

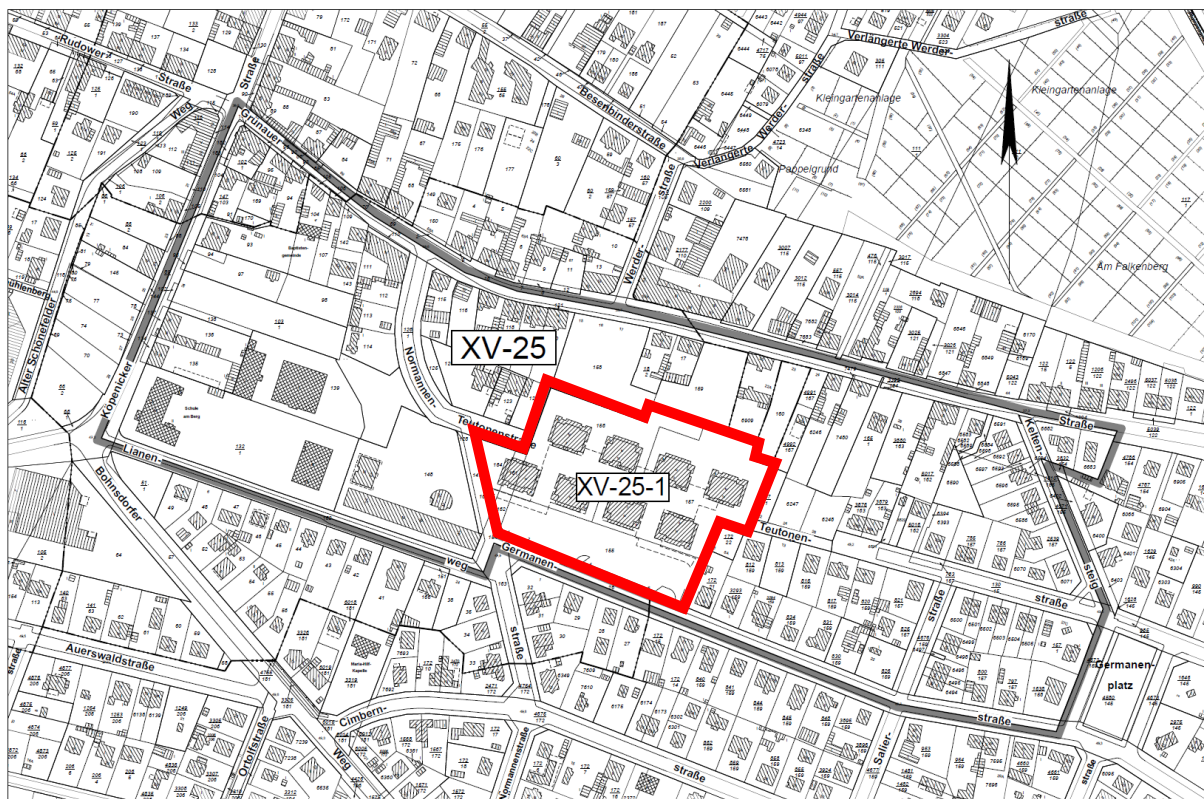


Abteilung Stadtentwicklung, Straßen, Grünflächen und Umwelt/Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans XV-25-1

zur teilweisen Änderung des Bebauungsplans XV-25
für die Grundstücke Teutonenstraße 3/9 und 8/14 sowie Germanenstraße 2/6 im Bezirk
Treptow-Köpenick, Ortsteil Altglienicke

zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB



Übersichtskarte mit Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-25-1 (Quelle: ALKIS, Stand Mai 2024)

Stand: Juli 2026

Diese Begründung wurde in der Zeit vom 10.08.2026 bis einschließlich 13.09.2026 mit dem Bebauungsplanentwurf XV-25-1 öffentlich ausgelegt.

INHALTSVERZEICHNIS

A	Allgemeiner Teil.....	5
I	Planungsgegenstand.....	5
I.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
I.2	Ziele und Zwecke der Planung	5
I.3	Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets	6
II	Ausgangssituation.....	7
II.1	Beschreibung des Plangebiets	7
II.1.1	Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung	7
II.1.2	Bebauung, Nutzung und Bestandssituation.....	7
II.1.3	Eigentumsverhältnisse	8
II.1.4	Verkehrerschließung	8
II.1.5	Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Gemeinbedarfseinrichtungen	9
II.1.6	Technische Infrastruktur	10
II.1.7	Denkmalschutz	11
II.1.8	Altlasten	12
II.2	Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen.....	13
II.2.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....	13
II.2.2	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan.....	14
II.2.3	Stadtentwicklungspläne	14
II.2.4	Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung	18
II.2.5	Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen (und Umweltfachplanungen	18
II.2.6	Bereichsentwicklungsplanung	19
II.2.7	Geltendes Planungsrecht	20
II.2.8	Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne.....	21
III	Entwicklung der Planungsüberlegungen.....	22
III.1	Vorlauf/Planungsgeschichte	22

III.2	Städtebauliches Konzept/Nutzungskonzept	22
IV	Gutachten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens XV-25-1	23
IV.1	Schalltechnische Untersuchung	23
IV.2	Entwässerungsgutachten	28
V	Planinhalt	31
V.1	Wesentlicher Planinhalt (Grundzüge der Planung)	31
V.2	Baugebiete	32
V.2.1	Art der baulichen Nutzung.....	32
V.2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	33
V.2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	34
V.3	Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	35
V.4	Immissionsschutz.....	35
V.5	Grünfestsetzungen/Pflanzbindungen.....	38
V.6	Klimaschutz und Energie	39
V.7	Nachrichtliche Übernahmen	39
V.8	Hinweise	39
V.11	Grundstücksentwässerung.....	40
VI	Flächenbilanz	41
VII	Verfahren	42
VIII	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	46
IX	Auswirkungen der Planung	47
IX.1	Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima	47
IX.2	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten.....	49
IX.3	Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur	50
IX.4	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung.....	51
B	Rechtsgrundlagen	52
C	Abkürzungsverzeichnis.....	53
D	Literaturverzeichnis	54
E	Abbildungsverzeichnung	54
F	Anhang	55

I	Anhang 1 - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan XV-25-1.....	55
II	Anhang 2 - Pflanzliste zum Bebauungsplan vom 01.04.2026.....	57
III	Anhang 3 - Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Abwägungstabelle)	59

A ALLGEMEINER TEIL

I Planungsgegenstand

I.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Veränderte städtebauliche Rahmenbedingungen, insbesondere ein erhöhter Entwicklungsdruck zur Realisierung von Wohnungsneubau und die Herausforderung, das Nutzungsverhältnis in den festgesetzten Mischgebieten an der Grünauer Straße (MI 1) und auf dem ehemaligen Mitropa-Gelände (MI 2) zu erhalten, machen die Änderung von Planinhalten des Bebauungsplans XV-25 im Mischgebiet MI 2 sowie in einem kleinen Teilbereich des Mischgebiets MI 1 erforderlich.

Anlass der Planaufstellung ist die Absicht der Grundstückseigentümerin des Flurstücks 155, auf dem noch unbebauten Grundstücksteil weiteren Wohnungsbau zu realisieren. Aufgrund des gemäß Bebauungsplan XV-25 festgesetzten Mischgebiets ist die zusätzlich geplante Wohnbebauung derzeit nicht zulässig. Die Nachfrage bzw. Ansiedlung ortskerntypischer gewerblicher Nutzungen ist aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung nahezu zum Erliegen gekommen. Andererseits ist die Nachfrage nach Wohnraum überproportional gestiegen. Ganz Berlin ist zwischenzeitlich als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt gemäß § 201a Baugesetzbuch (Angespannter-Wohnungsmarkt-Verordnung – AwohnV) bestimmt (16. November 2021 -GVBl. für Berlin 2021, Seite 1283).

Mit der Änderung eines Teilbereichs des Bebauungsplans XV-25 „Germanenstraße“ in ein allgemeines Wohngebiet soll dieser Entwicklung entsprochen werden. Das Bezirksamt Treptow-Köpenick hat daher am 20.06.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans unter der Bezeichnung XV-25-1 „Germanenstraße“ für Teilflächen der Grundstücke Germanenstraße 2/6, Teutonenstraße 3/9 und 8/14 im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Altglienicke beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ohne Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.

I.2 Ziele und Zwecke der Planung

Planungsziel des neu aufzustellenden Bebauungsplans XV-25-1 ist die Änderung des Mischgebietes im Bereich des MI 2 sowie einer untergeordneten ca. 690 m² großen Fläche im Mischgebiet MI 1, die an das Mischgebiet MI 2 angrenzt. Es handelt sich dabei um die Flurstücke 156 und 157 der Flur 12 in der Gemarkung Glienicke, die sowohl im Mischgebiet MI 2 als auch im Mischgebiet MI 1 liegen. Die Aufnahme des vorgenannten Teilbereichs des Mischgebietes MI 1 ist sinnvoll, da sich das gesamte Flurstück durch Flurstücksvereinigungen in Gänze im Eigentum eines privaten Dritten

befindet und in seiner Funktion dem zukünftigen Wohngebiet zugeordnet sein wird. Es handelt sich an dieser Stelle gewissermaßen um eine planerische Korrektur.

Die vorgenannten Flächen sollen in ein allgemeines Wohngebiet geändert werden. Angesichts der vorrangigen Nachfrage von Wohnungsneubau aufgrund des dringenden Wohnraumbedarfs und der stark gesunkenen Nachfrage kleinteiliger gewerblicher Nutzungen wie z.B. durch Handwerksbetriebe, die früher für den Ortskern Altglienicke typisch waren, ist es nicht gelungen, am Standort die für ein Mischgebiet geforderte Nutzungsmischung zu erreichen. Zudem hat sich die Realisierungswahrscheinlichkeit für eine gewerbliche Nutzung mit der Herstellung eines Wohnungsneubauvorhabens auf den Flurstücken 156 und 157 weiter reduziert. Mit dem Bebauungsplan XV-25-1 sollen zum einen die Fläche, die derzeit im Bebauungsplan XV-25 als Mischgebiet MI 2 festgesetzt ist, und zum anderen die vorgenannten Teilbereiche der Flurstücke 156 und 157 in ein allgemeines Wohngebiet geändert werden. Bis auf die Festsetzung der Pflanzbindungsfläche B sollen alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans XV-25 vom Grundsatz erhalten bleiben und werden daher lediglich geringfügig an die heutigen Erfordernisse angepasst.

Im Gegensatz zur Entwicklung auf dem ehemaligen Mitropa-Gelände konnte das Nutzungsverhältnis zwischen Wohnen und Gewerbe im Bereich der Grünauer Straße (MI 1 im Bebauungsplan XV-25) bisher relativ ausgeglichen umgesetzt werden, sodass kleinere gewerbliche Nutzungen im Bestand vorhanden sind und weitere gewerbliche Nutzungen im Rahmen der Neubautätigkeit im Bereich der Grünauer Straße 15-17, 20-21 und 23 in der Planung Berücksichtigung finden. Das Mischgebiet an der Grünauer Straße ist demzufolge weiterhin von einer kleinteiligen vorstädtischen Struktur geprägt und stellt das typische nebeneinander von Wohnen und Gewerbe relativ gut dar. Eine Änderung des Bebauungsplans XV-25 ist an dieser Stelle deshalb nicht erforderlich.

I.3 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets

Das ca. 1,67 ha große Plangebiet liegt im Ortsteil Altglienicke des Bezirks Treptow-Köpenick und wird im Norden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 158, 159, 6009 und 160 begrenzt. Im Osten grenzt der Geltungsbereich an die westlichen Grenzen der Flurstücke 167/1, 130/14, 172/22 und 172/21. Im Süden stellt die Germanenstraße die Geltungsbereichsgrenze dar. Im Westen stellt zum einen die östliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 122 als auch die Teutonenstraße und die Normannenstraße die Geltungsbereichsgrenze dar (vgl. Übersichtskarte mit Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-25-1 auf dem Deckblatt dieser Begründung).

II Ausgangssituation

II.1 Beschreibung des Plangebiets

II.1.1 Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung

Das Plangebiet umfasst das Areal des ehemaligen Mitropa-Geländes. An den Geltungsbereich grenzt im nördlichen Bereich das im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte MI 1 an der Grünauer Straße. Im östlichen und westlichen Bereich ist der Geltungsbereich von den im Ursprungsbebauungsplan XV-25 festgesetzten allgemeinen Wohngebieten umgeben. Im südlichen Bereich grenzt der Geltungsbereich an den unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB an.

Das Plangebiet des Bebauungsplans XV-25 hat sich historisch entlang der Grünauer und Köpenicker Straße entwickelt. Die typische Bebauung stellen alte Gehöfte dar. Vorstädtische Bebauung hat das Gebiet seit Beginn des 20. Jahrhunderts zunehmend überformt. Im südlichen Bereich prägten die ab 1945 errichteten Hallen und Gebäude der Mitropa einst das Erscheinungsbild des Geltungsbereichs. Sie wurden jedoch bereits vor einiger Zeit vollständig abgerissen. In den 1990er Jahren fand die städtebauliche Entwicklung in Berlin weitgehend am Ortskern Altglienicke vorbei statt. Der Ortsteil diente deshalb überwiegend als Reservoir für gewerbliche Nutzungen aller Art und Störungsgrade. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum haben sich die stadträumliche Einbindung und die städtebaulichen Strukturen von Altglienicke im Laufe der Zeit verändert, so dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-25-1 nunmehr als allgemeines Wohngebiet weiterentwickelt werden soll.

II.1.2 Bebauung, Nutzung und Bestandssituation

Eine Teilfläche des Plangebietes mit einer Größe von ca. 1,25 ha ist im nördlichen Teil bereits mit acht freistehenden Mehrfamilienhäusern bebaut, die mit einer Tiefgarage verbunden sind. Auch die Grundstücksfreiflächen wurden in diesem Bereich auf Grundlage des Bebauungsplans XV-25 errichtet und sind gärtnerisch mit Rasen-, Pflanzflächen, Hecken (vorrangig Liguster) und Baumneupflanzungen gestaltet. Da im Rahmen der Umsetzung dieser Baumaßnahme eine Rodung des im Bebauungsplan XV-25 auf der Pflanzbindungsfläche B dargestellten und zu erhaltenden Gehölzbestandes mit geschützten und ungeschützten Bäumen sowie Sträuchern erfolgte, konnte die Ausweisung dieser Pflanzbindungsfläche nicht in den Bebauungsplan XV-25-1 übernommen werden. Im hinteren Grundstücksbereich befindet sich noch ein privater Kinderspielplatz.

Der ca. 4.200 m² große südliche Teil des Geltungsbereichs, insbesondere das Flurstück 155, ist unbebaut und soll nach der Änderung des Bebauungsplans einer Wohnnutzung zugeführt werden. In diesem Bereich befindet sich derzeit größtenteils Ruderalvegetation, die durch einige vegetationsfreie Flächen und 3 Steinhäufen unterbrochen wird. In einem ca. 5 m breiten parallel

zur Germanenstraße verlaufenden Grundstücksstreifen befinden sich geschützte und ungeschützte Bäume (Robinie, Ahorn, Linde), Strauchpflanzungen sowie eine Bushaltestelle.

Nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope befinden sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-25-1. Mit den im B-Plan XV-25-1 verfolgten Planungszielen werden keine Verbotstatbestände nach §-44 BNatSchG berührt.

Direkt an das Plangebiet grenzen keine Freiräume oder Grünverbindungen an.

In fußläufiger Entfernung befinden sich Nahversorgungs- und ergänzende Dienstleistungsangebote entlang der Köpenicker Straße im historischen Ortsteilzentrum Altglienicke (Nahversorgungszentrum).

II.1.3 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich im privaten Eigentum.

II.1.4 Verkehrserschließung

Beim Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-25-1 handelt es sich um einen innerstädtischen Standort, der über die Germanen- und Teutonenstraße an das öffentliche Straßennetz angebunden ist.

Die unmittelbar südlich des Plangebietes verlaufende Germanenstraße ist Teil des übergeordneten Straßennetzes (Verbindungsfunktionsstufe IV – Ergänzungsstraße). Über die nördlich verlaufende Normannenstraße (untergeordnetes Netz) wird die Grünauer Straße (Verbindungsfunktionsstufe III – örtliche Straßenverbindung) erreicht. Die nächstgelegene Straße mit der nächsthöheren Verbindungsfunktionsstufe (Verbindungsfunktionsstufe II – großräumige Straßenverbindung) ist mit dem Ernst-Ruska-Ufer in nördlicher Richtung über die Köpenicker Straße zu erreichen.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Grünauer Straße und der Germanenstraße über die Normannenstraße in die bereits vorhandene Tiefgaragenzufahrt. Die Tiefgaragenausfahrt führt über das südwestliche Ende des Flurstücks 155 und mündet in die Germanenstraße, sodass der weitere Verkehrsabfluss entweder in westliche und nordwestliche Richtung über den Lianenweg an die Köpenicker Straße zum Ernst-Ruschka-Ufer oder in östliche und nordöstliche Richtung über den Keltenstein an die Grünauer Straße anbindet. Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage sind räumlich getrennt. Dadurch wird die bereits verkehrlich belastete Normannenstraße trotz der geplanten Wohnbebauung nur in begrenztem Maße weiter in Anspruch genommen. Der ruhende Verkehr wird ebenfalls über die bereits vorhandene Tiefgarage organisiert.

Überschlägig ergibt sich aus der potenziell möglichen Bebauung mit rd. 100 Wohneinheiten (WE) ein Potenzial für ca. 170 Kfz-Fahrten durch Bewohnende und Besuchende. Über den Tag verteilt ist die Zusatzbelastung auch in den Spitzenstunden nahezu vernachlässigbar bzw. liegt im Bereich der

täglichen Schwankungen. Der zusätzliche Verkehr wird sich zudem relativ schnell im Straßennetz verteilen, ohne dass Zwangspunkte entstehen.

Aus diesem Grunde hat die Änderung des Mischgebietes in ein allgemeines Wohngebiet keine weiteren Auswirkungen auf die verkehrlichen Belange.

ÖPNV

In unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich befindet sich die Haltestelle Germanenstr. / Normannenstr., die von der Buslinie 160 (Hassenwerderstr. ↔ Siriusstr. / Uranstr.) und von der Buslinie 163 (S Schöneweide/Sterndamm ↔ S Schönefeld) bedient werden. Über diese Verbindungen bestehen weitere Anbindungen an die S-Bahnhöfe Schöneweide, Altglienicke und Schönefeld und damit an die Berliner Innenstadt und das Umland.

II.1.5 Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Gemeinbedarfseinrichtungen

Im fußläufigen Einzugsbereich befinden sich zwölf Kindertagesstätten, fünf Grundschulen, die Sportanlage Stadion Altglienicke, zwei öffentliche Grünanlagen (Zentralpark Altglienicke und Germanenplatz) sowie eine das Familienbegegnungszentrum (FBZ) (Köpenicker Straße 42/ Besenbinderstraße). Als Jugendfreizeiteinrichtungen befinden sich der Abenteuerspielplatz und Kinderbauernhof Waslala (Venusstr. 88): BASE 24 (Kinder- und Jugendtreff) (Ortolfstr. 184); Cabuwazi Altglienicke (Venusstraße 90); KJFE Jugendtreff Fairness mit dem Jugendtreff (Ehrenfelder Str. 25) und dem Kindertreff (Coloniaallee 19) in der näheren Umgebung zum Plangebiet.

Im fußläufigen Einzugsbereich befinden sich zwölf Kindertagesstätten (Evangelische Kita Altglienicke [Köpenicker Straße 35], Kita FiPP Zur Teutonenburg [Teutonenstraße 54, derzeit Ersatzneubau in Planung], Kita Einsteinkinder [Rudower Straße 69], Kita Kinderzeit [Rudower Straße 54], Kita im Kiez [Rudower Straße 45], Kita Kleiner Fratz [Sammelweisstraße 10], Kita Jung. Kleen. Icke. [Grünauer Straße 59A], Kita Villa Moosmutzel [Grünauer Straße 60], Kita Krümmel-Zwerge [Besenbinderstraße 2]), Kita Peene Kapitäne [Peenestraße 36], Kita ToM [Schönefelder Chaussee 34 - 36] und die Kita Vier Jahreszeiten [Gustelstr. 20E]).

Das Plangebiet liegt in der Schulplanungsregion (SPR) 0905 Bohnsdorf/Altglienicke und umfasst fünf Grundschulen (Schule am Berg [09G10], Schule am Pegasuseck [09G11], Schule am Altglienicker Wasserturm [09G13], Schule am Buntzelberg [09G14] sowie Schule am Wohnweg [09G15]). Der Adressbereich des Vorhabens liegt im Einschulungsbereich der Schule am Berg.

II.1.6 Technische Infrastruktur

Die Erschließung des Plangebietes für die technische Infrastruktur ist durch Leitungsbestände für Trinkwasser, Erdgas und Elektrizität im öffentlichen Straßenraum in der Germanenstraße gesichert.

Nach der förmlichen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB werden entsprechende Informationen ergänzt.

Wasser, Abwasser

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an das bestehende Leitungsnetz.

Gemäß § 36 a des Berliner Wassergesetzes (BWG) soll Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht versickert werden. Aufgrund dessen ist eine gesonderte Festsetzung zur Regelung der Versickerung von Niederschlagswasser im Bebauungsplan nicht erforderlich.

Die Entsorgung von Schmutzwasser erfolgt über das Netz der Berliner Wasserbetriebe.

Elektrizität

Leitungen für die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität befinden sich im öffentlichen Straßenraum entlang des Geltungsbereichs. Weitere Aussagen zur Versorgung des Gebietes mit Elektrizität werden nach der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ergänzt.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden darüber hinaus keine speziellen Festsetzungen zur Gewinnung regenerativer Energie getroffen. Gemäß § 14 Abs. 1 S. 3 BauNVO gehören Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien zu den Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO. Im Bebauungsplan XV-25-1 sind Nebenanlagen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2 auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Da es sich bei der überbaubaren Grundstücksfläche im allgemeinen Wohngebiet um ein großzügig festgesetztes Baufeld handelt, kann demnach bei Bedarf eine ausreichende Nutzung von regenerativen Energien erfolgen.

Die Entscheidung, im Rahmen der Bebauungsplanänderung keine weitergehenden Festsetzungen zur Gewinnung regenerativer Energien in Hinblick auf den Klimaschutz zu treffen, basiert darauf, dass aktuelle gesetzliche Regelungen bereits umfassende Vorgaben und Standards für die Nutzung und Förderung regenerativer Energien enthalten. Durch die Bezugnahme auf diese bestehenden Regelungen in Verbindung mit der grundsätzlichen Zulässigkeit von Anlagen zur Gewinnung und zur Nutzung regenerativen Energien im Bebauungsplan wird gewährleistet, dass die Gewinnung regenerativer Energien den aktuellen technischen und rechtlichen Anforderungen entspricht und diese durch Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan nicht einschränkt wird.

Gas

Leitungen für die Versorgung des Plangebietes mit Gas befinden sich im öffentlichen Straßenraum entlang des Geltungsbereichs. Weitere Aussagen zur Versorgung des Gebietes mit Gas werden nach der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ergänzt.

Fernwärme

Das Vorhandensein von Fernwärmeleitungen in der näheren Umgebung des Plangebietes ist nicht bekannt. Die nächste Anbindung an eine Fernwärmeleitung befindet sich laut Geoportal Berlin in einer Entfernung von ca. 650 m Luftlinie. Aus diesem Grund wird bei der Energieversorgung des Geltungsbereichs auf Möglichkeiten der dezentralen Energieversorgung zurückgegriffen werden müssen. Es könnte beispielsweise die Errichtung eines Blockheizkraftwerks (BHKW) in Betracht gezogen werden. Eine solche Form der Energieversorgung wurde bereits bei den zuletzt errichteten Gebäuden an der Teutonenstraße umgesetzt.

Weitere Aussagen zur Versorgung des Gebietes mit Fernwärme werden nach der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ergänzt.

Abfallentsorgung

Aussagen zur Abfallentsorgung des Gebietes werden nach der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ergänzt.

II.1.7 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-25-1 sind keine Denkmale betroffen. Nördlich des Plangebietes befinden sich das Ensemble Grünauer Straße 12, 13, 14 mit zweigeschossigen Mietshäusern einschließlich Rückgebäuden aus den Jahren 1885 - 1895 (OBJ-Dok-Nr.: 09046381) und das Baudenkmal Grünauer Straße 7 - 8, ein Mietshaus aus dem Jahr 1906 (OBJ-Dok-Nr.: 09020215). Die im Plangebiet bereits realisierte dichte Wohnbebauung ist zwar untypisch für die durch Kleinteiligkeit geprägte Umgebung, beeinträchtigt aber die weiter entfernten Denkmale nicht wesentlich.

Des Weiteren sind bodendenkmalpflegerische Belange von dem Vorhaben betroffen. Entlang der Grünauer Straße befindet sich ein Teilbereich des historischen Dorfkern Altglienicke, welcher bis in das Plangebiet hineinreicht. Hier ist mit dem Auftreten von Funden und Befunden des Mittelalters und der Frühen Neuzeit zu rechnen. Außerdem befindet sich der historische Dorffriedhof Altglienicke innerhalb des historischen Dorfkern Altglienicke. Hier ist mit dem Auftreten von Bestattungen zu rechnen. Alle Bodeneingriffe sind daher frühestmöglich der zuständigen bezirklichen Unteren Denkmalschutzbehörde mitzuteilen, um gemäß § 3 i. V. m. § 11 DSchG Bln vom 24. April 1995 i. d. g. F. im Einvernehmen mit dem Landesdenkmalamt Berlin als zuständige Fachbehörde

rechtzeitig bodendenkmalflegerische Interessen zu prüfen und entscheiden zu können. Dieser Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen worden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans XV-25-1 werden neben der Änderung der Art der Nutzung des Ursprungsbebauungsplans XV-25 ebenfalls weitere geringfügige Anpassungen vorgenommen, es ist jedoch weiterhin nicht davon auszugehen, dass dadurch Beeinträchtigungen denkmalgeschützter Gebäude entstehen könnten. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich zudem keine denkmalgeschützten Gebäude, die direkt betroffen sein könnten.

II.1.8 Altlasten

Der Geltungsbereich ist Teil einer Fläche, die unter der Nr. 6064 im Bodenbelastungskataster (BBK) des Landes Berlin registriert ist. Grund für die Eintragung im BBK war die ehemalige gewerbliche Nutzung (ehemaliges Mitropa Gelände). Bereits in einer im Jahr 1995 durchgeführten orientierenden Untersuchung wurden keine Hinweise auf nachhaltige schädliche Bodenverunreinigungen gefunden. Wegen des nur orientierenden Charakters konnte der Altlastenverdacht jedoch nicht vollständig aufgehoben werden.

Im Zuge der im Jahr 2016/17 durchgeführten Baufeldfreimachung wurden die Gebäude und die Versiegelungen vollständig rückgebaut. Durch Baggerschürfe wurde das Grundstück flächendeckend untersucht. Im Bereich von Tank- und Abscheideranlagen wurden aus den Baugruben Wand- und Sohlproben entnommen. Im Zuge dieser Detailuntersuchungen wurden ebenfalls keine Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen angetroffen. Alle Untersuchungsergebnisse liegen unterhalb der hier relevanten Prüf- und Beurteilungswerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und der Berliner Liste 2005. Einzelne leicht erhöhte Gehalte an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen können zu erhöhten Entsorgungskosten führen, stellen jedoch kein Altlastenproblem dar.

Im Ergebnis der oben genannten Maßnahmen konnte der Altlastenverdacht gestrichen werden. Das Grundstück hat jetzt den Eintrag im BBK: Gesamte Fläche vom Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlast befreit.

II.2 Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen

II.2.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

II.2.1.1 Landesentwicklungsprogramm 2007 LEPro 2007 (15.12.2007 [GVBl. S. 629])

Gemäß § 1 LEPro 2007 vom 15.12.2007 (GVBl. S. 629) soll die Hauptstadtregion im Sinne des Nachhaltigkeitsprinzips im Ausgleich wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Ziele räumlich polyzentral entwickelt werden. Vorhandene Stärken sollen vorrangig genutzt und ausgebaut werden. Unter der Zielsetzung des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung (§ 5 LEPro 2007) kommt der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes und der Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen erhöhte Bedeutung zu.

Entsprechend dem Grundsatz aus § 5 Abs. 1 LEPro 2007 soll daher die Siedlungsentwicklung auf raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Gemäß der Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung i.S. § 6 LEPro 2007 sollen zudem die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seiner ökologischen Funktion in Einklang gebracht werden. Damit die künftige Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erhalten bleibt, müssen entsprechende Nutzungsänderungen oder Planungen äußerst umsichtig vorgenommen werden. Das gilt insbesondere für den Schutz der Trinkwasserressourcen und die Anforderungen des globalen Klimaschutzes.

II.2.1.2 Landesentwicklungsprogramm Hauptstadttraum (LEP HR)

Der Landesentwicklungsplan für die Hauptstadtregion (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBl. Nr. 16, S. 294 vom 29.06.2019) ist seit dem 1. Juli 2019 in Kraft getreten. Die Ziele und Grundsätze des LEP HR sind damit im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Im LEP HR sind die Grundsätze und Ziele der Landesplanung und Raumordnung konkretisiert, die in den nachfolgenden raumbedeutsamen Planungen berücksichtigt werden müssen bzw. an die sich die weiteren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen anpassen müssen.

Die Steuerung der Siedlungsentwicklung ist im Landesentwicklungsplan unter Pkt. 5 dargestellt. Der Vorhabenstandort liegt innerhalb des im LEP HR dargestellten Gestaltungsraums Siedlung, in dem gemäß Ziel 5.6. Abs. 1 des LEP HR der Schwerpunkt der Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen liegen soll. Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung gilt wiederum der Grundsatz, dass die Siedlungsentwicklung „unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden soll“ (G 5.1). Die beabsichtigte Planung steht damit in Übereinstimmung mit den Zielen des LEP HR. Dies bestätigt auch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung in Ihrem Schreiben im Rahmen der Mitteilung der Planungsabsicht vom 16.01.2024.

II.2.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 7. Februar 2025 (ABl. S. 441) stellt das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche W4 (GFZ bis 0,4) und am westlichen Rand als Wohnbaufläche W3 (GFZ bis 0,8) dar. Die geplante Entwicklung eines Wohngebietes ist aus den Darstellungen des FNP gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB herleitbar. Außerdem ist die Überschreitung der den Wohnbauflächentypen zugeordneten Dichtestufen möglich, wenn das der Wohnbaufläche zugeordnete Nutzungsmaß insgesamt gewahrt bleibt (siehe AV FNP 2.3). Davon soll in diesem Fall allerdings nicht Gebrauch gemacht werden. Regionalplanerische Festlegungen des Flächennutzungsplans werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans XV-25-1 ebenfalls nicht berührt. Dies wird auch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen im Rahmen der Mitteilung der Planungsabsicht in ihrem Schreiben vom 25.01.2024 bestätigt.

II.2.3 Stadtentwicklungspläne

II.2.3.1 Landschafts- und Artenschutzprogramm

Am 05. April 2016 hat der Senat die Änderungen des Landschaftsprogramms einschließlich Artenschutzprogramms beschlossen. Das Abgeordnetenhaus hat dem am 26. Mai 2016 zugestimmt. Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm Berlin wurde am 17. Juni 2016 im Amtsblatt für Berlin, Nr. 24 veröffentlicht: Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 (ABl. S. 1314).

Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm und Artenschutzprogramm (LaPro) beziehen sich aufeinander und ergänzen sich. Die Maßnahmen des LaPro, die aus Entwicklungszielen abgeleitet sind, beziehen sich auf die jeweils vorhandene Nutzung. Wird im FNP die Nutzungsart oder -dichte einer Fläche geändert, gelten im LaPro die der neuen Nutzungsart oder -dichte entsprechenden Entwicklungsziele und Maßnahmen.

