren Verfahren geprüft, ob ein gebietsspezifischer Anteil der Dachflächen für Photovoltaikanlagen vorgeben werden soll.

I.2.1.10 Mobilitätsgesetz Berlin (MobG)

Das Berliner Mobilitätsgesetz soll gemäß § 8 MobG einen Beitrag dazu leisten, den globalen Temperaturanstieg gemäß dem Pariser Klimaabkommen zu begrenzen. Dazu sind Vorschriften zur Entwicklung des öffentlichen Personennah-, Rad- und Fußverkehrs formuliert.

In der Bebauungsplanung zu berücksichtigen sind unter anderem die in § 7 MobG formulierten Soll-Vorschriften zur Förderung der Stadtentwicklung. Beispielsweise soll bei Erweiterung und Neubau von Quartieren die vorrangige Erschließung mit den Verkehrsmitteln des Umweltverbundes gesichert werden.

Berücksichtigung dieser Ziele

- Für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ehemaliger Güterbahnhof Köpenick wird derzeit ein Mobilitätskonzept erarbeitet (IVAS, Entwurf 2024). Hier wird ein Leitbild mit verschiedenen Zielen für den Gesamtbereich formuliert, die auch für den Bebauungsplan 9-87 maßgeblich sind. Die Inhalte werden im weiteren Verfahrensverlauf einfließen.

I.2.2 Übergeordnete Planungen und Fachpläne

I.2.2.1 Landschaftsprogramm und Artenschutzprogramm (LaPro)

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. 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.

Das LaPro beinhaltet gemäß Vorgabe des Bundesnaturschutzgesetzes bzw. des Berliner Naturschutzgesetzes 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). Das LaPro besteht aus den folgenden thematischen Programmplänen:

- Naturhaushalt und Umweltschutz
- Biotop- und Artenschutz
- Landschaftsbild
- Erholung und Freiraumnutzung sowie der
- Gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption

Im Programmplan **Naturhaushalt/Umweltschutz** wird der westliche Teil des Plangebiets als „Industrie und Gewerbe“ dargestellt. Da es sich um eine Fläche mit Schwerpunkt Anpassung an den

Klimawandel handelt, werden die Ziele besonders hervorgehoben. Daraus ergeben sich in Hinblick auf die Planung folgende Ziele:

- Schutz angrenzender Gebiete vor Immissionen
- Förderung flächensparender Bauweise
- Förderung emissionsarmer Technologien
- Boden- und Grundwasserschutz
- Dach- und Wandbegrünung
- Erhalt/Neupflanzung von Stadtbäumen, Sicherung einer nachhaltigen Pflege
- Verbesserung der bioklimatischen Situation und der Durchlüftung

Der östliche Teil des Geltungsbereichs liegt im Bereich „Siedlungsgebiet“, für den folgende Ziele formuliert werden:

- Erhöhung des Anteils naturhaushaltswirksamer Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung)
- Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes bei Entsiegelung
- Dezentrale Regenwasserbewirtschaftung
- Förderung emissionsarmer Heizsysteme
- Erhalt/ Neupflanzung von Stadtbäumen, Sicherung einer nachhaltigen Pflege
- Verbesserung der bioklimatischen Situation und der Durchlüftung
- Erhalt, Vernetzung und Neuschaffung klimawirksamer Grün- und Freiflächen
- Vernetzung klimawirksamer Strukturen
- Erhöhung der Rückstrahlung (Albedo)

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange

Hinweis: Die Berücksichtigung der Ziele des LaPro wird im weiteren Verfahren ergänzt, sobald textliche Festsetzungen gefasst wurden.

Gemäß Programmplan **Biotop- und Artenschutz** liegt der westliche Teil des Geltungsbereichs hauptsächlich im „städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen“. Hierfür werden folgende Ziele formuliert:

- Erhalt der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten, außerordentlich hohen biotischen Vielfalt
- Schutz-, Pflege und Wiederherstellung von natur- und kulturgeprägten Landschaftselementen (z. B. Pfuhle, Gräben) in Grünanlagen, Kleingärten und Industriegebieten
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung
- Extensivierung der Pflege in Teilen von Grün- und Parkanlagen

- Entwicklung des gebietstypischen Baumbestands (insbesondere großkronige Laubbäume in Siedlungen und Obstbäume in Kleingärten)
- Verbesserung der Biotopqualität in Großsiedlungen
- Erhalt wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtungen

Der östliche Teil des Geltungsbereichs liegt im Bereich „Fließtäler“, für den folgende Ziele formuliert werden:

- Naturnahe Ausformung von Uferprofilen und Beseitigung von Ufer- und Sohlenbefestigungen
- Sicherstellung der Wasserführung (Rückgewinnung der natürlichen Einzugsgebiete, ggf. künstliche Anreicherung)
- Erhalt und Förderung der traditionellen Grünlandwirtschaft unter Beachtung landschaftspflegerischer Kriterien
- Wiederherstellung des Naturräumlichen Zusammenhangs durch Beseitigung von Barrieren und störenden Nutzungen
- Erhalt und Anlage von gewässerbegleitenden Grün- und Freiflächen, Aufstellung und Umsetzung von Biotopflegekonzepten

Im südlichen Bereich entlang der Alten Erpe sieht der Programmplan Biotop- und Artenschutz Flächen für die „Pflege/Entwicklung von vorhandenen und geplanten Landschaftsschutzgebieten und geschützten Landschaftsbestandteilen“ vor. Da im markierten Bereich keine Landschaftsschutzgebiete und geschützten Landschaftsbestandteile vorliegen, wird hier durch das LaPro ein Entwicklungsbereich dargestellt.

Weiterhin werden für folgende Berliner Zielarten folgende Flächen im östlichen Plangebiet dargestellt:

- Gebänderte Prachtlibelle – Derzeitige Kernfläche
- Kurzflügelige Schwertschrecke – Potenzielle Kernfläche

Die Kernflächen der beiden Zielarten befinden sich am Östlichen Rand im Zusammenhang mit dem Verlauf des Neuenhagener Mühlenfließes.

Im Programmplan **Landschaftsbild** ist das Plangebiet flächig wie im Programmplan Biotop- und Artenschutz als „städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen“ bzw. im Westen als „Fließtäler“ dargestellt, sodass sich hier zunächst dieselben Ziele ableiten lassen. Im Süden und Osten werden die Alte Erpe und das Neuenhagener Mühlenfließ als Bereiche zur „Wiederherstellung und Aufwertung linearer Landschaftselemente“ dargestellt.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange

Hinweis: Die Berücksichtigung der Ziele des LaPro wird im weiteren Verfahren ergänzt, sobald textliche Festsetzungen gefasst wurden.

Im Programmplan **Erholung und Freiraumnutzung** wird das Plangebiet in drei Kategorien eingeteilt. Entlang der Gewässer der Alten Erpe und des Neuenhagener Mühlenfließes wird die Planfläche als „Grünfläche/Parkanlage“ dargestellt. Hierfür werden folgende Ziele formuliert:

- Entwicklung, Qualifizierung und Neuanlage mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten unter Einbindung aller Altersgruppen; Berücksichtigung barrierefreier Gestaltung
- Auslagerung störender und beeinträchtigender Nutzungen; Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Nutzungsvielfalt
- Ausbau von Kooperationen in der Nutzung und Pflege durch Förderung bürgerschaftlichen Engagements
- Berücksichtigung der biologischen Vielfalt entsprechend der Zweckbestimmung, Gestaltung, Nutzung sowie historischen und kulturellen Bedeutung der Grünflächen

Weiterhin befindet sich der nördliche Anteil des westlichen Teilbereichs im Bereich der „Sonstigen Flächen außerhalb von Wohnquartieren“. Hierbei werden folgende Ziele formuliert:

- Erschließung von Freiflächen und Erholungspotentialen
- Entwicklung von Konzepten für die Erholungsnutzung
- Entwicklung und Qualifizierung kleiner, quartiersbezogener Grün- und Freiflächen
- Entwicklung von Wegeverbindungen
- Schutzpflanzungen bei angrenzender Wohn- und Erholungsnutzung
- Dach- und Fassadenbegrünung
- Baumpflanzungen auf geeigneten Flächen

Der nördliche Anteil des östlichen Teilbereichs befindet sich im Bereich für Wohnquartiere in der Dringlichkeitsstufe III zur Verbesserung der Freiraumversorgung. Hierbei werden folgende Maßnahmen in öffentlichen und halböffentlichen Freiräumen formuliert:

- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturf lächen
- Verbesserung der Flächenaneignung und Gestaltung gemeinsam nutzbarer Freiräume
- Vernetzung von Grün- und Freiflächen
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum, einschließlich Straßenbaumpflanzungen
- Wiederherstellung von Vorgartenzonen; Erhöhung des Anteils naturnah gestalteter Flächen

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange

Hinweis: Die Berücksichtigung der Ziele des LaPro wird im weiteren Verfahren ergänzt, sobald textliche Festsetzungen gefasst wurden.

Gemäß Programmplan **Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption**, befindet sich das Plangebiet im Ausgleichssuchraum für Freiraumachsen und es sind entlang der Alten Erpe prioritäre Flächen und Maßnahmen als Ausgleichspotenzial angegeben.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange

- Entlang der Alten Erpe werden im Bebauungsplan Grünflächen als Pufferzone festgesetzt.

I.2.2.2 Landschaftsplan

Für das Plangebiet liegt kein Landschaftsplan vor.

I.2.2.3 Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 (StEP Klima 2.0)

Der Senat hat am 20. Dezember 2022 den Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 (StEP Klima 2.0) beschlossen. Der StEP Klima 2.0 stellt ein informelles Planwerk für klimagerechte Stadtentwicklung dar. Er ist die konzeptionelle raumbezogene Basis für die gesamte Stadt, um das Ziel der Klimaneutralität Berlins bis 2045 zu erreichen.

Der Stadtentwicklungsplan Klima widmet sich den räumlichen und stadtplanerischen Aspekten des Klimas in Berlin und konzentriert sich hierbei auf fünf raumbezogene Handlungsfelder.

Das Plangebiet befindet sich direkt südlich eines Punktes für Klimaoptimierung im Neu- und Weiterbau (StEP Wohnen 2030 | StEP Wirtschaft 2030) sowie eines Punktes für neue Stadtquartiere mit Verkehrsanbindung.

Der StEP Klima 2.0 löst den vom Senat beschlossenen StEP Klima 2011 ab und entwickelt die Inhalte des StEP Klima konkret weiter. Der Fokus liegt auf einer integrierten Betrachtung von Klimaschutz und Klimaanpassung.

Handlungsansatz 1 - Stadt der kurzen Wege: Das Plangebiet befindet sich südlich eines neuen Stadtquartiers mit Verkehrsanbindungen (Gesamtbereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ehemaliger Güterbahnhof Köpenick). Im größeren Radius liegt das Plangebiet im Bereich für städtische Korridore mit urbanen Kernen.

Handlungsansatz 2 - Bestand und Neubau blau-grün anpassen: Das Plangebiet befindet sich im Bereich für blau-grüne Maßnahmen zur Kühlung am Tag

Handlungsansatz 3 - Grün- und Freiräume für mehr Kühlung klimaoptimieren – zur Entlastung am Tag: Das westliche Plangebiet liegt in Bezug auf die Versorgung von Siedlungsflächen mit biokli-

matischen Entlastungsräumen im Bereich für Siedlungsflächen mit bioklimatischen Entlastungsflächen im Wohnumfeld. Das östliche Plangebiet befindet sich im Bereich für Siedlungsflächen mit Grünflächen mit bioklimatischem Aufwertungspotenzial.

Handlungsansatz 3b - Grün- und Freiräume für mehr Kühlung klimaoptimieren – Nächtliches Kühlsystem: Das Plangebiet befindet sich hauptsächlich in Flächen zur Beachtung der nächtlichen Kaltluftfeinwirkung auf Siedlungsgebiete.

Handlungsansatz 4 - Synergien zwischen Stadt und Wasser erschließen: Das Plangebiet liegt nicht direkt in einem mit Zielen und Maßnahmen belegten Bereich. Im Osten des Plangebiets befindet sich in geringer Entfernung entlang des Neuenhagener Mühlenfließes jedoch ein Bereich zur „Entwicklung des Berliner Gewässersystems der Flüsse, Kanäle und Seen zu öffentlichen Freiräumen der Naherholung“.

Handlungsansatz 5 – Gegen Starkregen und Hochwasser vorsorgen: Das Plangebiet befindet sich zu Teilen in Vorsorgeräumen zur Hochwasservorsorge in Überschwemmungsgebieten.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange

Hinweis: Die Berücksichtigung der Ziele des StEP Klima 2.0 wird im weiteren Verfahren ergänzt, sobald diesbezügliche textliche Festsetzungen gefasst wurden.

I.2.2.4 Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm 2030 (BEK 2030)

Das Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm (BEK 2030) wurde im Januar 2018 vom Berliner Abgeordnetenhaus beschlossen. Am 20.12.2022 hat der Berliner Senat die Fortschreibung für die Umsetzungsphase 2022-2026 beschlossen und zur Beschlussfassung an das Abgeordnetenhaus überwiesen. Zentrales Ziel ist die Klimaneutralität Berlins bis 2045.