Konkret lassen sich entsprechend der Programmpläne folgende wesentliche Entwicklungsziele ableiten:

- Programmplán Biotop- und Artenschutz - Obstbaumsiedlungsbereich; Erhalt und Ergänzung des Obstbaumbestandes; Begrenzung von Versiegelungen;
- Programmplán Landschaftsbild - Einfügung von Siedlungserweiterungen in das vorhandene Landschaftsbild; Erhalt und Ergänzung des Obstbaumbestandes;
- Programmplán Erholung- und Freiraumnutzung - Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume;
- Programmplán Naturhaushalt Umweltschutz - Erhöhung naturhaushaltswirksamer Flächen (Hofbegrünung), dezentrale Regenwasserbewirtschaftung; Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes;

- Programmplan Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption – das Plangebiet hat keine Bedeutung im Rahmen der gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption.

Die Ausweisungen des LaPros werden durch die textlichen Festsetzungen Nr. 4 (Pflanzgebot), Nr. 5 (wasser- und luftdurchlässiger Aufbau von Wegeflächen) und den Hinweis Nr. 2 in Form der Pflanzliste, welche vorrangig heimische, standortgerechte Pflanzen einschließlich Obstbäume beinhaltet, berücksichtigt. Außerdem erfolgt eine dezentrale Regenentwässerung im Plangebiet, durch das festgesetzte Nutzungsmaß wird die Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt.

II.2.3.2 Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 (StEP Klima 2.0)

Der Klimawandel in der Region stellt für die Berliner Stadtentwicklungsplanung eine neue Herausforderung dar. Neben dem Klimaschutz ist eine Anpassung an die nicht mehr vermeidbaren Folgen des Klimawandels eine kommunale Aufgabe. Der Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 (Senatsbeschluss vom 20.12.2022) schreibt als strategisches räumliches Konzept den StEP Klima (2011) und die Handreichung StEP Klima KONKRET (2016) fachlich fort.

Der StEP Klima 2.0 widmet sich den räumlichen und stadtplanerischen Ansätzen zum Umgang mit dem Klimawandel. Er ist die konzeptionelle raumbezogene Basis für die gesamte Stadt, um das Ziel der Klimaneutralität Berlins bis 2045 zu erreichen. Er beschreibt über vier Handlungsansätze die räumlichen Prioritäten zur Klimaanpassung: für Bestand und Neubau, für Grün- und Freiflächen, für Synergien zwischen Stadtentwicklung und Wasser sowie mit Blick auf Starkregen und Hochwasserschutz. Darüber hinaus umfasst er erstmals eine räumliche Kulisse, in der bauliche Entwicklung einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz leisten kann.

Der StEP Klima 2.0 zeigt, wo Berlin klimaschützend wachsen kann, wo die Herausforderungen im Neubau und Bestand liegen und wie diese im Klimawandel gestaltet werden können. Er stellt dar, wo und wie die Stadt durch blau-grüne Maßnahmen zu kühlen ist, wo Entlastungs- und Potenzialräume liegen, in denen sich durch Stadtentwicklungsprojekte Synergien für den Wasserhaushalt erschließen lassen. Angesichts des weiterhin zu erwartenden städtischen Wachstums trägt der StEP Klima somit dazu bei, die hohe Lebensqualität in Berlin zu sichern. Er strebt an, dass neue Wohn- und Gewerbequartiere kompakt und grün sind und den Transformationsprozess hin zu einer klimagerechten Stadt konsequent einleiten. Der StEP Klima 2.0 wirkt in der Abwägung und Steuerung von Planungen und Projekten. Seine Planinhalte werden durch weitere Planungen, Diskurs- und Vertiefungsprozesse räumlich und sachlich konkretisiert sowie umgesetzt.

Der prioritärere Handlungsbedarf wurde in fünf Handlungsfeldern festgehalten:

1. Eine kompakte Stadt der kurzen Wege und urbanen Korridoren zur Unterstützung der Mobilitäts- und Energiewende
2. Blau-grüne Stadtentwicklung im Bestand und Neubau für die Heizvorsorge und wassersensible Stadtentwicklung
3. Klimaoptimierte, kühlende Grün- und Freiflächen zur Sicherung der Kaltluftschneisen und des Luftaustausches
4. Synergieräume zwischen Wasser und Stadt durch Dach- und Fassadenbegrünung sowie Regenwasserversickerung vor Ort erschließen
5. Vorsorgeräume für Starkregen und Hochwasser durch abflusslose Neubaugebiete und sowie Leit- und Speichersystemen schaffen

Der Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 gibt wichtige Impulse für die Änderung des Bebauungsplans XV-25-1. Durch die Festsetzung einer entsprechend hohen Grundflächenzahl von 0,4 wird die Herstellung von kompaktem Geschosswohnungsbau planungsrechtlich ermöglicht und die Grundlage für klimaresiliente Stadtstrukturen und blau-grünen Maßnahmen entsprechend der Zielsetzung des StEP Klima 2.0 geschaffen. Damit kann sowohl der dringend benötigte Wohnraumbedarf gedeckt als auch den Anforderungen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung entsprochen werden.

II.2.3.3 Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr Berlin 2030 (StEP MoVe)

Der aktuelle Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr 2030 (StEP MoVe) wurde am 2. März 2021 vom Senat von Berlin als neues strategisches Gesamtkonzept der Berliner Verkehrspolitik beschlossen. Der StEP MoVe definiert, beschreibt und konkretisiert als verkehrsträger- und themenübergreifendes Planwerk für Berlin die strategische Leitlinie und den künftigen Handlungsbedarf der Verkehrspolitik des Senats. Er weist die gesamtstädtischen Ziele, Handlungserfordernisse und notwendige Maßnahmen für einen Planungshorizont bis 2030 aus.

Wichtigste Zielstellung des StEP MoVe ist es, Berlin zu einer hochmobilen und zugleich lebenswerten Stadt mit menschenfreundlichen, umweltverträglichen, klimaschonenden und sozial gerecht ausgestalteten Verkehrsangeboten zu entwickeln. Dies ist zugleich der Leitgedanke nachhaltiger Verkehrspolitik für die Mobilitätswende. So soll Mobilität in Berlin künftig komfortabel, klimafreundlich, umweltschonend und sicher sein.

Der Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr 2030 konkretisiert zudem die Handlungs- und Qualitätsziele des Mobilitätsgesetzes und spezifiziert die notwendigen Maßnahmenbereiche und Maßnahmen zur Erreichung der Ziele. Er dient zudem als Rahmen für die Entwicklung des Nahverkehrsplans, des Radverkehrsplans, des Fußverkehrsplans, des Verkehrssicherheitsprogramms sowie des Integrierten Wirtschaftsverkehrskonzepts die damit auf den gleichen Annahmen und Zielstellungen aufbauen.

Das Plangebiet ist über die Normannenstraße erschlossen. Die nächstgelegenen Straßen des übergeordneten Straßennetzes sind im Süden die Germanenstraße und im Norden, anschließend an die Normannenstraße, die Grünauer Straße. Eine Änderung der Straßenklassifizierung zwischen dem Bestand 2023 und der Planung in 2030 ist nicht vorgesehen.

Im Rahmen der Mitteilung der Planungsabsicht teilte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr in ihrem Schreiben vom 25.01.2024 mit, dass dringende Gesamtinteressen Berlins gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 2 AGBauGB aufgrund der Lage des Plangebietes an der Haltestelle Germanenstraße / Normannenstraße der Buslinie 160 (Hassenwerderstr. ↔ Siriusstr) berührt ist. Mit der Änderung des Bebauungsplans sind überbezirkliche Verkehrsplanungen betroffen sind. Die Beeinträchtigung diese Interessen durch das Planverfahren sind derzeit noch nicht abschätzbar. Aus diesem Grund wird das Planverfahren gemäß § 6 Abs. 2 i.V.m § 7 AGBauGB durchgeführt und der Entwurf des Bebauungsplans nach seiner Beschlussfassung der für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Senatsverwaltung angezeigt.

II.2.3.4 Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040 (StEP Wohnen 2040)

Der Senat hat am 03. September 2024 den StEP Wohnen 2040 als räumlich-strategischen Plan mit langfristiger Umsetzungsperspektive beschlossen. Dieser formuliert die an die aktualisierte Bevölkerungsprognose angepasste Wohnungsbauziele bis 2040 für das Land Berlin und schreibt damit den StEP 2030 fort. Ziel ist es, die städtebaulichen Voraussetzungen für eine ausreichende Wohnungsversorgung für die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung in der Stadt sicherzustellen.

Die Umsetzung des StEP Wohnen 2040 basiert auf räumlichen, quantitativen und qualitativen Zielen mit sechs zentralen Handlungsschwerpunkten. Neben der Entwicklung von 24 neuen Stadtquartieren, darunter drei in Treptow-Köpenick, liegt der Fokus auf der Weiterentwicklung bestehender Quartiere zur Reduzierung des Flächenverbrauchs und Schaffung energieeffizienter Siedlungsstrukturen. Ein erheblicher Teil der neuen Wohnungen soll gemeinwohlorientiert entstehen, während die öffentliche Infrastruktur mit dem Wohnungsneubau synchron ausgebaut wird, um bestehende Belastungen abzumildern.

Das Plangebiet ist kein Bestandteil Darstellung der Schwerpunktkarten des StEP Wohnen 2040, gewinnt jedoch als Bestandteil der Siedlungsgebiete der äußeren Stadt an Bedeutung. Es trägt auch als kleineres Wohnungsbaupotenzial zum notwendigen Wohnungsneubau bei.

Im Rahmen der Mitteilung der Planungsabsicht wurde durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen mit Schreiben vom 25.01.2024 mitgeteilt, dass den Inhalten des StEP Wohnen 2030 mit der vorliegenden Planung entsprochen wird. Auch der StEP 2024 steht nicht im Konflikt mit der angestrebten Zielsetzung der Planung.

II.2.4 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ wurde als Leitlinie der Berliner Verwaltung am 28. August 2014 erarbeitet und ist in der überarbeiteten Fassung vom 01. November 2018 mit Senatsbeschluss vom 27. November 2018 behördenverbindlich. Sie regelt den Abschluss städtebaulicher Verträge bei Wohnungsbauprojekten, für die ein Bebauungsplan geändert oder neu aufgestellt werden muss.

Durch die Änderung des Bebauungsplans beträgt die neu ermöglichte Geschossfläche für Wohnen etwa 4.350 m². Damit liegt das Vorhaben unter der Bagatellgrenze von 5.000 m² Geschossfläche Wohnen gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 5 AGBauGB. Deshalb ist die Voraussetzung für die Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung nicht vorhanden. Dies bestätigt auch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen im Rahmen der Planungsanzeige in ihrem Schreiben vom 25.01.2024.

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

II.2.5.1 Lärmaktionsplan Berlin | Lärminderungsplan Berlin

Da der Verkehr der Hauptverursacher von Lärm ist, soll mit der Umsetzung und Entwicklung von Lärminderungsplänen diese hohe Umweltbelastung vermindert werden. Durch Lärmaktionspläne sollen vertiefend kurz-, mittel- und langfristige Maßnahmen zur Reduzierung der Lärmbelastung ausgearbeitet und Maßnahmen vorbereitet werden, die durch die zuständigen Träger öffentlicher Verwaltung nach den jeweilig geltenden Rechtsvorschriften umzusetzen sind. Der Lärmaktionsplan 2024-2029 identifiziert Handlungsfelder und Maßnahmen, die in den kommenden Jahren bearbeitet und umgesetzt werden. Vom 27. September bis 25. Oktober 2024 wurde der Entwurf des Lärmaktionsplans für Berlin gemäß § 47 d des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Lärmaktionsplan 2024-2029) öffentlich ausgelegt. Der Lärmaktionsplan bilanziert das frühere Vorgehen, baut auf den bisherigen Erfahrungen auf und schreibt die Aktionspläne von 2008, 2013-2018 und 2019-2023 fort.

Der steigende Bedarf an Wohnraum und Büro- bzw. Gewerbeflächen, insbesondere im Bereich der Berliner Innenstadt, führt zu einer baulichen Verdichtung, die hohe Anforderungen an die Lösung der Lärmkonflikte in Planverfahren stellt, vor allem, wenn verschiedene Lärmquellen gleichzeitig auftreten. Im Jahr 2017 wurde deshalb als Ergebnis einer Zusammenarbeit der Senatsverwaltungen für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz sowie Stadtentwicklung und Wohnen der Berliner Leitfadens „Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung“ veröffentlicht, der im Jahr 2021 aktualisiert wurde (nachfolgend Berliner Lärmleitfaden genannt). Dieser Leitfaden bildet eine Grundlage dafür, dass Lärm Aspekte sachgemäß berücksichtigt werden und damit eine Beschleunigung von Bebauungsplanverfahren bei erhöhter Rechtssicherheit möglich ist. Er wendet sich an alle bei der Aufstellung von Bebauungsplänen Beteiligten, um im Rahmen der Planung insbesondere die

gesetzlichen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Hinblick auf den Lärmschutz sicherzustellen.

Die auf das Vorhabengebiet einwirkenden Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen sowie die Auswirkungen der Planung auf die Verkehrslärsituation in der Umgebung wurden in einer schalltechnischen Untersuchung ermittelt und beurteilt (vgl. Kapitel IV.1 Schalltechnische Untersuchung).

II.2.5.2 Luftreinhalteplanung

Der aktuell vorliegende Luftreinhalteplan 2011 - 2017, beschlossen im Juni 2013, enthält Maßnahmen, um die Luftqualität weiter zu verbessern und den Zeitraum und das Ausmaß der Überschreitung von Grenzwerten so weit wie möglich zu reduzieren.

Entsprechend dem Luftreinhalteplan ist der Straßenverkehr der wichtigste lokale Verursacher von Luftbelastung und die Luftschadstoffquelle, bei der Grenzwertüberschreitungen gemäß der 39. Verordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (39. BImSchV) erwartet werden können.

Trotz des hohen Anteils des Straßenverkehrs an der Luftschadstoffbelastung wird im Rahmen der Bebauungsplanänderung darauf geachtet, die zusätzliche Verkehrsbelastung so gering wie möglich zu halten. Das Quartier ist durch Bushaltestellen ausreichend an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Öffentliche Rad- und Fußwege sind ebenfalls vorhanden. Damit ist sichergestellt, dass die durch das neue Wohnquartier ausgelösten Fahrbewegungen reduziert werden können und keine wesentliche Mehrbelastung für das umliegende Wohnquartier darstellen.

II.2.6 Bereichsentwicklungsplanung

II.2.6.1 Soziales Infrastrukturkonzept SIKo 2016, Stand Dez. 2017 (Teilplan der BEP)

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 15.11.2018 (BA-Beschluss Nr.: 239/18) als fachlichen Teilplan der Bereichsentwicklungsplanung beschlossen (Drucksachen-Nummer VIII/0618).

Das SIKo 2016 analysiert die Versorgung des Bezirks mit sozialer und grüner öffentlicher Infrastruktur, stellt Potenzialflächen zur Deckung des steigenden Bedarfs aufgrund des Wohnungsneubaus dar und zeigt Handlungserfordernisse zur Sicherung / Entwicklung der sozialen und grünen Infrastruktur auf.

Der Ortsteil Altglienicke wies im Jahr 2016 einen Handlungsbedarf aufgrund einer Unterversorgung mit Kitaplätzen und ungedeckten Sportanlagen auf. Heute verfügt der Prognoseraum gemäß der bezirklichen Kindertagesstättenentwicklungsplanung 2022 - 2026 mit Stand vom 28.11.2022 über eine positive Bilanz an Kitaplätzen mit einer auskömmlichen Versorgungssituation in den kommenden Jahren.

Aufgrund des großen Neubaupotenzials von ca. 1.400 WE in der gesamten Bezirksregion – ohne die vorliegende Planänderung – ist jedoch die Entwicklung und Versorgung mit grüner und sozialer Infrastruktur im Auge zu behalten und die Sicherung des Wohnfolgebedarfs über die B-Pläne zu gewährleisten.

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird ein Wohnfolgebedarf von zusätzlichen Kita- und Grundschulplätzen prognostiziert (vgl. Kapitel Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Gemeinbedarfseinrichtungen). Wie in den vorgenannten Kapiteln dargestellt wurde, kann der Mehrbedarf an Kita- und Schulplätzen bezirklich aufgefangen werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird außerdem aufgrund der großzügigen Festsetzung des Baufeldes sowie der vergleichsweise moderaten maximal zulässigen Geschossflächenzahl sichergestellt, dass ausreichend Freiflächen für öffentliche Spielplätze und wohnungsnahe Grünflächen, zur Verfügung stehen. Diese Flächen bieten den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern qualitativ hochwertige Aufenthaltsmöglichkeiten im Freien und tragen wesentlich zur Erfüllung der Freiraumansprüche im Plangebiet bei.

II.2.6.2 Radwegkonzept Treptow-Köpenick 2010 (Teilplan der BEP)

Das Radwegkonzept wurde durch das Bezirksamt Treptow-Köpenick (BA-Beschluss 585/2011 vom 05. April 2011) und die Bezirksverordnetenversammlung (BVV-Beschluss 1097/51/11 vom 26. Mai 2011) beschlossen.

Angrenzend an das Plangebiet verläuft auf der nördlichen Grünauer Straße das bezirkliche Haupttroutennetz. Über die Semmelweisstraße / Köpenicker Straße / Schönefelder Chaussee führt das Haupttroutennetz in nördlicher, westlicher Richtung bzw. südlicher Richtung weiter. Über die Straße Am Falkenberg verläuft das Haupttroutennetz in östlicher Richtung weiter.

II.2.7 Geltendes Planungsrecht

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans galt bisher der Bebauungsplan XV-25. Dieser wurde am 15.06.2006 festgesetzt und im GVBl. für Berlin am 07.07.2006 auf S. 667 verkündet. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtete sich demnach bisher nach den Festsetzungen des Bebauungsplans XV-25.

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans werden einzelne Festsetzungen angepasst oder aufgehoben, um die planungsrechtlichen Vorgaben an die geänderte Gebietsfestsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) anzupassen. Insbesondere wird die bisherige Festsetzung des Mischgebiets mit dem damit verbundenen Nutzungsausschluss von Tankstellen übernommen und als Ausschluss von Tankstellen im allgemeinen Wohngebiet neu festgesetzt. Die Regelungen zur Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen bleiben weitgehend erhalten, erlauben jedoch künftig auch Fahrradstellplätze sowie baulich eingefasste, begrünte Müllplätze in einem definierten Bereich.

Darüber hinaus wird das Pflanzgebot angepasst, sodass nun im allgemeinen Wohngebiet ein Obst- oder Laubbaum pro 200 m² Grundstücksfläche zu pflanzen und zu erhalten ist. Damit wird ein Gestaltungscharakter mit Baumpflanzungen im Plangebiet erreicht, der in angrenzenden Wohnbauflächen und für die Lage im Obstbaumsiedlungsgebiet typisch ist sowie für die allgemeinen Wohngebiete im Bebauungsplan XV-25 entsprechend festgesetzt wurde. Zudem wird die Festsetzung zur wasser- und luftdurchlässigen Befestigung von Flächen an die neue Gebietsfestsetzung als allgemeines Wohngebiet angepasst.

Die im Bebauungsplan XV-25 festgesetzte Pflanzbindungsfläche B wurde gestrichen, da der ursprünglich zu erhaltende dichte Gehölzbestand mit Bäumen und Sträuchern im Rahmen der Umsetzung der Wohnbaumaßnahme im hinteren Grundstücksbereich gerodet wurde. Durch die Erhöhung der Bezugsgröße bei der Pflanzdichte bei Baumpflanzungen (textliche Festsetzung Nr. 4) wird das durch die Streichung der Pflanzbindungsfläche B entstehende Defizit an Gehölzbestand ausgeglichen.

Diese Anpassungen gewährleisten, dass die planungsrechtlichen Vorgaben mit der neuen Gebietsfestsetzung übereinstimmen und die städtebaulichen Zielsetzungen des Änderungsbebauungsplans XV-25-1 erfüllt werden können.

II.2.8 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Für viele Bereiche des Ortskerns von Altglienicke liegen rechtsverbindliche Bebauungspläne vor. Vorwiegende Zielsetzung war die Festsetzung von Wohnbau- und Gewerbeflächen. Unmittelbar an den Bebauungsplan XV-25 „Normannenstraße“ grenzen die festgesetzten Bebauungspläne XV-23 „Besenbinderstraße“ und XV-21a „Am Stadion“ an. Darüber hinaus ist im Ortskern von Altglienicke der festgesetzte Bebauungsplan XV-20-kg „Ortskern Altglienicke“ vorhanden. Übergeordnetes Planungsziel war die Reaktivierung und Sicherung des Ortskerns von Altglienicke. Dafür wurden überwiegend allgemeine Wohngebiete sowie Misch- und Gewerbegebiete festgesetzt. Zur Arrondierung der Nutzungen wurden außerdem Flächen für soziale und kulturelle Nutzungen, Verkehrsflächen und Grünflächen festgesetzt.

Südlich der Germanenstraße grenzt unmittelbar der unbeplanter Innenbereich an. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich daher in diesem Bereich nach § 34 BauGB. Dabei wird ausschließlich auf die tatsächlich vorhandene Bauungs- und Nutzungsstruktur abgestellt. In diesem Bereich liegt ein faktisches allgemeines Wohngebiet gemäß § 34 Abs. 2 BauGB vor.

III Entwicklung der Planungsüberlegungen

III.1 Vorlauf/Planungsgeschichte

Mit der Aufstellung der Bebauungspläne XV-16 bis XV-25 Anfang der 2000er Jahre wurden die planungsrechtlichen Grundlagen für die Reaktivierung des historischen Ortskerns Altglienicke als Wohn- und Gewerbestandort geschaffen. Die vor Aufstellung des Bebauungsplans bestehende Genehmigungspraxis auf der Grundlage des § 34 BauGB konnte die angestrebte Stabilisierung des Ortsteils mit bestandsergänzendem Wohnungsneubau nicht leisten. Darüber hinaus sollten durch die Planung gewerblich nutzbare Flächen für nicht störende bzw. nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe durch die Festsetzung von Mischgebieten langfristig gesichert werden. Auch eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule und Sporthalle“ war Planinhalt.

Der überwiegende Teil der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-25 ist planungsrechtlich bisher als Mischgebiet festgesetzt. Nach der Rechtsprechung stehen in Mischgebieten gemäß § 6 BauNVO Wohnnutzungen und gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen „nicht wesentlich“ stören, gleichberechtigt nebeneinander.¹ Die Gleichwertigkeit und Gleichgewichtigkeit von Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbe sowie deren wechselseitige Verträglichkeit kennzeichnen den Baugebietstyp „Mischgebiet“ und bedeuten zugleich, dass keine der Nutzungsarten ein deutliches Übergewicht über die andere gewinnen soll.² Diese Nutzungsmischung stellt die zukünftige Gebietsentwicklung zunehmend vor Herausforderungen und ist aufgrund veränderter gesamtstädtischer Rahmenbedingungen zunehmend nicht mehr durchsetzbar. Die Gefahr des Brachfallens der betroffenen Mischgebietsflächen ist gegenwärtig, da die gewerblich genutzten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-25 bisher nur eine geringe Nachfrage erfahren haben. Gleichzeitig besteht ein enorm hoher Bedarf an Wohnraum. Das Land Berlin wurde deshalb im Jahr 2021 stadtweit gemäß § 201a BauGB als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt ausgewiesen. Aus diesem Grund hat der Bezirk Treptow-Köpenick beschlossen, einen Teilbereich des Bebauungsplans XV-25 von Mischgebiet in allgemeines Wohngebiet zu ändern.

III.2 Städtebauliches Konzept/Nutzungskonzept

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Änderung des bestehenden Mischgebiets in ein allgemeines Wohngebiet geschaffen werden um damit zusätzliche Potentiale für den Wohnungsneubau zu erschließen. Im bereits entwickelten Teilbereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XV-25-1 wurden bereits rd. 140 Wohneinheiten

¹ Fickert/Fieseler/Schimpfermann/Stühler, 14. Aufl. 2023, BauNVO § 6 Rn. 1

² Fickert/Fieseler/Schimpfermann/Stühler, 14. Aufl. 2023, BauNVO § 6 Rn. 3

in 8 Wohngebäuden auf den Flurstücken 156 und 157 realisiert. Durch die Änderung der Art der Nutzung in ein allgemeines Wohngebiet wird die Möglichkeit geschaffen, die derzeit brachliegende Fläche ebenfalls für Wohnungsbau zu reaktivieren. Auf dieser Fläche können durch die Bebauungsplanänderung zusätzlich rd. 100 Wohneinheiten realisiert werden.

Als ergänzende Funktionen sollen zukünftig, wie auch in den umliegenden Allgemeinen Wohngebieten, gastronomische Nutzungen und Läden die der Versorgung des Gebietes dienen, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ermöglicht werden. Tankstellen sollen auch weiterhin nicht zulässig sein.

Alternativen zur Festsetzung als allgemeines Wohngebiet bestehen nicht. Das Ziel der Entwicklung eines Mischgebietes konnte bisher nicht umgesetzt werden und wird vor dem Hintergrund des hohen Bedarfs an dringend benötigtem Wohnraum seitens des Bezirksamts nicht weiter verfolgt. Die Festsetzung anderer Baugebiete gemäß dem Festsetzungskatalog der BauNVO ist nicht möglich, da sie sich nicht in die nähere Umgebung einfügen würden.

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung eines konkreten städtebaulichen Vorhabens und damit die Grundlage zur Umsetzung der vorgenannten Planungsziele.

IV Gutachten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens XV-25-1

IV.1 Schalltechnische Untersuchung

Die auf das Gebiet des Bebauungsplans XV-25-1 einwirkenden Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen sowie die Auswirkungen der Planung auf die Verkehrslärsituation in der Umgebung wurden in einer schalltechnischen Untersuchung ermittelt und bewertet (Schalltechnisches Büro BeSB, Schalltechnische Untersuchung von Verkehrsräuschen und gewerblichen Geräuschen zur Änderung des Bebauungsplans XV-25 des Bezirks Treptow-Köpenick von Berlin, Stand 03.04.2025). Der Untersuchung wurde das geplante Vorhaben der Grundstückseigentümerin des Flurstücks 155 für das bislang unbebaute südliche Plangebiet zugrunde gelegt, und die Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet bei freier Schallausbreitung (ohne Realisierung des geplanten Vorhabens) untersucht. Eine Untersuchung ist insbesondere erforderlich, weil die geplante Festsetzung des Bebauungsplans XV-25-1 als allgemeines Wohngebiet einen höheren Schutzanspruch als bislang (Mischgebiete MI 1 und MI 2) generiert.

Der Fokus der Betrachtung liegt auf der Ebene der Bauleitplanung bei dem Beurteilungsverfahren der DIN 18005-1 und den Schalltechnischen Orientierungswerten (SOW) des Beiblatts 1. Für allgemeine Wohngebiete sieht das Beiblatt 1 der DIN 18005 Orientierungswerte von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts (für Verkehrslärm) bzw. 55 dB(A) tagsüber und 40 dB(A) nachts (für Gewerbelärm) vor. Diese Werte sind jeweils 5 dB niedriger als bei Mischgebieten. Bei den

Ermittlungen zu den Auswirkungen der planbedingten Zusatzverkehre auf die Verkehrslärmsituation außerhalb des Plangebiets kommen hilfsweise die Wesentlichkeitskriterien der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) zur Anwendung. Diese entfalten zwar keine formale Wirksamkeit, weil die Grundvoraussetzung für die Anwendung der 16. BImSchV, der Neubau von Verkehrswegen oder ein erheblicher baulicher Eingriff in bestehende Verkehrswege fehlt, sind jedoch als Instrument bei der Abwägung hilfreich. Die in Bezug auf die planbedingten Zusatzverkehre über die Anforderungen der 16. BImSchV hinausgehenden Abwägungserfordernisse des Berliner Lärmleitfadens werden in die Bewertung einbezogen.

Für gewerbliche Anlagen ist ergänzend die TA Lärm relevant, da sie über die Orientierungswerte der DIN 18005 hinausgehende Anforderungen enthalten, die zu einem Konflikt zwischen gewerblichen Anlagen und angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen führen können. Die TA Lärm definiert Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete mit 55 dB(A) tagsüber und 40 dB(A) in der Nacht, wobei für den Nachtzeitraum die volle Stunde mit dem höchsten Beurteilungspegel maßgeblich ist. Die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete sind jeweils 5 dB höher.

Im Ergebnis der gutachterlichen Betrachtungen wurden folgende Erkenntnisse gewonnen, die sich das Bezirksamt zu eigen macht:

Ermittlung des Verkehrslärms

Auf das Plangebiet des Bebauungsplan XV-25-1 wirkt Verkehrslärm von den angrenzenden Straßen Normannenstraße, Grünauer Straße und Germanenstraße ein. Dieser wurde auf Grundlage der Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, Ausgabe 2019 (RLS 19) ermittelt. Für die Grünauer Straße wurden die Zählraten der für Verkehr zuständigen Senatsverwaltung aus dem Jahr 2019 zugrunde gelegt. Für die Normannenstraße, die aufgrund ihrer Beschaffenheit (Breite, Pflaster) weitestgehend keinen Gegenverkehr erlaubt, wurde als Abschätzung zur sicheren Seite eine Belastung von 1.500 Kfz/24 h zugrunde gelegt. Für die Germanenstraße liegen Zählraten aus dem Jahr 2019 vor (DTV 1.640 Kfz/24h); nach Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klima- und Umweltschutz wird für die Untersuchung eine Belastung von = 2.000 Kfz/24h angesetzt, die den bei der Durchführung der Planung induzierten Verkehr beinhaltet. Hierbei wird unterstellt, dass diese Annahme gleichermaßen für den Prognose-Nullfall und den Prognose-Planfall gilt. Dies ist aufgrund der bisherigen Festsetzung des Plangebiets als Mischgebiet gerechtfertigt. Der südliche Teil des Mischgebiets unmittelbar an der Germanenstraße ist gegenwärtig unbebaut, sodass sich dort noch mischgebietstypisches Gewerbe ansiedeln könnte. Demgegenüber soll das Plangebiet in ein allgemeines Wohngebiet umgewandelt werden. Anlass der Änderung des Planungsrechts ist die begehrte Errichtung eines Wohngebäudes mit rd. 100 Wohneinheiten. Es ist ohne gutachterliche Untersuchung erkennbar, dass sich hinsichtlich der zukünftigen Verkehrsentwicklung der Prognoseplanfall (Umwandlung in ein WA, Errichtung eines zusätzlichen Gebäudes mit rd. 100 Wohneinheiten nicht abwägungsrelevant negativ vom

Prognosenullfall (Beibehaltung und Ausnutzung der Mischgebietsfestsetzung, ggf. durch verkehrsintensiveres Gewerbe) unterscheidet.