Für die Bauleitplanung wird vorgeschlagen, dass es eine verpflichtende Erarbeitung eines Energie- und Klimaschutzkonzeptes für jeden Bebauungsplan geben soll und dieses bei der Abwägung zu berücksichtigen ist. In der Bauleitplanung sind klimaschutzrelevante Regelungsmöglichkeiten auszuschöpfen. So sind Möglichkeiten für Nachverdichtungen zu prüfen. Eine nachhaltige und verträgliche Erhöhung der städtebaulichen Quartiersdichte ermöglicht einen sparsamen Flächenhaushalt und benötigt weniger technische sowie verkehrliche Infrastruktur. Eine mögliche Nutzung von Fernwärme, Kraft-Wärme-Kopplung, Speicherung, Vorrangflächen für erneuerbare Energien usw. sind zu klären. Zudem sind Aspekte der Klimaanpassung (Hitze, Starkregen) zu berücksichtigen.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange

- Aktuell ist ein Grobkonzept Energie für die gesamte städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ehemaliger Güterbahnhof Köpenick in Erarbeitung. Zudem ist im Verfahrensverlauf vorgesehen, die Erstellung eines Klimagutachtens zu prüfen.

I.2.2.5 Lärminderungsplanung Berlin, Lärmaktionsplan 2019–2023

Der Senat von Berlin hat in seiner Sitzung vom 23. Juni 2020 den von der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz auf Grund des § 47d BImSchG (Lärmaktionspläne – Umsetzung der EG-Umgebungslärmrichtlinie) aufgestellten Aktionsplan 2019–2023 für das Land Berlin beschlossen. Im Herbst 2024 fand die Öffentlichkeitsbeteiligung für die Lärmaktionsplanung 2024–2029 statt. Der Entwurf des Lärmaktionsplans für Berlin wurde gemäß § 47d BImSchG vom 27. September bis 25. Oktober 2024 öffentlich ausgelegt. Zum aktuellen Zeitpunkt ist die Lärmaktionsplanung 2024–2029 noch nicht beschlossen. Vor diesem Hintergrund werden die Informationen des aktuell gültigen Lärmaktionsplan verwendet.

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.

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

- *Tag-Abend-Nacht-Lärmindex (LDEN), der Lärmindex für die allgemeine Belästigung und*
- *Nachtlärmindex (LN), der Lärmindex für Schlafstörungen.*

Die aus dem Jahr 2022 vorliegenden strategischen Lärmkarten enthalten Werte, die nur bedingt mit den Beurteilungspegeln vergleichbar sind, da sie auf Grundlage anderer Berechnungsverfahren, z. B. nach der DIN 18005-1 oder der 16. BImSchV, berechnet wurden. Die Aufbereitung erfolgte jeweils separat für die Lärmquellen Kraftfahrzeuglärm, lokaler Schienenverkehrslärm (U-Bahn, Straßenbahn), Fluglärm sowie Industrie- und Gewerbelärm. Die strategischen Lärmkarten Straßenbahn-/U-Bahnverkehr, Fluglärm sowie Industrie- und Gewerbelärm können für den Geltungsbereich unberücksichtigt bleiben.

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.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange

Wie bereits aufgezeigt, sind nur die strategischen Lärmkarten des Straßenverkehrslärms für das Plangebiet zu berücksichtigen.

Der Tag-Abend-Nacht-Index LDEN 2022 für das Plangebiet liegt hauptsächlich im Bereich von 60-64 dB(A) und darunter. Nur die Flächen in direkter Nähe zu der Straßenführung entlang der Seelenbinderstraße, dem Brandenburgplatz und der Bellevuestraße übersteigen diese Werte bis in die Kategorie 70 - 74 dB(A).

Der Nacht-Index LN 2022 für das Plangebiet liegt hauptsächlich im Bereich von 55 - 50 dB(A) und darunter. Nur die Flächen in direkter Nähe zu den Straßen übersteigen diese Werte bis in die Kategorie 60 - 64 dB(A).

Die Lärmindizes werden im Zuge der Planung im noch zu erstellenden Lärmgutachten bewertet. Die sich daraus ergebenden Vorgaben für den Lärmschutz werden anschließend Einfluss auf die Planung nehmen.

1.2.2.6 Luftreinhalteplan Berlin 2018–2025, 2. Fortschreibung (2019)

Der Luftreinhalteplan für Berlin, 2. Fortschreibung wurde Mitte Juli 2019 verabschiedet. Im Frühjahr 2024 fand die Öffentlichkeitsbeteiligung für die 3. Fortschreibung statt. Der Entwurf des Luftreinhalteplanes in der 3. Fortschreibung für Berlin wurde vom 12. Februar bis 26. März 2024 öffentlich ausgelegt. Zum aktuellen Zeitpunkt ist diese Fortschreibung noch nicht beschlossen. Vor diesem Hintergrund werden die Informationen des aktuell gültigen Lärmaktionsplan der 2. Fortschreibung verwendet.

Zur Senkung gesundheitlicher Risiken durch Luftschadstoffe wurden durch die Europäische Gemeinschaft Grenzwerte für die Luftqualität verabschiedet und in deutsches Recht (BImSchG und BImSchV) umgesetzt.

In der Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) werden u. a. Zielwerte, Immissionsgrenzwerte und Emissionshöchstmengen für bestimmte Luftschadstoffe festgelegt. Die festgelegten Grenzwerte liegen für NO₂ und PM₁₀ bei 40 µg /m³ pro Jahr und für PM_{2,5} bei 25 µg/m³ pro Jahr. Die zweite Fortschreibung des Luftreinhalteplans dient vor allem dazu, die Belastung durch Stickstoffdioxid (NO₂) und Feinstaub (PM₁₀) im Stadtgebiet weiter zu senken. Maßnahmen zur Verminderung der NO₂-Belastung konzentrieren sich dabei ganz auf den Verkehrssektor. Zur Reduzierung der Feinstaubbelastung werden Maßnahmenbündel aus verschiedenen Bereichen ergriffen, wobei Maßnahmen im Verkehr weiterhin von hoher Bedeutung sind.

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.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange

- Laut Umweltatlas (Karte 03.11.2) liegt der Indexwert der Bellevuestraße und der Seelenbin-
derstraße bei unter 1,20 für die Luftbelastung für PM10 und NO₂, sodass das Plangebiet
nur als gering belastet gilt.

I.2.2.7 Flächennutzungsplan Berlin

Im Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 7. Februar 2025 (ABl. S. 441) sind beide Teilflächen als Gemischte Baufläche M2 (Bereiche mittlerer Nutzungsintensität und -dichte sowie überwiegender Mischgebietscharakter) dargestellt. Für den westlichen Teilbereich sind geringfügig Teilflächen als Wohnbaufläche W2 (GFZ bis 1,5) dargestellt. Die Planungsziele sind aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelbar (Vgl. Kapitel All.2.2).

II Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

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

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

Untersuchungsräume

Die Dimensionierung der Untersuchungsräume zur Ermittlung der erheblichen Umweltauswirkungen richten sich nach der Reichweite der möglichen Umweltauswirkungen, nach den an das Plangebiet angrenzenden Nutzungen sowie den naturräumlichen Verhältnissen.

Der Untersuchungsraum für die Schutzgüter **Fläche und Boden** sowie **Pflanzen** umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, da sich planungsbedingte Auswirkungen auf diese Schutzgüter auf das Plangebiet selbst beschränken werden.

Der Untersuchungsraum für das Schutzgut **Tiere** sowie **biologische Vielfalt** erstreckt sich 50 m über den Geltungsbereich hinaus, da hier Grünflächen mit Habitatfunktionen zu vermuten sind. Vor allem die Oberflächengewässer Alte Erpe und Neuenhagener Mühlenfließ verfügen dabei über eine erhöhte Lebensraumeignung.

Der Untersuchungsraum für das Schutzgut **Wasser** wird über 50 m über das Plangebiet hinaus dimensioniert, um neben den Auswirkungen auf das Grundwasser auch die eventuellen Beeinträchtigungen der Fließgewässer Alte Erpe und Neuenhagener Mühlenfließ durch den Bebauungsplan in die Betrachtung einzubeziehen.

Der Untersuchungsraum für das Schutzgut **Menschen und ihre Gesundheit** umfasst zusätzlich zum Geltungsbereich weitere 50 m. Vor allem der Einfluss der Verkehrsstraßen (Seelenbinderstraße, Brandenburgplatz und Bellevuestraße) auf die Lärmsituation und die Luftqualität im Plangebiet wird somit in die Betrachtung eingeschlossen.

Der Untersuchungsraum für das Schutzgut **Kultur- und sonstige Sachgüter** erstreckt sich 50 m über den Geltungsbereich hinaus, da sich nordwestlich des Geltungsbereichs das unter Denkmalschutz stehende Gebäude des Finanzamtes Köpenick befindet. Etwaige Auswirkungen des Bebauungsplans auf dieses Baudenkmal sind zu berücksichtigen.

Der Untersuchungsraum für das Schutzgut **Klima und Luft** umfasst ebenfalls einen Radius von 50 m über den Geltungsbereich hinaus. Neben der Betrachtung des Klimazustandes und der Luftqualität im Plangebiet selbst ist vor allem zu betrachten, inwiefern der Bebauungsplan sich klimatisch auf die direkt angrenzenden Flächen, vor allem im Hinblick auf die Hitzeentwicklung, auswirkt. Gleiches gilt für die Luftqualität.

Ein Radius von 50 m um den Geltungsbereich wird für den Untersuchungsraum für das Schutzgut **Orts- und Landschaftsbild** bemessen. Hierdurch werden alle Standorte im Umfeld in die Betrachtung einbezogen, von denen aus das Plangebiet mehr oder weniger einsehbar und damit Veränderungen wahrnehmbar sind. Des Weiteren werden in diesem Radius die charakteristischen Strukturtypen des Ortsbildes bewertet. Somit können Veränderungen im Plangebiet beurteilt werden, die in diesem Zusammenhang besonders augenscheinlich sind.

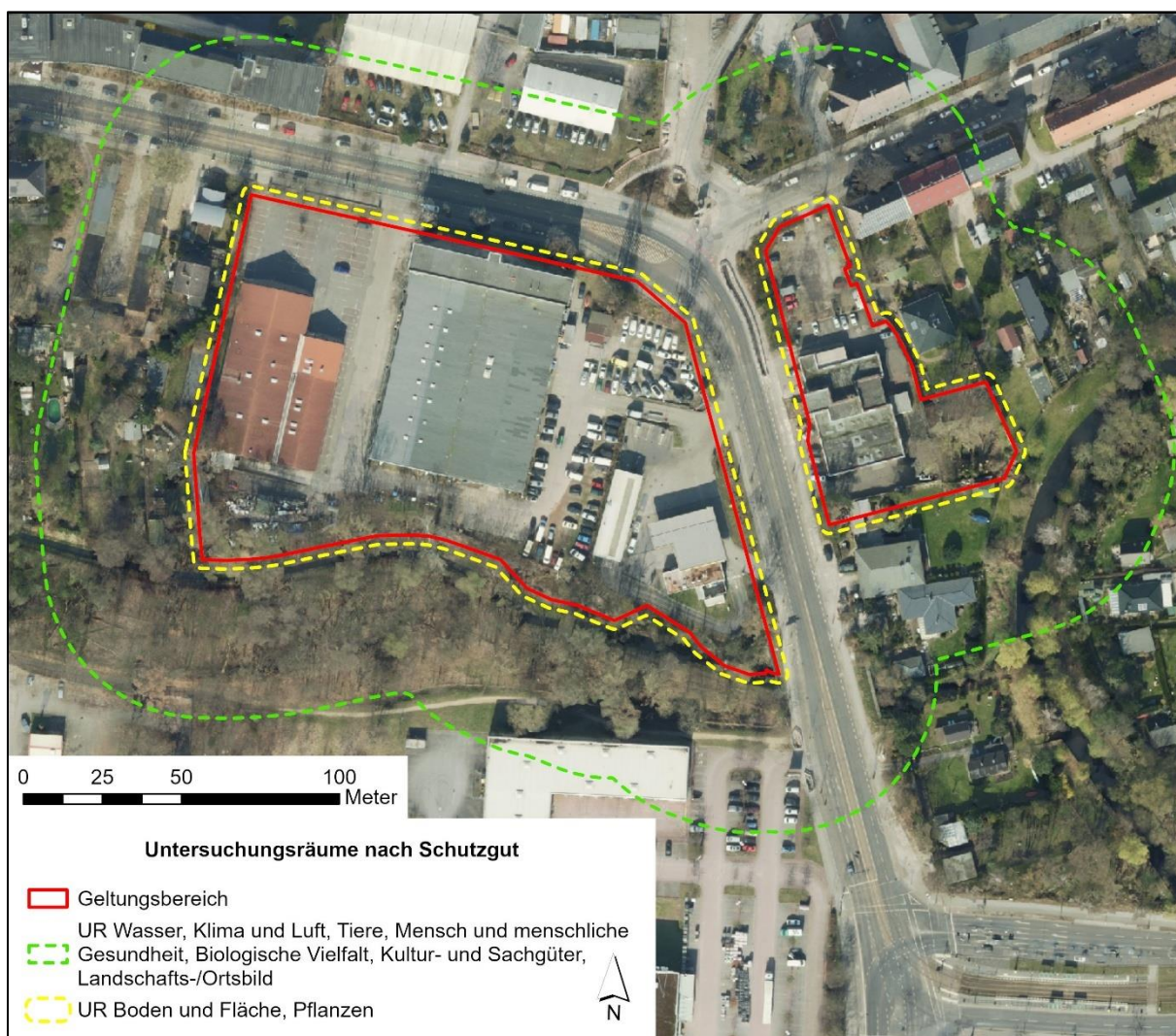


Abbildung 9: Untersuchungsräume der einzelnen Schutzgüter, Kartengrundlage DOP 2024

Eingriffsregelung nach § 18 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB

Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Die Bewertung und Bilanzierung des planungsbedingten Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt nach dem ausführlichen Verfahren gemäß Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin (Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt 2023).

Das Plangebiet ist im Bestand planungsrechtlich hauptsächlich dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen. Aufgrund der derzeitigen gewerblichen Nutzungen können diese Flächen als faktisches Gewerbegebiet gemäß § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO zugeordnet werden. Der südliche Teil des Plangebiets liegt jedoch im Außenbereich nach § 35 BauGB. Anhand der geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan ist im Vergleich zur planungsrechtlichen Ausgangssituation zu beurteilen, ob ein Eingriff vorliegt.

Hinweis: Die planungsrechtliche Ausgangssituation im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung ist zum Zeitpunkt des Vorentwurfs noch nicht abschließend geklärt. Für die Bewertung der Bestands-situation innerhalb der Flächen des Innenbereichs im Hinblick auf die Eingriffsregelung ist vor allem das Maß der baulichen Nutzung (GRZ und GFZ) des geltenden Planungsrechts maßgeblich. Für das geltende Planungsrecht liegen diese Kennzahlen zum aktuellen Stand nicht vor.

Die Bewertung des Zustands vor dem Eingriff und die Gegenüberstellung mit der Bewertung nach dem Eingriff gemäß dem Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen 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 stellt im Falle eines Punktverlustes einen Eingriff dar, der durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren ist. Bei einer bilanzierten Wertsteigerung ist die Planung dagegen mit einer Aufwertung von Natur und Landschaft verbunden. Die Gesamtbewertung erfolgt über ein Verrechnen der Wertdifferenzen der biotischen und abiotischen Komponenten des Naturhaushalts sowie - hiervon getrennt - des Landschafts- bzw. Stadtbildes.

II.1 Bestandsaufnahme/Prognose bei Nichtdurchführung/Prognose bei Durchführung

II.1.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

II.1.1.1 Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

II.1.1.1.1 Nationale Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

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 (500 m nordöstlich) und das Erpetal (250 m östlich). Aufgrund der hohen Entfernung der Schutzgebiete sind in Bezug auf die Auswirkungen der Planung keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

II.1.1.1.2 Biotope

Bewertungskriterien

- Hemerobie (Einfluss menschlicher Nutzung)
- Seltenheit/Gefährdung
- Vorkommen gefährdeter Arten
- Vielfalt von Pflanzen
- Wiederherstellungsdauer der Biotoptypen

Die Biotoptypenkartierung im Plangebiet erfolgte im Mai 2023 durch Dipl.-Ing. Elke Betzner im Rahmen der Erfassung des Biotopbestandes für die gesamte städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ehemaliger Güterbahnhof Köpenick. Die Biotoptypenkartierung erfolgte nach den Vorgaben der aktuellen Berliner Biotoptypen-Kartieranleitung (KÖSTLER et al. 2005). Die erfassten Biotope wurden hinsichtlich eines möglichen Schutzstatus nach § 30 BNatSchG und § 28 NatSchGBln überprüft und ihnen wurde ein Biotopwert nach der Biotopwertliste des Berliner Leitfadens zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (SenMVKU 2023) zugewiesen. Der Biotopwert dient als Grundlage für die Anwendung der Eingriffsregelung (Vgl. Kapitel II.2.2).

Biotop-code	Biotoptyp	Biotopwertigkeit	Biotopwertpunkte Leitfaden (Gesamtwert)	Fläche (m ²)
01 - Fließgewässer				
012114	Rohrglanzgras-Röhricht + Berlen-Bachröhricht	+++++	24	53
03 - Anthropogene Rohbodenstandorte und Ruderalfluren				
03232	Trespen-Mäusegersten-Flur	++	6	253
05 - Grünland, Staudenfluren und Rasengesellschaften				
051132	ruderaler Wiese, verarmte Ausprägung	+	5	93

Biotop-code	Biotoptyp	Biotopwertigkeit	Biotopwertpunkte Leitfaden (Gesamtwert)	Fläche (m ²)
0511322	ruderaler Wiese, verarmte Ausprägung mit Gehölzaufwuchs (bis 30%)	+	5	89
051421	Staudenflur (Saum) frischer, nährstoffreicher Standorte, typische Ausprägung	+++++	24	110
05162	Scherrasen, eher artenarm	+	2	399
05170	Trittrassen	+	3	9
07 - Gebüsch, Baumreihen und Baumgruppen				
071022	Laubgebüsch frischer Standorte, überwiegend nicht heimische Arten	+	5	82
07142511	Baumreihe, geschlossen, >10Jahre, überwiegend heimische Arten	+++++	26	59
0715212	Einzelbaum, heimische Baumart, hohes mittleres Alter	+++++	26	23
0715212	Einzelbaum, heimische Baumart, mittleres Alter	++++	20	7
0715212	Einzelbaum, heimische Baumart, niedriges mittleres Alter	+++	15	12
0715212	Einzelbaum, heimische Baumart, sehr hohes mittleres Alter	+++++	32	8
0715213	Einzelbaum, heimische Baumart, Jungbaum	++	7	20
0715221	Einzelbaum, nicht heimische Baumart, Altbaum	+++++	26	93
0715222	Einzelbaum, nicht heimische Baumart, mittleres Alter	+++	13	45

Biotop-code	Biotoptyp	Biotopwertigkeit	Biotopwertpunkte Leitfaden (Gesamtwert)	Fläche (m ²)
0715222	Einzelbaum, nicht heimische Baumart, niedriges mittleres Alter	++	8	7
0715222	Einzelbaum, nicht heimische Baumart, sehr hohes mittleres Alter	++++	22	68
0715301	Baumgruppe aus heimischen + nicht heimischen Arten, Altbäume	+++++	32	95
0715302	Baumgruppe aus heimischen + nicht heimischen Arten, überw. hohes mittleres Alter	++++	22	36
0715312	Baumgruppe aus überwiegend heimischen Baumarten, überwiegend mittleres Alter	++++	20	9
071931	standorttyp. Gehölzsaum an Gewässern, mehrschichtig, überw. heimische Arten	+++++	29	1.534
07311	mehrschichtiger Gehölzbestand aus überwiegend heimischen Arten, alt	+++++	27	961
10 - Grün- und Freiflächen				
101122	Ziergarten mit Baumbestand	++	10	114
1015121	Alter Kleingarten (> 30 Jahre alt), ohne Obstbäume, genutzt	+++	13	3
10272	Strauchpflanzung (>1m Höhe)	+	4	235
12 - Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderflächen				

Biotop-code	Biotoptyp	Biotopwertig-keit	Biotopwertpunkte Leitfaden (Ge- samtwert)	Fläche (m ²)
12310	Industrie-, Gewerbe, Handels-, Dienstleistungs- und Gemeinbedarfsfläche (in Betrieb)	-	0	8.755
12641	Parkplätze, nicht versiegelt	-	0	1.108
12642	Parkplätze, teilversiegelt	-	0	3.135
12643	Parkplätze, versiegelt	-	0	1.540
12651	Weg, nicht versiegelt	+	3	2
12653	Weg, teilversiegelt (inkl. Pflaster)	-	0	41
12750	sonstige versiegelte Fläche	-	0	1.681
12830	Gebäude	-	0	43
	Gesamt			20.724

Erläuterungen: Biotopwertigkeitsklassen nach Betzner (2023) - naturschutzfachlich keine Bedeutung + naturschutzfachlich sehr geringe Bedeutung ++ naturschutzfachlich geringe Bedeutung +++ naturschutzfachlich mittlere Bedeutung ++++ naturschutzfachlich mittelhohe Bedeutung +++++ naturschutzfachlich hohe Bedeutung	Hinweis: Die Gesamtfläche der Biotopkartierung kann von der Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplans abweichen. Die Biotoptypenkartierung wurde mit einem GIS-System verarbeitet, während die Darstellungen der Stadtplanung mit CAD-Systemen arbeiten. Die Verarbeitungsprogramme nutzen unterschiedliche Dateisysteme, so dass es zu kleinen Abweichungen bei den Flächenwerten kommen kann. Diese sind jedoch so gering, dass sie als unerheblich einzustufen sind.
--	---

Tabelle 6: Biotoptypen im Geltungsbereich des B-Plans 9-87

Der Großteil des Plangebiets ist mit Gebäuden bebaut oder durch Stellplatzflächen versiegelt, so dass der Anteil an naturschutzfachlich wertvollen Flächen sehr begrenzt ist. Wertvollere Biotopflächen befinden sich an der südlichen sowie westlichen Grenze des Plangebietes. Im Folgenden werden die vorkommenden Biotoptypen nach Kategorie ihrer naturschutzfachlichen Bedeutung gruppiert beschrieben.

Von naturschutzfachlich **hoher Bedeutung** (+++++) sind die nach § 28 NatSchGBln geschützten Biotope der Rohrglanzgras-Röhrichte und Berlen-Bachröhrichte (012114) an der Alten Erpe. Dieses nur kleinflächig im Randbereich des Plangebietes vorkommende Biotop ist das einzige nach § 28 NatSchGBln geschützte Biotop im Plangebiet. Hinzu kommen neben einem Staudenflursaum nährstoffreicher Standorte (051421, 110 m²), die einer Vielzahl von Tierarten Lebensraum bieten, auch

größere Gehölzbestände. Zu Letzteren zählen die entlang der Alten Erpe wachsenden mehrschichtigen standorttypischen Gehölzsäume aus überwiegend heimischen Arten im Umfang von rund 2.500 m² (071931 und 07311). Weiterhin von hoher Bedeutung sind die Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume höheren Alters, die 279 m² des Plangebiets einnehmen (0715301, 0715221, 07142511, 0715121). Die zusammenhängenden Gehölzbiotope stellen ebenfalls gute Lebensräume für die Fauna dar und sind durch ihre hohe Wiederherstellungsdauer gekennzeichnet.

Von naturschutzfachlich **mittelhoher Bedeutung** (++++) und **mittlerer Bedeutung** (+++) sind Einzelbäume sowie Baumgruppen geringeren Alters oder nicht heimischer Arten, die sich an den Außengrenzen des Plangebiets verteilen (0715222, 0715212, 0715302, 0715312). Diese Biotope nehmen mit einer Fläche von 117 m² jedoch nur unter einem Prozent der Gesamtfläche ein.

Von naturschutzfachlich **geringer Bedeutung** (++) sind aufgrund kaum vorhandener Lebensraumeignung und der hohen Hemerobie die Trespen-Mäusegersten-Fluren (03232) im Umfang von 253 m², die im Plangebiet verteilt zwischen den versiegelten Flächen wachsen. Hinzu kommt ein Ziergarten (1011122, 114 m²) an der südöstlichen Grenze des Plangebiets. Junge Einzelbäume (0715213) kommen im Plangebiet mit 27 m² kaum vor und haben ebenfalls nur eine naturschutzfachlich geringe Bedeutung.

Von naturschutzfachlich **sehr geringer Bedeutung** (+) sind Rasen- und Wiesenbiotope sowie Strauchpflanzungen und Laubgebüsche, die Aufgrund ihrer häufig verarmten Ausprägung nur sehr geringe Bedeutung innehaben. Es handelt sich um 399 m² Scherrasen, eher artenarm (05162), der größtenteils die Tankstelle umgibt, 234 m² Strauchpflanzungen (10272), die sich meist an den in Richtung der Straße gelegenen Planaußengrenzen befinden und 182 m² ruderaler Wiese, verarmter Ausprägung (051132, 0511322), die hauptsächlich einen im Nordosten liegenden Parkplatz umgibt. Hinzu kommen 82 m² Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend nicht heimischer Arten (071022).

Keiner naturschutzfachlichen Bedeutung (-) kommen 16.303 m² und damit über 75 % der Fläche zu. Dabei handelt es sich vor allem um Flächen der Biotoptypen Industrie-, Gewerbe, Handels-, Dienstleistungs- und Gemeinbedarfsfläche sowie Gebäude (12310, 12830) im Umfang von 8.755 m². Hinzu kommen 5.783 m² nicht versiegelte, teilversiegelte sowie versiegelte Parkplätze (12641, 12642, 126435) und sonstige versiegelte Flächen (12750, 1.681 m²). Im Plangebiet befindet sich weiterhin noch ein teilversiegelter Weg (12653) mit 41 m². Auf diesen naturfernen Flächen befinden sich keine Pflanzen und sie sind weitestgehend versiegelt, sodass sie auch keine Lebensraumeignung darstellen.

Empfindlichkeit

Die Wertigkeit der im Plangebiet erfassten Biotope ist als überwiegend gering einzustufen. Eine Ausnahme hiervon sind die im Süden entlang der Alten Erpe und an der östlichen Grenze des Plangebietes wachsenden Gehölzbestände und Röhrichte. Grund für die geringe Wertigkeit der meisten Biotope ist die starke anthropogene Überformung eines Großteils des Plangebietes durch Gebäude und Verkehrsflächen. So nehmen Biotope ohne oder mit nur geringer bis sehr geringer naturschutzfachlicher Bedeutung etwa 17.607 m² bzw. rund 85 % der Gesamtfläche des Plangebietes ein.

Die Empfindlichkeit des Schutzgutes Biotope gegenüber Veränderungen im Plangebiet ist somit allgemein als gering zu bewerten. Lediglich die nah an der Alten Erpe gelegenen Bereiche weisen eine erhöhte Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen auf.

II.1.1.1.3 Bäume

Im Mai 2025 ist für das Plangebiet eine Baumkartierung vorgesehen, in der alle nach Berliner Baumschutzverordnung geschützten Einzelbäume (Stammumfang über 80 cm) aufgenommen werden. Die Bäume der dichten Gehölzbiotope im Süden und Osten des Plangebiets werden nicht als Einzelbäume kartiert, sondern als flächige Gehölzbiotope aufgenommen.

Die Einzelbäume werden nach Art, Stammumfang, Schad- und Vitalitätsstufe charakterisiert und durchnummeriert. Die Standorte der Bäume werden anschließend in einer Baumkarte dargestellt und in einer Baumliste aufgelistet. Hieraus wird der Umfang der zu leistenden Ersatzpflanzungen für die Einzelbäume abgeleitet.