Die Untersuchung des Verkehrslärms hat ermittelt, dass die Verkehrslärmbelastung im Süden entlang der Germanenstraße am stärksten ist und nach Norden hin abnimmt. Entlang der südlichen Baugrenze werden Beurteilungspegel von mehr als 60 dB(A) tagsüber und mehr als 55 dB(A) in der Nacht ermittelt. Für das von der Grundstückseigentümerin des Flurstücks 155 gegenwärtig geplante Wohngebäude im Süden des Plangebiets werden die SOW für allgemeine Wohngebiete an der Ost-, West- und Südfassade Teils deutlich überschritten, jedoch entlang der Nordfassade eingehalten (siehe nachfolgende Tabelle):

Fassade	höchster Verkehrslärmpegel	
	Beurteilungspegel Lr tagsüber	Beurteilungspegel Lr nachts
Norden	50,6 dB(A)	44,1 dB(A)
Osten	60,4 dB(A)	52,0 dB(A)
Süden	63,9 dB(A)	55,5 dB(A)
Westen	60,6 dB(A)	52,2 dB(A)

Abbildung 1: maximale Verkehrslärm-Beurteilungspegel der Fassaden

(Quelle: Schalltechnisches Büro BeSB, Schalltechnische Untersuchung von Verkehrsgeräuschen und gewerblichen Geräuschen zur Änderung des Bebauungsplans XV-25 des Bezirks Treptow-Köpenick von Berlin, Stand 03.04.2025, Seite 21)

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden für den geplanten Neubau im Süden des Plangebietes auch die maßgeblichen Außenlärmpegel ermittelt, die der Ermittlung der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile gemäß der DIN 4109, Ausgabe 2018 zugrunde gelegt werden. Für die einzelnen Fassaden wurden folgende Maximalwerte ermittelt: Nordfassade 60,6 dB(A), Ostfassade 63,9 dB(A), Südfassade 68,1 dB(A) und Westfassade 64,9 dB(A). Die Bau-Schalldämm-Maße, welche die Außenwand- und Fensterkonstruktionen aufgrund der Anforderungen zur Energieeinsparung ohnehin aufweisen, reichen bei Vorhaben im Plangebiet wegen der sehr hohen maßgeblichen Außenlärmpegel nicht aus, um ausreichend niedrige Pegel in den Aufenthaltsräumen sicherzustellen. Mit Verweis auf das Rundschreiben Sen-SBW I C Nr. 2/2022 ist somit weiterhin im Baugenehmigungsverfahren ein schalltechnischer Nachweis zur Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109 vorzulegen.

Für die bestehende Bebauung im Plangebiet wurde ermittelt, dass die SOW für allgemeine Wohngebiete in der gegenwärtigen Situation (Süden des Plangebiets unbebaut) an den Südfassaden der Gebäude Teutonenstraße 3, 5, 7, und 9 und an der Ostfassade des Gebäudes Teutonenstraße 3 erreicht bzw. überschritten werden. Durch die Bebauung des südlichen Plangebiets werden sich die Beurteilungspegel an den Südfassaden der genannten Gebäude

deutlich reduzieren, da die neu hinzukommende Bebauung im südlichen Plangebiet zu einer Lärmabschirmung für die nördlich gelegene Bebauung führt.

Durch die geplante Bebauung des südlichen Plangebiets werden sich die Beurteilungspegel an der vorhandenen Bebauung außerhalb des Plangebiets durch Schallreflexionen zum Teil erhöhen. Für die südlich des Plangebiets gelegenen Immissionsorte Germanenstraße 27, 28 und 29 werden bei einer Nicht-Bebauung des südlichen Plangebiets Beurteilungspegel von tags bis zu 62,1 dB(A) und nachts bis zu 53,9 dB(A) ermittelt. Diese Beurteilungspegel erhöhen sich für den Tag- und Nachtzeitraum um jeweils bis zu 0,6 dB. Dagegen wird die Bebauung des südlichen Plangebiets zu einer Reduzierung der Verkehrslärmbelastung an den Immissionsorten in der Umgebung führen, die sich nördlich dieses Bereichs befinden.

Ermittlung des Gewerbelärms

Im Plangebiet gibt es keine Anlagen oder Betriebe, die nach der TA Lärm zu berücksichtigen sind. Gewerblich genutzte Grundstücke finden sich in der Planumgebung entlang der Grünauer Straße (nördlich des Plangebiets). Zur Abschätzung der von diesen Grundstücken ausgehenden Geräuschemissionen wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung im Berechnungsmodell Flächenschallquellen mit flächenbezogenen Schall-Leistungspegeln zugewiesen. Im Plangebiet sind die Nordfassaden der Gebäude Teutonenstraße 8, 10, 12 und 14 dem Gewerbelärm am stärksten ausgesetzt. Die höchsten ermittelten Beurteilungspegel betragen 50,5 dB(A) tags und 35,4 dB(A) nachts, womit die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete um mindestens 4 dB(A) unterschritten werden.

Bewertung der Ergebnisse

Hinsichtlich des Verkehrslärms im Plangebiet ist festzustellen, dass die Schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete an den Südfassaden der bestehenden Gebäude erreicht bzw. überschritten werden; auf dem unbebauten Bereich im Süden werden sie flächig überschritten (entlang der Germanenstraße um mehr als 10 dB tags und nachts). Aus diesem Grund ist es erforderlich, Maßnahmen zu prüfen, um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen.

Nach dem in § 50 BImSchG normierten Trennungsgrundsatz sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Eine Planung, bei der die Schalltechnischen Orientierungswerte (tags und nachts) nicht überschritten werden, kann im vorliegenden Fall nicht erreicht werden: Dies würde ein Abrücken der schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnbebauung) im Plangebiet von der Germanenstraße erforderlich machen – womit eine Nutzung des südlichen Plangebiets für Wohnzwecke ausgeschlossen wäre. Bedingt durch den Wohnraumangel im Land Berlin besteht ein hoher Bedarf an dringend benötigtem Wohnraum. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine gut

erschlossene Fläche im Siedlungsbereich, die bereits bedingt durch die vorherige Nutzung (ehemaliges Mitropa-Gelände) anthropogen überformt ist. Vor dem Hintergrund des Innenentwicklungsgebots, des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, der Nutzung vorhandener Infrastruktur und den Bedürfnissen der Wohnbevölkerung ist es vertretbar, im konkreten Fall von der Einhaltung der Schalltechnischen Orientierungswerte gemäß des Beiblatts 1 der DIN 18005 abzurücken.

Nachfolgend wurde geprüft, ob sogenannte aktive Lärmschutzmaßnahmen zur Lösung des Lärmkonflikts sachgerecht sind. Dabei handelt es sich um quellnahe Maßnahmen, im hier vorliegenden Fall (Straßenverkehrslärm) etwa den Einbau eines lärmindernden Straßenbelags, die Herabsetzung der Richtgeschwindigkeit oder den Bau einer Lärmschutzwand. Maßnahmen an der Straße unterliegen nicht dem Regelungsbereich des Bebauungsplans, scheiden hier also zur Konfliktlösung aus. Eine Geschwindigkeitsbegrenzung der Germanenstraße auf 30 km/h würde eine unbefristete Anordnung der Straßenverkehrsbehörde erfordern. Die Errichtung abschirmender Maßnahmen, etwa einer straßenbegleitenden Lärmschutzwand, würde mit zahlreichen Folgeproblemen (Sichtlinie, Rettungswege, Zugänglichkeit) einhergehen und sich höchstens auf Teilbereiche der Fassade auswirken. Für eine Abschirmwirkung auf die gesamte Fassade müsste eine Abschirmwand annähernd die Bebauungshöhe aufweisen, was mit Blick auf die im Plangebiet zulässige Bebauung (III Vollgeschosse zulässig) gravierende Auswirkungen auf das Ortsbild hätte. Somit scheiden aktive Lärmschutzmaßnahmen aus.

In der Folge wurde geprüft, ob passive Lärmschutzmaßnahmen zur Lösung des Lärmkonflikts geeignet sind. Ein gemäß Berliner Lärmleitfaden definiertes Ziel der planerischen Bewältigung einer bestehenden Verkehrslärmbelastung ist es, im Inneren von Wohngebäuden eine zumutbare Wohn- und Schlafruhe zu gewährleisten. Um den Lärmkonflikt zu lösen und gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen, enthält der Bebauungsplan eine Festsetzung zum passiven Schallschutz, auf die unter Kapitel V.4 Immissionsschutz näher eingegangen wird. Maßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche wie Balkone oder Loggien sind mit Blick auf die ermittelten Schallimmissionen und die Anforderungen des Berliner Lärmleitfadens nicht erforderlich.

Hinsichtlich des Gewerbelärms ist festzuhalten, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete im Plangebiet um mindestens 4 dB(A) unterschritten werden. Der Bebauungsplan XV-25-1, in dessen Gebiet die Nutzungsart von Mischgebiet zu allgemeinem Wohngebiet geändert wird, führt somit nicht zu einem Lärmkonflikt. Festsetzungen und Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm auf der Ebene des Bebauungsplans sind somit nicht erforderlich.

Hinweis: Der schalltechnischen Untersuchung liegt eine Planung der Eigentümerin des Flurstücks 155 zugrunde. Eine anderweitige Bebauung des südlichen Plangebiets wäre mit Blick auf die Bebauungsplanfestsetzungen nicht fernliegend, etwa durch mehrere separate Baukörper wie Stadtvillen. Die Erkenntnisse dieses Schallgutachtens sind jedoch auch auf derartige Situationen übertragbar (Abnahme der Verkehrslärmpegel nördlich des unbebauten Plangebiets, Zunahme bei

der Bebauung südlich der Germanenstraße), wenn auch in geringerem Umfang. Die in Abschnitt V.4 näher erläuterte tF Nr. 3 ist auch mit Blick auf eine anders gestaltete Bebauung im südlichen Plangebiet geeignet, die durch die Planung hervorgerufenen Konflikte hinsichtlich der Lärmimmissionen zu lösen.

IV.2 Entwässerungsgutachten

Zur Klärung der Entwässerungsproblematik der Plangebietsfläche wurde vom Büro grigoleit eine Gesamtkonzeption Regenwasserbewirtschaftung mit Datum vom 15.6.2026 erarbeitet. Eine Umsetzung der im XV-25-1 geplanten Bebauung innerhalb des allgemeinen Wohngebietes soll in 3 Bauabschnitten erfolgen, wobei nur noch die die Germanenstraße begleitende Freifläche des 3. BA derzeit unbebaut ist. Aufgrund dieses Sachverhaltes wurde im Rahmen der Erarbeitung des Gesamtentwässerungskonzeptes das bereits umgesetzte Entwässerungskonzept des 1. und 2. BA erläutert sowie für den 3. BA ein bereits detailliertes Entwässerungskonzept erarbeitet. Die für die Teilflächen erarbeiteten Entwässerungskonzepte wurden in einem Gesamtkonzept zusammengefasst, um die Machbarkeit der Niederschlagsentwässerung im gesamten Plangebiet nachzuweisen. Der wesentliche Inhalt des Gesamtentwässerungskonzeptes wird im folgenden Text dargestellt, weitere Details sind aus der Gesamtkonzeption Regenwasserbewirtschaftung mit Datum vom 15.6.2026 zu entnehmen.

Bauabschnitt 1 und Bauabschnitt 2 (i.W. Flurstücke 156 und 157)

Auf dem Baugrundstück wurden in zwei Bauabschnitten acht Mehrfamilienhäuser gebaut. Die Häuser sind zum großen Teil mit einer gemeinsamen Tiefgarage unterbaut, die über die Grundflächen der Gebäude hinausragt. Das Tiefgaragendach ist durch eine Aufkantung in zwei Teilbereiche (TG1 und TG2) unterteilt, die jeweils intensiv begrünt sind und getrennt entwässern. Die Gebäude haben neben dem Erdgeschoss drei weitere Geschosse, von denen das oberste ein Staffelgeschoss ist. Die Dächer der Staffelgeschosse sind begrünt und als Retentionsdächer ausgebildet. Die Gebäude wurden im Jahr 2023 fertiggestellt.

Bauabschnitt 3 (i.W. Flurstück 155)

Auf dem Baufeld soll ein 113 m langer und 16 m breiter Riegel mit Wohnungsneubauten entstehen. Das Gebäude soll ein EG und drei Obergeschosse besitzen, von denen das oberste ein Staffelgeschoss ist. Das Dach des Staffelgeschosses ist extensiv begrünt. Das Gebäude ist mit einer Tiefgarage unterbaut, die an der nördlichen Seite über die Gebäudegrundfläche hinausragt. Der auskragende Teil der Tiefgarage ist intensiv begrünt.

Baugrundverhältnisse

Das Baufeld befindet sich auf der Teltow-Hochfläche, es sind vor allem Geschiebemergel und Ablagerungen von Schmelzwassersanden zu erwarten. Durch die Baugrunduntersuchungen im Jahr

2018 sind auf der gesamten Baufläche überwiegend Geschiebemergel erkundet worden, die meist von Auffüllung oder geringmächtigen Decksanden bis ca. 1 m Tiefe überlagert sind.

Im Ergebnis weiterer Versickerungsuntersuchungen ist aufgrund der bereichsweise heterogenen Untergrundverhältnisse auf der Gesamtfläche ein kf-Wert im Bereich von 10-7 m/s anzusetzen.

Beschreibung des Regenwasserbewirtschaftungskonzepts

Konzept Bauabschnitte 1 und 2 (i.W. Flurstücke 156 und 157)

Maßnahmen zur Rückhaltung von Regenwasser (Retention)

Die Dachflächen der bereits vorhandenen acht Gebäude sind extensiv begrünt und als Retentionsdach ausgebildet. Zur Anwendung kam ein Retentionsdachsystem der Fa. OPTIGRÜN mit 15 cm hohen Retentionsboxen (WRB150) und integrierten Kapillarsäulen zur Wasserversorgung der Vegetation und Erhöhung der Verdunstungsleistung.

Die auskragenden Tiefgaragenflächen sind in Form von wohnungsbezogenen Gärten intensiv begrünt. Ferner befindet sich auf der Tiefgarage die zentrale Erschließungsachse für alle acht Häuser, die als Pflasterfläche mit seitlichen Pflanzstreifen gestaltet ist. Auch die auskragende Tiefgaragenfläche ist komplett als Retentionsdach mit 15 cm hohen Retentionsboxen (WRB150) und integrierten Kapillarsäulen zur Wasserversorgung der Vegetation und Erhöhung der Verdunstungsleistung ausgebildet.

Maßnahmen zur Versickerung von Regenwasser

Entsprechend den aus den hydrogeologischen Untersuchungen abgeleiteten Empfehlungen wurde die Versickerung großflächig über eine ca. 70 cm hohe Dränschicht unter der gesamten Tiefgaragenfläche der beiden Bauabschnitte BA 1 und BA 2 konzipiert. Das Regenwasser wird über eine gemäß DWA Merkblatt M 153 dimensionierte Sedimentationsanlage der Dränschicht zugeführt. Die von Vollsickerrohren DN200 durchzogene Dränschicht besteht aus Kies 16/32. Die mittels Modellrechnung errechnete maximale Höhe des Einstaus in der Dränageschicht beträgt 34 cm.

Konzept Bauabschnitt 3 (i.W. Flurstück 155)

Maßnahmen zur Rückhaltung von Regenwasser (Retention)

Das Hauptdach und das Staffelgeschoss des Gebäudes sind extensiv begrünt. Unter der 8 cm dicken Substratschicht befindet sich eine 3 cm starke Dränageschicht. Das Tiefgaragendach ist als Retentionsdach ausgelegt und vollflächig mit 17 cm hohen Retentionsboxen (WRB170) ausgestattet. Die Substratschicht über der Dränschicht hat eine Stärke von 68 cm. Hier sind wohnungsbezogene Gärten vorgesehen.

Maßnahmen zur Versickerung von Regenwasser

Das auf dem extensiv begrünten Hauptdach und auf dem Staffelgeschoss anfallende Regenwasser wird zum einen in Richtung Südfassade direkt in die dort befindlichen Rigolen eingeleitet. Zum anderen wird es in Richtung Nordfassade auf die aus dem Gebäude auskragende Tiefgarage mit intensiver Dachbegrünung geleitet. Von der Tiefgarage fließt das Regenwasser mit einem Drosselabfluss von 1,2 l/s (Fläche F1) und 3,0 l/s (Fläche F2) in die in einer Reihe angeordneten Rigolen. Weitere Flächen entwässern direkt über eine Sammelleitung in die Rigolen.

Die Versickerung wird aufgrund der Bodenverhältnisse vorwiegend in der 160 m² Versickerungsfläche erfolgen. Für diese Versickerungsfläche wurde ein durchschnittlicher kf-Wert von 1,10 E-6 m/s angenommen. Die maximale Versickerung wurde mit 1,14 E-1 l/s (= 0,114 l/s) errechnet. Das Volumen der weiteren Rigolen wird zur Rückhaltung und Zwischenspeicherung des Regenwassers benötigt, diese Rigolen stehen für eine Versickerung ebenso zur Verfügung. Die geplanten Rigolen sind gegen das Eindringen von Schichtenwasser seitlich abgedichtet.

Insgesamt ist ein Rigolenvolumen von ca. 456 m³ netto erforderlich, welches innerhalb der Freiflächen des 3. BAs umsetzbar ist.

Die Rigolen bilden ein zusammenhängendes hydraulisches System. Um eine schnelle breitflächige Verteilung des zu versickernden Regenwassers zu erreichen, wird empfohlen, unter den drei Rigolen eine mindestens 50 cm dicke Schicht aus durchlässigem, versickerungsfähigen Material einzubauen. Vorhandene anthropogene Auffüllungen sind im Bereich der Rigolen bis zum geogenen Untergrund zu beseitigen.

Zusammenfassung

Mit dem für den 1. und 2. Bauabschnitt dargelegten Konzept einer weitgehenden Retention auf allen zur Verfügung stehenden Dachflächen und einer großflächigen Versickerung unter der Bodenplatte Tiefgarage sowie mit der für den 3. Bauabschnitt geplanten Retention auf dem Tiefgaragendach, dem geschaffenen großen Retentionsvolumen über Rigolenhohlkörper und der Rigolenversickerung in einem Bereich mit vergleichsweise durchlässigen Bodenaufbau wurde der rechnerische Nachweis einer überflutungsfreien Entsorgung des anfallenden Regenwassers für ein 100 jähriges Regenereignis erbracht. Die Entwässerung von Regenwasser kann unter Berücksichtigung der beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans XV-25-1 auf dem Gesamtgrundstück somit als gesichert angesehen werden.

V Planinhalt

V.1 Wesentlicher Planinhalt (Grundzüge der Planung)

Die Bebauungsplanänderung XV-25-1 dient der Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB. Ziel der Planung ist die Nutzbarmachung von vorhandenen Flächenpotenzialen für den Wohnungsneubau, um den veränderten Rahmenbedingungen, insbesondere dem erhöhten Entwicklungsdruck bei der Realisierung von Wohnungsbau, Rechnung zu tragen.

Die Planungsintention, eine ursprünglich für den Ortskern typische Nutzungsmischung zwischen Wohnen und Gewerbe aufrechtzuerhalten, wird für das Gebiet des Bebauungsplans XV-25-1 nicht weiterverfolgt. Seit der Festsetzung des Bebauungsplans XV-25 im Jahr 2006 gab es keine gewerblichen Ansiedlungsabsichten. Aufgrund einer insgesamt stark gesunkenen Nachfrage nach kleinteiligen gewerblichen Nutzungen in diesem Bereich ist eine Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen auf den Flurstücken 156 und 157 daher nicht mehr realistisch.

Der Bebauungsplan XV-25-1 stellt eine teilweise Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans XV-25 aus dem Jahr 2006 dar. Die Änderung bezieht sich im Wesentlichen auf die Art der Nutzung. Daraus resultieren auch entsprechende Anpassungen der textlichen Festsetzungen. Diese Änderungen sind in den nachfolgenden Kapiteln aufgeführt.

Zu den Grundzügen der Planung zählen im Rahmen des Bebauungsplans XV-25-1 insbesondere:

- **Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung:**
Das Hauptziel der Planung ist es, auch weiterhin eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB zu gewährleisten. Dies beinhaltet die Nutzbarmachung von vorhandenen Flächenpotenzialen für den Wohnungsneubau, um den veränderten Rahmenbedingungen und dem erhöhten Entwicklungsdruck bei der Realisierung von Wohnungsbau gerecht zu werden.
- **Änderung der Art der Nutzung:**
Die wesentliche Änderung besteht in der Änderung der Nutzungsart von einem Mischgebiet (MI) in ein allgemeines Wohngebiet (WA). Die ursprüngliche Planungsintention, ein Mischgebiet zu sichern, wird nicht weiterverfolgt, da die Realisierungswahrscheinlichkeit für gewerbliche Nutzungen als unwahrscheinlich eingestuft wird.
- **Erhalt bestehender bzw. Anpassung von Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans XV-25:**
Bis auf die Festsetzung der Pflanzbindung und der Bezugsgröße für Baumpflanzungen beim Pflanzgebot werden alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans XV-25 im Wesentlichen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-25-1 übertragen und an

das neue Planungsziel angepasst, um das Einfügen in die nähere Umgebung weiterhin sicherzustellen. Dies betrifft textliche als auch zeichnerische Festsetzungen.

Die Festsetzung der Pflanzbindung wurde gestrichen, da der im Rahmen des Bebauungsplans XV-25 zu erhaltende Biotopbestand vor Ort nicht mehr vorhanden war.

Außerdem wurde die Bezugsgröße für Baumpflanzungen beim Pflanzgebot derart angepasst, wie sie bei angrenzenden allgemeinen Wohngebieten ortsüblich ist.

Eine planungsrechtliche Abwägung hinsichtlich dieser Festsetzungen hat bereits im Rahmen des Planverfahrens des rechtsverbindlichen Bebauungsplans XV-25 stattgefunden. Bezüglich der Erläuterungen zu diesen Festsetzungen wird daher auf die Begründung des Bebauungsplans XV-25 verwiesen.

V.2 Baugebiete

V.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Ziel des Bebauungsplans XV-25-1 ist die Erschließung von zusätzlichen Wohnungsbaupotentialen auf den verfügbaren Flächen innerhalb des Plangebiets. Dabei steht insbesondere die städtebauliche Ordnung im derzeit unbebauten südlichen Teilbereich im Vordergrund. Im bereits bebauten nördlichen Teilbereich (Flurstücke 156 und 157) dient die Bebauungsplanänderung der planungsrechtlichen Anpassung der vorhandenen Nutzung. Für den gesamten Geltungsbereich wird ein allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Dies entspricht zum einen der bereits realisierten Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-25-1 und eröffnet zum anderen die Möglichkeit von arrondierenden Wohnnutzungen im Bereich des derzeit unbebauten südlichen Teilbereichs (Flurstück 155). Wie bereits im Bebauungsplan XV-25, sind Tankstellen auch hier unzulässig. Begründet wird dies mit der mangelnden städtebaulichen Integrationsfähigkeit, der verkehrserzeugenden Funktion, dem hohen Versiegelungsgrad sowie der ober- und unterirdischen Umweltproblematik und dem nachbarschaftlichen Störpotenzial, die von Tankstellen im Allgemeinen ausgehen und nicht den städtebaulich und landschaftsplanerischen Entwicklungszielen des Ortskerns entsprechen. Die nächsten Tankstellen befinden sich an der Bundesstraße B 96a (Adlergestell) bzw. am Glienicker Weg in jeweils ca. 2,5 km Entfernung zum Plangebiet.

Ausschluss von Tankstellen (tF Nr. 1)

Im allgemeinen Wohngebiet sind Tankstellen unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)

Alle weiteren gemäß § 4 BauNVO vorgesehenen zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen auch bei der Änderung des Bebauungsplans zukünftig zulässig sein. Mit der

Änderung des Bebauungsplans in ein allgemeines Wohngebiet wird es insgesamt möglich, ein attraktives Wohngebiet im Ortsteil Altglienicke zu ergänzen.

V.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen des Bebauungsplans XV-25 orientieren sich im Wesentlichen an der vorhandenen Bebauung einschließlich ihrer Höhenentwicklung. Entlang der Grünauer Straße wird im MI 1 aus diesem Grund eine GRZ von 0,3 mit einer maximalen Geschossigkeit von zwei bis drei Vollgeschossen festgesetzt. Zusätzlich wird durch die textliche Festsetzung Nr. 2 festgesetzt, dass im MI 1 auf Flächen mit der Festsetzung von II bis III zulässigen Geschossen eine Traufhöhe von 50,00 m über NHN und eine Firsthöhe von 54,00 m über NHN nicht überschritten werden darf. Auf den Flächen mit der Festsetzung von max. II Vollgeschossen dürfen die Traufhöhen der Gebäude 47,00 m über NHN und Firsthöhen über 51,00 m über NHN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen.

Auch im Bereich des ehemaligen Mitropa-Geländes orientieren sich die Festsetzungen im Bebauungsplan XV-25 an der umgebenden Bebauung. Diese Vorgehensweise entspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der allgemeinen Ortsteilentwicklung im Ortsteil Altglienicke. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung fügen sich städtebaulich in die Umgebung ein und lassen einen individuellen Spielraum für die Entwicklung auf dem ehemals gewerblich geprägten Mitropa-Gelände. Aus diesem Grund kann die Festsetzungssystematik im Rahmen des Bebauungsplans XV-25-1 beibehalten werden.

Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans XV-25 bleibt das ursprüngliche Maß der baulichen Nutzung auch im Rahmen des geänderten Bebauungsplans bestehen. Dies bedeutet, dass auf dem Mitropa-Grundstück (tlw. Flurstücke 156 und 157) weiterhin eine Grundflächenzahl von 0,4 zulässig ist. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO kann die zulässige GRZ für Nebenanlagen um bis zu 50 % überschritten werden. Demnach gilt auch zukünftig eine maximal zulässige GRZ von 0,6. Eine Reduzierung der GRZ II ist aus Gründen der Gleichbehandlung des Flächeneigentümers der Flurstücke 156 und 157 nicht möglich, da die hier vorhandene Bebauung bereits eine erhöhte GRZ von 0,56 bzw. 0,57 aufweist und die vorhandene Festsetzung nahezu ausreizt. Hinzu kommt, dass die GRZ II in allgemeinen Wohngebieten häufig aufgrund der erforderlichen Nebenanlagen ausgereizt wird und sich daher eine Reduzierung in diesem Bereich nicht anbietet.

Aufgrund von Flurstückszusammenführungen erstrecken sich die Flurstücke 156 und 157 mittlerweile bis in das Mischgebiet MI 1 des Bebauungsplans XV-25. Daher wurde mit der Bebauungsplanänderung an dieser Stelle auch eine Fläche von ca. 690 m² des MI 1 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-25-1 einbezogen. Diese Fläche wird zukünftig ebenfalls als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Maß der Nutzung wird in diesem Bereich an die Festsetzungen des allgemeinen Wohngebietes auf dem ehemaligen Mitropa-Gelände angepasst.

Demnach ändert sich das Maß der Nutzung in diesem Bereich geringfügig von einer GRZ von 0,3 auf eine GRZ von 0,4. Eine überbaubare Grundstücksfläche wurde in diesem Bereich bisher nicht festgesetzt und soll auch zukünftig u.a. aus Lärmschutzgründen in Hinblick auf das in nördlicher Richtung angrenzende MI 1 nicht festgesetzt werden. Dies führt zu einem geringfügig höheren Maß der baulichen Nutzung auf der überbaubaren Grundstücksfläche (näheres siehe Kapitel VI Flächenbilanz). In diesem Bereich ist jedoch keine Bebauung vorhanden und auch zukünftig nicht geplant. Die zeichnerische Anpassung dient lediglich der Berichtigung entsprechend der zukünftigen Nutzung als allgemeines Wohngebiet.

Auf die Festsetzung einer gesonderten Bauhöhenbeschränkung für das allgemeine Wohngebiet wird verzichtet, da die Beibehaltung der Festsetzung des Bebauungsplans XV-25 in Hinblick auf die Festsetzung einer Vollgeschossanzahl als Höchstmaß mit drei Vollgeschossen als ausreichend für die Sicherung der Höhenentwicklung erscheint.

V.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Aufgrund der historischen Nutzung als gewerblicher Standort wurden auf dem ehemaligen Mitropa-Gelände, analog zu den umliegenden festgesetzten allgemeinen Wohngebieten, ähnliche Festsetzungen gewählt, um eine städtebauliche Einbindung des Standortes in die nähere Umgebung für zukünftige Nutzungen zu gewährleisten. Die Übernahme der überbaubaren Grundstücksflächen für das allgemeine Wohngebiet ermöglicht einen großen gestalterischen Spielraum für die Anordnung der zukünftigen Baukörper. Eine Festsetzung der Bauweise erfolgt, wie im Ursprungsplan an dieser Stelle, auch weiterhin nicht. Anders als an der Grünauer Straße, wo aufgrund der gewachsenen städtebaulichen Struktur bestimmte Abstände zur Nachbarbebauung (Bauwich) gesichert werden sollen, liegt im Bereich der Germanenstraße eine heterogene Baustruktur vor. Vor diesen Hintergrund besteht im zukünftigen allgemeinen Wohngebiet keine städtebauliche Notwendigkeit, die Bauweise vorzugeben. Eine angemessene städtebauliche Entwicklung ist durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und dem Abstandflächenrecht in ausreichendem Maß gewährleistet.

Die Beibehaltung der zeichnerischen Festsetzung erscheint daher unproblematisch für die Arrondierung des Gebietes.

Aufgrund des großzügig festgesetzten Baufeldes im allgemeinen Wohngebiet besteht keine Notwendigkeit, grundsätzliche Änderungen an den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans XV-25 vorzunehmen. Die im Bebauungsplan XV-25 vorhandene Festsetzung für die Anlage von Garagen und Stellplätzen sowie Nebenanlagen bleibt deshalb unverändert und wird um die Möglichkeit erweitert, zukünftig auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie an der Germanenstraße und der zugehörigen Baugrenze im Baugebiet Fahrradstellplätze und Müllplätze herzustellen. Ein möglicher Stellplatzbedarf kann aufgrund der großzügig bemessenen überbaubaren Grundstücksfläche

innerhalb dieser Flächen realisiert werden. Die Zulässigkeit von Fahrradstellplätzen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ergibt sich aus der Eigenart eines allgemeinen Wohngebietes und gehört zum normalen Gebrauch im Rahmen des Geschosswohnungsbaus. Durch wohnortnahe Fahrradstellplätze wird nachhaltige Mobilität gefördert, der MIV entlastet und die Lebensqualität der Bewohnenden verbessert. Sie sind somit ein notwendiger Bestandteil moderner urbaner Infrastruktur und unterstützen die klimafreundliche Fortbewegung im Wohnumfeld. Die zukünftige Zulässigkeit von Müllplätzen leitet sich aus der möglichen Bebaubarkeit des straßenzugewandten Flurstücks an der Germanenstraße ab. Die Baukörperlänge dürfte an dieser Stelle maximal 118,00 m betragen. Um lange Transportwege für den zu entsorgenden Müll zu vermeiden, sollen Müllplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Germanenstraße zulässig sein. Um eine Störung des optischen straßenbegleitenden Gesamteindrucks durch Müllplätze zu vermeiden, sind diese zu begrünen. Zur Begrünung der Müllplätze geeignete Pflanzen sind in der Pflanzliste zum Bebauungsplan enthalten.

Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen (Nr. 2):

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Fahrradstellplätze und Müllplätze zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Germanenstraße und der Baugrenze. Müllplätze sind baulich zu umfassen und zu begrünen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 10 BauGB i. V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO)

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

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über das bestehende Straßennetz. Die vorhandenen Straßen sollen aufgrund ihrer siedlungsstrukturellen Bedeutung in ihrem derzeitigen Querschnitt erhalten bleiben. Straßenverkehrsflächen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans XV-25-1.

Planungsrechtlich festzusetzende Leitungsrechte sind nicht bekannt.

V.4 Immissionsschutz

Entsprechend den Ergebnissen und Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung vom 03.04.2025 i.V.m. den Inhalten des Kapitels IV.1 Schalltechnische Untersuchung wird in den Bebauungsplan XV-25-1 folgende textliche Festsetzung aufgenommen, damit ein hinreichender Schallschutz und somit gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet gesichert sind.

Die in der schalltechnischen Untersuchung betrachtete Fläche A-B-C-D-A entspricht in ihrer Lage und Abgrenzung vollständig der in der Planzeichnung unter der Bezeichnung I-J-K-L-I dargestellten Fläche. Im Rahmen der Planaufstellung wurde zur Vermeidung von

Bezeichnungsverwechslungen mit bereits bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans XV-25 eine abweichende Kennzeichnung dieser Fläche vorgenommen. Die schalltechnischen Anforderungen wurden sinngemäß für die in der Planzeichnung dargestellten Fläche I-J-K-L-I übernommen.

Immissionsschutz (Nr. 3)

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen auf der Fläche I-J-K-L-I

- in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen in mindestens einem Aufenthaltsraum

- in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume

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

Keine besonderen Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung sind erforderlich in Aufenthaltsräumen, die mit mindestens einem Fenster zu der Linie L-I ausgerichtet sind; diese Räume sind entsprechend anzurechnen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)

Ein gemäß Berliner Lärmleitfaden definiertes Ziel der planerischen Bewältigung einer bestehenden Verkehrslärmbelastung ist es, im Inneren von Wohngebäuden eine zumutbare Wohn- und Schlafruhe zu gewährleisten. In der Rechtsprechung haben sich Werte für den Beurteilungspegel innen von 40 dB(A) tags (6.00 Uhr-22.00 Uhr) und 30 dB(A) nachts (22.00 Uhr – 6.00 Uhr) verfestigt. So kann im Innenbereich tagsüber eine weitgehend störungsfreie Kommunikation und nachts ein weitgehend störungsfreies Schlafen ermöglicht werden. Die Rechtsprechung geht darüber hinaus davon aus, dass zur angemessenen Befriedigung der Wohnbedürfnisse heute grundsätzlich die Möglichkeit des Schlafens bei gekipptem Fenster gehört. Der typische Dämmwert eines herkömmlichen, gekippten Fensters wird mit circa 15 dB eingeschätzt (vgl. Berliner Lärmleitfaden, S. 113 f.). Da eine tagsüber mögliche Stoßlüftung der betreffenden Räume nachts entfällt, sind bei höheren Verkehrslärmpegeln³ zusätzliche Maßnahmen wie beispielsweise besondere Fensterkonstruktionen oder bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung erforderlich, die sowohl eine Belüftung ermöglichen als auch im teilgeöffneten Zustand ausreichend niedrige Innenraumpegel sicherstellen.

Die textliche Festsetzung Nr. 3 erstreckt sich auf den unbebauten Teil des Plangebiets. Die bebauten Bereiche, bei denen die Schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine

³ Anmerkung: Mehr als 45 dB(A), entspricht auch dem Schalltechnischen Orientierungswert allgemeine Wohngebiete nachts gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005.

Wohngebiete erreicht bzw. überschritten werden,⁴ sind von der Festsetzung nicht umfasst. Durch eine Ausweitung der tF Nr. 3 auf diese Gebäude könnten die bestehenden und entsprechend genutzten Wohnungen planungsrechtlich unzulässig werden,⁵ was auch bei nachträglichen Vorhaben, bei denen keine Änderungen an den Außenbauteilen vorgenommen werden,⁶ zu Problemen führen könnte. Die Gebäude wurden unter Beachtung der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109, Ausgabe 2018 errichtet und weisen daher ein akzeptables Schutzniveau auf. Zudem ist damit zu rechnen, dass das südliche Plangebiet zügig nach Inkrafttreten des Bebauungsplans XV-25-1 bebaut werden wird, wodurch sich die Verkehrslärmbelastung der bestehenden Gebäude im Plangebiet deutlich reduzieren wird.

Die Schallschutzfestsetzung bezieht sich ausschließlich auf die Gebäudeteile, bei denen eine Überschreitung der Schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005 zu befürchten ist (Fassadenabschnitte/Gebäudeteile, die zur Normanen- und Germanenstraße bzw. in östliche Richtung ausgerichtet sind). Mit der Festsetzung soll sichergestellt werden, dass der Zielwert von 30 dB(A) nachts zumindest für mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume in Wohnungen unter Wahrung einer nutzerunabhängigen Belüftung eingehalten werden kann.

An der lärmabgewandten Fassade (zur Linie L-I ausgerichtet) sind ausreichend niedrige Beurteilungspegel ohne besondere Fensterkonstruktionen oder ähnliches gewährleistet. Bei Aufenthaltsräumen, die mit mindestens einem Fenster zu dieser Linie orientiert sind, sind demzufolge keine besonderen Fensterkonstruktionen oder anderer Maßnahmen gleicher Wirkung erforderlich. Das Erfordernis zum Lärmschutz von Aufenthaltsräumen innerhalb der Fläche I-J-K-L-I mittels besonderer Fensterkonstruktionen oder anderer Maßnahmen gleicher Wirkung reduziert sich in diesem Fall um die Zahl von Aufenthaltsräumen, deren Fenster zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.

Ein Aufenthaltsraum im Sinne der textlichen Festsetzung Nr. 3 ist mit der Begrifflichkeit des schutzbedürftigen Aufenthaltsraums im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 identisch. Hierzu zählen Schlaf- und Wohnräume einschließlich Wohndielen und Wohnküchen; nicht davon erfasst werden beispielsweise Hauswirtschaftsräume, Bäder und Küchen, die ausschließlich der Zubereitung von Mahlzeiten dienen. Unter der Bezeichnung besondere Fensterkonstruktionen werden alle baulich-technischen Ausführungen zusammengefasst, die ausschließlich das Element Fenster betreffen. Dazu zählt zum Beispiel das sogenannte Hafen-City-Fenster. Das Ziel der Maßnahme besteht

⁴Dies beinhaltet die südlichen Fassaden der Gebäude Teutonenstraße 3, 5, 7 und 9 sowie die Ostfassade des Gebäudes Teutonenstraße 3.

⁵ Weil sie beispielsweise keine Grundrissorientierung aufweisen und im Zuge ihrer Genehmigung nicht geprüft wurde, ob ein nächtlicher Innenraumpegel von 30 dB(A) in der entsprechenden Anzahl von Aufenthaltsräumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster eingehalten wird.

⁶ Beispielsweise Wohnungsteilungen oder Wohnungszusammenlegungen durch Verschiebung nichttragender Wände innerhalb des Gebäudes.

immer darin, dem Nutzer eine Teilöffnung (definierte/begrenzte Kippstellung) des Fensters bei gleichzeitig noch ausreichender Schalldämmung zur Einhaltung des Beurteilungspegels Innen von 30 dB(A) in der Nacht zu ermöglichen. Mit baulichen Maßnahmen gleicher Wirkung sind solche Maßnahmen gemeint, die zur Erhöhung der Schalldämmung des Außenbauteils bei gekipptem Fenster zusätzlich baulich-technische Lösungen vorsehen. Beispiele für diese Lösungen sind Prallscheiben oder Vorhangfassaden, vorgesetzte Fensterläden sowie Loggien mit Anordnung öffentlicher Elemente in der lärmabgewandten Seite und gegebenenfalls teilweise bauliche Schließung der Loggia.

V.5 Grünfestsetzungen/Pflanzbindungen

Zur Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes im allgemeinen Wohngebiet und zur Sicherung des bereits im Bebauungsplan XV-25 ermittelten und im Bebauungsplan XV-25-1 ebenfalls erforderlichen Ausgleichsumfanges wird aus städtebaulichen und naturschutzrechtlichen Gründen analog zur textlichen Festsetzung Nr. 8 des Bebauungsplans XV-25 eine angepasste textliche Festsetzung Nr. 4 in den Bebauungsplan aufgenommen:

Pflanzgebot (Nr. 4)

Im allgemeinen Wohngebiet ist pro 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein Obst- oder Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Obst- und Laubbäume einzurechnen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Obst- und Laubbäume prägen als typische Elemente den Ortskern von Altglienicke und gestalten das Orts- und Landschaftsbild maßgeblich mit. Das Pflanzgebot trägt wesentlich zur Charakteristik der Gartenbereiche bei und unterstreicht den dörflich-vorstädtischen Charakter des Ortskerns. Die Dichte für die Baumpflanzungen wurde in Anlehnung an die angrenzenden allgemeinen Wohngebiete WA 6, WA 9, WA 4 und WA 7 aus dem Bebauungsplan XV-25 übernommen. Die Baumpflanzungen sind wesentlicher Bestandteil der städtebaulichen Neuordnung des Ortskerns von Altglienicke und tragen zur Gliederung des vorhandenen Orts- und Landschaftsbildes bei. Durch die Anpassung der Pflanzdichte als Bezugsgröße für Baumpflanzungen in der textlichen Festsetzung Nr. 4 erhöht sich die Anzahl der zu pflanzenden Bäume auf der Plangebietsfläche im Vergleich zur Festsetzung eines Mischgebiet MI 2 im Bebauungsplan XV-25. Die Anpassung der Festsetzung Nr. 4 stellt keine unzumutbare Beeinträchtigung der Nutzbarkeit der Grundstücke oder unzumutbare Härte für den Grundstückseigentümer dar. Obst- und Laubbäume besitzen eine hohe ökologische Wertigkeit und tragen wesentlich zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes bei. Die Verpflichtung zur Anpflanzung von Obstbäumen dient der Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft und stellt eine Ausgleichsmaßnahme dar. Es wird empfohlen, bei der Umsetzung der textlichen Festsetzung die Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste zu verwenden.

Die Festsetzung zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Wegeflächen wird bezogen auf das allgemeine Wohngebiet beibehalten, um Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser infolge der baulichen Entwicklung möglichst gering zu halten. Mit der Anlage von Befestigungen im wasser- und luftdurchlässigen Aufbau kann das Niederschlagswasser teilweise versickern. Gleichzeitig sollen so die Eingriffe in Natur- und Landschaft gemindert werden.

Befestigung von Flächen in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau (Nr. 5)

Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. mit § 1 a Abs. 2 BauGB)

Mit der textlichen Festsetzung wird analog zum Bebauungsplan XV-25 die Versiegelung auf Wegeflächen begrenzt. Damit wird § 1 Abs. 5 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam umzugehen ist, umgesetzt. Mit der textlichen Festsetzung wird eine hohe Versickerungsrate auf den übrigen Flächen sichergestellt und die Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes so gering wie möglich gehalten.

V.6 Klimaschutz und Energie

Im Rahmen dieses Bebauungsplans werden keine speziellen Festsetzungen zum Klimaschutz und zur Energie getroffen. Grundsätzlich entsprechen neue Bauvorhaben den geltenden gesetzlichen Bestimmungen und technischen Standards in Hinblick auf Klimaschutz und Energie. Diese können durch die planerische Zurückhaltung im Bebauungsplan an dieser Stelle stattdessen flexibel in die zukünftige Planung integriert werden.

V.7 Nachrichtliche Übernahmen

Bis zum 05.04.2009 befand sich das Plangebiet innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B gemäß Wasserschutzgebietsverordnung Altglienicke und Johannisthal vom 31. August 1999 (GVBl. 1999 S. 522). Seit dem 06.04.2009 ist der Schutzgebietsteil Altglienicke mit Verordnung aufgehoben worden (GVBl. 2009 S. 168). Demnach sind diesbezüglich keine Einschränkungen mehr zu beachten. Eine nachrichtliche Übernahme des Vorhandenseins des Wasserschutzgebietes auf die Planzeichnung des Bebauungsplans ist deshalb ebenfalls nicht mehr notwendig.

V.8 Hinweise

Das Plangebiet des Bebauungsplans XV-25-1 beinhaltet Flächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans XV-25, dessen Planinhalte aufgrund des entfallenen Planungserfordernisses nicht

mehr gelten sollen. Aus diesem Grund werden folgende Hinweise mit auf die Planzeichnung aufgenommen.

Hinweis 1: Im Geltungsbereich des Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Arten enthalten, außer Kraft.

Zur Unterstützung der ökologischen Vielfalt und zur Schaffung eines ansprechenden Wohnumfelds wird die Verwendung der Arten aus der beigefügten Pflanzliste (vgl. Anhang 2 – Pflanzliste zum Bebauungsplan vom 6) empfohlen. Diese Pflanzliste enthält eine Auswahl standortgerechter Pflanzen. Die Berücksichtigung dieser Empfehlungen trägt dazu bei, nachhaltige und lebenswerte Wohnquartiere zu gestalten.

Hinweis 2: Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 4 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 01.04.2026 empfohlen.

Entsprechend der Mitteilung im Rahmen der Planungsanzeige vom 25.01.2024 durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen / Landesdenkmalamt wird folgender Hinweis auf die Planzeichnung aufgenommen.

Hinweis 3: Es sind bodendenkmalpflegerische Belange von dem Vorhaben betroffen. Entlang der Grünauer Straße befindet sich ein Teilbereich des historischen Dorfkern Altglienicke, welcher bis in das Plangebiet hineinreicht. Hier ist mit dem Auftreten von Funden und Befunden des Mittelalters und der Frühen Neuzeit zu rechnen. Außerdem befindet sich der historische Dorffriedhof Altglienicke innerhalb des historischen Dorfkern Altglienicke. Hier ist mit dem Auftreten von Bestattungen zu rechnen. Alle Bodeneingriffe sind daher frühestmöglich der zuständigen bezirklichen Unteren Denkmalschutzbehörde mitzuteilen, um gemäß § 3 i. V. m. § 11 DSchG Bln vom 24. April 1995 i. d. g. F. im Einvernehmen mit dem Landesdenkmalamt Berlin als zuständige Fachbehörde rechtzeitig bodendenkmalpflegerische Interessen zu prüfen und entscheiden zu können.

V.11 Grundstücksentwässerung

Auf Grundlage des Gesamtkonzeptes Regenwasserbewirtschaftung mit Datum vom 15.06.2026 kann die Grundstücksentwässerung im Plangebiet als gesichert angesehen werden. Für detaillierte Informationen siehe Kapitel AIV.2 Entwässerungsgutachten

VI Flächenbilanz

Bezeichnung	Flächengröße in m ²	Flächenanteil in %
Allgemeine Wohngebiete	16.773	100 %
davon WA	16.773	100 %
mit Anpflanzung belegt	167	
Gesamtfläche	16.773	100 %

Abbildung 2: tabellarische Flächenbilanz

Der Bebauungsplan ändert sich hinsichtlich der Art der Nutzung. Der Versiegelungsgrad ändert sich durch die Bebauungsplanänderung nur geringfügig durch die Einbeziehung der ca. 690 m² großen Fläche, die bisher dem MI 1 angehört hat und im Zuge von Flurstücksverschmelzungen in das Eigentum der Flächeneigentümer der Flurstücke 156 und 157 gelangt ist (vgl. hierzu Kapitel I.2 Ziele und Zwecke der Planung). Diese Fläche war bisher mit einer GRZ von 0,3 festgesetzt. Durch die Übernahme der Festsetzung mit einer GRZ von 0,4 aus dem neuen allgemeinen Wohngebiet erhöht sich die maximal mögliche Grundfläche im Rahmen der Bebauungsplanänderung von ca. 207 m² um ca. 69 m² auf ca. 276 m². Für Nebenanlagen erhöht sich die überbaubare Fläche von ca. 104 m² (GRZ für Nebenanlagen von 0,15 im MI 1) um ca. 35 m² auf ca. 139 m² (GRZ für Nebenanlagen von 0,2 im WA). Für Haupt- und Nebenanlagen ergibt sich somit durch die Einbeziehung der o.g. Fläche eine zusätzliche Versiegelung von ca. 311 m² (GRZ II = 0,45 im MI 1) um ca. 104 m² auf ca. 415 m² (GRZ II = 0,6 im WA). Da auf der aus dem MI 1 übernommenen Fläche bisher kein Baufeld festgesetzt war und auch zukünftig nicht festgesetzt wird, ist sichergestellt, dass die geringfügige Erhöhung auf der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche des allgemeinen Wohngebietes WA erfolgt.

Zusammenfassend umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-25-1 eine Gesamtfläche von ca. 16.773 m². Unter Berücksichtigung der festgesetzten GRZ von 0,4 wird eine maximal mögliche Versiegelung von ca. 6.709 m² für Hauptanlagen und unter Berücksichtigung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine maximal mögliche Versiegelung von ca. 3.355 m² für Nebenanlagen ermöglicht. Insgesamt umfasst die maximal mögliche Versiegelung innerhalb der Bebauungsplanänderung eine Fläche von ca. 10.064 m² für Haupt- und Nebenanlagen bzw. eine insgesamt zulässige GRZ von 0,6.

Für mögliche bauliche Ergänzungen auf den unbebauten Flurstücken 155, 162 und 165 entlang der Germanenstraße verbleibt bei der festgesetzten GRZ von 0,4; nach Abzug der bereits realisierten Bebauung, rechnerisch ein Versiegelungspotenzial ca. 1.682 m² für Hauptanlagen und weitere ca. 841 m² für Nebenanlagen. Insgesamt beträgt das Versiegelungspotenzial für die Neubebauung entlang der Germanenstraße, unter Berücksichtigung des festgesetzten maximalen

Nutzungsmaßes für eine GRZ II von 0,6 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, für Haupt- und Nebenanlagen ca. 2.524,60 m² im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-25-1.

VII Verfahren

Bei dem Bebauungsplan XV-25-1 handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 3 BauGB (ohne Festsetzung von Straßenverkehrsflächen). Das Planverfahren wird für die betreffende Teilfläche des Bebauungsplans XV-25 mit der Bezeichnung XV-25-1 geführt. Das Verfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB nach den Vorschriften des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ohne Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Weiterhin soll von den frühzeitigen Beteiligungsschritten gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Folgende Verfahrensschritte wurden durchgeführt:

Verfahrensschritt	Datum bzw. Zeitraum
Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB und Artikel 13 Landesplanungsvertrag	Datum des Schreibens an die zuständige Senatsverwaltung bzw. der gemeinsamen Landesplanung: 19.12.2023 Datum der Antwortschreiben: Gemeinsame Landesplanungsabteilung: 16.01.2024 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen: 25.01.2024
Aufstellungsbeschluss	Datum des Beschlusses: 18.06.2024 BA-Beschluss Nr.: 495/24 Datum der Veröffentlichung: 02.08.2024 (ABl. Nr. 32, S. 2273)
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Zeitraum der Beteiligung: 22.04.2025 bis einschließlich 30.05.2025
Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB	Zeitraum der Beteiligung: Angaben zur Amtsblattveröffentlichung:
BA-Beschluss über den Bebauungsplanentwurf	Datum des Beschlusses:
Anzeigeverfahren	Datum des Antwortschreibens:

BVV-Beschluss/Beschluss des Abgeordnetenhauses	Datum des Beschlusses:
Festsetzung	Datum des Beschlusses:
Verkündung	Datum:

Abbildung 3: Tabellarische Übersicht der Verfahrensschritte

1. Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB und Artikel 13 Landesplanungsvertrag

Mit Schreiben vom 19.12.2023 wurde die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenStadt) sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) über die Planungsabsicht des Bebauungsplans XV-25-1 informiert.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung teilte in Ihrem Schreiben vom 16.01.2024 mit, dass das Plangebiet nach der Festlegungskarte des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion im Gestaltungsraum Siedlung gemäß Ziel 5.6 LEP HR liegt und die Planung an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Mit Schreiben vom 25.01.2024 teilte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenStadt) mit, dass keine Bedenken gegen die Planung bestehen. Die Planung berührt wegen seiner Lage an der Germanenstraße übergeordnete Verkehrsanlagen. Zudem befindet sich in unmittelbarer Nähe die Haltestelle Germanenstraße / Normannenstraße der Buslinie 160 (Hasselwerderstraße ↔ Siriusstraße), sodass nach § 7 Abs. 1 Nr. 2 AGBauGB dringende Gesamtinteressen Berlins betroffen sind. Mit der Änderung des Bebauungsplans sind überbezirkliche Verkehrsplanungen betroffen. Die Beeinträchtigung dieser Interessen durch das Planverfahren sind derzeit noch nicht abschätzbar. Aus diesem Grund wird das Planverfahren gemäß § 6 Abs. 2 i.V.m § 7 AGBauGB durchgeführt und der Entwurf des Bebauungsplans nach seiner Beschlussfassung der für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Senatsverwaltung angezeigt.

2. Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn er der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder einer anderen Maßnahme der Innenentwicklung dient. Mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf XV-25-1 wird das Ziel einer Umnutzung eines Gebietes von einem Mischgebiet zu einer Wohnnutzung innerhalb des Siedlungszusammenhangs als sonstige Maßnahme der Innenentwicklung verfolgt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-25-1 umfasst eine Grundfläche von rd. 1,67 ha. Die mit den Festsetzungen des Bebauungsplans XV-25-1 mögliche zulässige Grundfläche in Anlehnung an § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit ca. 6.710 m² deutlich unterhalb des Schwellenwerts von 20.000 m². Im direkten Umfeld des vorhabenbezogenen Bebauungsplans XV-25-1 befinden sich ebenfalls keine Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan XV-25-1 aufgestellt werden.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist ausgeschlossen, wenn der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht (Berliner Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) unterliegen. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans XV-25-1 begründen keine Zulässigkeit von Vorhaben, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich machen.

Die Durchführung des Verfahrens als beschleunigtes Verfahren ist weiterhin daran gekoppelt, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete bestehen. Auch dies ist im vorliegenden Bebauungsplan XV-25-1 nicht gegeben.

Damit sind für den Bebauungsplan XV-25-1 die Anwendungsvoraussetzungen für die Durchführung eines Planverfahrens nach § 13a BauGB erfüllt. Dass die Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB vorhanden sind, hat auch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen im Rahmen der Mitteilung der Planungsabsicht in ihrem Schreiben vom 25.01.2024 bestätigt.

3. Aufstellungsbeschluss

Das Bezirksamt Treptow-Köpenick hat in seiner Sitzung am 18.06.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 6 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) beschlossen (BA-Beschluss Nr. 495/24) und am 02.08.2024 im Amtsblatt veröffentlicht (Abl. Nr. 32, S. 2273).

4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung / Unterrichtung der Öffentlichkeit

Aufgrund des geringen Änderungsumfangs wurde von der Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Ein Absehen von den genannten Beteiligungsschritten ist nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB zulässig, da die Planung die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung nicht berührt und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten

Belange bestehen. Die erforderliche Ermittlung und Abwägung der öffentlichen und privaten Belange ist im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB sichergestellt.

5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Information zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan XV-25-1 wurde mit E-Mail vom 22.04.2025 vom Bezirksamt Treptow-Köpenick an die Behörden und Träger öffentlicher Belange versandt, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird. Dabei wurde eine Beteiligungsfrist von einem Monat gewährt. Die Beteiligungsunterlagen wurden in einer bezirkseigenen Cloud zum Download zur Verfügung gestellt.

Insgesamt wurden 32 Behörden sowie 6 bezirkliche Fachämter beteiligt. Dazu sind 32 schriftliche Stellungnahmen eingegangen. Inhaltlich wurden durch die Träger überwiegend Informationen und Hinweise gegeben, die vor allem die spätere Ausführungs- und Genehmigungsplanung sowie die Bauausführung betreffen. Darüber hinaus führte ein Großteil der eingegangenen Stellungnahmen zur Ergänzung der Begründung. Textergänzungen wurden in der Begründung zu den Themenfeldern Lage und Abgrenzung des Plangebietes, zur Verkehrserschließung, zu Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Gemeinbedarfseinrichtungen sowie zu Altlasten vorgenommen. Textstreichungen erfolgten bei Aussagen zum Denkmalschutz.

Im Rahmen der förmlichen Trägerbeteiligung ergaben sich Äußerungen insbesondere zu folgenden Themenkomplexen:

Immissionen:

Es wurde empfohlen die Schalltechnische Untersuchung und die textliche Festsetzung Nr. 3 auf die bereits im Geltungsbereich vorhandene Bebauung auszuweiten. Der Empfehlung wurde nicht gefolgt, da die vorhandene Bebauung Bestandsschutz hat und der Bebauungsplan als Angebots-Bebauungsplan nur für künftige Bebauungen oder Nutzungsänderungen zur Anwendung kommt. Die bestehende Bebauung bleibt deshalb von der textlichen Festsetzung Nr. 3 unberührt. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt und präzisiert.

Kostenbeteiligung für Kita-Plätze:

Eine Stellungnahme forderte, dass die Vorhabenträgerin die Kosten für die durch die Planänderung potenziell entstehende Wohnbaufläche trägt, auch wenn das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung keine Anwendung findet. Da der Bedarf an Kita-Plätzen jedoch im Umfeld gedeckt werden kann, besteht für eine finanzielle Beteiligung der Grundstückseigentümer keine rechtliche Grundlage.

Entwässerung:

Aufgrund der Forderung der Wasserbehörde in der Trägerbeteiligung wurde ein Gesamtkonzept Regenwasserbewirtschaftung durch das Büro grigoleit mit Datum vom 15.6.2026 erarbeitet, deren Ergebnisse in die Begründung aufgenommen wurden. Die Ergebnisse des Konzeptes sind im Kapitel IV.2 Entwässerungsgutachten zusammengefasst.

Grünordnerische Festsetzungen und Pflanzliste

Im Ergebnis der Trägerbeteiligung wurden Anpassungen in der Pflanzliste vorgenommen, außerdem wurden geeignete Arten zur Begrünung der Müllstandorte ergänzt.

Im Rahmen des Verfahrens wurde außerdem die Pflanzbindungsfläche B und dessen zugehörige textliche Festsetzung gestrichen. Grund ist, dass der ursprünglich zu erhaltende dichte Gehölzbestand mit Bäumen und Sträuchern im Rahmen der Umsetzung der Wohnbaumaßnahme im nördlichen Grundstücksbereich gerodet wurde. Der Ausgleich dieses Gehölzdefizites erfolgt durch die Erhöhung der Bezugsgröße der Pflanzdichte bei den erforderlichen Baumpflanzungen (textliche Festsetzung Nr. 4) im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Artenschutz

Die Forderungen nach weiteren Artenschutzgutachten konnten durch einen Vor-Ort-Termin mit der unteren Naturschutzbehörde mit dem Ergebnis entkräftet werden, dass mit den Planausweisungen keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt werden und somit keine weiteren Fachgutachten erforderlich sind.

VIII Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Der Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten, dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden insbesondere folgende öffentliche und private Belange beachtet sowie gegeneinander und untereinander abgewogen:

Die Planung dient der Schaffung zusätzlichen Wohnraums und trägt damit zur Deckung des bestehenden dringenden Wohnungsbedarfs im Bezirk bei. Gleichzeitig wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebiets ermöglicht. Damit wird auch den privaten Belangen der Grundstückseigentümer Rechnung getragen, die die ehemalige gewerblich genutzte Fläche für Wohnungsbau entwickeln möchten. Die geplanten Festsetzungen stehen dabei nicht im Widerspruch zu den gesamtstädtischen Entwicklungsinteressen des Landes Berlin.

Die Belange des Schallschutzes wurden im Rahmen des Planverfahrens ermittelt und bewertet (siehe Kapitel IV.1 Schalltechnische Untersuchung). Durch die Bebauung des südlichen Plangebiets

wird sich die Verkehrslärmbelastung außerhalb des Plangebiets wegen Schallreflexionen des geplanten Baukörpers um bis zu 0,6 dB erhöhen. Diese Zunahmen sind nach Auffassung des Plangebers zumutbar: Pegelerhöhungen unter 1 dB werden regelmäßig als unterhalb der Wahrnehmungsschwelle bewertet. Weiterhin ist festzuhalten, dass die Zunahme der Verkehrslärmimmissionen in der Planumgebung nicht durch den Bebauungsplan XV-25-1 hervorgerufen werden, da auch nach dem geltenden Planungsrecht (Bebauungsplan XV-25) Baukörper mit den gleichen schallreflektierenden Eigenschaften zulässig sind.

Im Zuge der schalltechnischen Untersuchung wurden auch die Auswirkungen auf die gewerblichen Nutzungen entlang der Grünauer Straße (festgesetztes Mischgebiet MI 1 des Bebauungsplans XV-25) betrachtet. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass es zu keinen Lärmkonflikten zwischen den gewerblichen Nutzungen in der Planumgebung und den Nutzungen im Plangebiet kommt, obwohl letztere durch die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet nunmehr einen höheren Schutzanspruch beanspruchen. Die Nutzbarkeit der als MI 1 festgesetzten Grundstücke für mischgebietstypische Nutzungen wird durch den Bebauungsplan XV-25-1 nicht eingeschränkt.

Neben den Anforderungen die sich aus dem Schallschutz ergeben, wurden weitere Belange in die Abwägung eingestellt. Insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Belange des Umweltschutzes wurden berücksichtigt. Belange, die der Verwirklichung der Planung dauerhaft entgegenstehen oder deren Umsetzung unzumutbar einschränken würden, sind nicht erkennbar.

IX Auswirkungen der Planung

IX.1 Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima

Die planungsrechtliche Grundlage zur Ermittlung des durch die geplante Bebauung im Bebauungsplan XV-25-1 verursachten Eingriffs in Natur und Landschaft bildet der Bebauungsplan XV-25. Die Errichtung der bereits umgesetzten Wohnbaumaßnahme auf dem nördlichen Grundstücksteil erfolgte auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans XV-25. Da das im Bebauungsplan XV-25 festgesetzte Nutzungsmaß im Bebauungsplan XV-25-1 nicht wesentlich geändert wurde, sind alle Eingriffe, die bereits umgesetzt wurden oder die mit einer zusätzlichen Flächenversiegelung und einer ggf. erforderlichen Gehölzrodung und Baumfällung im derzeit unversiegelten Grundstücksbereich parallel zur Germanenstraße in Verbindung stehen, bereits grundsätzlich im Rahmen der Eingriffsbewertung des Bebauungsplans XV-25 abgearbeitet worden. Nur aus der Einbeziehung einer ca. 690 m² großen im Bebauungsplan XV-25 als MI 1 dargestellten Fläche, bei der das festgesetzte Nutzungsmaß von 0,3 auf 0,4 im Bebauungsplan XV-25-1 heraufgesetzt wurde, erhöht sich das Nutzungsmaß geringfügig. Auf Grund der Kleinteiligkeit dieser

Fläche bezogen auf die Plangebietsfläche von ca. 1,6 ha und der geringfügigen Erhöhung des Nutzungsmaßes resultieren in diesem Bereich keine erheblichen und nachhaltigen Eingriffe in Natur und Landschaft, die ein weiteres Ausgleichspotential erfordern. Die Erhöhung der Pflanzdichte bei geforderten Baumneupflanzungen wirkt sich jedoch ausgleichend auf den Eingriff in diesem Bereich aus. Der Bebauungsplan XV-25 trifft für den Bereich, der von der Änderung betroffen ist, bereits Festsetzungen zur Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung, zur Begrenzung der zusätzlichen Versiegelung durch Nebenanlagen, zur Befestigung von Wegen sowie Aussagen zu Pflanzgeboten und einer Pflanzbindung. Bis auf die Pflanzbindungsfestsetzung wurden die Festsetzungen des Bebauungsplans XV-25 auch im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans XV-25-1 übernommen oder sogar erweitert (vgl. textliche Festsetzung Nr. 4, Pflanzgebot).

Da im Rahmen der Umsetzung der Baumaßnahme Errichtung von 8 Wohnhäusern eine Rodung des im Bebauungsplan XV-25 auf der Pflanzbindungsfläche B dargestellten und zu erhaltenden Gehölzbestandes mit geschützten und ungeschützten Bäumen sowie Sträuchern erfolgte, musste die Ausweisung der Pflanzbindungsfläche mit der Bezeichnung B im Bebauungsplan XV-25 gestrichen werden.