Empfindlichkeit

Hinweis: Die Empfindlichkeit wird nach der Durchführung der Baumkartierung für das Plangebiet herausgearbeitet und im weiteren Verfahren ergänzt.

II.1.1.1.4 Wald

Für den gesamten Entwicklungsbereich des ehemaligen Güterbahnhofs Köpenick wurden im Sommer 2022 im Einvernehmen mit der zuständigen Forstbehörde die Flächen mit Waldeigenschaft abschließend festgelegt.

Der Abstimmungsprozess zur Bestimmung der Waldflächen kann dem Endbericht zur „Überprüfung der Bestandssituation und Aktualisierung der Waldbilanzierung im Entwicklungsgebiet ehemaliger Güterbahnhof Köpenick“ (planland, 2022) entnommen werden. In dem Bericht weist keine der im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-87 gelegenen Flächen Waldeigenschaft auf.

Im Ergebnis befindet sich im Plangebiet kein Wald nach LWaldG.

Empfindlichkeit

Da kein Wald vorhanden ist, ist das Schutzgut Wald im Geltungsbereich des Bebauungsplans unempfindlich gegenüber Veränderungen.

II.1.1.1.5 Fauna

Bewertungskriterien

- Einfluss menschlicher Nutzung auf die Habitate
- Vorkommen seltener oder gefährdeter Tierarten
- Vielfalt der Tierarten

Im Folgenden wird eine Beurteilung der Flächen im Plangebiet hinsichtlich ihrer Lebensraumqualität für die Fauna allgemein sowie des zu erwartenden Artenspektrums vorgenommen. Als maßgebliche Grundlage hierfür diene die existierende Biotopkulisse im Plangebiet gemäß den Ausführungen unter dem Schutzgut Biotope.

Eine Betrachtung der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) erfolgt gesondert in einem Artenschutzfachbeitrag, welcher dem Bebauungsplanunterlagen als Anlage beigelegt wird. Die Ergebnisse werden anschließend im Kapitel II.2.3 des Umweltberichts zusammengefasst dargestellt.

Hinweis: Zum Stand des Vorentwurfs liegt der Artenschutzfachbeitrag noch nicht vor.

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird von den gewerblich genutzten Flächen eingenommen. Diese sind zum einen mit Gebäuden bestanden, die intensiv genutzt werden, zum anderen befinden sich Parkplätze und Zufahrten in den Gewerbeflächen. Obwohl diese intensiv genutzten Flächen in sehr geringem Maße von unzusammenhängenden und streifenförmig verlaufendem Trittrassen durchzogen sind, stellen sie keine Lebensräume dar, die von Tieren genutzt werden können. Lediglich für gebäudenutzende Tierarten besteht eine geringe Habitateignung.

Vereinzelte Gebüsche, kleinere Gehölzgruppen und Einzelbäume an den westlichen, nördlichen und östlichen Rändern bieten zumindest für an den Menschen angepasste Vögel eine Habitatqualität.

Die dichten, älteren Gehölzbestände im Süden und Osten in der Nähe der Fließgewässer bieten jedoch gute Bedingungen als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Kleinsäuger und Vögel. Insbesondere für viele Vögel, aber auch Fledermäuse kann die erhöhte Insekten-dichte entlang der Gewässer zudem eine wichtige Nahrungsgrundlage darstellen. Im Bereich dieser Flächen, die an weiter ausgedehnte Flächen derselben Qualität außerhalb des Plangebiets angrenzen, herrscht eine hohe Habitatqualität im Hinblick auf den innerstädtischen Raum vor.

Für die Fläche des ehemaligen Güterbahnhofes Köpenick und damit anteilig auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 9-87 sind im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen 2016/17

erste faunistische Untersuchungen erfolgt. Im Jahr 2023 wurden weitere Kartierungen durch das Büro Myotis durchgeführt und im Jahr 2024 ein umfassender Kartierbericht für die Gesamtfläche des Entwicklungsgebiets vorgelegt (Myotis, 2024).

Diese Kartierung dient als Grundlage für das Schutzgut „Fauna“ sowie für die Bearbeitung des Artenschutzfachbeitrags zum Bebauungsplan. In die Prüfungen einbezogen werden die im Plangebiet selbst und im Umfeld im Rahmen der Gesamtkartierung erfassten Arten.

Im Folgenden werden die Ergebnisse der kartierten Artengruppen zusammenfassend dargestellt. Methodik und Details können dem Erläuterungsbericht von Myotis (2024) entnommen werden, der als Anlage Bestandteil der Begründung ist.

Avifauna

Insgesamt wurden für das Plangebiet und im erweiterten Untersuchungsraum (50 m Puffer) 25 Brutvogelarten kartiert. Für die Artengruppe der Vögel wurden im Plangebiet selbst lediglich 4 Vogelarten festgestellt: Girlitz, Haussperling, Star und Zilpzalp. Der geringe Artenreichtum ist auf die intensive Nutzung des Plangebiets in der Bestandssituation zurückzuführen.

Neben den Vögeln im Plangebiet selbst wurden angrenzend an das Plangebiet insgesamt 21 weitere Brutvogelarten kartiert. Es ist festzuhalten, dass sich das Vorkommen der Avifauna im Süden auf der anderen Seite der Alten Erpe, im Westen im Bereich der dichten Gehölzflächen sowie im Osten auf der anderen Seite der Erpe ballt, während im intensiv genutzten Plangebiet selbst kaum Vögel kartiert wurden.

Auf den Flächen 50 m um das Plangebiet herum wurden neben den im Plangebiet vorkommenden Brutvogelarten weitere Arten kartiert. In der folgenden Tabelle 7 werden die kartierten Vogelarten dargestellt. In der Brutvogelkarte im Anhang können die Lokationen der kartierten Brutvögel eingesehen werden.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Kürzel	Neststandort	RL B 2013	RL D 2020	BArt-SchV 2005	Status
Innerhalb des Plangebiets kartierte Vogelarten							
Girlitz	Serinus serinus	Gi	F	*	*		1 B-Rev
Haussperling	Passer domesticus	H	N/H	*	*		3 B-Rev.
Star	Sturnus vulgaris	S	N/H	3	*		1 B-Rev
Zilpzalp	Phylloscopus collybita	Zi	F	*	*		1 B-Rev
Außerhalb des Plangebiets kartierte Vogelarten (50 m Puffer)							
Amsel	Turdus merula	A	F	*	*		3 B-Rev
Blaumeise	Cyanistes caeruleus	Bm	N/H	*	*		5 B-Rev
Buchfink	Fringilla coelebs	B	F	*	*		2 B-Rev

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Kürzel	Neststandort	RL B 2013	RL D 2020	BArt-SchV 2005	Status
Buntspecht	Dendrocopos major	Bs	N/H	*	*		1 B-Rev
Eichelhäher	Garrulus glandarius	Ei	F	*	*		1 B-Rev
Feldsperling	Passer montanus	Fe	N/H	*	V		1 B-Rev
Grünfink	Chloris chloris	Gf	F	*	*		1 B-Rev
Hausrotschwanz	Phoenicurus ochruros	Hr	N/H	*	*		1 B-Rev
Hausperling	Passer domesticus	H	N/H	*	*		2 B-Rev
Heckenbraunelle	Prunella modularis	He	F	*	*		1 B-Rev
Kleiber	Sitta europaea	Kl	N/H	*	*		1 B-Rev
Kohlmeise	Parus major	K	N/H	*	*		2 B-Rev
Mönchsgrasmücke	Sylvia atricapilla	Mg	F	*	*		2 B-Rev
Nachtigall	Luscinia megarhynchos	N	F	*	*		3 B-Rev
Nebelkrähe	Corvus cornix	Nk	F	*	*		1 C-Rev
Pirol	Oriolus oriolus	P	F	3	V		1 B-Rev
Ringeltaube	Columba palumbus	Rt	F	*	*		2 B-Rev
Rotkehlchen	Erithacus rubecula	R	F	*	*		2 B-Rev
Star	Sturnus vulgaris	S	N/H	3	*		1 B-Rev 1 C-Rev
Stieglitz	Carduelis carduelis	Sti	F	*	*		1 B-Rev
Stockente	Anas platyrhynchos	Sto	F	*	*		1 B-Rev
Straßentaube	Columba livia	Stf	N/H	*	*		2 B-Rev
Zaunkönig	Troglodytes troglodytes	Z	F	*	*		1 B-Rev
Zilpzalp	Phylloscopus collybita	Zi	F	*	*		1 B-Rev
<p>Neststandort: B – Bodenbrüter, N – Nischenbrüter: H – Höhlenbrüter, F – Freibrüter</p> <p>RL B: Rote Liste Berlin: K. WITT & K. STEIOF (2013)</p> <p>RL D: Rote Liste Deutschland: DRV (2020)</p> <p>1 – vom Aussterben bedroht; 2 – stark gefährdet; 3 – gefährdet; R – Arten mit geografischer Restriktion; V – Art der Vorwarnliste; * – ungefährdet</p> <p>BArtSchV: Bundesartenschutzverordnung (2005); §: besonders geschützt, §§: streng geschützt</p> <p>Neststandort: B – Bodenbrüter, N – Nischenbrüter: H – Höhlenbrüter, F – Freibrüter, NF – Nestflüchter, K – Koloniebrüter</p> <p>Status: A-Rev.: mögliches Brüten; B-Rev.: wahrscheinliches Brüten, C-Rev.: gesichertes Brüten</p>							

Tabelle 7: Ergebnisse der Brutvogelerfassung im Plangebiet

Fledermäuse

Da in das große Bürogebäude in der Seelenbinderstraße Nr. 126 Einflüge beobachtet werden konnten, war für das Gebäude im Winter 2024 zunächst eine Winterquartierskontrolle vorgesehen. Nach

Rücksprache mit der Gebäudeverwaltung wurde jedoch klargestellt, dass die potenziell geeigneten Räume vermietet und in Benutzung waren, sodass sie nicht als Winterquartiere in Frage kommen. Somit konnte die Existenz eines Winterquartiers im Plangebiet weitestgehend ausgeschlossen werden.

Die Hauptaktivitäten im Plangebiet werden durch den Kartierbericht im südlichen Bereich entlang der Alten Erpe dargestellt (Myotis, 2023 Karte: Fledermausaktivitäten). Hier ist in der Karte zu den Fledermausaktivitäten eine Jagdroute eingetragen. Durch drei Sichtbeobachtungen wurden zwei Fledermausarten im Plangebiet festgestellt, die in der folgenden Tabelle dargestellt sind.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	RL 2020	D	FFH-RL	Nachweis
Abendsegler unbestimmt	Nyctalus spec.	V		IV	Jagdhabitat
Zwergfledermaus unbestimmt	Pipistrellus spec.	*		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

Tabelle 8: Festgestellte Fledermausarten

Reptilien, Amphibien, Insekten

Im Zuge der Faunakartierungen für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ehemaliger Güterbahnhof Köpenick wurden auch Reptilien, Amphibien und Insekten kartiert. Aufgrund der Potenzialabschätzungen wurden jedoch für diese Artengruppen im Plangebiet keine Untersuchungen durchgeführt. Durch das Gutachterbüro wurde kein oder ein zu niedriges Habitatpotenzial für diese Artengruppen festgestellt. Vor diesem Hintergrund ist nicht mit dem Vorkommen dieser Artengruppen im Plangebiet zu rechnen.

Empfindlichkeit

Die Lebensraumeignung des Plangebietes beschränkt sich für **Brutvögel** weitestgehend auf die Gehölzbereiche in der Nähe der Gewässer an den südlichen und östlichen Rändern und die außerhalb des Plangebiets angrenzenden Flächen. Insgesamt besitzt das Plangebiet eine nur geringe Bedeutung für die Avifauna. Die Empfindlichkeit der Avifauna gegenüber Veränderungen ist somit als gering bis mittel einzuschätzen.

Für **Fledermäuse** stellt das Plangebiet nur eine geringe bis mittlere Wertigkeit dar. Die bedeutsamen Flächen sind auf den südlich und östlich angrenzenden Flächen entlang der Gewässer zu verorten. Da durch den Abriss der Bestandsgebäude und die Entfernung von Bäumen mit Höhlungen Zwischen- und Tagesquartiere verloren gehen können, liegt für die Fledermausfauna jedoch trotzdem eine mittlere Empfindlichkeit vor.

Aufgrund des kaum vorhandenen Potenzials für das Vorkommen von Reptilien, Amphibien und Insekten lässt sich für diese Artengruppen keine signifikante Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen ableiten.

II.1.1.1.6 Biologische Vielfalt

Bewertungskriterien

- Vielfalt innerhalb und zwischen Arten
- Vielfalt an Biotopen

Auf Grundlage der Ergebnisse der Biotopkartierung und der Bewertung der Lebensraumeignung des Plangebiets im Abschnitt zur Fauna wird im Folgenden die biologische Vielfalt im Plangebiet beurteilt.

Die Biotopkulisse im Plangebiet wird durch Gebäude, Parkplätze und Straßen geprägt, die einer intensiven Nutzung unterliegen. Diese Biotope sind - wenn überhaupt- nur sehr eingeschränkt als Lebensraum für Tiere und Pflanzen geeignet. Nur die Randbereiche und Übergänge zu den angrenzenden Flächen im Westen Süden und Osten weisen einen höheren Biotopwert und zusammenhängenden Habitatflächen auf. In diesen Bereichen ist daher eine im Vergleich leicht erhöhte Biodiversität zu erwarten.

In der Folge beschränkt sich die Lebensraumeignung des Plangebiets für Tiere und Pflanzen überwiegend auf Arten, die sich als Kulturfollower dem Leben der Stadt angepasst haben oder generell nur geringe Habitatansprüche besitzen.