Im Bebauungsplan XV-25 wurde für die Mischgebietsfläche MI 2 eine Bezugsgröße für Baumpflanzungen von einem zu pflanzenden Obst- oder Laubbaum je 300 m² Grundstücksfläche und auf den Wohnbauflächen von einem zu pflanzenden Obst- oder Laubbaum je 200 m² Grundstücksfläche festgesetzt. Im Änderungsbebauungsplan XV-25-1 wird das Planungsziel verfolgt, die Freiflächen im gleichen Charakter mit Bäumen zu gliedern und zu strukturieren, wie auf den angrenzenden Wohnbauflächen. Im Bebauungsplan XV-25-1 wird deshalb die Pflanzung eines Obst- oder Laubbaumes je 200 m² Grundstücksfläche festgesetzt. Im Ergebnis ergibt sich durch die Veränderung der Bezugsgröße für Baumpflanzungen eine erhöhte Baumanzahl auf der Plangebietsfläche. Mit der Veränderung der Bezugsgröße für Baumpflanzungen wird das Defizit, welches durch die Streichung der Pflanzbindungsfestsetzung entsteht, ausgeglichen.

Die sich im Bereich der Gehölzfläche entlang der Germanenstraße befindenden geschützten Einzelbäume sowie die im Zusammenhang mit der bereits umgesetzten Wohnbaumaßnahme gepflanzten Einzelbäume unterliegen dem Schutz der Baumschutzverordnung Berlin. Sollte im Einzelfall eine Fällung geschützter Bäume erforderlich werden, so ist ein Ausgleich für zu fällende Bäume auf Grundlage der Baumschutzverordnung Berlin zu leisten. Bei der Festlegung des Ausgleichsumfanges ist die textliche Festsetzung Nr. 4 (Pflanzgebot) zu beachten.

Das Bebauungsplanverfahren trägt zu einem nachhaltigen Umgang mit Grund und Boden bei. Die Wiedernutzbarmachung brachgefallener Flächen im innerstädtischen Bereich entspricht den Leitlinien eines umweltbewussten und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

In Anbetracht der geringen Größe des Änderungsbereichs und der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets sind ferner keine Vorhaben vorstellbar, die die Durchführung einer

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

Unabhängig davon sind jedoch die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Auf Grund der hohen Bautätigkeit im Zusammenhang mit der Umsetzung der Wohnbaumaßnahme im nördlichen Bereich und einer intensiven Nutzung der Freiflächen (einschließlich Rückschnittmaßnahmen bei Strauchpflanzungen im Bereich parallel der Germanenstraße) in Folge kann derzeit eine potentielle Eignung der Fläche als Habitat (Vögel, Fledermäuse, Zauneidechse) ausgeschlossen werden, aus welchem ein erforderlicher erhöhter Untersuchungsaufwand dieser Artengruppen im Rahmen des Planverfahrens resultiert. Mit den im B-Plan XV-25-1 verfolgten Planungszielen werden keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt. Es ist dennoch grundsätzlich nicht auszuschließen, dass im weiteren Verlauf vorhandene Gehölzstrukturen als Habitat für Vögel und Fledermäuse fungieren. Sollte in Folge eine Beseitigung einzelner Nahrungs- und Niststätten im Rahmen der Umsetzung geplanter Baumaßnahmen erforderlich sein, so sind die geltenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen im Rahmen der Genehmigungs- und Ausführungsplanung anzuwenden.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die Zielsetzung des Bebauungsplans XV-25-1 den Nachhaltigkeitszielen einer zukunftsfähigen Stadtentwicklung entspricht, bei der dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und der Innenentwicklung Vorrang einzuräumen ist.

IX.2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB sind die Auswirkungen auf die sozialen Verhältnisse der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan XV-25-1 trägt zu der Erhaltung und Fortentwicklung des Ortsteils Altglienicke bei und erweitert das innerstädtische Wohnraumangebot. Er gibt einen Rahmen für die bauliche Arrondierung des Standortes des ehemaligen Mitropa-Geländes und eröffnet die Möglichkeit die Entwicklung geordnet zum Abschluss zu bringen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden mit der Änderung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt. Ausreichende Belichtungs-, Belüftungs- und Besonnungsverhältnisse sind durch die Einhaltung der nach Bauordnung Berlin (§ 6 BauO Bln) erforderlichen Abstandsflächen gewährleistet. Eine Unterschreitung der Abstandsflächen ist durch die großzügige Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen mit der damit einhergehenden Variabilität in der Bebauung gewährleistet.

Zur Ermittlung potenzieller Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurde eine Schalltechnische Untersuchung erstellt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Verkehrslärmbelastung entlang der Germanenstraße sehr hoch ist und dadurch die Schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete überschritten werden. Die

bestehende Bebauung im Norden des Plangebiets wird durch die geplante Neubebauung im Süden vor Verkehrslärm abgeschirmt, sodass sich dort eine Verbesserung der Lärmsituation ergibt. Dennoch sind für die neu entstehende Wohnbebauung passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen. Der Bebauungsplan enthält daher eine entsprechende Festsetzung zum passiven Schallschutz.

Hinsichtlich des Gewerbelärms wurde ermittelt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im gesamten Plangebiet um mindestens 4 dB(A) unterschritten werden. Eine zusätzliche Belastung durch Gewerbelärm ist somit nicht zu erwarten. Insgesamt führt die geänderte Baugebietsfestsetzung von Mischgebiet zu allgemeinem Wohngebiet nicht zu einer unzumutbaren Belastung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Durch die Festsetzungen zum passiven Schallschutz wird sichergestellt, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt bleiben.

IX.3 Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur

Die mit dem Bebauungsplan XV-25-1 beabsichtigten Festsetzungen ermöglichen die Schaffung von neuem und dringend benötigtem Wohnraum. Durch die Bebauungsplanänderung werden zusätzliche Bedarfe an sozialer Infrastruktur (Kindertagesstätte und Grundschule) erzeugt.

Im Plangebiet soll eine zusätzlich zulässige Geschossfläche von ca. 4.350 m² für Wohnen ermöglicht werden.

Auf Grundlage des Berechnungstools zur Bewertung der Angemessenheit städtebaulicher Verträge entsteht durch das Vorhaben ein Bedarf von sieben Kitaplätzen und sieben Schulplätzen. Gemäß der Mitteilung des Jugendamtes herrscht im gesamten Ortsteil Altglienicke derzeit ein Defizit von ca. 80 Kitaplätzen, welche zukünftig über neue Projekte gedeckt werden sollen.

Das Schulamt des Bezirks teilte in Ihrem Antwortschreiben vom 29.05.2024 mit, dass derzeit der zusätzliche Bedarf an Grundschulplätzen in der Schulplanungsregion 0905 nicht gedeckt werden kann. Im Schuljahr 2025/2026 weist die Schulplanungsregion 0905 ein prognostiziertes Defizit von 5 Zügen auf. Zur Lösung der Situation plant der Schulträger die Gründung und Einrichtung einer sechsten Grundschule in der Schulplanungsregion 0905. Im Rahmen der Berliner Schulbauoffensive wird derzeit ein Schulneubau auf dem gesicherten Vorhaltegrundstück Peenestraße / Usedomstraße vorbereitet. Hier soll zum Schuljahr 2027/2028 eine neue dreizügige Grundschule (09Gn07) entstehen. Die Finanzierung dieser neuen Grundschule ist durch Taskforce-Beschluss aus dem April / Mai 2024 in die Trance gekommen und damit ausfinanziert. Zu diesem Zeitpunkt werden die Einschulungsbereiche der umliegenden Grundschulen angepasst. Mit dem Schulneubau soll der Bedarf an zusätzlichen Grundschulplätzen gedeckt werden, der durch verschiedene geplante und in der Umsetzung befindliche Wohnungsbauvorhaben im gesamten Schulplanungsgebiet 0905 entsteht. Durch die termingerechte Inbetriebnahme der neuen Grundschule auf dem Vorhaltegrundstück Peenestraße / Usedomstraße zum Schuljahr 2027/2028 sowie die dynamische

Anpassung der Einschulungsbereiche in der Schulplanungsregion 0905 kann der zusätzliche Bedarf an Grundschulplätzen vollständig gedeckt werden.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass perspektivisch tragfähige Lösungen zur Deckung des zukünftigen Bedarfs an Kita- und Schulplätzen bestehen.

Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung kommt im gegenständlichen Bebauungsplanverfahren daher nicht zur Anwendung.

IX.4 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung

Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung des Bezirks sind aufgrund des Bauleitplanverfahrens nicht zu erwarten. Da die Folgebedarfe an sozialer Infrastruktur im Bereich Altglienicke gedeckt werden können und darüber hinaus keine weiteren Regelungsbedarfe bestehen, war der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags nicht erforderlich.

Dem Bezirk Treptow-Köpenick von Berlin und dem Land Berlin entstehen keine Kosten aus der Bebauungsplanänderung.

Da es sich bei dem Plangebiet um eine langjährige Brache handelt, sind negative Auswirkungen auf die Wirtschaft nicht zu erwarten. Hinsichtlich der Zulässigkeit von nicht störenden gewerblichen Nutzungen besteht zudem die Option der Ansiedlung kleinerer gewerblicher Angebote von Dienstleistung, Gastronomie, Handwerk oder Handel.

B RECHTSGRUNDLAGEN

Bundesgesetze und -verordnungen

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist

BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

BImSchG: Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 183) geändert worden ist.

BNatSchG: Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224) geändert worden ist.

Landesgesetze und -verordnungen

AGBauGB: Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Juli 2026 (GVBl. S. 692, 696) geändert worden ist.

NatSchG Bln: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz – NatSchG Bln) vom 29. Mai 2013 (GVBl. S. 140), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 11. Dezember 2024 (GVBl. S. 614, 617) geändert worden ist.

Aufgestellt:

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin

Abteilung Stadtentwicklung, Straßen, Grünflächen und Umwelt

Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung

Berlin, den . .2026

Dr. Claudia Leistner
Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung,
Straßen, Grünflächen und Umwelt

Sabine Tillack
Leiterin Fachbereich Stadtplanung

C ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

16. BImSchV	Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung)
39. BImSchV	Neununddreißigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen)
ABl	Amtsblatt
AGBauGB	Berliner Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs
BA	Bezirksamt
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO Bln	Bauordnung Berlin
BEP	Bereichsentwicklungsplanung
BHKW	Blockheizkraftwerk
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz
BBV	Bezirksverordnetenversammlung
db	Dezibel zur Bemessung des Schalldruckpegels
DTV	Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke
DSchG Bln	Gesetz zum Schutz von Denkmälern in Berlin (Denkmalschutzgesetz Berlin)
FNp	Flächennutzungsplan
gem.	gemäß
GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
GVBl	Gesetz- und Verordnungsblatt
IEK	Innenentwicklungskonzept
IRW	Interimsrichtwert
i.V.m.	in Verbindung mit
LaPro	Landschaftsprogramm
LEP HR	Landesentwicklungsprogramm Hauptstadtregion
MIV	motorisierter Individualverkehr
StEP	Stadtentwicklungsplan
SOW	schalltechnische Orientierungswerte
SPR	Schulplanungsregion
tF	textliche Festsetzung
WE	Wohneinheiten

D LITERATURVERZEICHNIS

BeSB GmbH Berlin Schalltechnisches Büro (03.04.2025): Schalltechnische Untersuchung von Verkehrsgeräuschen und gewerblichen Geräuschen zur Änderung des Bebauungsplans XV-25 des Bezirks Treptow-Köpenick von Berlin. Berlin. Gutachten Nr. 63824G04

Fickert/Fieseler/Schimpfermann/Stühler (2023): Baunutzungsverordnung. Kommentar. Unter Berücksichtigung des deutschen und gemeinschaftlichen Umweltschutzes. Stuttgart. 14. Auflage.

grigoleit Landschaftsarchitektur Umweltplanung (2026): Gesamtkonzept Regenwasserbewirtschaftung für das Vorhaben Neubau von Wohngebäuden Teutonenstraße 3/9 und 8/14 sowie Germanenstraße 2/6 in 12524 Berlin - Altglienicke; einschl. Anlagen 1 - 9

E ABBILDUNGSVERZEICHNUNG

Abbildung 1: maximale Verkehrslärm-Beurteilungspegel der Fassaden.....	25
Abbildung 2: tabellarische Flächenbilanz.....	41
Abbildung 3: Tabellarische Übersicht der Verfahrensschritte	43

F ANHANG

I Anhang 1 – Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan XV-25-1

Art der Nutzung

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind Tankstellen unzulässig.

Überbaubare Grundstücksflächen

2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Fahrradstellplätze und Müllplätze zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Germanenstraße und der Baugrenze. Müllplätze sind baulich zu umfassen und zu begrünen.

Immissionsschutz

3. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen auf der Fläche I-J-K-L-I
 - in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen in mindestens einem Aufenthaltsraum
 - in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume

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

Keine besonderen Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung sind erforderlich in Aufenthaltsräumen, die mit mindestens einem Fenster zu der Linie L-I ausgerichtet sind; diese Räume sind entsprechend anzurechnen.

Grünfestsetzungen / Pflanzbindungen

4. Im allgemeinen Wohngebiet ist pro 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein Obst- oder Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Obst- und Laubbäume einzurechnen.
5. Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Hinweise

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs.1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Arten enthalten, außer Kraft.
2. Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 4 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 01.04.2026 empfohlen.
3. Es sind bodendenkmalpflegerische Belange von dem Vorhaben betroffen. Entlang der Grünauer Straße befindet sich ein Teilbereich des historischen Dorfkern Altglienicke, welcher bis in das Plangebiet hineinreicht. Hier ist mit dem Auftreten von Funden und Befunden des Mittelalters und der Frühen Neuzeit zu rechnen. Außerdem befindet sich der historische Dorffriedhof Altglienicke innerhalb des historischen Dorfkern Altglienicke. Hier ist mit dem Auftreten von Bestattungen zu rechnen. Alle Bodeneingriffe sind daher frühestmöglich der zuständigen bezirklichen Unteren Denkmalschutzbehörde mitzuteilen, um gemäß § 3 i. V. m. § 11 DSchG Bln vom 24. April 1995 i. d. g. F. im Einvernehmen mit dem Landesdenkmalamt Berlin als zuständige Fachbehörde rechtzeitig bodendenkmalpflegerische Interessen zu prüfen und entscheiden zu können.

II **Anhang 2 – Pflanzliste zum Bebauungsplan vom 01.04.2026**

Bäume

<i>Aesculus hippocastanum</i>	Ross-Kastanie
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Tilia</i>	Linde (in Sorten)

Obstbäume

<i>Malus Baumanns Renette</i>	Äpfel
<i>Malus Cox' Orange</i>	
<i>Malus Kaiser Wilhelm</i>	
<i>Malus Rheinischer Bohnapfel</i>	
<i>Pyrus communis</i> ‚Gute Luise von Avranches‘	Birne
<i>Pyrus communis</i> ‚Köstliche aus Charneu‘	
<i>Juglans regia</i>	Walnuss

Sträucher

<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Laburnum anagyroides</i>	Gemeiner Goldregen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote-Heckenkirsche
<i>Ribes nigrum</i>	Schwarze Johannisbeere
<i>Ribes rubrum</i>	Rote Johannisbeere
<i>Ribes uva-crisa</i>	Stachelbeere
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere
<i>Rubus sect. Corylifolii</i> Lindl.	Haselblattbrombeere
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Syringia vulgaris</i>	Flieder
<i>Taxus baccata</i>	Eibe (in Sorten)
<i>Virburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Kletterpflanzen für die Begrünung der Müllplätze

<i>Campsis radicans</i>	Klettertrompete
<i>Clematis alpina</i>	Alpen-Waldrebe
<i>Hydrangea anomala petiolaris</i>	Kletter-Hortensie
<i>Lonicera caprifolium</i>	Wohlriechendes Geissblatt
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	Wilder Wein

Es wird empfohlen, vorrangig gebietsheimische und standortgerechte Arten zu pflanzen.

**III Anhang 3 - Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher
Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Abwägungstabelle)**

Erstellungsdatum: 27.07.2026

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Auswertung und Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom **22. April 2025 bis einschließlich 30. Mai 2025** zum Bebauungsplan XV-25-1 „Germanenstraße“.

Insgesamt wurden **32 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuchs sowie **6 bezirkliche Fachämter** um Stellungnahme gebeten.

Den Behörden und Trägern wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Entwurf Bebauungsplan mit Bearbeitungsstand vom 07.04.2025
- Begründung zum Bebauungsplan mit Stand April 2025

Gutachten

- **BeSB GmbH Berlin Schalltechnisches Büro** (03.04.2025): Schalltechnische Untersuchung von Verkehrsräuschen und gewerblichen Geräuschen zur Änderung des Bebauungsplans XV-25 des Bezirks Treptow-Köpenick von Berlin. Berlin. Gutachten Nr. 63824G04

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen insgesamt **32 schriftliche Stellungnahmen** ein.

Bei der Auswertung wurden alle eingegangenen, auch die über die gesetzte Frist hinaus eingegangenen Stellungnahmen, berücksichtigt.

Die Stellungnahmen werden entsprechend der nachfolgenden Auswertung bei der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplans berücksichtigt.



Nr.	Behörde / sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Auswertung
			auch ggf. für den Objektschutz nach den DVGW-Arbeitsblättern W 405, W 331 und W 400/1) zu gewährleisten. Entsprechend Tabelle 1 des DVGW Arbeitsblattes 405 ergibt sich gemäß Ausweisung des unmittelbar benachbarten Wohngebietes als allgemeines Wohngebiet ein LW-Bedarf von maximal 96 m³/h bzw. 1.600 l/min. über eine Dauer von 2 Stunden. Nähere Auskünfte zur LW-Versorgung aus den vorhandenen Unterflurhydranten erteilen die Berliner Wasserbetriebe (BWB). LW-Brunnen, Tiefspiegelbrunnen oder Zisternen als unabhängige LW-Versorgung sind erkennbar nicht vorhanden und damit durch Baumaßnahmen auch nicht gefährdet.	
			Zufahrten für die Feuerwehr: Für Straßen und Zufahrten an bzw. zu den geplanten Grundstücken ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ zu beachten. Dieses gilt auch für bestehende Gebäude und Grundstücke soweit vorhanden. Erforderliche Zufahrten und die Löschwasserversorgung zu den bestehenden Gebäuden müssen auch während der Bauphase gesichert sein.	Kenntnisnahme Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die DIN 14090 betrifft die Ausführungs- bzw. Genehmigungsebene und ist im Rahmen der späteren Bauausführung zu beachten. Das durch eine öffentliche Straße erschlossene Plangebiet und das im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzte



Nr.	Behörde / sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Auswertung
			Bei einer Planung von modernen Mobilitätskonzepten sind die Belange der Berliner Feuerwehr zu berücksichtigen. Hier ist gegebenenfalls bei der Planung die Berliner Feuerwehr zu beteiligen und anzuhören, so das als Ergebnis die Wahrnehmung der gesetzlich übertragenden Aufgaben der Berliner Feuerwehr gegeben und gewahrt sind.	Baufeld bieten ausreichend Variabilität für eine gebäudebezogene Umsetzung der Anforderungen die sich aus der DIN 14090 ergeben. Eine weitergehende Festsetzung im Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.
			Geplante Bauvorhaben: Zu geplanten Bauvorhaben wird die Berliner Feuerwehr im Rahmen der Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren aufgrund zu erwartender bzw. beschriebener Gebäudeklassen im Rahmen des § 2 (3) Pkt. 4 - 5 und (4) BauO Bln Stellung nehmen. Gemäß des § 19 (1) „Prüfanträge und Aufgabenerledigung“ der Bautechnischen Prüfungsverordnung (BauPrüfV) veranlasst die Bauherrin oder der Bauherr die Prüfung der Brandschutznachweise bei einer Prüffingenieurin oder einem Prüffingenieur für Brandschutz; die Prüfung schließt die Überwachung der Bauausführung hinsichtlich des geprüften Brandschutznachweises mit ein. Nach § 19 (2) prüfen Prüffingenieurinnen und Prüffingenieure für Brandschutz die Vollständigkeit und Richtigkeit der Brandschutznachweise unter Beachtung der Leistungsfähigkeit der Berliner Feuerwehr. Sie haben die	Kenntnisnahme Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen das bauaufsichtliche Verfahren. Eine weitergehende Festsetzung im Bebauungsplan ist deshalb nicht erforderlich.



Nr.	Behörde / sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Auswertung
			zuständige Brandschutzdienststelle zu beteiligen und deren Anforderungen bezüglich der Brandschutznachweise zu würdigen. Prüfingenieurinnen und Prüfingenieure für Brandschutz überwachen die ordnungsgemäße Bauausführung hinsichtlich der von ihnen geprüften Brandschutznachweise. Im Übrigen gilt § 13 Absatz 3 der Bauverfahrensverordnung. Zu den derzeitig dargestellten Bebauungsplänen lassen sich nur allgemeine Aussagen treffen, da ein entsprechender Brandschutznachweis noch nicht erstellt worden ist. Bei der Erstellung des Brandschutznachweises sind dabei gemäß § 19 der Begründung zur Bautechnischen Prüfungsverordnung (BauPrüfV) folgende Anforderungen, unter Beachtung der Leistungsfähigkeit der Berliner Feuerwehr, zu beachten: • die Löschwasserversorgung, (muss sichergestellt sein, s. oben) • Einrichtungen zur Löschwasserförderung, (nur ggf. erforderlich) • die Zugänglichkeit der Grundstücke und der baulichen Anlagen für die Feuerwehr, (muss uneingeschränkt gegeben sein, z. B. für die Sicherstellung des 2. Rettungsweges und Flächen für die Feuerwehr)	



Nr.	Behörde / sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Auswertung
			• Anlagen, Einrichtungen und Geräte für die Brandbekämpfung, (ggf. erforderlich) • Anlagen und Einrichtungen für den Rauch- und Wärmeabzug bei Bränden, (erforderlich) • Anlagen und Einrichtungen für die Brandmeldung, (ggf. erforderlich) • Anlagen und Einrichtungen für die Alarmierung, (ggf. erforderlich) • betriebliche Maßnahmen zur Brandverhütung, (ggf. erforderlich) • betriebliche Maßnahmen zur Brandbekämpfung. (ggf. erforderlich) Wir möchten sie über die folgenden Merkblätter der Berliner Feuerwehr in Kenntnis setzen: • Flächen für die Feuerwehr • Nachweis der Löschwasserversorgung im Brandschutznachweis • Photovoltaikanlagen • Objektfunkversorgung • Brandschutz auf Baustellen Merkblätter der Berliner Feuerwehr befinden sich unter dem untenstehenden Link auf der Internetseite der Berliner Feuerwehr.	

Nr.	Behörde / sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Auswertung
			Sie repräsentieren nicht die Vollständigkeit aller vorhandenen Merkblätter. https://www.berliner-feuerwehr.de/ihre-sicherheit/vorbeugender-brand-und-gefahrenschutz/	
2	Berliner Stadtreinigung, Geschäftseinheit Reinigung, Abt. Organisation und Technik	28.05.2025	wir danken Ihnen für die übersandten Planunterlagen. Bauliche oder Grundstücksinteressen der Berliner Stadtreinigungsbetriebe sowie Belange der Abfallbeseitigung bzw. Reinigung werden nach den vorliegenden Unterlagen nicht berührt.	Kenntnisnahme
3	Berliner Verkehrsbetriebe (BVG)	07.05.2025	<u>Stellungnahme Netzentwicklung</u> Zum vorliegenden B-Planentwurf ergehen keine Hinweise seitens der Netzentwicklung.	Kenntnisnahme
			<u>Stellungnahme Bereich Omnibus:</u> Die uns überlassenen Unterlagen haben wir geprüft. Gegen die Durchführung der vorgesehenen Arbeiten gemäß den uns zugestellten Planunterlagen bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken. Dennoch weisen wir auf unseren Omnibuslinienverkehr in Ihrem Planbereich hin. Wir gehen davon aus, dass Ihre Arbeiten so ausgeführt werden, dass unsere dort verkehrenden Omnibuslinien während der gesamten Bauzeit planmäßig verkehren können und die Bedienbarkeit	Kenntnisnahme Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Bauausführung und die Sicherstellung des Omnibusverkehrs während der Bauphase. Weitergehende Festsetzung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ergeben sich daraus nicht. Die BVG wurde mit E-Mail vom 07.04.2026 ergänzend zur Situation der



Nr.	Behörde / sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Auswertung
			sowie Erreichbarkeit der Bushaltestellen jederzeit gewährleistet ist. Sollten in diesem Zusammenhang Maßnahmen erforderlich werden, die den Omnibuslinienbetrieb beeinträchtigen, bitten wir Sie, sich mit uns in Verbindung zu setzen, um einen Ortstermin anzuberaumen. Des Weiteren weisen wir auf unsere Vorlaufzeiten hin. Bei einer einfachen Haltestellenverlegung sind mindestens 10 Tage, bei Umleitungsmaßnahmen mindestens 12 Wochen ab Erhalt der Verkehrsrechtlichen Anordnung notwendig, um die Maßnahme einzuplanen. Wir bitten sie daher, sich rechtzeitig mit uns in Verbindung zu setzen, um die Baumaßnahme termintreu planen zu können.	Wartehalle an der Haltestelle Germanenstr./Normannenstr. der Buslinien 160 und 163 angefragt. Die Wartehalle befindet sich auf dem Flurstück 155 und damit im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Nach Rückabstimmung mit der Vorhabenträgerin wird sich die BVG nach Abschluss der Vorhabenumsetzung um die Versetzung und den Erhalt der Wartehalle auf dem Flurstück 155 bemühen, soweit dies die spätere Ausgestaltung des Vorhabens zulässt. Die planungsrechtliche Zulässigkeit einer BVG-Wartehalle in einem allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ist grundsätzlich gegeben.
4	Berliner Wasserbetriebe (BWB)	14.05.2025	zum o. g. Bebauungsplanverfahren geben die Berliner Wasserbetriebe (BWB) folgende Stellungnahme ab. Diese gibt nur Auskunft über den im Bereich des Bebauungsplans vorhandenen Leitungsbestandes und die von unserem Unternehmen dort geplanten Baumaßnahmen.	Kenntnisnahme Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde / sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Auswertung
			Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass das Einreichen der Bebauungsplanunterlagen bei den BWB keine weitere Planungsbearbeitung auslöst. Gemäß den beiliegenden Bestandsplänen befinden sich im Bereich des Bebauungsplangebietes Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB. Diese stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Nördlich des Plangebiets, in der Grünauer Straße, finden derzeit Baumaßnahmen an unseren Anlagen statt. Diese werden nach derzeitigem Planungsstand im zweiten Quartal 2026 abgeschlossen sein.	
			Trinkwasserversorgung Die äußere Erschließung des Standortes bezüglich der Trinkwasserversorgung ist gesichert. Die in den umliegenden öffentlichen Straßen vorhandenen Trinkwasserversorgungsleitungen stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit für Anschlusszwecke zur Verfügung. Der Geltungsbereich ist bereits mit Hausanschlüssen an das Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen. Diese befinden sich auf Höhe Teutonenstraße Nr. 3 sowie der Germanenstraße Nr. 6.	Kenntnisnahme Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Ausführungs- bzw. Genehmigungsebene und sind im Rahmen der späteren Bauausführung unter Berücksichtigung der konkreten Vorhabenplanung mit Bedarfswerten zu hinterlegen. Eine weitergehende Festsetzung im Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.



Nr.	Behörde / sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Auswertung
			Inwieweit durch die Nachverdichtung ein Bedarf für eine Leitungserneuerung oder -verstärkungen entsteht, ist im weiteren Bebauungsplanverfahren mit konkreten Bedarfswerten (Hausanschlussanträgen) zu prüfen. Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolgt grundsätzlich nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf. Löschwasser kann nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.	
			Schmutzwasserableitung Die vorhandenen Schmutzwasserkanäle stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit für die Ableitung des Schmutzwassers zur Verfügung.	Kenntnisnahme Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
			Regenwasserbewirtschaftung Bei Bauvorhaben ist das Regenwasser vorzugsweise vor Ort zu bewirtschaften. Neben der Versickerung von Regenwasser soll auch dessen Verdunstung gefördert werden. Für die Regenwasserbewirtschaftung der Grundstücksflächen im o.g. Bebauungsplangebiet kommen dezentrale Maßnahmen, wie z. B. Dach- und Fassadenbegrünung, Versickerungsanlagen und Regenwasserspeicher, in Betracht. Durch diese	Berücksichtigung Im Ergebnis der förmlichen Trägerbeteiligung wurde zur Klärung der Entwässerungsproblematik der Plangebietsfläche durch das Büro grigoleit (Landschaftsarchitektur Umweltplanung) eine Gesamtkonzeption Regenwasserbewirtschaftung mit Datum vom 15.6.2026 erarbeitet. Das Konzept weist die Machbarkeit der Grundstücksentwässerung im Geltungsbereich des



Nr.	Behörde / sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Auswertung
			Maßnahmen können positive Effekte für das lokale Klima, die Biodiversität und die Freiraumqualität entstehen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sollten ausreichend große Flächen für die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung verortet und festgesetzt werden. Dafür empfehlen wir, ein Fachgutachten Regenwasser durch einen Fachplaner erarbeiten zu lassen. Hinweise und Inhalte sind der Orientierungshilfe „Wassersensibel planen in Berlin“ zu entnehmen. https://www.regenwasseragentur.berlin/wassersensibel-planen/ Sollte fachgutachterlich festgestellt werden, dass sich eine vollständige Bewirtschaftung des Regenwassers der Grundstückflächen im Bebauungsplangebiet nicht umsetzen lässt, ist eine Einleitung von Regenwasser in die öffentliche Regenwasserkanalisation im Rahmen der von der Senatsverwaltung festgelegten maximalen Abflussspende möglich.	Bebauungsplan XV-25-1 nach. Die Ergebnisse der Konzeption wurden in den Begründungstext aufgenommen, die Grundstücksentwässerung kann damit als gesichert angesehen werden. Ansätze einer dezentralen Entwässerung in Form von Versickerungsflächen sind Bestandteil des Entwässerungskonzeptes.
			<u>Entwässerung öffentlich gewidmeter Straßen, Wege, Plätze</u> Die Erarbeitung eines Fachgutachtens Regenwasser ist durch einen Fachplaner in enger Abstimmung mit dem Verkehrsanlagenplaner durchzuführen. Auf Grund der	Kenntnisnahme Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Von der Bebauungsplanänderung sind keine öffentlich gewidmeten Straßen, Wege, Plätze oder



Nr.	Behörde / sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Auswertung
			Zuständigkeit für die späteren Anlagen der Straßenentwässerung sind die betreffenden Leistungsinhalte und Planungsvorgaben vor Beauftragung der Planer durch den Vorhabenträger oder die planende Abteilung des Bezirkes bzw. Senates mit den BWB abzustimmen. Es gilt die Leitlinie "Wasserbewusste Entwässerungsplanung" in der aktuellen Fassung. Die Leitlinie ist durch den Vorhabenträger oder die planende Abteilung des Bezirkes bzw. Senates bei den BWB einzuholen. https://www.bwb.de/de/regenwasser Grundsätzlich gilt: für die Versickerung des auf neu geplanten öffentlich gewidmeten Straßen, Wegen und Plätzen anfallenden Niederschlagswasser ist ein Anteil von ca. 20 % der Gesamtfläche für naturnahe Versickerungsanlagen mit bewachsener Bodenzone vorzuhalten. Das Quergefälle innerhalb des Straßenraums ist möglichst einseitig auszurichten, um nur ein Entwässerungselement mit einer Mindestbreite von 3,0 m (besser 3,5 m) anordnen zu müssen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind hierfür die Vorgaben für die spätere Verkehrsanlagenplanung festzusetzen.	sonstige Verkehrsanlagen betroffen. Die Notwendigkeit weiterer Abstimmungen im Rahmen des Bebauungsplans ergibt sich daher nicht.