Unter Berücksichtigung der Größe und Lage des Plangebiets ist die Vielfalt an höherwertigen Biotopen und mit diesen assoziierten Tieren und Pflanzen insgesamt stark eingeschränkt. Hieraus resultiert zusammengefasst eine geringe Bedeutung des Plangebietes für die biologische Vielfalt.

Empfindlichkeit

Die Empfindlichkeit des Schutzgutes biologische Vielfalt gegenüber Veränderungen ist im Plangebiet als gering einzustufen, da Flächen mit erhöhter biologischer Vielfalt nur in geringem Umfang vorhanden sind.

II.1.1.2 Schutzgüter Fläche, Boden/Altlasten

II.1.1.2.1 Schutzgut Fläche

Bewertungskriterien

- Belastung der Freiflächen durch Lärm und Luftschadstoffe
- Flächenverbrauch
- Größe der zusammenhängenden Freiflächen
- Naturnähe der Freiflächen

Das Plangebiet weist eine hohe Anzahl an Gebäuden und weitestgehend versiegelte Freiflächen auf. Durch einen erhöhten Kraftfahrzeugverkehr im Plangebiet selbst (Parkplätze) und den Straßenverkehr außerhalb sind die Flächen zudem erhöhten Lärm- und Luftschadstoffbelastungen ausgesetzt.

Zusammenhängende naturnahe Freiflächen befinden sich lediglich am südlichen Rand entlang des Fließgewässers Alte Erpe sowie am östlichen Rand des Geltungsbereichs. Diese Flächen stellen die einzigen kleineren zusammenhängenden und unversiegelten Freiflächen dar. Mit rund 10 % der Gesamtfläche des Plangebiets nehmen diese jedoch nur einen kleinen Teil des gesamten Plangebietes ein.

Der hohe Versiegelungsgrad des Plangebietes, abgeleitet aus den Ergebnissen der Biotopkartierung, geht aus Tabelle 9 im nächsten Kapitel hervor.

Um den Versiegelungsanteil zu berechnen, wurde die Biotopkartierung herangezogen. Dazu wurden die Biotope in die Kategorien „Unversiegelt“, „Teilversiegelt“ und „Vollversiegelt“ eingeteilt.

Die voll- und teilversiegelten Flächen nehmen insgesamt etwa 80 % (ca. 16.500 m²) des Plangebiets ein.

Empfindlichkeit

Das Plangebiet ist durch einen sehr hohen Flächenverbrauch und Belastungen der Freiflächen gekennzeichnet. Der Anteil an unverbrauchten und naturnahen Flächen ist dagegen gering. Für das Schutzgut Fläche besitzt das Plangebiet daher eine geringe Bedeutung und damit auch eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen.

II.1.1.2.2 Schutzgut Boden/Altlasten

Bewertungskriterien

- Puffer- und Filterfunktion
- Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt
- Lebensraumfunktion für Pflanzen und Tiere
- Archivfunktion für Natur- und Kulturgeschichte
- Vorbelastungen/Altlasten

Der Boden unterhalb der Versiegelung geht ursprünglich auf Talsande der Urstrom- und Nebentäler (Umweltatlas Karte 01.20) zurück. Im Zuge der anthropogenen Nutzung fanden Aufschüttungen und Abtragungen statt, sodass die natürliche Bodenentwicklung immer wieder gestört wurde. Entsprechend liegen stark anthropogen überprägte Böden in Anfangsstadien ihrer Genese vor. Für den Bereich westlich der Bellevuestraße sind das Lockersyroeme, Regosole und Pararendzinen (Umweltatlas Karte 01.01). Die Fläche östlich der Bellevuestraße gestaltet sich geringfügig weniger ini-

tial mit Regosolen, Pararendzinen und Hortisolen (ebd.). Entsprechend der geologischen Voraussetzungen herrschen fein- und mittelkörnige Sande sowie lehmiger und im Oberboden auch schluffiger Sand vor (Umweltatlas Karte 01.06.1). Die Fläche im Westen des Plangebiets weist außerdem, vermutlich aufgrund der Aufschüttungen, eckig-kantige Steine auf. Die grobe Textur des Bodens würde ohne die großflächige Versiegelung eine rasche Versickerung des Niederschlagswassers ermöglichen. Gleichzeitig kann nur wenig Wasser im Boden gespeichert werden. Die Wasserregulierungsfunktion des Bodens unterhalb der Versiegelung ist demzufolge in Bezug auf die zügige Ableitung von überschüssigem Oberflächenwasser günstig, in Bezug auf den Rückhalt von Wasser im Bodenkörper jedoch nur gering ausgeprägt. Auch die Pufferung und Filterung von Säure oder Schadstoffen ist durch eine nur geringe Verweilzeit des Bodenwassers deutlich eingeschränkt. Dies wird verstärkt durch die physikochemischen Eigenschaften des Bodens. Der Humusgehalt wird mit 0 bis $<6 \text{ kg/m}^2$ auf der westlichen Fläche als sehr gering und mit 6 bis $<12 \text{ kg/m}^2$ auf der östlichen Fläche als gering eingestuft (Umweltatlas Karte 01.06.5). In Kombination mit dem geringen Tongehalt des Bodens sind nur wenig Kapazitäten für Sorption und Komplexbildung zur Bindung schädlicher Einträge vorhanden.

Eine geringe Wasserspeicherung und geringe Pufferkapazität bedingen auch eine geringe Lebensraumfunktion für die natürliche Vegetation (Umweltatlas Karte 01.12.1). Durch mangelnde Sorptionskapazitäten ist die Kationenaustauschkapazität (KAK, Umweltatlas Karte 01.06.9) und damit die Nährstoffversorgung entsprechend sehr gering. Aufgrund der hohen pH-Werte im Oberboden von 6,1 bis 6,8 auf der kleineren Fläche im Osten des Plangebiets und 6,8 bis 7,3 auf der westlichen Fläche (Umweltatlas Karte 01.06.7), die durch die Beimengungen anthropogenen Schutts im Boden bedingt sind, fällt der Anteil basisch wirkender Kationen an der KAK immerhin mäßig aus (Umweltatlas Karte 01.06.8). Das gesamte Angebot an Nährstoffen in den Böden des Plangebiets würde dennoch nur für anspruchslosere Pflanzenarten genügen. Dies wird verstärkt durch die geringe nutzbare Feldkapazität im effektiven Wurzelraum und damit hohe Trockenheit (Umweltatlas Karte 01.06.4). Durch die großflächige Versiegelung bleibt darüber hinaus aktuell ohnehin wenig Raum für Vegetation.

Die Böden im Plangebiet weisen keine besondere naturräumliche Eigenart (Umweltatlas Karte 01.11.2) und keine regionale Seltenheit auf (Umweltatlas Karte 01.11.1). Ihre Funktion als Archiv für die Naturgeschichte ist aufgrund der intensiven gewerblichen Nutzung gering (Umweltatlas Karte 01.12.5).

Der Boden im Plangebiet ist zu weiten Teilen in verschiedenen Stärken versiegelt. Die voll- und teilversiegelten Flächen nehmen insgesamt etwa 80 % (ca. 16.500 m^2) des Plangebiets ein. Zur Feststellung des Versiegelungsgrades wurden alle stark anthropogen überprägten Flächen der Biotopkartierung betrachtet („12-er Biotope“). Rund 69 % des Plangebiets ist effektiv vollversiegelt (Vgl. Tabelle 9).

Von der Versiegelung ausgenommen sind die teilweise mit Gehölzen bestandenen Grünflächen im Süden und Osten des Geltungsbereichs. Diese Flächen sind selbst Teil von zusammenhängenden Freiraumstrukturen, die sich außerhalb des Plangebiets fortsetzen. Sie weisen eine deutlich geringere Nutzungsintensität und eine höhere Naturnähe als der Hauptanteil des Plangebiets auf.

Stand der Versiegelung	Flächengröße in m ²	Anteil in %	Versiegelungsfaktor	Effektive Versiegelung in m ²	Anteil effektiver Vollversiegelung an Gesamtfläche
Unversiegelt	4.138	20,0 %	0	0	0 %
Teilversiegelt	4.429	21,4 %	0,5	2.215	10,6 %
Vollversiegelt	12.155	58,6 %	1	12.155	58,6 %
Gesamt	20.724	100 %		14.370	69,2 %
Hinweise:					
Um den Versiegelungsanteil zu berechnen, wurde die Biotopkartierung herangezogen. Dazu wurden die Biotope in die Kategorien „Unversiegelt“, „Teilversiegelt“ und „Vollversiegelt“ eingeteilt. Es ist darauf hinzuweisen, dass in der Biotopkartierung (gruppeF, 2023) methodisch für Gehölze die Baumkronen flächig kartiert wurden. Für die Bestimmung von Versiegelungszuständen bildet diese Methodik nicht die Realität ab, sodass die Biotope anhand des Vermessungsplanes, der die versiegelten und nicht versiegelten Flächen unterschiedlich darstellt, zugeschnitten und auf die tatsächlich vorhandenen unversiegelte Fläche zurückgeschnitten.			Die Gesamtfläche der Versiegelungsanteile kann von der Gesamtfläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans abweichen. Die Versiegelungsanteile wurden mit einem GIS-System verarbeitet, während die Darstellungen der Stadtplanung mit CAD-Systemen arbeiten. Die Verarbeitungsprogramme nutzen unterschiedliche Dateisysteme, sodass es zu kleinen Abweichungen bei den Flächenwerten kommen kann. Diese sind jedoch so gering, dass sie als unerheblich einzustufen sind.		

Tabelle 9: Versiegelungsanteile im Plangebiet

Das bislang als Gewerbestandort genutzte Plangebiet ist zu rund 69 % effektiv vollversiegelt. Infolgedessen sind die Bodenfunktionen Puffer und Filter, Wasserhaushaltsregelung sowie Lebensraum für Pflanzen und Tiere stark eingeschränkt. Regenwasser kann nicht gleichmäßig auf der Fläche versickern und gespeichert werden, die Grundwasserneubildung ist verringert. Schadstoff- und Säureeinträge können infolge der hohen Versiegelung nicht gefiltert, gepuffert oder auf natürliche Weise abgebaut werden und gelangen so direkt in die Kanalisation. Auch das Bodenleben und das Pflanzenwachstum sind versiegelungsbedingt gestört bis nicht vorhanden.

Bodendenkmale

Für die Fläche des Plangebiets und seine Umgebung sind keine Bodendenkmale verzeichnet.

Altlasten

Gemäß der bodengutachterlichen Voruntersuchung im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (IUP Ingenieure, 2017) liegen keine Altlastenverdachtsflächen im Bereich des Plangebiets vor. Hinweise auf Überschreitungen von Prüf- oder Maßnahmewerten nach BBodSchV oder Geringfügigkeitsschwellenwerte nach der Berliner Liste für das Schutzgut Grundwasser existieren ebenfalls nicht (ebd.).

Hinweis: Im weiteren Verfahren ist die Erstellung eines Gutachtens zur Bodenbelastungssituation vorgesehen. Die Ergebnisse des Gutachtens werden anschließend in die Umweltprüfung einbezogen und der Umweltbericht diesbezüglich ergänzt.

Kampfmittel

Mit Stand 2015 liegt nach der Munitionssuche durch Luftbilddauswertung (SenUVK, Abteilung Tiefbau) ein Bombentrichter im Plangebiet. Der Bombentrichter ist im östlichen Teilgebiet eingezeichnet.

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen im Plangebiet keine weiteren erwartbaren Belastungen durch Kampfmittel vor.

Empfindlichkeit

Die im Plangebiet aufgrund der starken anthropogenen Nutzung vorkommenden Roh- und A-C-Böden verfügen überwiegend über nur geringwertig ausgeprägte Bodenfunktionen. Zudem ist ein Großteil des Plangebietes versiegelt und bebaut, wodurch die Funktionen des Bodens für den Naturhaushalt zusätzlich stark eingeschränkt werden. Entsprechend gering ist damit insgesamt auch die Empfindlichkeit der Böden gegenüber Veränderungen.

Ungeachtet ihrer Empfindlichkeit sind Böden jedoch generell durch ihre übergeordneten Funktionen für Pflanzen, Tiere, Mikroorganismen und den Menschen für den Energie-, Wasser- und Stoffhaushalt zu schützen und zu erhalten. Die allgemeinen Belange des Bodenschutzes sind daher zu berücksichtigen und es gelten die gesetzlichen Anforderungen des Bodenschutzes.

II.1.1.3 Schutzgut Wasser

Bewertungskriterien

- Verschmutzungsgefahr des Grundwassers
- Grundwasserneubildung, -dynamik
- Grundwasserbeschaffenheit
- Beschaffenheit von Oberflächengewässern
- Anteil oberirdischer Abfluss (Oberflächenabfluss)
- Naturnähe des Wasserhaushaltes

II.1.1.3.1 Oberflächengewässer

Im Süden des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 9-87 sowie südlich an diesen angrenzend befindet sich das Fließgewässer Alte Erpe. In unmittelbarer Nähe östlich an das Plangebiet angrenzend, befindet sich in 12 m Entfernung der Verlauf des Neuenhagener Mühlenfließes. Weitere Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Das Neuenhagener Mühlenfließ fließt nach Süden und mündet in der Müggelspree. Die Alte Erpe, dessen Vorfluter das Neuenhagener Mühlenfließ ist, fließt nach Westen und mündet in der Alten Spree.

Während für die Alte Erpe keine Daten für die Strukturgüte des Gewässers vorliegen, zeigt die Umweltatlaskarte 02.06 für den nahegelegenen Teil des Neuenhagener Mühlenfließes eine Einteilung in die Klasse 6. Dies entspricht einem „sehr stark veränderten Gewässer“. Die Gewässerstruktur ist demnach durch Kombination von Eingriffen stark beeinträchtigt. Auch die Alte Erpe ist in einem verbauten Zustand anthropogen recht stark überprägt.