Nr.	Behörde / sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Auswertung
			Überflutungsgefährdung Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es bei Starkregen zu unkontrollierten Oberflächenabflüssen aus dem Umfeld in das Baugebiet kommt. Es können zusätzliche Maßnahmen für die Überflutungsvorsorge notwendig werden. Die dafür ggf. erforderlichen Flächen sind vorzusehen und zu sichern.	Keine Berücksichtigung Im Ergebnis der förmlichen Trägerbeteiligung wurde zur Klärung der Entwässerungsproblematik der Plangebietsfläche durch das Büro grigoleit (Landschaftsarchitektur Umweltplanung) eine Gesamtkonzeption Regenwasserbewirtschaftung mit Datum vom 15.6.2026 erarbeitet. Das Konzept weist die Machbarkeit der Grundstücksentwässerung im Geltungsbereich des Bebauungsplan XV-25-1 nach. Das Gutachten erbringt zudem den rechnerischen Nachweis zum erfolgreichen Umgang mit einem 100jährigen Regenereignis. Die Ergebnisse der Konzeption wurden in den Begründungstext aufgenommen, die Grundstücksentwässerung kann damit als gesichert angesehen werden.
			<u>Überflutungsvorsorge Grundstücke</u> Im Rahmen der kommunalen Überflutungsvorsorge wird für die Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke auf die Einhaltung der technischen Norm DIN 1986-100	Kenntnisnahme Die DIN 1986-100 (Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke) ist eine technische Regel, die in der

Nr.	Behörde / sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Auswertung
			verwiesen und insbesondere das Führen des erforderlichen Überflutungsnachweises in Verantwortung des Bauherrn/Vorhabenträgers bzw. dessen beauftragtem Fachplaners empfohlen.	Ausführungs- und Genehmigungsebene im Rahmen konkreter Bauvorhaben Anwendung findet. Sie ist nicht Gegenstand der bauleitplanerischen Abwägung oder entsprechender Festsetzungen im Bebauungsplan. Die Bauausführung betreffende Hinweise sind im Rahmen eines bauaufsichtlichen Verfahrens durch den Bauantragssteller zu berücksichtigen.
			<u>Überflutungsvorsorge öffentlich gewidmete Straßen, Wege, Plätze</u> Es wird empfohlen, dass im Rahmen der Erarbeitung eines Fachgutachtens Regenwasser eine Gefährdungsanalyse z.B. in Anlehnung an das Merkblatt DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen, Hennef, 2016“ durch einen Fachplaner durchgeführt wird. Es ist dabei zu prüfen, ob im betreffenden Planungsgebiet besonders ausgeprägte überflutungsgefährdete Bereiche identifiziert werden können, wie z.B. • Tiefpunkte (z. B. Unterführungen, Senken),	Keine Berücksichtigung Die Hinweise beziehen sich auf öffentlich gewidmete Straßen, Wege und Plätze. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Festsetzung von öffentlichen Flächen nicht vorgesehen. Die Erarbeitung einer Gefährdungsanalyse zur Überflutungsvorsorge für öffentlich gewidmete Straßen, Wege und Plätze ist daher im Rahmen der Bauleitplanung nicht erforderlich. Sofern durch die weitere Entwicklung des Plangebietes Neu- oder Umbaumaßnahmen an Anlagen der

Nr.	Behörde / sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Auswertung
			• Einfahrten in Tiefgaragen, • abschüssige Straßen oder Geländeverhältnisse, Geländeübergänge „steil-flach“, • Bebauungen mit ausgebautem Kellergeschoss, Hangbebauung unterhalb Straßenniveau, • Eingänge auf Straßenniveau, insbesondere zu Gebäuden mit Gewerbe oder Kindertagestätten, • Pflegeeinrichtungen o.ä. Die Technischen Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB sind einzuhalten. Sofern ein Bauvorhaben Neu- oder Umbauarbeiten an den Anlagen der BWB erforderlich macht, bitten wir den Investor frühzeitig mit uns Kontakt aufzunehmen. Wir möchten darauf hinweisen, dass Neu- oder Umbaumaßnahmen an den Anlagen der BWB umfangreiche Objektplanungen erfordern können, unter Umständen auch die vorherige Aufstellung von hydraulischen Konzepten, welche auch mit der zuständigen Senatsverwaltung abzustimmen sind. Dies ist zeitlich zu berücksichtigen.	Berliner Wasserbetriebe erforderlich sind, sind diese durch die Verursacher direkt mit den Berliner Wasserbetrieben abzustimmen.
			Die Vorlaufzeiten für die Planung und Genehmigung bis zum Baubeginn betragen für gewöhnlich mindestens 24 Monate ab Vorlage aller dafür erforderlichen	Kenntnisnahme Hinweise auf erforderliche Vorlaufzeiten werden zur Kenntnis genommen. Die



Nr.	Behörde / sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Auswertung
			Voraussetzungen, auch der bestätigten Wasserversorgungs- und Entwässerungskonzepte. Weiterhin sind Erschließungsinvestitionen bis zum März des Vorjahres bei den BWB anzumelden und deren Planung zu beauftragen. Die wichtigsten Voraussetzungen für den Planungsstart sind: • Den BWB liegen die verbindlichen Erschließungspläne bzw. Um- oder Neubaupläne mit geplanten Geländehöhen vor. • Sofern öffentliches Straßenland betroffen ist, liegen den BWB die erforderlichen Straßenbaupläne mit Zustimmung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamts vor. • Sofern Neu- oder Bestandsbauten an das Trinkwasser- oder Abwassernetz angeschlossen werden sollen, liegen den BWB die erforderlichen Hausanschlussanträge mit den konkreten Bedarfsangaben vor. Sofern die Kosten für die Neu- und Umbauarbeiten ganz oder teilweise vom Veranlasser zu tragen sind, liegt den BWB eine Kostenübernahmeerklärung oder ein Vertrag, mindestens aber ein Grünprüfungs- bzw. ein Objektplanungsauftrag, schriftlich vor.	Bauausführung betreffenden Hinweise sind im Rahmen eines bauaufsichtlichen Verfahrens durch den Bauantragssteller zu berücksichtigen.

Nr.	Behörde / sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Auswertung
			Wir bitten Sie, die Belange der BWB im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen. Anlagen Bestandspläne Technische Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB	Kenntnisnahme Wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden im weiteren Planverfahren sowie im Rahmen der Ausführungs- und Genehmigungsplanung berücksichtigt.
5	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	12.05.2025	Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	Kenntnisnahme Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
6	Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung (MIL), Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, Referat GL 5	22.05.2025	Zur Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Ziele der Raumordnung stehen nicht entgegen.	Kenntnisnahme
7	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und	23.04.2025	Da sich das Planungsgebiet in Berlin befindet sind wir als Brandenburgisches Landesamt nicht zuständig, sondern das Landesdenkmalamt in Berlin.	Kenntnisnahme Zur Stellungnahme des Landesdenkmalamtes Berlin vgl. lfd. Nr. 22.



Nr.	Behörde / sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Auswertung
	Archäologisches Landesmuseum, Dezernat Praktische Denkmalpflege			
8	IT-Dienstleistungszentrum Berlin	30.04.2025	Das ITDZ Berlin betreibt im abgefragten Bereich keine Anlagen. Die Leitungsauskunft hat eine Gültigkeit von 6 Monaten ab Ausstelldatum.	Kenntnisnahme Für die Bebauungsplanunterlagen ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.
9	NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG	24.04.2025	Die WGI GmbH wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunftersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt im Rahmen der ihr übertragenen Verantwortung auch namens und im Auftrag der GASAG AG, der GASAG Solution Plus GmbH (GSP), der EMB Energie Brandenburg GmbH, der Netzgesellschaft Hohen Neuendorf Gas mbH & Co.KG, der NGK Netzgesellschaft Kyritz GmbH, der Rathenower Netz GmbH, der Netzgesellschaft Hennigsdorf Gas mbH, der Netzgesellschaft Forst (Lausitz) mbH & Co. KG, der Stadtwerke Forst GmbH, der Stadtwerke Bad Belzig GmbH und der Gasversorgung Zehdenick GmbH.	Kenntnisnahme
			Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigefügten Planunterlagen enthaltenen Angaben und	Kenntnisnahme



Nr.	Behörde / sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Auswertung
			Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschlüge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen. Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Digital gelieferte Planunterlagen sind in Farbe auszugeben. Bitte prüfen Sie nach Ausgabe die Maßstabsgenauigkeit. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und	Die Hinweise betreffen die Ausführungs- bzw. Genehmigungsplanung. Sie sind im bauaufsichtlichen Verfahren durch den Bauantragssteller zu berücksichtigen.



Nr.	Behörde / sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Auswertung
			Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen. Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.	
			Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen in Anlehnung an die DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.	Keine Berücksichtigung Die DIN 1998 definiert die Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Verkehrsflächen. Es handelt sich dabei um eine Richtlinie zur Planung und Verlegung von Versorgungs- Und Entsorgungsleitungen unter dem Straßenbaukörper. Da im Bebauungsplan XV-25-1 keine öffentlichen Straßenverkehrsflächen festgesetzt werden, sind dahingehend keine Festsetzungen des Festsetzungskatalogs gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan erforderlich.
			Nach Auswertung des Bebauungsplans und der entsprechenden Begründung ist unsere Leitungsschutzanweisung für alle laut Planwerk betroffenen	Keine Berücksichtigung Die Hinweise beziehen sich auf Anforderungen an die konkrete



Nr.	Behörde / sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Auswertung
			Anlagen zu beachten und noch folgendes in die weitere Planung einzuarbeiten: Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung/ Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen/ Kabel nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/ Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.	Ausführung von Baumpflanzungen im Umfeld bestehender Leitungen und Kabel. Es handelt sich dabei um Vorgaben, die im Rahmen der späteren Genehmigungs- bzw. Ausführungsplanung zu beachten sind. Im Bebauungsplan XV-25-1 werden keine Festsetzungen getroffen, die dem entgegenstehen. Die Einhaltung der Leitungsschutzanweisung liegt in der Verantwortung des jeweiligen Flächeneigentümers und ist im Zuge der Umsetzung eines konkreten Bauvorhabens sicherzustellen. Konkrete Festsetzungen sind im Bebauungsplan daher nicht erforderlich.
			Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten	Kenntnisnahme Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde / sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Auswertung
			räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.	
10	BEW Berliner Energie und Wärme GmbH	25.04.2025	den oben genannten Bebauungsplan haben wir hinsichtlich der Belange der BEW Berliner Energie und Wärme GmbH geprüft. Im Planungsgebiet befinden sich keine Fernwärmeanlagen der BEW Berliner Energie und Wärme GmbH.	Kenntnisnahme
11	Stromnetz Berlin GmbH, Immobilien- und Facility Management, Immobilien Management	26.05.2025	den oben genannten Entwurf zum Bebauungsplan haben wir geprüft und nehmen dazu Stellung. In dem betrachteten Gebiet befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen sowie die Netzstationen N34891/1 und 34891/2 der Stromnetz Berlin GmbH. Einen Plan mit den vorhandenen Anlagen erhalten Sie beiliegend zu diesem Schreiben.	Kenntnisnahme
			Das im Betrieb befindliche Niederspannungskabel, welches entlang der südwestlichen Bebauungsplangrenze verläuft, muss ggf. bei Bautätigkeiten umverlegt werden.	Kenntnisnahme Die Umverlegung von Kabeltrassen ist nicht B-Planrelevant und bedarf ggf. im nachfolgenden Genehmigungsverfahren der privatrechtlichen Klärung.
			Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung können wir zurzeit keine Aussage treffen.	Kenntnisnahme Die Umverlegung von Kabeltrassen ist nicht B-Planrelevant und bedarf ggf. im



Nr.	Behörde / sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Auswertung
			Die beigefügte „Richtlinie zum Schutz von 1 - 110kV Kabelanlagen“, die „Richtlinie zum Schutz von Freileitungsanlagen 110 kV“ und die „Richtlinie zum Schutz von Anlagen der Öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin“ sind zu beachten.	nachfolgenden Genehmigungsverfahren der privatrechtlichen Klärung. Die Richtlinien betreffen die Ausführungs- und Genehmigungsplanung.
Senatsverwaltungen				
12	Senatsverwaltung für Finanzen Berlin (SenFin), Abteilung I - Vermögen und Beteiligungen I G 16	26.05.2025	gegen den B-Plan bestehen im Grundsatz keine Bedenken.	Kenntnisnahme
13	Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie (SenBJF)	15.05.2025	Das für Schulplanung zuständige Referat VI A der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie gibt gem. § 4 Abs. 2 BauGB folgende Stellungnahme ab: Nach dem Ergebnis des Monitorings 2023/24 wird für die Schulplanungsregion Bohnsdorf/Altglienicke - bei Umsetzung aller geplanten Maßnahmen - bis zum Schuljahr 2030/31 ein Schulplatzdefizit von 0,5 Zügen prognostiziert, bis zum Ende des Betrachtungszeitraums (Schuljahr 2040/41) wird ein Schulplatzüberschuss von 0,5 Zügen erwartet.	Kenntnisnahme Das Schul- und Sportamt teilte in ihrer Stellungnahme vom 29.05.2024 mit, dass dem Bezirk Treptow-Köpenick das mittelfristige Schulplatzdefizit in dieser Region bekannt ist. Mit Errichtung einer dreizügigen Neubaugrundschule (09Gn07) auf dem bereits gesicherten Grundstück am Standort Peenestraße / Usedomstraße sowie der Anpassung der



Nr.	Behörde / sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Auswertung
			Sofern die aus dem zusätzlichen Wohnungsbau im Umfang von 60 Wohneinheiten resultierenden 6 Grundschulplätze in der Schulplanungsregion bedarfsgerecht zur Verfügung gestellt werden können, bestehen keine Einwände gegen die Planungen. Eine Kopie dieses Schreibens erhält der bezirkliche Schulträger, welcher den konkreten Bedarfsdeckungs-nachweis führt.	Einschulungsbereiche in der Schulplanungsregion 905 kann der Mehrbedarf an Schulplätzen im Primarbereich vollständig gedeckt werden. Zur Stellungnahme des Schul- und Sportamtes vgl. lfd. Nr. 32.2.
14	Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe (SenWiEnBe) Stellungnahmen zu Bauleitplanverfahren, Gewerbeflächen-sicherung Referat IV A 15	06.05.2025	Hinsichtlich des Bebauungsplanverfahrens XV-25-1 bestehen seitens der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe keine Bedenken.	Kenntnisnahme
15	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenStadt) - I B -	21.05.2025	Aufgrund der originären Zuständigkeiten der Referate I A und I B für die vorbereitende Bauleitplanung (Nr. 8 Abs. 2 ZustKatAZG) äußern wir uns zur Abstimmung der Bauleitplanung wie folgt zur:	Kenntnisnahme
			1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regional-planerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1)	Kenntnisnahme Aus den Darstellungen des FNP ist die geplante Entwicklung eines



Nr.	Behörde / sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Auswertung
			☐ Es ist hierzu nichts vorzutragen. ☒ Es ist hierzu folgendes vorzutragen: Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 7. Februar 2025 (ABl. S. 441) stellt für den B-Plan-Geltungsbereich überwiegend Wohnbaufläche W4 und am westlichen Rand Wohnbaufläche W3 dar. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets ist hieraus entwickelbar. Eine Überschreitung der den Wohnbauflächentypen zugeordneten Dichtestufen ist möglich, wenn das der Wohnbaufläche zugeordnete Nutzungsmaß insgesamt gewahrt bleibt (s. AV FNP 2.3).	Wohngebiets gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB herleitbar. Von der Überschreitung der Dichtestufen wird kein Gebrauch gemacht. Die Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.
			2. Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilräumlichen Entwicklungsplanungen ☒ Es ist hierzu nichts vorzutragen. ☐ Es ist hierzu folgendes vorzutragen:	Kenntnisnahme
16	Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (SenMVKU) - III B 1 - Gruppenleitung "Landschaftsplanung,	22.04.2025	Die Belange der gesamstädtischen Landschaftsplanung, III B 1 sind durch die vorliegende Planung nicht berührt.	Kenntnisnahme



Nr.	Behörde / sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Auswertung
	Landschaftsprogramm, Eingriff in Natur und Landschaft, Forst- und Jagdwesen, Pflanzenschutz"			
17	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenStadt) Wohnungsbauleitstelle, Wohnungsbaukoordinator	27.05.2025	Vielen Dank für die Möglichkeit zur Stellungnahme. Die Wohnungsbauleitstelle hat aktuell keine weiteren Anmerkungen zum laufenden Verfahren.	Kenntnisnahme
18	Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (SenMVKU) - IV B 26	30.05.2025	Gegen den vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf des Bebauungsplans XV-25-1 bestehen aus verkehrlicher Sicht keine Bedenken. Der Bebauungsplan berührt aufgrund der unmittelbar angrenzenden Germanenstraße als Teil des übergeordneten Straßennetzes (Stufe IV: Ergänzungsstraßen), dringende Gesamtinteressen Berlins nach § 7 AGBauGB. Der Bebauungsplan steht verkehrlichen Zielen aber nicht entgegen. Ich bitte jedoch um Berücksichtigung der weiteren nachfolgenden Hinweise:	Kenntnisnahme
			Luftrechtliche Stellungnahme (Hindernisrecht/Anlagenschutz):	Kenntnisnahme

Nr.	Behörde / sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Auswertung
			<u>1. Hindernisrecht (§§ 12 bis 17 LuftVG)</u> Der Standort der vorgesehenen Bebauung liegt außerhalb eines Bauschutzbereiches (BSB). Gleichwohl dürfen im Rahmen der Regelung des § 14 LuftVG in diesem Bereich Bauwerke, die eine Höhe von 100 m über Grund überschreiten, erst nach Zustimmung durch die Luftfahrtbehörde errichtet werden. Dies gilt im gleichen Maße u.a. auch für Bauhilfsmittel, wie beispielsweise Kräne.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Genehmigungs- und Ausführungsebene, eine Änderung des Bebauungsplans ist daher nicht erforderlich. Die Festsetzungen im Bebauungsplan sehen ohnehin eine max. III-geschossige Bebauung vor. Üblicherweise beträgt die Lichte Raumhöhe im Wohnungsbau rund 2,40 m zzgl. Deckenaufbau und Estrich. Eine Geschosshöhe von rund 3,50 m ist realistisch. Bei maximal drei möglichen Vollgeschossen ergibt sich so eine maximale Gebäudehöhe von ca. 10,50 m zzgl. Staffelgeschoss und ggf. notwendiger Dachaufbauten. Die benannten 100 m über Grund (=Erdboden) werden mit den beabsichtigten Festsetzungen nicht erreicht werden. Deshalb ist ein solcher Hinweis auf der Planzeichnung nicht erforderlich. Der Hinweis das auch Bauhilfsmittel von der Höhenbeschränkung betroffen sind,

Nr.	Behörde / sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Auswertung
				wird an die betroffenen Eigentümer weitergegeben.
			<u>2. Anlagenschutz (§ 18a LuftVG)</u> Nach Prüfung der Unterlagen ist am Standort ab einer Bauhöhe größer 30,00 m über Grund die Flugsicherungsanlage Berlin-Schönefeld PSR + MSSR [SFD][SFD-PRAD] PSR betroffen. Falls die Grenzhöhe von 30,00 m über Grund (einschl. Aufbauten) überschritten werden sollte, ist eine Vorlage des Bauvorhabens beim Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung BAF zum § 18a LuftVG erforderlich. Das BAF trifft dann die Entscheidung darüber, ob Flugsicherungsanlagen durch die vorgesehene Bebauung gestört werden können. Die Entscheidung des BAF zum § 18a LuftVG wäre dann abzuwarten.	Kenntnisnahme Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Genehmigungs- und Ausführungsebene, eine Änderung des Bebauungsplans ist daher nicht erforderlich. Mit der Festsetzung von maximal III Vollgeschoss kann ohnehin eine maximale Gebäudehöhe von 10,50 m (2,40 m lichte Raumhöhe zzgl. Deckenaufbau und Estrich sowie zzgl. Staffelgeschoss) erreicht werden. Unter Berücksichtigung etwaiger technischer Aufbauten auf dem Dach, wird die benannte Grenze von 30,00 m nicht erreicht werden. Ein entsprechender Hinweis ist deshalb auf der Planzeichnung nicht erforderlich. Der Hinweis zur Betroffenheit der Flugsicherung wird zur Information an die betroffenen Grundstückseigentümer weitergeleitet.

Nr.	Behörde / sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Auswertung
19	Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (SenMVKU), Abt. I - Umwelt- und Klimaschutzpolitik, Kreislaufwirtschaft und Immissionsschutz	26.05.2025	Sie erhalten die Stellungnahmen der Referate I C und I D der SenMVKU, die sich auf die gesetzlichen Grundlagen der §§ 4 ff BImSchG und §§47 ff. BImSchG stützt.	Kenntnisnahme
			<u>Luftreinhalteplanung</u> Die Belange sind nicht betroffen.	Kenntnisnahme
			<u>Lärminderungsplanung</u> Der Stellungnahme liegt das Gutachten Nr. 63824G04 vom 03. April 2025 der BeSB GmbH Berlin zugrunde. Den darin aufgezeigten Ansätzen wird grundsätzlich gefolgt, jedoch ergeben sich aus der schalltechnischen Untersuchung ausschließlich Hinweise in Bezug auf den neu zu errichtenden Gebäuderiegel entlang der Germanenstraße. Die bereits bestehenden Neubauten nördlich des geplanten Gebäuderiegels sind jedoch ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplans. Sowohl die schalltechnische Untersuchung als auch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sollten auf diesen Bereich ausgeweitet werden.	Keine Berücksichtigung Aus dem Kartenmaterial des Schalltechnischen Gutachtens geht die Belastung der bebauten Bereiche des Plangebiets durch Gewerbelärm und Verkehrslärm (sowohl bei freier Schallausbreitung als auch mit dem geplanten Baukörper im südlichen Plangebiet) hervor. Der Forderung, den Anwendungsbereich der tF Nr. 3 auf die bereits bebauten Grundstücke auszuweiten, wird mit Blick auf private und öffentliche Interessen nicht gefolgt.

Nr.	Behörde / sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Auswertung
				Grundsätzlich gelten die Festsetzungen eines Bebauungsplans nur für eine Neubebauung bzw. die Änderung von bereits vorhandener Bebauung. Die Gebäude im nördlichen Plangebiet wurden unter Beachtung der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109, Ausgabe 2018 errichtet. Sie entsprechen damit den Anforderungen an Vorhaben im unbeplanten Innenbereich und weisen ein akzeptables Schutzniveau auf. Zudem ist mit einer zügigen Bebauung des südlichen Plangebiets nach Inkrafttreten des Bebauungsplans XV-25-1 zu rechnen. Auch wenn die Bebauung anders realisiert werden könnte als der Schalltechnischen Untersuchung zugrunde gelegt, so wird sich die Verkehrslärmbelastung an den Bestandsgebäuden im Plangebiet durch die Bebauung des südlichen Bereichs in jedem Fall durch die

Nr.	Behörde / sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Auswertung
				schallabschirmende Wirkung der Neubauten verbessern.
20	Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (SenMVKU) - Wasserbehörde -	20.05.2025	Zum o. g. B-Planentwurf nehme ich für das Referat II B (Wasserwirtschaft), das Referat II C (Boden- und Grundwassersanierung, Bodenschutz) und die Wasserbehörde des Landes Berlin (Referat II D - Gewässerschutz) wie folgt Stellung:	Kenntnisnahme
			Grundsätzliche Einwände gegen das dargestellte Planungsziel bestehen nicht, allerdings enthält das vorliegende Planmaterial keine Angaben zur Entwässerung.	Kenntnisnahme
			Ein Fachgutachten zur Regenwasserbewirtschaftung mit Benennung der für das Plangebiet geeigneten Maßnahmen liegt nicht vor. Es wird empfohlen, ein Fachgutachten zur Niederschlagsentwässerung zu erstellen, in dem die Entwässerung des gesamten Plangebiets geplant bzw. die Machbarkeit der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung aufgezeigt wird. Bis zum Vorliegen eines Fachgutachtens zur Niederschlagsentwässerung und der Festschreibung dessen wesentlichen Kerninhalte in Form von textlichen Festsetzungen oder einem städtebaulichen Vertrag wird die Entwässerung des Plangebietes nicht als gesichert betrachtet.	Berücksichtigung Zur Klärung der Entwässerungsproblematik der Plangebietsfläche wurde durch das Büro grigoleit (Landschaftsarchitektur Umweltplanung) eine Gesamtkonzeption Regenwasserbewirtschaftung mit Datum vom 15.6.2026 erarbeitet. Das Konzept weist die Machbarkeit der Grundstücksentwässerung im Geltungsbereich des Bebauungsplan XV-25-1 nach. Die Ergebnisse der Konzeption wurden in den Begründungstext aufgenommen, die



Nr.	Behörde / sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Auswertung
				Grundstücksentwässerung kann damit als gesichert angesehen werden. Da das Entwässerungskonzept als vorgezogene Maßnahme eines vom zukünftigen Bauherren zu erstellenden Bauantrages erarbeitet worden ist, kann davon ausgegangen werden, dass dieses Konzept auch ohne eine vertragliche Sicherung umgesetzt wird. Zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages besteht aus stadtplanerischer Sicht keine Erforderlichkeit.
			Nach II 1.6 soll auf die Möglichkeit textlicher Festsetzungen zur Regenwasserbewirtschaftung aufzunehmen verzichtet werden. Ich verweise in diesem Zusammenhang auf das Rundschreiben zum Umgang mit Niederschlagswasser in B-Plänen in Berlin der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (Rundschreiben Nr. 4/2018). Darüber hinaus verweise ich auf das Versickerungsgebot nach § 36a BWG.	Wird berücksichtigt Das Versickerungsgebot wird im Rahmen der Erarbeitung der Gesamtkonzeption für die Regenwasserbewirtschaftung, welche durch das Büro grigoleit (Landschaftsarchitektur Umweltplanung) mit Stand 15.06.2026 erarbeitet wurde, berücksichtigt.
			Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen und Niederschlagsentwässerung <u>Allgemeine Hinweise zur Regenwasserbewirtschaftung</u>	Wird berücksichtigt Die Hinweise wurden im Rahmen der Erstellung des Gesamtkonzepts



Nr.	Behörde / sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Auswertung
			Das Gebiet liegt im Einzugsgebiet der Trennkanalisation. Grundsätzlich ist zu beachten, dass im Falle einer Bebauung bzw. bei einem Bauvorhaben die Regenwasserbewirtschaftung auf dem Plangebiet in Anlehnung an den natürlichen Wasserhaushalt durch Verdunstung und Versickerung mittels planerischer Vorsorge sicherzustellen ist. Die Ableitung des Regenwassers ist auf ein natürliches Maß zu begrenzen und das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu bewirtschaften. Ist eine vollständige Bewirtschaftung des Regenwassers auf dem Grundstück aufgrund objektiver Rahmenbedingungen nicht umsetzbar, ist dies in Form eines Fachgutachtens zu begründen. Es ist zu beachten, dass die Vorgaben und Hinweise gemäß dem Hinweisblatt zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-Be, Stand Juli 2021) einzuhalten sind. Begründung: Das Niederschlagswasser von versiegelten Flächen fließt schnell ab und steht damit nicht für die Verdunstung und Versickerung zur Verfügung. Dies führt neben den Folgen für das örtliche Klima bei ungedrosselter Ableitung zu häufig wiederkehrenden, großen Abflussspitzen im Gewässer, die eine starke Belastung für die Gewässerökologie darstellen	Regenwasserbewirtschaftung (Büro grigoleit Landschaftsarchitektur Umweltplanung mit Stand 15.06.2026) berücksichtigt.



Nr.	Behörde / sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Auswertung
			und zur Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen führen können. In Abhängigkeit der Herkunft des Niederschlagswassers führt es zudem zu einer stofflichen Belastung. Eine zusätzliche stoffliche und hydraulische Belastung der Gewässer ist zu vermeiden. Eine Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt ist anzustreben. Nach § 5 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz des Bundes (WHG) ist jede Person bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, verpflichtet, nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden, die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten sowie eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden. Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, u.a. mit dem Ziel, möglichen Folgen des Klimawandels vorzubeugen sowie an oberirdischen Gewässern so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen (vgl. § 6 Abs. 1 Nr. 5 und 6 WHG). Regenwasser, welches aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließt, ist Abwasser (§ 54 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WHG) und muss so beseitigt werden, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht	



Nr.	Behörde / sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Auswertung
			beeinträchtigt wird (§ 55 Abs. 1 Satz 1 WHG). Gemäß § 27 WHG ist für oberirdische Gewässer der gute chemische und ökologische Zustand bzw. das gute ökologische Potential zu erreichen. Eine Verschlechterung ist zu vermeiden. Für die Regenwasserbewirtschaftung ist in Abhängigkeit der Belastung des Regenwassers die Versickerung des Regenwassers über die belebte Bodenzone anzustreben (§ 36a Berliner Wassergesetz). Eine Erlaubnis für das Einleiten von Abwasser in Gewässer (Direkteinleitung) darf nur erteilt werden, wenn die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so geringgehalten wird, wie dies bei Einhaltung der jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik möglich ist (§ 57 WHG).	
			<u>Fachliche Hinweise zur Niederschlagsentwässerung aufgrund der geologischen Verhältnisse</u> Das Plangebiet befindet sich auf der Teltow-Hochfläche. Laut Informationen aus dem Geoportal des Landes Berlin liegen hier Schmelzwassersande vor. Hieraus ergeben sich bei der Bebauung prinzipiell Sonderbedingungen für die Planung der Niederschlagsentwässerung des Gebietes: • Im Untergrund der Hochfläche können großflächig Schichten mit geringer Wasserdurchlässigkeit vorliegen,	Wird berücksichtigt Die Hinweise wurden im Rahmen der Erstellung des Gesamtkonzepts Regenwasserbewirtschaftung (Büro grigoleit Landschaftsarchitektur Umweltplanung mit Stand 15.06.2026) berücksichtigt. Der Vorschlag Wege wasser- und luftdurchlässig aufzubauen wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 5 bereits



Nr.	Behörde / sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Auswertung
			die ein Hemmnis für die Versickerung von Niederschlagswasser darstellen können und sich ggf. vernässungsbegünstigend auswirken. • Durch das Vorliegen geringdurchlässiger Schichten im Untergrund kann es zum saisonalen oder permanenten Aufstau von Wasser im oberflächennahen Bereich kommen, welches vom Berliner Hauptgrundwasserleiter getrennte Grundwasserkörper bildet. Solches Wasser wird als „schwebendes Grundwasser“ oder „Schichtenwasser“ bezeichnet, ist aber der Sache nach Grundwasser und damit auch maßgeblich für den örtlichen Bemessungsgrundwasserstand. • Der zu erwartende mittlere höchste Grundwasserstand (zeMHGW) bzw. der zu erwartende höchste Grundwasserstand (zeHGW), welcher sich in Berlin immer auf den Hauptgrundwasserleiter bezieht, ist damit als maßgeblicher Bemessungsgrundwasserstand für die Errichtung von Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung im Bereich der Hochflächen nicht aussagekräftig. • Durch die sich daraus ergebende Unsicherheit bezüglich des Flurabstandes des oberflächennahen Grundwassers kann der Nachweis über das Einhalten des nach DWA-A-138 vorgeschriebenen	umgesetzt. Eine extensive Dachbegrünung der Dachflächen wird nicht mit aufgenommen, da entsprechend des naturschutz-rechtlichen Eingriffstatbestandes und des erarbeiteten Entwässerungskonzeptes für eine derartige Maßnahme keine verhältnismäßige Erforderlichkeit für eine textliche Festsetzung abgeleitet werden kann. Der Bebauungsplan enthält auch deshalb keine Festsetzung zur Dachbegrünung, da gemäß § 8 Abs. 1 Satz 3 BauO Bln für Dächer mit einer Neigung bis 10 Grad und einer Fläche von mehr als 100 m² bereits eine verbindliche Begrünungspflicht besteht, soweit keine andere zulässige Nutzung entgegensteht. Diese landesrechtliche Vorgabe ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen. Vor dem Hintergrund des städtebaulichen Konzepts, das die Errichtung eines mehrgeschossigen

Nr.	Behörde / sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Auswertung
			Mindestabstandes zwischen der Unterkante einer eventuell zu errichtenden Versickerungsanlage und der lokalen Grundwasseroberfläche teils nicht unter alleiniger Nutzung bereits verfügbarer Daten erbracht werden. • Sollte eine Versickerung als Maßnahme der Niederschlagswasserbewirtschaftung angestrebt werden, besteht die Herausforderung für die Planer darin, in Abstimmung mit den zuständigen Stellen der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (SenMVKU) ein Vorgehen zu entwickeln, dass die Einhaltung dieses Mindestabstandes sicherstellt. Es ist zu beachten, dass eine weitgehende Bewirtschaftung anfallenden Regenwassers auf dem Grundstück in jedem Fall auszuführen ist. • Unter den vorliegenden hydrogeologischen Randbedingungen wird die starke Empfehlung ausgesprochen, der Abflussvermeidung und Verdunstung auf dem Grundstück besondere Priorität beizumessen, da für eine Versickerung von Regenwasser hier erschwerte Bedingungen vorliegen. Dies kann durch eine möglichst intensive Dachbegründung und den Aufbau von befestigten Außenflächen (soweit diese erforderlich sind) in Wasser-	Gebäuderiegels vorsieht, ist davon auszugehen, dass der vorgenannte Schwellenwerte von 100 m² erreicht wird. Eine weitergehende Festsetzung zur Dachbegründung ist daher im Bebauungsplan nicht erforderlich.