II.1.1.3.2 Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand im Plangebiet liegt zwischen 3-7 m (Umweltatlas 02.07). In Verbindung mit dem sandigen Boden resultiert aus dem vergleichsweise geringen Grundwasserflurabstand eine mittlere bis hohe Verschmutzungsgefahr für das Grundwasser.

Da das Plangebiet zu ca. 70% effektiv vollversiegelte Flächen aufweist, und nur etwa 30% unversiegelte Flächen mit Versickerungsfunktion vorhanden sind, steht im Plangebiet nur wenig Fläche zur Niederschlagsversickerung zur Verfügung. Die Verweilzeit des Sickerwassers in der ungesättigten Zone liegt bei unter einem Jahr, sodass die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers als sehr hoch eingestuft wird (Umweltatlas 02.16), was durch den hohen Versiegelungsgrad des Plangebiets noch weiter verstärkt wird. Die Grundwasserneubildungsrate liegt im westlichen Plangebietsteil bei >200 - 250 mm/a und im östlichen Teil bei >150 - 200 mm/a und somit im mittleren Bereich (Umweltatlas 02.17).

Für das Plangebiet ergibt sich ein Oberflächenabfluss aus den jährlich anfallenden Niederschlägen von 150 - 250 mm (Umweltatlas 02.13.1). Bei einer mittleren jährlichen Niederschlagsmenge von 591 mm (Wert für Berlin) versickert und verdunstet aufgrund der hohen Flächenversiegelung somit der überwiegende Teil des Niederschlagswassers vor Ort nicht. Der Regenwasserhaushalt im Plangebiet entspricht somit relativ naturfernen Verhältnissen.

II.1.1.3.3 Umgang mit Niederschlagswasser

Die Flächen des Plangebiets sind an die Schmutz- und Regenwasserkanalisation angeschlossen (Umweltatlas Karte 02.09.3). Das Einzugsgebiet der Regenwasserkanalisation ist die Müggelspree.

Hinweis: Im weiteren Verfahren ist aufbauend auf das sich in Erarbeitung befindende Grobkonzept Regenwasser zum Rahmenplan die Erstellung eines Fachgutachtens Regenwasser vorgesehen. Die

Ergebnisse der Gutachten werden anschließend in die Umweltprüfung einbezogen und der Umweltbericht diesbezüglich ergänzt.

II.1.1.3.4 Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet befindet sich zwischen den Wasserschutzgebieten Wuhlheide im Westen und Friedrichshagen im Osten, ist selbst aber nicht Bestandteil. (Wasserschutzgebiete 2009 – Umweltatlas-Karte 02.11).

Einige wenige Teilflächen des Plangebietes sind Bestandteil des Überschwemmungsgebiets der Erpe (Überschwemmungsgebiete 2019 – Umweltatlas-Karte 02.21).

Hinweis: Im weiteren Verfahren ist aufbauend auf das sich in Erarbeitung befindende Grobkonzept Regenwasser zum Rahmenplan die Erstellung eines Fachgutachtens Regenwasser vorgesehen. Die Ergebnisse der Gutachten werden anschließend in die Umweltprüfung einbezogen und der Umweltbericht diesbezüglich ergänzt.

Empfindlichkeit

Die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber Veränderungen ist im Hinblick auf die Oberflächengewässer erhöht, da direkt im Plangebiet und angrenzend an das Plangebiet ein Fließgewässer existiert. Für das Grundwasser und den Umgang mit Niederschlagswasser wiederum besteht nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen, da das Plangebiet zu großen Teilen bereits versiegelt ist und die Versickerungsrate im Plangebiet dementsprechend gering ausfällt. Weiterhin ist aktuell eine gewerbliche Nutzung im Plangebiet vorhanden, die bereits eine erhöhte Gefahr für Schadstoffeinträge darstellt.

II.1.1.4 Schutzgut Luft

Bewertungskriterien

- Luftqualität
- Luftaustausch
- Frischluft-/Kaltluftentstehung

Den größten Einfluss auf die Luftqualität im Plangebiet besitzt der Straßenverkehr. Hierbei gehen vom Verkehr auf den Straßen „Seelenbinderstraße“ und „Bellevuestraße“ die größten Belastungen für die Luftqualität aus. Die Seelenbinderstraße weist ca. 5.000 Kfz/24 h im westlichen Abschnitt auf, während es im Bereich des Brandenburgplatzes ca. 7.100 Kfz/24 h sind. Die Verkehrsmengen auf der Bellevuestraße betragen ca. 7.400 Kfz/24 h (durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke DTVw aus dem Entwurf des Mobilitätskonzepts – Teil I Bestandsanalyse, IVAS, 10/2024).

Hinweis: Im weiteren Verfahren ist aufbauend auf das sich in Erarbeitung befindende Mobilitätskonzept für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ehemaliger Güterbahnhof Köpenick die Erstellung einer verkehrsplanerischen Untersuchung vorgesehen. Die Ergebnisse der Gutachten werden anschließend in die Umweltprüfung einbezogen und der Umweltbericht diesbezüglich ergänzt.

Die verkehrsbedingte Luftbelastung entlang der Straßen wird für die Schadstoffe Stickstoffdioxid und Feinstaub als „gering belastet“ (Indexwert PM_{10} und $NO_2 \leq 1,20$) eingestuft (Umweltatlas 03.11.2). Im Plangebiet selbst befinden sich Einzelhandel, Gewerbe für Kfz, Handwerk und Logistik, sodass die aktuelle betriebsbedingte Luftbelastungssituation als leicht erhöht einzuschätzen ist. Die südlich und östlich befindlichen mit Gehölzen bestandenen Freiflächen tragen zur Reduzierung der Konzentration von Schadstoffen in der Luft bei und erhöhen die Luftqualität. Die flächigen Gehölzbestände leisten durch Filterung, Transpiration und einer Anreicherung der Luft mit Sauerstoff einen Beitrag zur Entstehung von Frischluft im Plangebiet. Die nahegelegenen Fließgewässer, die ihren Verlauf im Süden und Osten haben, stellen Frischluftleitbahnen dar, die dem Luftaustausch im Plangebiet zugutekommen.

Insgesamt ist die Luftqualität im Plangebiet als leicht erhöht belastet einzustufen, im Vergleich zu anderen gewerblich genutzten Flächen jedoch eher reduziert.

Durch einen Malerbetrieb, die Nutzung für KfZ-Werkstätten und das Vorhandensein einer Tankstelle ist auch mit leicht erhöhter Geruchsbelastung im Plangebiet zu rechnen.

Empfindlichkeit

Die Luftqualität im Plangebiet ist für Berliner Verhältnisse nicht signifikant beeinträchtigt, aufgrund der generell erhöhten Hintergrundbelastung im Stadtraum aber dennoch als belastet einzustufen. Zugleich ist der Beitrag des Plangebietes zur Frischluftentstehung bezogen auf die Gesamtgröße der Fläche gering, sodass insgesamt nur eine geringe bis mittlere Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen für das Schutzgut vorliegt.

II.1.1.5 Schutzgut Klima

Bewertungskriterien

- Meso- und mikroklimatische Verhältnisse
- Klimawandel

Klimatisch befindet sich das Plangebiet - wie ganz Berlin - in der gemäßigten Übergangszone zwischen maritimem und kontinentalem Klima. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt in West-Berlin bei etwa 9,5°C. Die mittlere jährliche Niederschlagsmenge beträgt 591 mm. Der Wind weht in Berlin am häufigsten aus Nordwesten und Südwesten, ist dann besonders im Winter mit höheren Geschwindigkeiten verbunden und transportiert meist maritime, gut durchmischte und saubere Meeresluft in die Stadt. Winde aus Südost und Ost sind dagegen oft kennzeichnend für Hochdruckwetterlagen kontinentaler Luftmassen, was je nach Jahreszeit zu sehr heißen bzw. sehr kalten Tagen

führen kann. Diese austauscharme Witterung führt in der Folge auch zu erhöhten Schadstoffkonzentration in der Luft.

Diese durchschnittlichen Klimaparameter werden im Plangebiet aufgrund seiner Beschaffenheit mikroklimatisch verändert. Maßgebliche Faktoren sind hierbei die Art und Dichte der Bebauung, das Wärmespeichervermögen der Baustoffe und der Versiegelungsgrad des Bodens. So liegt die Jahresdurchschnittstemperatur mit 9,6 - 9,7 °C um etwa 0,2 Grad höher als im Berliner Mittel (Umweltatlas 04.02.1). Diese Temperaturdifferenz erhöht sich deutlich in Sommermonaten, wenn das Plangebiet sich aufgrund seiner hohen Bebauungsdichte stark erwärmt und in den Nachtstunden nur geringfügig abkühlt. Dieser städtische Wärmeinseleffekt würde sich im Plangebiet ohne die Nähe zu den Gewässern und der damit verbundenen Abkühlung wahrscheinlich noch stärker ausbilden.

Der hohe Versiegelungsgrad und die daraus resultierenden Temperaturverhältnisse beeinflussen ebenfalls die Wind- und Austauschverhältnisse. Dabei ist auch bei austauscharmen Hochdruckwetterlagen ein gewisser Luftaustausch mit dem Umfeld durch Flurwindssysteme möglich, die sich aufgrund unterschiedlicher Lufttemperaturen einstellen.

Für das Plangebiet wird im Umweltatlas (04.10.01) ein eher niedriger Kaltvolumenstrom angegeben ($50 < 100 \text{ m}^3/\text{s}$), dessen Windfeld von Osten nach Westen ausgerichtet ist. Der hohe Bebauungsgrad der Fläche in Verbindung mit der starken Versiegelung führt zu einer ungünstigen Durchlüftungssituation und wirkt sich somit nicht förderlich auf die Kaltluftentstehungsrate aus. Die nächtliche Abkühlungsrate wird für die Fläche selbst mit $< -0,9$ bis $-0,6 \text{ K/h}$ (Kelvin pro Stunde) als „Hoch“ eingestuft, (Umweltatlas 04.10.04).

Die Frischluftleitbahnen der Gewässer werden durch die dichte Bebauung zusätzlich noch verkleinert, bzw., können nicht auf die umliegenden bebauten Gebiete einwirken.

Das Plangebiet wird gewerblich genutzt. Maßgebliche Immissionsquellen für Treibhausgase wie beispielsweise Feuerungsanlagen, die dem Treibhausgas-Emissionshandelsgesetz (TEHG) unterliegen, existieren jedoch nicht. Als Hauptemittent mit Relevanz für den Treibhauseffekt tritt daher mutmaßlich der Verkehr im Plangebiet auf. Bezogen auf die für eine Verkehrsstrasse in Berlin niedrige Verkehrsdichte auf den umgebenen Straßen generiert das Plangebiet kein im besonderen Maße erhöhtes Verkehrsaufkommen. Insgesamt trägt die bestehende Nutzung zwar zum Klimawandel bei, leistet jedoch keinen gesteigerten Beitrag.

Empfindlichkeit

Das Plangebiet befindet sich im Bestand in einem Bereich Berlins mit im Vergleich zum unbeeinflussten Freiland stark veränderten Klimaparametern (Umweltatlas 04.05). Zugleich ist der Beitrag des Plangebietes zur Frischluft- und Kaltluftentstehung bezogen auf die Gesamtgröße der Fläche sehr gering. Durch den hohen Versiegelungsanteil besteht für das Plangebiet im Hinblick auf den

Klimawandel (Hitzentwicklung) eine hohe Anforderung an die Klimafolgenanpassung. Es liegt keine hohe Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen vor.

II.1.1.6 Schutzgut Landschaft

Bewertungskriterien

- Charakter/Erkennbarkeit
- Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Elemente des Orts- und Landschaftsbildes
- identitätsstiftende Sichtbeziehungen

Im Plangebiet liegt aufgrund der hohen Bebauungsdichte ein Stadtbild vor. Das Stadtbild zeichnet sich im Geltungsbereich durch die langanhaltende und intensive Nutzung des Standortes zu gewerblichen Zwecken aus. Das Gebiet des Geltungsbereichs ist durch bestehende gewerbliche Nutzungen und einen heterogenen Gebäudebestand geprägt, bei dem ein Großteil der Fläche durch eingeschossige Gewerbebauten und im Osten auch durch Kfz-Betriebe geprägt ist. Die Bebauung ist zweckmäßig und weist keine besonders charakteristischen Merkmale, die einen Wiedererkennungswert bedingen würden, auf. Identitätsstiftende Sichtbeziehungen existieren im bebauten Bereich nicht.

Lediglich die anteilig kleineren Flächen zu den Fließgewässern mit den dichten Gehölzbeständen erhöhen die Vielfalt, den Charakter und die Erkennbarkeit des Naturraums im Plangebiet und heben sich von dem auf dem Plangebiet vorherrschenden Stadtbild ab.

Eine identitätsstiftende Sichtbeziehung besteht nur zum denkmalgeschützten Gebäude des Finanzamtes Köpenick im Norden.

Empfindlichkeit

Aufgrund nicht vorhandener Wiedererkennbarkeit und der niedrigen Vielfalt des Stadt- und Naturraums sowie kaum vorhandener identitätsstiftender Sichtbeziehungen ist das Schutzgut im Plangebiet weitestgehend unempfindlich gegenüber Veränderungen.

II.1.1.7 Schutzgut Erhaltungsziele und Schutzzweck der „Natura 2000 Gebiete“

Der Geltungsbereich ist nicht Bestandteil eines Europäischen Vogelschutzgebietes bzw. Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung. Das nächstgelegene Natura 2000 Gebiet „Müggelspree-Müggelsee“ befindet sich südöstlich des Plangebietes in über 2,3 km Entfernung. Allein schon aufgrund der hohen räumlichen Entfernung sind in Bezug auf die Auswirkungen der Planung keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

II.1.1.8 Schutzgüter Mensch, Gesundheit des Menschen und der Bevölkerung

Bewertungskriterien

- Akustische und lufthygienische Belastungssituation

- Erschütterungen und Geruchsbelästigungen
- Bioklimatische Be- und Entlastungspotenziale
- Gefährdung der menschlichen Gesundheit durch Altlasten
- Erholungsfunktion

Erholung

Das Plangebiet befindet sich in einem Gewerbegebiet, in dem neben Einzelhandel verschiedenste Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe vorhanden sind. Aufgrund der exponierten Lage im Gewerbegebiet sind allgemein erhöhte Belastungen vorhanden. Über eine Erholungsfunktion verfügt dieser Bereich des Plangebietes nicht. Lediglich in den südlichen und östlichen Randbereichen des Geltungsbereichs sind Flächen mit erhöhtem Erholungspotenzial vorhanden. Diese Flächen in Gewässernähe stehen jedoch der Öffentlichkeit nicht direkt zur Verfügung.

Bioklima und Luftqualität

Der Umweltatlas stellt für die verkehrsbedingte Luftbelastung im Straßenraum (Umweltatlas 03.11.2) für diesen Abschnitt der Straße einen Indexwert für PM₁₀ und NO₂ von $\leq 1,20$ dar, der als gering belastet beschrieben wird.

Für die Fläche wird in der Klimaanalysekarte 2015 (Umweltatlas) ein schwacher bis mittelstarker Wärmeinseleffekt dargestellt. Dies ist trotz des hohen Versiegelungsgrades des Plangebietes auf die Nähe zu den Kaltluftentwicklungsflächen südlich, östlich und nördlich und den dadurch verbesserten Luftaustausch zurückzuführen. Im langjährigen Mittel stellt der Umweltatlas mit >16-18 Tagen mit Wärmebelastung für die Fläche einen hohen Wert fest (Umweltatlas 04.12.1). Dieser nimmt jedoch außerhalb des Geltungsbereichs in Richtung Süden zum Ufer der Spree rapide ab.

Nach aktuellem Kenntnisstand sind im direkten Umkreis keine Emittenten von Geruchsbelästigungen vorhanden.

Hinweis: Im weiteren Verfahren ist vorgesehen, die Erstellung eines Klimagutachtens zu prüfen. Die Ergebnisse des Gutachtens werden gegebenenfalls anschließend in die Umweltprüfung einbezogen und der Umweltbericht diesbezüglich ergänzt.

Lärm

Den größten Einfluss auf die Lärmbelastung im Plangebiet besitzt der Straßenverkehr im direkten Zusammenhang des Plangebietes. Das Plangebiet wird durch die Bellevuestraße geteilt. Hierbei gehen vom Verkehr auf den Straßen „Seelenbinderstraße“ und „Bellevuestraße“ die größten Lärmbelastungen aus. Die Seelenbinderstraße weist ca. 5.000 Kfz/24 h im westlichen Abschnitt auf, während es im Bereich des Brandenburgplatzes ca. 7.100 Kfz/24 h sind. Die Verkehrsmengen auf der Bellevuestraße betragen ca. 7.400 Kfz/24 h (durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke DTVw aus dem Entwurf des Mobilitätskonzepts – Teil I Bestandsanalyse, IVAS, 10/2024).

Es ist zu erwarten, dass vom Plangebiet selbst, neben dem gebietsinneren KfZ-Verkehr, auch Lärmemissionen durch die Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe entstehen. Insgesamt ist die Planfläche einer erhöhten Lärmbelastung ausgesetzt.

Hinweis: Im weiteren Verfahren ist die Untersuchung der Lärmsituation im Plangebiet vorgesehen. Die Ergebnisse des Gutachtens werden anschließend in die Umweltprüfung einbezogen und der Umweltbericht diesbezüglich ergänzt

Licht

Licht gehört gemäß § 3 Abs. 2 BImSchG zu den Immissionen und gem. § 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).

Es bestehen im Plangebiet neben der nächtlichen Straßenbeleuchtung nur sehr geringe Einwirkungen durch Lichtimmissionen.

Empfindlichkeit

Das Plangebiet ist Teil eines Gewerbegebietes, sodass bereits in der Bestandssituation Beeinträchtigungen durch Lärm und Luftschadstoffe vorliegen. Weiterhin ist durch den hohen Versiegelungsgrad und die eher ungünstige Durchlüftungssituation kein gesundes Bioklima vorhanden.

Aus diesen Gründen ist die Empfindlichkeit des Schutzguts gegenüber Veränderungen als eher gering einzustufen. Eine erhöhte Empfindlichkeit weist das Schutzgut gegenüber einer Nutzungsänderung auf, wenn die im Bestand gegenüber Immissionen eher unempfindliche Gewerbenutzung durch eine Wohnnutzung ersetzt wird, da Wohngebiete strengeren Richtwerten bezüglich Immissionen unterliegen als Gewerbegebiete.

II.1.1.9 Schutzgüter Kultur und sonstige Sachgüter

Bewertungskriterien

- Vorhandensein von Kultur- und Sachgütern

Im Plangebiet direkt befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmale. Nordöstlich befindet sich jedoch das Gebäude des Finanzamts Köpenick. Dieses ist unter der Nummer 09045806 registriert und befindet sich in etwa 30 m Entfernung auf der anderen Straßenseite der Seelenbinderstraße.

Weiterhin befindet sich in über 300 m Entfernung das Gartendenkmal des Bellevueparks. Aufgrund der Entfernung und der Abschirmung ist es jedoch nicht von der Planung betroffen.

Empfindlichkeit

Im Plangebiet selbst ist kein Kultur- oder sonstiges Sachgut direkt betroffen. Außerhalb ist in Form eines Gebäudedenkmal in direkter Nachbarschaft ein Baudenkmal vorhanden, das im Zuge der Planung beeinträchtigt werden kann. Es liegt somit eine geringe bis mittlere Empfindlichkeit vor.

II.1.1.10 Nutzung erneuerbarer Energien

Im Bestand gibt es keine Hinweise auf die Nutzung erneuerbarer Energien. Über den sparsamen und nachhaltigen Umgang mit Energien kann ebenfalls keine Aussage getroffen werden. Eine Analyse über die bestehende Energieeffizienz übersteigt die Verhältnismäßigkeit des Arbeitsumfangs auf Ebene der Bauleitplanung.

II.1.1.11 Abfälle

Im Plangebiet kann der Anfall von problematischen Abfällen nicht von vornherein ausgeschlossen werden, jedoch gibt es keine Hinweise auf eben diese.

Die Entsorgung anfallender Abfälle wird durch die Berliner Entsorgungsunternehmen sichergestellt. Die Abwasserbeseitigung unterliegt den Gesetzmäßigkeiten des Berliner Wasserhaushaltsgesetzes (BWG) und des Berliner Gesetzes zur Ausführung des Abwasserabgabengesetzes (AbwAGBln).

II.1.2 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist zu erwarten, dass die aktuell vorhandenen Gewerbenutzungen im Plangebiet weiterhin beibehalten würden. Die damit verbundenen Emissionen z.B. durch Verkehrslärm würden bestehen bleiben. Es ist zu erwarten, dass der hohe Versiegelungsgrad des Plangebietes weitestgehend erhalten bleiben wird, sodass die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden bestehen bleiben. Die Entwässerung des Plangebiets würde weiterhin weitestgehend durch die Kanalisation stattfinden und weiterhin den Wasserkreislauf belasten. Die vorhandenen Grünflächen würden daneben erhalten bleiben und vor allem für die Flächen des Außenbereichs im Süden des Plangebiets wären Änderungen ausgeschlossen.

Da das Plangebiet im Bestand intensiv genutzt wird und bei Nichtdurchführung der Planung keine Änderungen zu erwarten sind, ist für die Nullfallprognose nicht mit signifikanten Änderungen für die einzelnen Schutzgüter zu rechnen.

Hinweis: Die folgenden Kapitel zur detaillierten Prognose der einzelnen Schutzgüter bei Nichtdurchführung der Planung werden im weiteren Verfahren bearbeitet.

II.1.2.1 Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

II.1.2.2 Schutzgüter Fläche, Boden/Altlasten

- II.1.2.3 Schutzgut Wasser
- II.1.2.4 Schutzgut Luft
- II.1.2.5 Schutzgut Klima
- II.1.2.6 Schutzgut Landschaft
- II.1.2.7 Schutzgut Erhaltungsziele und Schutzzweck der „Natura 2000 Gebiete“
- II.1.2.8 Schutzgüter Mensch, Gesundheit des Menschen und der Bevölkerung
- II.1.2.9 Schutzgüter Kultur und sonstige Sachgüter
- II.1.2.10 Nutzung erneuerbarer Energien
- II.1.2.11 Abfälle
- II.1.2.12 Wechselwirkungen

- II.1.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung
- II.1.3.1 Ersteinschätzung der Umweltsituation nach Umsetzung der Planung

Die folgende Prognose der Umweltsituation nach Umsetzung der Planung soll im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eine erste Orientierung bieten. Diese wird im weiteren Verfahren ersetzt durch eine detaillierte, schutzgutbezogene Prüfung in den Kapiteln der einzelnen Schutzgüter (siehe Kapitel II.1.3.2 ff.)

Mit dem Bebauungsplan verbundene negative Umweltauswirkungen

Mit der Planung sollen im Wesentlichen Flächen für den Wohnungsbau gesichert und entwickelt werden. Im Bestand ist ein Gewerbegebiet mit Dienstleistungen und Einzelhandel sowie Büroflächen vorhanden. Von den angestrebten Nutzungen in Verbindung mit den im Kapitel II.2. als besonders schutzwürdig herausgestellten Funktionen des Plangebietes für den Naturhaushalt sind absehbar insbesondere der anlagenbedingte Wirkfaktor „Flächeninanspruchnahme“ sowie die betriebsbedingten Aspekte „Emissionen und Immissionen“ für die Ermittlung planungsbedingter Umweltauswirkungen von erhöhter Bedeutung.

Flächeninanspruchnahme

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans ist nicht mit einer Erhöhung der Flächeninanspruchnahme im Vergleich zur Bestandssituation zu rechnen. Vielmehr ist die Umsetzung der Planung voraussichtlich mit einer Verringerung des Versiegelungsanteils verbunden. Da der Boden in Verbindung mit vorhandener Vegetation eine zentrale Rolle im Naturhaushalt einnimmt, kann durch den

Bebauungsplan eine anlagebedingte direkte oder indirekte Verbesserung aller biotischen und abiotischen Schutzgüter erzielt werden, wenn Festsetzungen zur Qualifizierung der Grünflächen mit höherwertigen Biotopen getroffen werden.

Durch Entsieglungen auf den neu herzustellenden Freiflächen wird neue Vegetation entstehen. Hierdurch wird für Tieren und Pflanzen mehr Lebensraum geschaffen. Zugleich wird durch die Entsieglung in größeren Umfang offener Boden entstehen, wodurch die Regulierungsfunktionen des Bodens für den natürlichen Wasser- und Stoffkreislauf sowie dessen Lebensraumfunktion verbessert wird. In dem Maße, in dem der Vegetationsanteil erhöht und der Boden entsiegelt wird, verbessert sich auch deren Möglichkeit, durch Frisch- und Kaltluftentstehung entlastend auf die Lufthygiene und das Klima einzuwirken.

Für das Entwicklungsgebiet ehemaliger Güterbahnhof Köpenick wurde auf der Ebene des Rahmenplans ein Grobkonzept zur Regenwasserbewirtschaftung erstellt. Das Grobkonzept beinhaltet einen Maßnahmenkatalog, der auch für den Bebauungsplan 9-87 im Hinblick auf das noch zu erstellende, konkretisierende Fachgutachten Regenwasser herangezogen werden kann. Für den Bebauungsplan 9-87 werden voraussichtlich Maßnahmen zur Umsetzung von Dachbegrünungen bzw. Retentionsdächern zur Abflussverzögerung und Speicherung sowie zum Verdunstungsaustausch aus dem Grobkonzept übernommen. Weiterhin sind Festsetzungen zur Herstellung von teilversiegelten Oberflächen und unterirdischen Versickerungselementen erwartbar.

Ein Baumverlust kann zum aktuellen Planungsstand im Bereich der geplanten Wohngebiete nicht ausgeschlossen werden. Zwar ist durch die Berliner Baumschutzverordnung der Baumausgleich nach Fällung geschützter Bäume durchzuführen, dieser muss jedoch nicht zwingend im Plangebiet selbst durchgeführt werden. Ohne Festsetzungen zum Baumerhalt oder zum Erhalt der Baumdichte kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Plangebiet Einzelbäume ohne Ausgleich im Plangebiet verloren gehen und somit die Baumdichte sinkt. Es sind zum aktuellen Planungsstand noch keine Festsetzungen zum Baumerhalt formuliert worden, im Verfahrensverlauf ist jedoch die Erarbeitung dieser Festsetzungen vorgesehen, um die Baumdichte im Plangebiet zu sichern.

Im Plangebiet selbst sind keine Kultur- oder Sachgüter vorhanden. Auf der anderen Seite der Seelenbinderstraße befindet sich mit dem Finanzamt Köpenick jedoch ein Baudenkmal. Die Auswirkungen der Planung auf das außerhalb des Plangebiets befindliche Denkmal sind noch zu prüfen.

Im Hinblick auf das Schutzgut Landschaftsbild ist für das Plangebiet selbst mit einer Verbesserung des vorhandenen Stadtbildes zu rechnen. Die gewerblich genutzten Flächen mit hohem Versiegelungsanteil werden einem modernen durchgrünten Wohnquartier weichen. Lediglich durch die Erhöhung der Bauhöhe kann eine verstärkte Raumwirkung in das weiter gefasste Umfeld entstehen, die sich eventuell negativ auf das Schutzgut Landschaftsbild auswirken kann.