Nr.	Behörde / sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Auswertung
			und luftdurchlässigem Aufbau, sowie eventuell durch eine Brauchwassernutzung von Regenwasser erfolgen. • Es gelten grundsätzlich die Anforderungen des „Hinweisblattes zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin“ (BReWa-BE) [1], also die vollständige Bewirtschaftung des Regenwassers auf dem Plangebiet. [1] https://www.berlin.de/sen/uvk/_assets/umwelt/wasser-und-geologie/publikationen-und-merkblaetter/hinweisblatt-brewa-be.pdf	
			<u>Erkundung von schwebendem Grundwasser bei der Planung von Versickerungsanlagen</u> Für die Planung von verschiedenen Lösungen der Versickerung von Niederschlagswasser auf der Teltow-Hochfläche ist es von großer Bedeutung, so früh wie möglich eine quantitative Basis zur Einschätzung des Vorliegens und der Ausprägung von lokal, potentiell hoch anstehendem schwebendem Grundwasser zu erlangen. Dies ist die Voraussetzung, um gesicherte Grundwasserflurabstände ausweisen zu können, welche wiederum die Voraussetzung für die Planung und Genehmigung von Versickerungsanlagen sind. Generell sollte bei stattfindenden Baugrunduntersuchungen eine Dokumentation von möglichen Hinweisen auf	Keine Berücksichtigung Die angesprochenen Aspekte betreffen die baugrundspezifische Untersuchung im Rahmen der Bauausführung. Sie sind nicht Gegenstand der bauleitplanerischen Abwägung, sondern werden auf der Ausführungs- bzw. Genehmigungsebene geprüft und berücksichtigt. Eine Aufnahme entsprechender Regelungen in den Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich. Die Vorhabenträgerin wurde über die abgegebenen Hinweise informiert



Nr.	Behörde / sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Auswertung
			schwebendes Grundwasser erfolgen. Dazu gehören neben im Zuge von Bohrungen angetroffenen Grundwasserständen auch phänologische Merkmale wie z.B. Eisen-Mangan-Oxidausfällungen (Verockerung/ Marmorierung) im Bodenprofil sowie Hinweise auf das Vorkommen von unter Grund- oder Stauwassereinfluss ausgebildeten Bodenarten wie Gley und Pseudogley. Der weitere Untersuchungsbedarf und die Untersuchungstiefe hängen wesentlich von den vor Ort angetroffenen Rahmenbedingungen, insbesondere von der Mächtigkeit der oberflächennah vorliegenden, potenziell wasserführenden Sedimente sowie die im Endzustand versiegelte Grundstücksfläche des Vorhabens, ab und sind im Folgenden geschildert. • <u>Szenario 1:</u> Liegen an der Oberfläche potentiell wasserführende Sedimente mit einer Mächtigkeit > 1,2 m vor, gilt folgendes: Pro angefangenem Hektar Fläche ist eine Erkundungsbohrung im Trockenbohrverfahren bis zum Erreichen der ersten geringdurchlässigen Schicht (z.B. Geschiebemergel) abzuteufen. Die grundsätzliche Anforderung lautet, dass das Plangebiet durch die Erkundungsbohrungen repräsentativ erfasst werden muss. Die geringdurchlässige Schicht darf dabei nicht	



Nr.	Behörde / sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Auswertung
			durchstoßen werden. Die Bohrung ist zu einer Grundwassermessstelle mit einem Durchmesser von 2“ auszubauen. Die Grundwassermessstelle muss direkt oberhalb der undurchlässigen Schicht verfiltert sein. Die Einrichtung der Grundwassermessstelle erfolgt unabhängig davon, ob zum Zeitpunkt der Errichtung tatsächlich Grundwasser angetroffen wird. Die Grundwassermessstellen sind so im Plangebiet zu verteilen, dass vorhandene oberflächennahe potentiell grundwasserführende Schichten vollständig und repräsentativ erschlossen werden. Die Platzierung erfolgt nach Sachkunde des durchführenden geotechnischen Planers. In Absprache mit SenMVKU IIB3 kann die Anzahl der Grundwassermessstellen reduziert werden, sofern plausibel dargestellt werden kann, dass eine repräsentative Erkundung des Plangebietes sichergestellt werden kann. Die für Wasserwirtschaft zuständige Senatsverwaltung steht bei Bedarf beratend zur Verfügung. In diesen Messstellen ist über einem Zeitraum von mindestens einem Jahr der Grundwasserstand mit Datenloggern täglich zu messen und digital aufzuzeichnen. Die Daten sind mindestens bis zur Erteilung der wasserrechtlichen Zulassung aufzubewahren und so früh wie möglich der für Wasserwirtschaft zuständigen Senatsverwaltung zur Berechnung von	



Nr.	Behörde / sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Auswertung
			Kenngrößen des lokalen Grundwasserkörpers zu übergeben. Weiterhin sind bei der Erkundung gewonnene geologische Daten zu übergeben. Falls auf dem Grundstück mit einem (temporären) Einstau von Grundwasser in die Versickerungsanlage gerechnet werden muss, ist eine Drainage bzw. ein Drosselabfluss aus einer Rigole vorzusehen, welche dann ebenfalls eine Drainagefunktion übernimmt. Hierbei wird von der SenMVKU der in Abhängigkeit zur Einbautiefe stattfindenden Abfluss von Grundwasser über die Drainagen berechnet und eine maximale Einbautiefe von Drainagen festgelegt. • <u>Szenario 2:</u> Beträgt die Mächtigkeit der oberflächlich vorliegenden potentiell wasserführenden Schicht weniger als 1,2 m, ist zur Sicherstellung einer grundwasserfreien Sickerstrecke für Maßnahmen der Regenwasserversickerung eine Drainage bis in eine Tiefe von maximal 100 cm, bzw. bis maximal 10 cm oberhalb der zuoberst angetroffenen geringleitenden Schicht (i.d.R. Geschiebelehm/-mergel) vorzusehen. Es sind keine Messungen des lokalen Grundwasserspiegels erforderlich und es findet keine Betrachtung des lokalen Wasserhaushaltes in Bezug auf eventuell stattfindenden Grundwasserabfluss statt. Es muss berücksichtigt werden, dass eine Sickerstrecke von ≥ 50 cm	



Nr.	Behörde / sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Auswertung
			in jedem Fall erforderlich und auch nur für den Regenwasserabfluss von gering belasteten Herkunftsflächen¹ nach Einzelfallprüfung zulässig ist. Hier ist bis zum Vorliegen einer allgemeinen Regelung in jedem Fall Rücksprache mit der für die Wasserwirtschaft zuständigen Senatsverwaltung und der Oberen Wasserbehörde erforderlich. • <u>Szenario 3:</u> Wird bei Erkundungsbohrungen bis in einer Tiefe von $\geq 2,5$ m unter GOK weder Grundwasser noch geringleitende Schichten angetroffen, kann ggf. eine Versickerungsanlage ohne weitere Erkundung von eventuell auftretendem oberflächennahem Grundwasser erfolgen. Voraussetzung ist, dass zwischen der Unterkante der Versickerungsanlage (inklusive der vorgeschriebenen Sickerstrecke) und dem erkundeten Grundwasserstand / der obersten geringleitenden Schicht / dem tiefsten Punkt der Bohrung ein Abstand von ≥ 2 m eingehalten werden kann. Die vorgeschriebene Sickerstrecke beträgt 0,5 m für Flächen mit geringem Belastungspotenzial, 1 m für alle anderen Flächen. Hinweis:	



Nr.	Behörde / sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Auswertung
			Hinsichtlich der Prüfung von Versickerungsmöglichkeiten auf der Teltow-Hochfläche kann sich an dem Leitfaden zur Versickerung von Niederschlagswasser auf der Barnim-Hochfläche orientiert werden. Fußnote ¹: Folgende Oberflächen gelten in diesem Sinne als gering belastet: • Nichtmetallische Dachflächen sowie unbeschichtete metallische Dachflächen von maximal 50 Quadratmetern ohne technische Aufbauten, die wassergefährdende Stoffe enthalten (zum Beispiel Klimageräte oder Solarthermieanlagen) • Dachflächen aus biozidfreien Materialien • Sonstige Flächen, auf denen nicht regelmäßig mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, wobei die Menge von 20 Litern pro Umgang nicht überschritten werden darf • Rad- und Gehwege • Hofflächen und Pkw-Parkplätze ohne häufigen Verkehrswechsel in Wohngebieten, Wohnwege und Wohnstraßen	
			Altlastensituation	Kenntnisnahme

Nr.	Behörde / sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Auswertung
			Das Plangebiet ist unter der Nummer 6064 im Bodenbelastungskataster eingetragen und befindet sich in der Zuständigkeit des bezirklichen Umweltamtes. Grundwasserschäden im Umfeld sind meinem Referat II C nicht bekannt.	Des Fachbereich Umweltschutz des Bezirksamt Treptow-Köpenick wurde ebenfalls mit Schreiben von 22.04.2025 im Rahmen der förmlichen Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Die Abwägung der Stellungnahme erfolgt unter lfd. Nr. 25 und 26.1 und 26.2.
			Hinweis zu Tiefbaumaßnahmen Sollen für die Umsetzung der Planungen Grundwasserbenutzungen, beispielsweise für die Errichtung von Tiefgaragen erfolgen, ist folgendes zu beachten: Das Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten bzw. Ableiten von Grundwasser sowie Einbringen bzw. Einleiten von Stoffen in das Grundwasser stellen nach den Bestimmungen des § 9 Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) Benutzungen dar, die in Verbindung mit § 46 Abs. 1 Nr. 1 bzw. § 49 Abs. 1 Satz 2 WHG einer wasserbehördlichen Erlaubnis nach § 8 Abs. 1 WHG bedürfen. Um die Auswirkungen der Grundwasserförderung auf Umgebung, Gebäude, Anlagen Dritter sowie auf Schutzgüter, insbesondere bei Altlasten, zu minimieren, werden häufig Bauausführungen in „Trogbauweise“	Kenntnisnahme Der Hinweis betrifft die Genehmigungs- und Ausführungsebene, eine Änderung des Bebauungsplans ist daher nicht erforderlich. Die Hinweise sind im bauaufsichtlichen Verfahren durch den Bauantragssteller zu berücksichtigen.



Nr.	Behörde / sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Auswertung
			(Baugrube mit einer Dichtheit von mindestens 1,5 l/s x 1.000 m² der benetzten Wand- und Sohlfläche) gefordert. Im eigenständigen wasserbehördlichen Verfahren wird geprüft, welche Auswirkungen die beantragten Grundwasserbenutzungen tatsächlich haben werden. Für die stofflichen Benutzungen des Grundwassers, d.h. unterhalb des HGW/zeHGW, sind die Anforderungen des § 48 des Wasserhaushaltsgesetzes einzuhalten (Grundwasserverträglichkeit). In Abhängigkeit von den geplanten Grundwasserentnahmen ist eine UVP-Vorprüfung oder eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Rahmen des wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens nach § 3a des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in Verbindung mit § 16h des Berliner Wassergesetzes (BWG) und Nr. 13.3. der Anlage 3 des BWG vorzunehmen. Weitere zulassungspflichtige Grundwasserbenutzungen sind z.B. das Errichten und Betreiben von Brunnen und die Erdwärmenutzung. In den wasserrechtlichen Verfahren (Wasserhaltungen, Brunnen, Erdwärme usw.) erfolgt jeweils die Beteiligung der	



Nr.	Behörde / sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Auswertung
			zuständigen Altlastenbehörde. Sind für den beplanten Bereich Einträge im Bodenbelastungskataster BBK oder weitergehende diesbezügliche Erkenntnisse vorhanden, können für die Feststellung der Erlaubnisfähigkeit und für die Ausführung von Grundwasserbenutzungen Maßnahmen zur Ermittlung und/oder Überwachung der Grundwasserqualität im Bereich der Grundwasserbenutzungen erforderlich werden (z. B. Förderwasseruntersuchungen, Grundwassergütemessstellen).	
			Weitere Informationen zu den Grundwasserbenutzungen und zur Antragstellung sind zu finden unter: http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/wasser/wasserrecht/pdf/merkblatt_gw-be-nutzungen.pdf http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/wasser/wasserrecht/pdf/antrag-gw-absen-kung.pdf http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/wasser/wasserrecht/pdf/antrag-brunnen.pdf http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/wasser/wasserrecht/pdf/leitfaden-erd-waerme.old.pdf http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/wasser/wasserrecht/pdf/erdwaerme-ber-lin.pdf	Kenntnisnahme
			Rechtsgrundlagen WHG	Kenntnisnahme



Nr.	Behörde / sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Auswertung
			Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.7.2009 (BGBl. I. S. 2585), das durch Artikel 4 Absatz 76 des Gesetzes vom 7.8.2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist BWG Berliner Wassergesetz (BWG) in der Neufassung vom 17.7.2005 (GVBl. S. 357), das zuletzt durch Art. III des Gesetzes vom 20.5.2011 (GVBl. S. 209) geändert worden ist	
21.1	Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klima und Umwelt (SenMVKU), Abt V Tiefbau	30.05.2025	Es wurden folgende Fachbereiche der Abteilung V Tiefbau beteiligt und um Stellungnahme gebeten: V A E, V B A, V B B, V B C, V B E, V B F, V C A, V C B, V C C, V C D, V C E, V D, V E Von den Fachbereichen V D, V E und V B E gab es Hinweise bzw. Einwendungen. Diese sind im Anhang beigefügt. Der Fachbereich V C B hat keine Stellungnahme abgegeben.	Kenntnisnahme Die Hinweise bzw. Einwendungen der Fachbereiche V D, V E und V B E sind unter der ldf. Nr. 21.2 abgewogen.
21.2	Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr,	30.05.2025	<u>Fachbereich V D</u>	Kenntnisnahme



Nr.	Behörde / sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Auswertung
	Klima und Umwelt (SenMVKU), Abt V Tiefbau		Die Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, Abteilung V - Tiefbau, Bereich Brücken/Ingenieurbau - Erhaltung/ Betrieb (SenMVKU, V D) gibt für den Aufgaben- und Verantwortungsbereich der Ingenieurbauwerke des Landes Berlin nach AZG i.V.m. ZustKat AZG Nr. 10 Abs. 6 Fehlmeldung ab.	
			<u>Allgemeiner Hinweis:</u> Besteht der Bedarf an einem neuen Ingenieurbauwerk (z.B. Brückenbauwerke, Stützbauwerke ab 1,50 m, Lärmschutzwände ab 2,00 m) im öffentlichen Straßenland oder öffentlichen Grün- und Erholungsanlagen und soll die Unterhaltungslast künftig an den Straßenbaulastträger für Ingenieurbauwerke öffentlicher Verkehrsflächen fallen, wird dieser Bedarf an SenMVKU, Abteilung V - Tiefbau gerichtet und hier nach Maßgabe der Kapazitäten die Baumaßnahme in eigener Zuständigkeit geplant, zur Ausführung nach Berliner Straßengesetz freigegeben und umgesetzt. Im Ausnahmefall können für untergeordnete Bauwerke Aufgaben an Dritte als Realisierungsträger übertragen werden. Dafür muss eine projektbezogene Einzelfallregelung im Rahmen einer Durchführungsvereinbarung zwischen Realisierungsträger und Straßenbaulastträger getroffen werden. Darin sind die Verantwortlichkeiten der Beteiligten eindeutig zu regeln, wie	Kenntnisnahme Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Neue Ingenieurbauwerke auf öffentlichen Straßenland oder öffentlichen Grün- Und Erholungsanlagen sind im Rahmen der Bebauungsplanänderung nicht notwendig.

Nr.	Behörde / sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Auswertung
			bspw. die Planung, Planfreigabe, Ausführung und die Beteiligung bis zur Übergabe zu erfolgen hat. <u>Generell gilt:</u> Für Ingenieurbauwerke, welche in die Unterhaltungslast von SenMVKU, V D fallen sollen, fordert die SenMVKU, V D für die Durchführung der Bauwerksüberwachung und -prüfung nach DIN 1076 sowie für Unterhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen die Gewährleistung einer uneingeschränkten Zugänglichkeit von allen Seiten sowie zu jedem Bauwerksteil. Hierzu ist zu der bebauten Fläche zusätzlich ein 5,00 m breiter Streifen und die Zuwegung zum Bauwerk mit einem Geh- und Fahrrecht (Grunddienstbarkeit) für den Träger der Straßenbaulast durch den Realisierungsträger zu sichern.	
			<u>Fachbereich V E</u> VE 12: Es wird darauf hingewiesen, dass die für Kampfmittel zuständige Ordnungsbehörde keine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung erteilt. Gegen die Planungen bestehen keine Bedenken.	Kenntnisnahme
			<u>Fachbereich V B E</u> ich bitte die Belange der öffentlichen Beleuchtung, wie folgt zu berücksichtigen:	Kenntnisnahme Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Plangebiet sind ausschließlich private Flächen betroffen, eine öffentliche Erschließung ist nicht

Nr.	Behörde / sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Auswertung
			- Sind von der Baumaßnahme/Vorhaben Anlagen der öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin einschließlich der Netzanschlussleitungen betroffen, ist die Vorgehensweise mit dem Betreiber, Stromnetz Berlin GmbH, BerlinLicht, DG-AL, Eichenstraße 3A, 12435 Berlin, Telefon 030/49202 8100 abzustimmen. Das gilt auch bei Auswirkungen auf die Beleuchtungsqualität. - Arbeiten an den Anlagen der öffentlichen Beleuchtung und Provisorien gehen zu Lasten des Verursachers. - Ein neues Beleuchtungskonzept sollte sich harmonisch in das Gesamtensemble einfügen und die entsprechende funktionelle und gestalterische Tag- und Nachtwirkung zeigen. - Eine neu zu errichtende öffentliche Beleuchtungsanlage kann in den Bestand der öffentlichen Beleuchtung Berlins übernommen werden (BerlStrG). - Für öffentliche Straßenbaumaßnahmen ist ein Beleuchtungsprojekt beim Betreiber der öffentlichen Beleuchtung Berlins einzureichen. - Die Kosten für die Beleuchtungsmaßnahme sind in die Baumaßnahme mit aufzunehmen	vorgesehen. Öffentliche Verkehrsflächen oder Anlagen der öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die Belange der öffentlichen Beleuchtung sind durch die Planung nicht berührt.

Nr.	Behörde / sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Auswertung
22	Landesdenkmalamt Berlin	27.05.2025	die o.g. Planung betrifft Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege. Alle wesentlichen Aspekte dazu sind bereits in der Begründung in A.II.1.7 auf Grundlage unserer Stellungnahme vom 10.01.2024 genannt. Der Satz „Ein dringendes Gesamtinteresse Berlins ist aus denkmalfachlicher Sicht jedoch nicht betroffen“ spielte nur in dem damaligen Verfahren eine Rolle und kann entfallen.	Berücksichtigung Der Hinweis wurde in der Begründung im Kapitel II.1.7 Denkmalschutz gestrichen.
23	Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (SenMVKU), Oberste Naturschutzbehörde des Landes Berlin - III B 2-22 - Gebietsschutz	07.05.2025	ich sende Ihnen zunächst aufgrund der verwechsellten Zuständigkeiten in der untenstehenden [E-Mail, eingefügt] kurz die Aufgabenbereiche der Gruppen in der SenMVKU IIIB (oberste Naturschutzbehörde des Landes Berlins) zu, damit zukünftig die richtigen Adressaten erreicht werden: SenMVKU IIIB1 -> Landschaftsplanung SenMVKU IIIB2 -> Schutzgebiete (LSG, NSG, FFH- und SPA-Gebiete), Unterschutzstellung, Schutzgebietsmanagement (SenMVKU IIIB3 -> Biodiversität) SenMVKU IIIB4 -> Artenschutz und Handelsartenschutz	Kenntnisnahme Der Empfänger nahm fälschlicherweise aufgrund des Adresskopfes an, dass es zu einer Verwechslung der Zuständigkeiten im Rahmen der Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB gekommen ist. Entsprechend der Liste der Träger öffentlicher Belange (Stand 23.05.2025) werden für den Träger SenMVKU (Artenschutz) die Referate III B 2 und III B 4 als generell zu beteiligende Träger aufgeführt. Fälschlicherweise werden das Referat III 2 (Schutzgebiete) und das Referat III 4 (Artenschutz und Handelsartenschutz) in der o.g. offiziellen Trägerliste unter SenMVKU

Nr.	Behörde / sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Auswertung
				subsumiert, jedoch mit zwei eigenständigen E-Mailadressen für die Beteiligung aufgeführt. Aus diesem Grund wurden beide Referate als SenMVKU (Artenschutz) beteiligt. Das Referat III B 2 erhielt dadurch die unkorrekte Bezeichnung im Briefkopf. Die Beteiligung des Referat III B 4 erfolgte ebenfalls im Rahmen der Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB und wird unter der lfd. Nr. 24 ausgewertet.
			Ich antworte Ihnen im Folgenden ausschließlich aus meiner Zuständigkeit heraus, also aus IIIB2 hinsichtlich der nationalen und europäischen Schutzgebiete. Ich bedanke mich zunächst für die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB am Bebauungsplan XV-25-1 „Germanenstraße“ für das Grundstück Teutonenstraße 3/9 und 8/14 sowie Germanenstraße 2/6 im Bezirk Treptow Köpenick, Ortsteil Altglienicke. Nach Überprüfung der Lage des B-Plans sowie der zur Verfügung gestellten Unterlagen kann ich Ihnen für die Belange meiner Gruppe SenMVKU IIIB2 (Schutzgebiete, Unterschutzstellungen,	Kenntnisnahme Es sind keine Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete oder die europäischen Natura2000 Gebiete betroffen.



Nr.	Behörde / sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Auswertung
			Schutzgebietsmanagement) Fehlanzeige melden. Die Berliner Schutzgebietskategorien (Landschaftsschutzgebiete und Naturschutzgebiete sowie die europäischen Natura2000-Gebiete) liegen in ausreichender Entfernung zu den B-Plan-Grenzen (so liegt das nächstgelegene Naturschutzgebiet „Grünauer Kreuz“ in über 700 m Luftlinie entfernt sowie das Landschaftsschutzgebiet „Grünauer Forst“ etwa 680 m Luftlinie entfernt), so dass die Belange meiner Gruppe durch den hier in Rede stehenden B-Plan nicht berührt sind.	
24	Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (SenMVKU), Oberste Naturschutzbehörde - Freiland-Artenschutz - III B 4	28.05.2025	im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans XV-25-1 für die Grundstücke Teutonenstraße 3/9 und 8/14 sowie Germanenstraße 2/6 im Bezirk Treptow-Köpenick, OT Altglienicke prüfe ich im Auftrag der obersten Naturschutzbehörde, Fachbereich Freiland-Artenschutz die Betroffenheit gesetzlich besonders und streng geschützter Arten bzw. ihrer Habitate, das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sowie die Plausibilität und Vollständigkeit faunistischer Untersuchungen und die im Artenschutzfachbeitrag aufgeführten geplanten Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen. Grundlage der Prüfung sind folgende Dokumente:	Kenntnisnahme Es handelt sich um eine Sachverhaltsdarstellung.

Nr.	Behörde / sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Auswertung
			- Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans XV-25-1 für die Grundstücke Teutonenstraße 3/9 und 8/14 sowie Germanenstraße 2/6 im Bezirk Treptow-Köpenick, OT Altglienicke (Stand April 2025) - Entwurf des Bebauungsplans XV-25-1 für die Grundstücke Teutonenstraße 3/9 und 8/14 sowie Germanenstraße 2/6 im Bezirk Treptow-Köpenick, OT Altglienicke (Stand 07.04.2025) Die Fläche des Bebauungsplans XV-25-1 ist derzeit im festgesetzten Bebauungsplan XV-25 (Rechtskraft seit 2006) als Mischgebiet ausgewiesen. Ziel des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist die planungsrechtliche Umwidmung der betreffenden Teilflächen in ein Allgemeines Wohngebiet, um die bauliche Entwicklung – insbesondere die Errichtung von Wohnnutzung – auf bislang unbebauten Teilbereichen zu ermöglichen.	
			Im Rahmen des Verfahrens liegt keine prüffähige artenschutzfachliche Unterlage vor (z. B. ein Artenschutzfachbeitrag oder eine Vorprüfung gemäß der artenschutzrechtlichen Prüfkaskade), zu der eine fachliche Bewertung erfolgen könnte. Auch aus der Begründung des Bebauungsplans XV-25-1 ergibt sich nicht, dass der Artenschutz im vorliegenden Verfahren oder im Rahmen des übergeordneten Bebauungsplans XV-25, auf den im	keine Berücksichtigung Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens XV-25 wurden die zum Zeitpunkt der Festsetzung geltenden artenschutzrechtlichen Anforderungen beachtet. Auf Grundlage dieses Bebauungsplans wurden Baugenehmigungen für 8 Wohngebäude erteilt, die



Nr.	Behörde / sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Auswertung
			Kapitel X.1 der Begründung („Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima“, S. 43) Bezug genommen wird, rechtlich und fachlich vollständig abgearbeitet wurde. Ob parallel zu dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren ein Baugenehmigungsverfahren für die unbebauten Grundstücksflächen durchgeführt wird, in dessen Rahmen eine artenschutzrechtliche Prüfung erfolgt, ist hier nicht bekannt. Die folgenden Einschätzungen erfolgen daher auf Grundlage der vorliegenden Planunterlagen, ergänzt durch Auswertungen aus dem Geoportal Berlin (Biotoptypenkartierung, Digitale Orthofotos 2024). Mangels belastbarer Erhebungen, konkreter Kartierungen und deren Auswertung sowie ohne eine Vor-Ort-Begehung basieren die nachfolgenden Aussagen auf vorsorglichen Einschätzungen („worst-case“-Annahmen), orientiert an vorhandenen Habitatstrukturen sowie bekannten ökologischen Ansprüchen besonders und streng geschützter Arten. Für den Standort selbst sind laut Geoportals Berlin keine gesetzlich geschützten Biotope gemeldet. Jedoch lassen	unter Beachtung des geltenden Artenschutzrechtes bereits vor Aufstellung des Änderungsbebauungsplans XV-25-1 errichtet wurden. Im Ergebnis dieses Bauprozesses wurden umfangreiche bauvorbereitende Maßnahmen auf dem Baugrundstück mit dem Ergebnis durchgeführt, dass sich nur noch in Randbereichen ökologisch wertvolle Gehölzstrukturen befinden. Zur Prüfung der potentiellen Eignung dieser Strukturen als Habitat, aus welchem bei Vorhandensein ein erhöhter Untersuchungsumfang abzuleiten ist, wurde am 21.08.2025 ein Vor-Ort-Termin mit der unteren Naturschutzbehörde durchgeführt. Dieser Termin ergab, dass die Bautätigkeit in der Umgebung der wertvollen Strukturen gleichblieb und die Nutzung auf der Fläche trotz Einfriedung zugenommen hat. Aus diesem Grund lässt sich eine Eignung vorhandener

Nr.	Behörde / sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Auswertung
			die aktuellen Luftbilder erkennen, dass in den Randbereichen der unbebauten Grundstücksflächen artenschutzrelevante Strukturen (z. B. Strauch- und Heckenstrukturen sowie Einzelbäume bzw. Baumgruppen) vorhanden sind. Diese weisen potenziell geeignete Habitatstrukturen für lebensstätten- oder ruhestättenbezogene Nutzungen durch Brutvögel und Fledermäuse auf. Sollte ein vollständiger Erhalt dieser Gehölzstrukturen im Zuge der Bebauung nicht möglich sein, sind im Vorfeld der Durchführung baulicher Maßnahmen artenschutzrechtlich relevante Erhebungen durchzuführen. Dies betrifft insbesondere: • die Erfassung von Brutvögeln sowie potenziellen dauerhaft geschützten Fortpflanzungsstätten, • die Erfassung von Fledermäusen einschließlich möglicher Baumhöhlen, Spalten oder anderer geeigneter Quartierstrukturen. Sollte dies nicht bereits im Rahmen eines etwaigen Baugenehmigungsverfahrens in Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde (uNB) Treptow-Köpenick erfolgt sein, erstreckt sich das Erfordernis	Strukturen als potenzielle Habitate ausschließen. Unter Berücksichtigung dieser Inaugenscheinnahme ist davon auszugehen, dass durch die im Verfahren des B-Plan XV-25-1 geplanten Baumaßnahmen keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt werden. Eine weitere Untersuchung von Brutvögeln und Fledermäusen ist demzufolge innerhalb des Planverfahrens nicht erforderlich. Im Rahmen der Genehmigungs- und Ausführungsplanung sowie der Umsetzung weiterer Baumaßnahmen sind jedoch die geltenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu beachten und ggf. bei Erforderlichkeit weitere Untersuchungen der Artengruppen Vögel und Fledermäuse durchzuführen.