Emissionen und Immissionen

Es ist zum aktuellen Planungsstand noch nicht abzusehen, ob durch die Planung infolge des betriebsbedingten Quell- und Zielverkehrs zusätzliche Belastungen durch stoffliche und nichtstoffliche Emissionen entstehen werden. Hierzu wird im weiteren Verfahrensverlauf eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt. Weiterhin ist die Erstellung eines Schallgutachtens vorgesehen, in dem auch die Ergebnisse der verkehrstechnischen Untersuchung verwendet werden. Die Ergebnisse der Gutachten werden im Umweltbericht zusammengefasst und es werden gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen zum Immissionsschutz abgeleitet.

Eine Intensivierung von Störreizen durch Lärm und Licht kann mit einer verstärkten menschlichen Präsenz nach Umsetzung der Planung verbunden sein. Hierdurch kann eine Reduzierung der Lebensraumeignung von planinternen und angrenzenden Habitaten für Tiere durch nichtstoffliche Einwirkungen resultieren. Eine erhöhte Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit infolge einer Intensivierung des Verkehrsaufkommens kann ebenfalls nicht ausgeschlossen werden, da im Umfeld des Plangebiets nicht nur Gewerbegebiete angrenzen, die gegenüber den zu erwartenden planungsbedingten Emissionen eher unempfindlichen sind, sondern auch Flächen mit Wohnnutzungen vorhanden sind. Weiterhin ist durch die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ehemaliger Güterbahnhof Köpenick die Entwicklung von Wohnnutzungen nördlich des Plangebietes des Bebauungsplans 9-87 vorgesehen, die als empfindlich gegenüber einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens und der damit verbundenen Steigerung der Lärmbelastung einzustufen sind.

Insbesondere durch die Etablierung einer Wohnnutzung steigt auch die Sensibilität gegenüber Emissionen an, die auf das Plangebiet einwirken. Hierbei ist aufgrund der im Norden angrenzenden Gewerbenutzungen insbesondere der Aspekt Lärm potenziell mit einer Beeinträchtigung des Wohlbefindens verbunden. Dieser Aspekt wird durch das im Verfahrensverlauf noch zu erstellende Lärmgutachten untersucht.

Vor dem Hintergrund der beschriebenen, schwerpunktmäßig zu erwartenden planungsbedingten Umweltauswirkungen ergeben sich potenziell Verbesserungen im Hinblick auf die bereits jetzt hohe stadtklimatische Entlastungsfunktion der südlichen Teile des Plangebietes an der Alten Erpe sowie dessen Bedeutung für die lokale Lufthygiene und der wertvollen Biotopkulisse mit hoher Lebensraumeignung für die Fauna. Durch die Erhöhung des Grünanteils in den Wohngebieten in Verbindung mit der Sicherung der Grünflächen im Süden ist mit einer weiteren Steigerung der Funktionsfähigkeit zu rechnen.

Bisher geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung negativer Umweltauswirkungen

Im Süden des Plangebiets werden mit dem Bebauungsplan Grünflächen ausgewiesen. Auf diesen Flächen sind im Bestand die Biotope mit der höchsten Wertigkeit vorhanden. Durch die zeichneri-

sche Festsetzung wird somit die Voraussetzung geschaffen, dass in diesem Bereich die Biotopwertigkeit und Ökosystemleistungen erhalten bleiben können. Zur weiteren naturschutzfachlichen Qualifizierung wird die Festsetzung zusätzlicher Maßnahmen für diese Grünflächen geprüft. Durch die Ausweisung der Grünflächen kann darüber hinaus zum Erhalt des Biotopverbunds mit der Alten Erpe beigetragen werden.

Insgesamt sind die beschriebenen Maßnahmen geeignet, die Lebensraumeignung des Plangebietes zu stützen und so planungsbedingte Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen zu verringern. Mit der Entwicklung weiterer Maßnahmen durch Festsetzungen kann es sogar zu einer Verbesserung kommen.

Durch die Festsetzung einer GRZ, die das Maß der Bebauung im Plangebiet im Bestand unterschreitet, wird gewährleistet, dass auch positive Umweltauswirkungen auf die abiotischen Schutzgüter erzielt werden können.

Weitere Vorgehensweise

Im Rahmen des Planverfahrens werden ergänzende Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung planungsbedingter Umweltauswirkungen geprüft und festgesetzt. Hierzu gehören unter anderem Maßnahmen zum Emissionsschutz und die bedarfsorientierte Konzeption zusätzlicher Maßnahmen zur Qualifizierung der Durchgrünung der geplanten Bebauung beispielsweise durch Dachbegrünungen.

Im Rahmen zukünftiger vertraglicher Regelungen, wie beispielsweise entwicklungsrechtlicher Abwendungsvereinbarungen, werden zudem Schutzmaßnahmen für die Fauna, wie die Verringerung von Lichteinwirkungen oder des anlagenbedingten Vogelschlags, geprüft.

Der unter Berücksichtigung der beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung- und Minderung verbleibende Ausgleichsbedarf gemäß Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (§ 1a Abs. 3 BauGB) wird im weiteren Bebauungsplanverfahren ermittelt. Die zu diesem Zweck vorgesehene Eingriffsbewertung und -bilanzierung wird gemäß der Methodik des Berliner Leitfadens zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (SenMVKU, 2023) durchgeführt. Angewandt wird das sogenannte „Ausführliche Verfahren“.

Die Herleitung des Ausgleichsbedarfs erfolgt in Abhängigkeit von der planungsrechtlichen Ausgangssituation. Dabei sind die Flächen der Wohngebiete und Teile der Grünflächen dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Lediglich Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die über das zulässige Nutzungsmaß hinausgehen, sind hier im Sinne der Eingriffsregelung ausgleichspflichtig. Dem Außenbereich nach § 35 BauGB sind Bereiche im Plangebiet zuzuordnen, die im Bebauungsplan als Grünflächen festgesetzt werden. Im Bestand existiert für diese kein geltendes Baurecht, welches aktuell eine Bebaubarkeit ermöglicht, sodass die Eingriffsbewertung bei diesen Flächen daher vollumfänglich und allein anhand der Qualitäten im Bestand vorgenommen wird.

Hinweis: Die folgenden Kapitel zur detaillierten Prognose der einzelnen Schutzgüter werden im weiteren Verfahren ergänzt.

- II.1.3.2 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt
- II.1.3.3 Fläche (Flächenverbrauch) und Boden/Altlasten
- II.1.3.4 Wasser
- II.1.3.5 Luft
- II.1.3.6 Klima
- II.1.3.7 Landschaft
- II.1.3.8 Erhaltungsziele und Schutzzweck der „Natura 2000 Gebiete“
- II.1.3.9 Mensch, Gesundheit des Menschen und der Bevölkerung
- II.1.3.10 Kultur- und sonstige Sachgüter
- II.1.3.11 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- II.1.3.12 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- II.1.3.13 Mögliche erhebliche Auswirkungen auf die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissions-schutzrechts
- II.1.3.14 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes
- II.2 Vermeidung/Ausgleich; Eingriff/Ausgleich; Artenschutz, Biotopschutz, Waldschutz, Baumschutz
- II.2.1 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder zum Ausgleich

Hinweis: Dieses Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.

- II.2.1.1 Geplante Maßnahmen, welche positiv auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt wirken
- II.2.1.2 Geplanten Maßnahmen, welche positiv auf die Schutzgüter Fläche und Boden wirken
- II.2.1.3 Geplanten Maßnahmen, welche positiv auf das Schutzgut Wasser wirken

- II.2.1.4 Geplanten Maßnahmen, welche positiv auf das Schutzgut Luft wirken
- II.2.1.5 Geplanten Maßnahmen, welche positiv auf das Schutzgut Klima wirken
- II.2.1.6 Geplanten Maßnahmen, welche positiv auf das Schutzgut Landschaft wirken
- II.2.1.7 Geplanten Maßnahmen, welche positiv auf das Schutzgut Erhaltungsziele und Schutzzweck der „Natura 2000 Gebiete“ wirken

Im Plangebiet und auch in wirksamer Nähe sind keine Natura 2000 Gebiete vorhanden, sodass keine Maßnahmen zu deren Erhaltung geplant sind.

- II.2.1.8 Geplanten Maßnahmen, welche positiv auf das Schutzgüter Mensch, Gesundheit des Menschen und der Bevölkerung wirken
- II.2.1.9 Geplanten Maßnahmen, welche positiv auf das Schutzgüter Kultur – und sonstige Sachgüter wirken
- II.2.1.10 Geplante Maßnahmen, welche positiv auf die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern wirken
- II.2.1.11 Geplanten Maßnahmen, welche positiv auf die Belange der Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie wirken
- II.2.1.12 Geplanten Maßnahmen, welche positiv auf die Belange der Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts wirken
- II.2.1.13 Geplanten Maßnahmen, welche positiv auf die Belange der Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, wirken

II.2.2 Gegenüberstellung Eingriff/Ausgleich in Natur und Landschaft

Hinweis: Dieses Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.

II.2.3 Besonderer Artenschutz

Hinweis: Dieses Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.

II.2.4 Biotopschutz

Hinweis: Dieses Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.

II.2.5 Baumschutz

Hinweis: Dieses Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.

II.3 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Hinweis: Dieses Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.

III Zusätzliche Angaben

III.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Hinweis: Dieses Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.

III.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Hinweis: Dieses Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.

III.2.1 Bauzeitenregelung und Baudurchführung

III.2.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

III.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Hinweis: Dieses Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.

III.4 Referenzliste der Quellen

BETZNER, E., 2023: Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ehemaliger Güterbahnhof Köpenick Biotopkartierung. Stand Dezember 2023.

IUP Ingenieure, 2017: Bodenuntersuchungen nach der BBodSchV des ehemaligen Güterbahnhofs Köpenick in Berlin, Voruntersuchung, Stand 21.11.2017

IVAS - Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen und -systeme, 2024: Entwurf des Mobilitätskonzepts für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Ehemaliger Güterbahnhof Köpenick - Teil I - Bestandsanalyse, Stand Oktober 2024

IVAS - Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen und -systeme, 2024: Entwurf des Mobilitätskonzepts für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Ehemaliger Güterbahnhof Köpenick - Teil II - Leitbild und Entwicklungsziele, Stand Dezember 2024

KÖSTLER, H., GRABOWSKI, C., MOECK, M. & FIETZ, M. 2005: Kartieranleitung und Geländekartierungsbogen. Biotopkartierung Berlin – Grundlagen, Standards, Bewertung.

MYOTIS Berlin GmbH 2024: Kartierbericht Fauna, Stand August 2024

PLANLAND GbR, 2020: Überprüfung der Bestandssituation und Aktualisierung der Waldbilanzierung im Entwicklungsgebiet „ehemaliger Güterbahnhof Köpenick“ – Endbericht, Stand 10. August 2022

INGENIEURGESELLSCHAFT PROF. DR. SIEKER MBH, 2025: Regenwasserbewirtschaftung für das Entwicklungsgebiet ehemaliger Güterbahnhof Köpenick – Entwurf des Grobkonzepts Regenwasser zum Rahmenplan, Stand April 2025

SENATSVERWALTUNG FÜR MOBILITÄT, VERKEHR, KLIMASCHUTZ UND UMWELT (SenMVKU), 2023: Berliner Leiffaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen. Stand Juli 2023.

C RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

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

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999, das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 11.12.2024 neu gefasst wurde (GVBl. Nr. 40/2024 S. 614, 616)

Unterschrift des Senators für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

D ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

ABL.	Amtsblatt
AGBauGB	Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch
AbwAGBl	Berliner Gesetz zur Ausführung des Abwasserabgabengesetzes
BA	Bezirksamt
BauGB	Baugesetzbuch
BaumSchVO	Baumschutzverordnung
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz
BBodSchV	Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung
BEK 2030	Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm 2030
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz
BImSchV	Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes,
Bln BodSchG	Berliner Bodenschutzgesetz
BNatSchG	Bundes-Naturschutzgesetz
BVV	Bezirksverordnetenversammlung
BWG	Berliner Wassergesetz
DSchG Bln	Denkmalschutzgesetz Berlin
DTVw	durchschnittlicher täglicher Verkehr an Werktagen
EWG	Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetz
FFH	Fauna-Flora-Habitat
FNP	Flächennutzungsplan
GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt
KAK	Kationenaustauschkapazität
KSG	Bundes-Klimaschutzgesetz

LAP	Lärmaktionsplan
LaPro	Landschaftsprogramm
LEP HR 2019	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg
LePro 2007	Landesentwicklungsprogramm 2007
LDEN	Tag-Abend-Nacht-Lärmindex
LImSchG	Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin
LN	Nachtlärmindex
LWaldG	Landeswaldgesetz
MobG	Mobilitätsgesetz Berlin
NatSchG Bln	Berliner Naturschutzgesetz
OuB	Ostumfahrung Bahnhofstraße
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
ROG	Raumordnungsgesetz
SenMVKU	Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt
SIKo	Soziales Infrastrukturkonzept
StEP	Stadtentwicklungsplan
TEHG	Treibhausgas-Emissionshandelsgesetz
ü.NN	über Normal Null
WA	Allgemeines Wohngebiet
WHG	Wasserhaushaltsgesetz
WiKo	Wirtschaftsflächenkonzept
ZF	Zeichnerische Festsetzung

E ANHANG

Die Biotoptypenkarte (Karte 1) und die Brutvogelkarte (Karte 3) liegen dem Umweltbericht als Anhang bei. Eine Baumkarte (Karte 2) wird im weiteren Verfahren ergänzt.