Nr.	Behörde / sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Auswertung
			einer artenschutzrechtlichen Kartierung auf die genannten Artengruppen. Dabei sind neben den direkten Vorhabensflächen auch potenziell betroffene Wirkzonen (insbesondere durch baubedingte Störungen wie Lärm, Erschütterungen oder Beleuchtung) in die Betrachtung einzubeziehen. Sollten sich aus den Kartierungen Hinweise auf Betroffenheiten der genannten Arten durch Lebensraumverlust oder erhebliche Störungen ergeben, sind im Sinne des § 44 BNatSchG geeignete Vermeidungs-, Minimierungs- sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zu entwickeln und umzusetzen. Diese sind im Rahmen der naturschutzrechtlichen Zuständigkeit mit der uNB Treptow-Köpenick abzustimmen.	
			Für eine rechtssichere Privilegierung von CEF-Maßnahmen gemäß § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG ist erforderlich, dass eine Umsiedlung in ein funktionales, unbesetztes Habitat in räumlicher Nähe möglich ist. Ist dies nicht gegeben, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bei der obersten Naturschutzbehörde Berlins (SenMVKU) zu beantragen.	Kenntnisnahme
Fachbehörden				
25	Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin,	28.05.2025	Entsprechend der dem Fachbereich Umweltschutz des Bezirksamtes Treptow-Köpenick übertragenen	Kenntnisnahme



Nr.	Behörde / sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Auswertung
	Fachbereich Umweltschutz, UmNat II		Zuständigkeiten werden hinsichtlich der vorbereitenden Untersuchungen folgende Hinweise geäußert:	
			<u>Bodenschutz/Altlasten</u> Der Geltungsbereich ist Teil einer Fläche, die unter der Nr. 6064 im Bodenbelastungskataster (BBK) des Landes Berlin registriert [ist, eingefügt]. Grund für diese Eintragung im BBK war die ehemalige gewerbliche Nutzung (ehemaliges Mitropagelände). Bereits in einer in 1995 durchgeführte orientierende Untersuchung wurden keine Hinweise auf nachhaltige schädliche Bodenverunreinigungen gefunden. Wegen des nur orientierenden Charakters konnte der Altlastenverdacht jedoch nicht vollständig aufgehoben werden. Im Zuge der in 2016/17 durchgeführten Baufeldfreimachung wurden die Gebäude und die Versiegelungen vollständig rückgebaut. Durch Baggerschürfe wurde das Grundstück flächendeckend untersucht. Im Bereich von Tank- und Abscheideranlagen wurden aus den Baugruben Wand- und Sohlproben entnommen. Im Zuge dieser Detailuntersuchungen wurden ebenfalls keine Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen angetroffen. Alle	Berücksichtigung Die Hinweise zu der Altlastensituation wurden in der Begründung unter Kapitel II.1.8 Altlasten ergänzt.



Nr.	Behörde / sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Auswertung
			Untersuchungsergebnisse liegen unterhalb der hier relevanten Prüf- und Beurteilungswerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und der Berliner Liste 2005. Einzelne leicht erhöhte Gehalte an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen können zu erhöhten Entsorgungskosten führen, stellen jedoch kein Altlastenproblem dar. Im Ergebnis der oben genannten Maßnahmen konnte der Altlastenverdacht gestrichen werden. Das Grundstück hat jetzt den Eintrag im BBK: Gesamte Fläche vom Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlast befreit“.	
			<u>Immissionsschutz</u> Auf dem festgesetzten Bebauungsplan XV-25 soll per Bebauungsplanänderung ein Teil (MI2, in der Abbildung grün markiert) vom Mischgebiet in ein allgemeines Wohngebiet umgewidmet werden.	Kenntnisnahme Es handelt sich um eine Sachverhaltsdarstellung.

Nr.	Behörde / sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Auswertung																																																																																									
			 Abb. 2.1: Planzeichnung des Bebauungsplans XV-25 [15] (genordet) mit Markierung des Vorhabensgebiets (rot) sowie des MI2 (grün)																																																																																										
			Gewerbelärm: Zur Ermittlung der zu erwartenden Emissionen, durch die schon bestehenden Gewerbebetriebe, wurden nach DIN 18005 ein flächenbezogener Schalleistungspegel auf den gewerblich genutzten Mischgebietsflächen von $L_{WA,Tag} = 55dB(A)$ und $L_{WA,Nachts} = 40dB(A)$ angesetzt. Tab. 5.1: Resultierende Beurteilungspegel (Gewerbegeräusche) an den schutzbedürftigen Wohnnutzungen, Bewertung nach aktuellem Planungsrecht und nach geplanter Umwidmung des MI2 <table><thead><tr><th rowspan="2">Adresse</th><th colspan="2">Berechnungsergebnis</th><th colspan="3">Planungsrechtlich Bestand</th><th colspan="3">Planungsrechtlich Umwidmung MI2→WA</th></tr><tr><th>$L_{i,Tag}$ in dB(A)</th><th>$L_{i,Nacht}$ in dB(A)</th><th>Gebiet</th><th>IRW Tag in dB(A)</th><th>IRW Nacht in dB(A)</th><th>Gebiet</th><th>IRW Tag in dB(A)</th><th>IRW Nacht in dB(A)</th></tr></thead><tbody><tr><td>Teutonenstraße 28</td><td>42,4</td><td>27,4</td><td>WA</td><td>55</td><td>eingehalten</td><td>40</td><td>eingehalten</td><td></td></tr><tr><td>Teutonenstraße 11</td><td>43,2</td><td>28,2</td><td>WA</td><td>55</td><td>eingehalten</td><td>40</td><td>eingehalten</td><td></td></tr><tr><td>Teutonenstraße 2</td><td>52,5</td><td>37,5</td><td>WA</td><td>55</td><td>eingehalten</td><td>40</td><td>eingehalten</td><td></td></tr><tr><td>Teutonenstraße 3</td><td>48,6</td><td>33,6</td><td>WA</td><td>55</td><td>eingehalten</td><td>40</td><td>eingehalten</td><td></td></tr><tr><td>Teutonenstraße 8</td><td>50,4</td><td>35,4</td><td>MI</td><td>60</td><td>eingehalten</td><td>45</td><td>eingehalten</td><td>WA 55 eingehalten</td></tr><tr><td>Teutonenstraße 14</td><td>48,6</td><td>33,6</td><td>MI</td><td>60</td><td>eingehalten</td><td>45</td><td>eingehalten</td><td>WA 55 eingehalten</td></tr><tr><td>Teutonenstraße 10</td><td>49,8</td><td>34,8</td><td>MI</td><td>60</td><td>eingehalten</td><td>45</td><td>eingehalten</td><td>WA 55 eingehalten</td></tr><tr><td>Teutonenstraße 12</td><td>47,9</td><td>32,9</td><td>MI</td><td>60</td><td>eingehalten</td><td>45</td><td>eingehalten</td><td>WA 55 eingehalten</td></tr></tbody></table>	Adresse	Berechnungsergebnis		Planungsrechtlich Bestand			Planungsrechtlich Umwidmung MI2→WA			$L_{i,Tag}$ in dB(A)	$L_{i,Nacht}$ in dB(A)	Gebiet	IRW Tag in dB(A)	IRW Nacht in dB(A)	Gebiet	IRW Tag in dB(A)	IRW Nacht in dB(A)	Teutonenstraße 28	42,4	27,4	WA	55	eingehalten	40	eingehalten		Teutonenstraße 11	43,2	28,2	WA	55	eingehalten	40	eingehalten		Teutonenstraße 2	52,5	37,5	WA	55	eingehalten	40	eingehalten		Teutonenstraße 3	48,6	33,6	WA	55	eingehalten	40	eingehalten		Teutonenstraße 8	50,4	35,4	MI	60	eingehalten	45	eingehalten	WA 55 eingehalten	Teutonenstraße 14	48,6	33,6	MI	60	eingehalten	45	eingehalten	WA 55 eingehalten	Teutonenstraße 10	49,8	34,8	MI	60	eingehalten	45	eingehalten	WA 55 eingehalten	Teutonenstraße 12	47,9	32,9	MI	60	eingehalten	45	eingehalten	WA 55 eingehalten	Kenntnisnahme Die Änderung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.
Adresse	Berechnungsergebnis		Planungsrechtlich Bestand			Planungsrechtlich Umwidmung MI2→WA																																																																																							
	$L_{i,Tag}$ in dB(A)	$L_{i,Nacht}$ in dB(A)	Gebiet	IRW Tag in dB(A)	IRW Nacht in dB(A)	Gebiet	IRW Tag in dB(A)	IRW Nacht in dB(A)																																																																																					
Teutonenstraße 28	42,4	27,4	WA	55	eingehalten	40	eingehalten																																																																																						
Teutonenstraße 11	43,2	28,2	WA	55	eingehalten	40	eingehalten																																																																																						
Teutonenstraße 2	52,5	37,5	WA	55	eingehalten	40	eingehalten																																																																																						
Teutonenstraße 3	48,6	33,6	WA	55	eingehalten	40	eingehalten																																																																																						
Teutonenstraße 8	50,4	35,4	MI	60	eingehalten	45	eingehalten	WA 55 eingehalten																																																																																					
Teutonenstraße 14	48,6	33,6	MI	60	eingehalten	45	eingehalten	WA 55 eingehalten																																																																																					
Teutonenstraße 10	49,8	34,8	MI	60	eingehalten	45	eingehalten	WA 55 eingehalten																																																																																					
Teutonenstraße 12	47,9	32,9	MI	60	eingehalten	45	eingehalten	WA 55 eingehalten																																																																																					



Nr.	Behörde / sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Auswertung
			In der hier dargestellten Tabelle wird ersichtlich, dass durch die Umwidmung des MI2 in ein allgemeines Wohngebiet keine Konflikte bzgl. Gewerbelärm zu erwarten sind. Dem Gutachten kann gefolgt werden.	
26.1	Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt, UmNat I	27.05.2025	Aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht nehmen ich bezüglich des Vorhabens Bebauungsplan XV-25-1, wie folgt Stellung:	Kenntnisnahme
			I) Sachverhalt Der Bebauungsplan XV-25-1 „Germanenstraße“ umfasst die Grundstücke Teutonenstraße 3/9 und 8/14 sowie Germanenstraße 2/6 im Bezirk Treptow Köpenick, Ortsteil Altglienicke. Das Plangebiet (Gemarkung Glienicke, Flur 12, Flurstücke 155/ 156/ 157) umfasst etwa 1,60 ha und wird im Norden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 158, 159, 6009 und 160 begrenzt. Im Süden grenzt der Geltungsbereich an die westlichen Grenzen der Flurstücke 167/1, 130/14, 172/22 und 172/21. Im Süden stellt die Germanenstraße die Geltungsbereichsgrenze dar. Im Westen stellt zum einen die östliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 122 als auch die Teutonenstraße und die Normannenstraße die Geltungsbereichsgrenze dar.	Kenntnisnahme Es handelt sich um eine Sachverhaltsdarstellung. Zur korrigierten Abgrenzung des Geltungsbereichs vgl. lfd Nr. 28 (Stn. des FB Vermessung).



Nr.	Behörde / sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Auswertung
			Der B-Plan XV-25-1 liegt unmittelbar im Geltungsbereich des B-Plan XV-25 mit festgesetztem Mischgebiet. Aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes hat der Bezirk Treptow-Köpenick beschlossen, einen Teilbereich des B-Plan XV-25 von Mischgebiet in allgemeines Wohngebiet zu ändern. Mit der Änderung der Art der Nutzung eines Teilbereichs des Bebauungsplans XV-25 „Normannenstraße“ in ein allgemeines Wohngebiet (WA) soll unter Aufstellung des B-Plan XV-25-1 zusätzliche geplante Wohnbebauung umgewandelt werden. Im bereits bebauten nördlichen Teilbereich (Flurstücke 156 und 157) dient die Bebauungsplanänderung der planungsrechtlichen Anpassung der vorhandenen Nutzung. Für den gesamten Geltungsbereich wird ein allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Dies entspricht zum einen der bereits realisierten Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-25-1 und eröffnet zum anderen die Möglichkeit von arrondierenden Wohnnutzungen im Bereich des derzeit unbebauten südlichen Teilbereichs (Flurstück 155). Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ohne Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.	
			II) Baum- und Biotopschutz	Kenntnisnahme



Nr.	Behörde / sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Auswertung
			Während der gesamten Bauphase sind alle zum Erhalt vorgesehenen geschützten Bäume gemäß DIN 18920 vor Schäden zu schützen. Gemäß dem Kapitel V. 5 Grünfestsetzung/ Pflanzbindung wird die Pflanzung bzw. Erhaltung von mindestens einem Obst- oder Laubbaum pro 200 m² im WA unter TF 4 festgesetzt (s. S. 36 Begründung zum Entwurf des Bebauungsplan XV-25-1). Gemäß TF 5 wurde zudem die Fläche B mit einer Pflanzbindung festgesetzt, d.h. vorhandene Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen (s. S. 36 Begründung zum Entwurf des Bebauungsplan XV-25-1/ s. Entwurf Bebauungsplan XV-25-1 vom 07.04.2025). Beide Festsetzungen werden von der unteren Naturschutzbehörde begrüßt.	Die DIN 18920 ist bei der Umsetzung von Baumaßnahmen zu beachten und muss im Bebauungsplan nicht weiter gesichert werden. Zwischenzeitlich erfolgte im Rahmen der Umsetzung der Baumaßnahme der Errichtung von 8 Wohnhäusern eine Rodung des im Bebauungsplan XV-25 auf der Pflanzbindungsfläche B dargestellten und zu erhaltenden Gehölzbestandes mit geschützten und ungeschützten Bäumen sowie Sträuchern. Die Ausweisung einer Pflanzbindungsfläche mit der Bezeichnung B muss deshalb gestrichen werden. Im Bebauungsplan XV-25 wurde für die Mischgebietsfläche MI 2 eine Bezugsgröße für Baumpflanzungen von einem zu pflanzenden Obst- oder Laubbaum je 300 m² Grundstücksfläche und auf den Wohnbauflächen von einem zu pflanzenden Obst- oder Laubbaum je 200 m² Grundstücksfläche festgesetzt.

Nr.	Behörde / sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Auswertung
				Im Änderungsbebauungsplan XV-25-1 wird das Planungsziel verfolgt, die Freiflächen im gleichen Charakter mit Bäumen zu gliedern und zu strukturieren wie auf den angrenzenden Wohnbauflächen. Im Bebauungsplan XV-25-1 wird deshalb die Pflanzung eines Obst- oder Laubbaumes je 200 m ² Grundstücksfläche festgesetzt. Im Ergebnis ergibt sich durch die Veränderung der Bezugsgröße für Baumpflanzungen eine erhöhte Baumanzahl auf der Plangebietsfläche. Mit der Veränderung der Bezugsgröße für Baumpflanzungen wird das Defizit, welches durch die Streichung der Pflanzbindungsfestsetzung entsteht, ausgeglichen. Die textliche Festsetzung Nr. 4 bleibt im Bebauungsplan XV-25-1 erhalten und die zugehörige textliche Festsetzung wird gestrichen.
			<u>Pflanzliste zum Bebauungsplan vom 31.03.2025 - Anhang 2</u>	Berücksichtigung Die Pflanzliste wurde mit Datum vom



Nr.	Behörde / sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Auswertung																				
			Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 4 und Nr. 5 wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste zum Bebauungsplan vom 31.03.2025 empfohlen (s. S. 39 und S. 52 Begründung zum Entwurf des Bebauungsplan XV-25-1). Nach Überprüfung der Pflanzliste möchte ich folgende Ergänzungen hinzufügen. Grundsätzlich ist bei der Planung der Grünanlagen die Verwendung gebietsheimischer und standortgerechter Arten vorrangig zu berücksichtigen. Die Pflanzliste ist entsprechend anzupassen. <table><tr><th>Wissenschaftlicher Name</th><th>Deutscher Name</th></tr><tr><td colspan="2">Bäume</td></tr><tr><td><i>Aesculus hippocastanum</i></td><td>Ross-Kastanie</td></tr><tr><td><i>Acer campestris campestre</i></td><td>Feld-Ahorn</td></tr><tr><td><i>Acer pseudoplatanus</i></td><td>Berg-Ahorn</td></tr><tr><td><i>Betula pendula</i></td><td>Sand-Birke</td></tr><tr><td><i>Fraxinus excelsior</i></td><td>Gemeine Esche</td></tr><tr><td colspan="2">*Hinweis Pflanzenschutzamt = Eschentriebsterben - Die Anpflanzung von größeren Eschenbeständen sollte vermieden werden.</td></tr><tr><td><i>Quercus robur</i></td><td>Stiel-Eiche</td></tr><tr><td><i>Prunus avium</i></td><td>Vogelkirsche</td></tr></table>	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Bäume		<i>Aesculus hippocastanum</i>	Ross-Kastanie	<i>Acer campestris campestre</i>	Feld-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke	<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche	*Hinweis Pflanzenschutzamt = Eschentriebsterben - Die Anpflanzung von größeren Eschenbeständen sollte vermieden werden.		<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	28.07.2025 in der Begründung zum Bebauungsplan teilweise angepasst. Die lateinische Bezeichnung vom Feld-Ahorn wurde korrigiert. Die Gemeine Esche bleibt in der Pflanzliste, da auf Grund des Nutzungsmaßes und der geplanten Grundstücksnutzung nicht davon auszugehen ist, dass große Eschenbestände gepflanzt werden. Die Eberesche bleibt in der Pflanzliste, da sie bereits in der Pflanzliste vom XV-25 enthalten war und ein Teil der Bebauung bereits auf Grundlage dieser Pflanzliste umgesetzt wurde. Im Rahmen der Außenanlagenplanung ist vom Fachplaner zu beachten, dass die Eberesche nicht in die unmittelbare Nähe von Kernobstbäumen gepflanzt wird. Die Winterlinde ist Bestandteil der Bezeichnung Linde, es erfolgt keine Änderung der Pflanzliste. Redaktionelle Änderungen bei Apfel, Birne, Haselnuss und Weißdorn werden übernommen. Der
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name																							
Bäume																								
<i>Aesculus hippocastanum</i>	Ross-Kastanie																							
<i>Acer campestris campestre</i>	Feld-Ahorn																							
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn																							
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke																							
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche																							
*Hinweis Pflanzenschutzamt = Eschentriebsterben - Die Anpflanzung von größeren Eschenbeständen sollte vermieden werden.																								
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche																							
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche																							



Nr.	Behörde / sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Stellungnahme		Auswertung
			<i>Prunus padus</i>	Große Gewöhnliche Traubenkirsche	Wilde Wein, Flieder und die Obststräucher bleiben aus gestalterischen Gründen in der Pflanzliste. Die Haselblattbrombeere wird in die Pflanzliste mit aufgenommen. Es wird in der Begründung bei der Pflanzliste eine Empfehlung aufgenommen, dass vorrangig gebietsheimische und standortgerechte Arten gepflanzt werden sollen.
			<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	
			*Hinweis Pflanzenschutzamt = Die Eberesche ist Wirtspflanze für den Erreger des Feuerbrands (<i>Erwinia amylovora</i>), der vor allem Kernobstgewächse befällt. Der Einsatz in unmittelbarer Nähe von Obstkulturen sollte vermieden werden.		
			<i>Salix alba</i>	Silber-Weide	
			<i>Tilia</i>	Linde (in Sorten)	
			Empfehlung: Verwendung <i>Tilia cordata</i> - Winter-Linde		
			Obstbäume		
			<i>Malus Baumanns Renette</i>	Äpfel	
			<i>Malus Cox' Orange</i>		
			<i>Malus Kaiser Wilhelm</i>		
			<i>Malus Rheinischer Bohnapfel</i>		
			<i>Pyrus communis</i> ,Gute Luise von Avranches‘	Birne	
			<i>Pyrus communis</i> ,Köstliche aus Charneu‘		
			<i>Juglans regia</i>	Walnuss	
			Sträucher		



Nr.	Behörde / sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Stellungnahme		Auswertung
			<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß Gemeine Hasel	
			<i>Corylus monogyna</i>	Weißdorn	
			<i>Crataegus monogyna</i>		
			<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	
			<i>Hedera helix</i>	Efeu	
			<i>Laburnum anagyroides</i>	Gemeiner Goldregen	
			<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster	
			<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote-Heckenkirsche	
			<i>Parthenocis.quin.</i>	Wilder Wein	
			Neophyt - Nicht zu verwenden		
			<i>Ribes nigrum</i>	Schwarze Johannisbeere	
			<i>Ribes rubrum</i>	Rote Johannisbeere	
			<i>Ribes uva-crispa</i>	Stachelbeere	
			etablierter Neophyt - Nicht zu verwenden		
			<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	
			<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere	
			Neophyt - Nicht zu verwenden	Alternativ: <i>Rubus sect. Corylifolii</i> Lindl. - Haselblattbrombeere	
			<i>Salix caprea</i>	Salweide	
			<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	



Nr.	Behörde / sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Stellungnahme		Auswertung
			<i>Syringa vulgaris</i>	Flieder	
			invasiver Neophyt – Nicht zu verwenden		
			<i>Taxus baccata</i>	Eibe (in Sorten)	
			<i>Virburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball	
			<u>Dach- und Fassadenbegrünung</u> Laut Planunterlage wird lediglich eine Mindestbegrünung durch Strauch- und Baumpflanzungen angestrebt. Zugunsten der stadtklimatischen Funktion und des Landschaftsbildes ist jedoch auch eine Dach- und Fassadenbegrünung ausdrücklich wünschenswert. Neben den ökologischen Vorteilen als Lebensraum für Vögel und Insekten sind auch weitere Vorteile hinsichtlich Klimaschutz (Verminderung eines Wärmeinseleffekts durch hohe Versiegelungsgrade), Luftreinhaltung, Wasserretention und sogar Dämm- und Schallschutzwirkungen aufzuweisen. Zudem ist im LaPro „Fassadenbegrünung“ sowohl für das Landschaftsbild, als auch für den Artenschutz als Maßnahme aufgeführt.		Keine Berücksichtigung Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen zur Dach- oder Fassadenbegrünung. Im Rahmen der Eingriffsbewertung konnte keine Erforderlichkeit für eine extensive Dach- oder Fassadenbegrünung ermittelt werden, die im Rahmen des Planverfahrens als verhältnismäßig und zumutbar für den Investor bewertet werden kann. Eine Begrünung von Flachdachflächen mit einer Größe von mehr als 100 m ² ist in § 8 Abs. 1 Satz 3 BauO Bln geregelt. Diese landesrechtliche Vorgabe ist unabhängig vom Bebauungsplan im Baugenehmigungsverfahren zu beachten. Fassadenbegrünungen können im Rahmen der Objektplanung durch die



Nr.	Behörde / sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Auswertung
				jeweiligen Bauherren umgesetzt werden, die Erforderlichkeit für eine Festsetzung im Planverfahren wird jedoch auf Grund des Vorhandenseins zahlreicher Fensterfassaden an den Wohnhäusern aus städtebaulichen Gründen nicht gesehen.
			III) Artenschutz Aus den Unterlagen geht nicht hervor, ob für das Flurstück 155 eine bauliche Nutzung in Anspruch genommen wird.	Keine Berücksichtigung In Kapitel III.2 städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept wird ausgeführt, dass die brachliegende Fläche (=Flurstück 155) reaktiviert und einer dauerhaften Nutzung zugeführt werden soll. Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Bebauungsplan ermöglicht bspw. die Nutzung der Fläche für Wohnzwecke entsprechend dem festgesetzten Maß der Nutzung sowie weiteren Nutzungen entsprechend dem Nutzungskatalog des § 4 BauNVO.
			Das noch unbebaute Flurstück 155 wurde von mir am 23.05.2025 in Augenschein genommen. Der Teilbereich ist von einem Zaun umgeben und somit nicht betretbar. Der artenschutzrechtliche Untersuchungsumfang im Zuge des	Keine Berücksichtigung Zu diesem Sachverhalt ist mit Datum vom 26.09.2025 eine ergänzende Stellungnahme des Umwelt- und



Nr.	Behörde / sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Auswertung
			B-Planverfahrens XV-25-1 für das Flurstück 155 gilt für folgende Arten(gruppen): • Avifauna • Fledermäuse Die Untersuchung erfolgt dabei stufenweise. <u>1. Potenzialanalyse</u> Im Rahmen einer Geländebegehung ist anhand der Lebensraumansprüche und Verhaltensweisen der jeweiligen Arten (-gruppen), Avifauna und Fledermäuse sowie der Ausstattung und dem Charakter der von der Planung betroffenen Flächen in einem ersten Schritt zu untersuchen und zu begründen, ob entsprechende Arten bzw. ihre Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (Lebensstätten) im Wirkungsbereich des Vorhabens potentiell vorkommen können. Sofern eine Betroffenheit nicht ausgeschlossen werden kann, sind die potenziell vorkommenden Arten in einem zweiten Schritt vollumfänglich zu kartieren. <u>2. Kartierung</u> Die Kartierung erfolgt anhand der gängigen Methodenstandards. Sofern davon abgewichen werden	Naturschutzamtes beim Bezirksamt Treptow-Köpenick eingegangen. Diese ergänzt diese hier vorliegende Stellungnahme wurde unter der lfd. Nr. 26.2 abgewogen. Aufgrund der anhaltenden Bautätigkeit in der Umgebung und der Nutzung des Flurstücks 155 als Baustelleneinrichtung ist davon auszugehen, dass die Fläche für potenzielle Habitate nicht geeignet ist. Dies bestätigt das Umwelt- und Naturschutzamt ebenfalls in ihrer ergänzend abgegebenen Stellungnahme vom 26.09.2025. Nach der Festsetzung des Bebauungsplans XV-25-1 ist außerdem vorgesehen, das Flurstück zeitnah zu bebauen. Die hier geforderte Untersuchung potenzieller Habitate ist daher nicht erforderlich.



Nr.	Behörde / sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Auswertung
			muss, ist dies erneut mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und freizugeben. Erfassung der Brutvögel (mindestens 6 Begehungen im Zeitraum Ende Februar bis Juni) durch eine/n Ornithologen/in gemäß den gängigen Methodenstandards (Revierkartierung). Untersuchungsraum: Baufläche zzgl. angrenzende Grundstücke im 20 m Radius (soweit vom Baugrundstück aus hör- bzw. sichtbar; kein Betreten von Nachbargrundstücken erforderlich). Erfassung von Fledermäusen ist wie folgt vorzunehmen: mindestens 6 Begehungen April bis September unter Einsatz üblicher Methodenstandards wie detektorgestützter Sichtkontrolle, Horchbox; Erfassung des Arteninventars, Erfassung artspezifischer Jagdhabitate durch eine/n Sachverständige/n. Alle Ergebnisse sind in Text und Karte (Jagdhabitate, Flugrouten, Quartierstandorte, Erfassungspunkte, Habitatstrukturen) darzustellen und fotografisch zu dokumentieren. Die Arten sind mit deutschem und wissenschaftlichem Namen unter Nennung des Schutzstatus sowie des Gefährdungsstatus (RL B/ RL BB/ RL D) aufzuführen.	



Nr.	Behörde / sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Auswertung
			<u>Untersuchungsziel:</u> Für die erfassten Arten ist zu prüfen, ob direkte Beeinträchtigungen einzelner Individuen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) bzw. eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) oder eine erhebliche Beeinträchtigung im Sinne einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) mit der Baumaßnahme verbunden sein können. Es sind artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen aufzuzeigen, die im Rahmen der weiteren Planung zu berücksichtigen sind, sowie Maßnahmen zum Ausgleich und ggf. Ersatz. Bis alle erforderlichen naturschutzfachlichen Untersuchungen abgeschlossen sind und der ökologische Ausgleich geregelt ist, dürfen keine Maßnahmen auf dem Grundstück durchgeführt werden, welche einen Konflikt mit den Zugriffsverboten des § 44 BNatSchG auslösen können. Dies bedeutet, dass Eingriffe in die Vegetation (z. B. Beseitigung von Stauden, Sträuchern und Bäumen), Beseitigung von Totholz, Beseitigung von Ablagerungen	

Nr.	Behörde / sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Auswertung
			sowie Beseitigung von Steinhaufen bis auf Weiteres zu unterlassen sind.	
			a. Hinweise zum Vogelfreundlichen Bauen <u>Glas</u> Bei der <u>Planung von Glasfassaden</u> ist dringend zu empfehlen, schon vorab <u>vogelschlagmindernde Maßnahmen</u> in die Planungen zu integrieren, um ein aufwendiges und oft auch kostenintensives „Nachrüsten“ nach Baufertigstellung zu vermeiden. Denn Glasfassaden, insbesondere in grüner Umgebung (Spiegelung der Grünstrukturen), bergen ein hohes Vogelschlagrisiko und könnten so einen Konflikt mit den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG auslösen.	Kenntnisnahme Der Hinweis betrifft die Genehmigungs- und Ausführungsplanung. Die Änderung des Bebauungsplans ist daher nicht erforderlich.
			<u>Beleuchtung</u> Auch die Gestaltung der <u>Außenbeleuchtung</u> hat insbesondere vor dem Hintergrund der zunehmenden Lichtverschmutzung nach artenschutzfachlichen Gesichtspunkten zu erfolgen. Tiere und Pflanzen wildlebender Arten sind vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen zu schützen. Licht wirkt sich nicht nur auf Insekten, sondern auch auf andere Tierarten wie z.B. Fledermäuse aus welche in Ihrem Flug- und Jagdverhalten beeinflusst werden. Für die Erstellung eines entsprechenden Beleuchtungskonzeptes der Außenanlagen zur	keine Berücksichtigung Der Hinweis betrifft die Genehmigungs- und Ausführungsplanung. Da im Angebotsbebauungsplan kein konkreter Projektbezug vorhanden ist, kann auch zu diesem Zeitpunkt kein detailliertes Lichtkonzept erarbeitet werden. Auf Grund der im Planverfahren verfolgten sensiblen Wohnnutzung ist grundsätzlich nicht davon auszugehen, dass von der geplanten Nutzung erhebliche



Nr.	Behörde / sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Auswertung
			Verminderung von Lichtverschmutzung insbesondere in bisher unbeleuchteten Bereichen sind folgende Vorgaben und Hinweise zu beachten: - die Beleuchtung ist auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken, - durch Abblendvorrichtungen der Beleuchtung auf den zu beleuchtenden Bereich eingrenzen, Bündelung des Lichts auf die gewünschten Objekte, - horizontal strahlendes Licht vermeiden, keine Abstrahlung nach oben, Verwendung voll abgeschirmter Leuchten, - niedrige Lichtpunkthöhen, - Nutzung warmweißer LED mit Lichtfarbe zwischen 1600 K und max. 2700 K, - Einsatz von Bewegungsmeldern in weniger frequentierten Bereichen - Ggf. Beschränkungen der Beleuchtungszeiten sinnvoll Weitere Informationen hierzu sind zu finden unter: https://www.berlin.de/sen/uvk/natur-und-gruen/naturschutz/artenschutz/freilandartenschutz/vogelfreundliches-bauen-mit-glas-und-licht/#Tiere	Lichtemissionen ausgehen. Diese würden sich auch negativ auf die geplante Wohnnutzung auswirken.

Nr.	Behörde / sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Auswertung
			Maßnahmen zum Naturschutz können aus städtebaulichen Gründen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB bereits auf B-Planebene behandelt und auch festgelegt werden. Da eine Beteiligung der Naturschutzämter bei den anschließenden einzelnen Baugenehmigungsverfahren häufig nicht gegeben ist, ist dies dringend zu empfehlen.	Berücksichtigung Der Hinweis wurde bereits berücksichtigt. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sieht Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vor. Diese werden über die textliche Festsetzung Nr. 5 im Bebauungsplan XV-25-1 umgesetzt. Diese sieht eine wasserdurchlässige Gestaltung befestigter Flächen vor. Für weitere Festsetzungen auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird keine städtebauliche Erforderlichkeit gesehen. Außerdem kann aus der Bewertung des naturschutzrechtlichen Eingriffs in Natur und Landschaft auch keine Notwendigkeit für derartige Festsetzungen abgeleitet werden, da durch die Änderung des Bebauungsplans keine zusätzliche bauliche Inanspruchnahme von zu versiegelnden Flächen erfolgt und sich die Eingriffssituation gegenüber dem



Nr.	Behörde / sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Auswertung						
				bestehenden Planungsrecht nicht verändert.						
			Rechtsgrundlagen: <table><tr><td>NatSchGBln</td><td>Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz - NatSchGBln) in der Fassung vom 29. Mai 2013 (GVBl. Nr.13 S. 140) mehrfach geändert sowie § 38a neu eingefügt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 11.12.2024 (GVBl. S. 614, 617)</td></tr><tr><td>BNatSchG</td><td>Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)</td></tr><tr><td>BauGB</td><td>In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)</td></tr></table>	NatSchGBln	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz - NatSchGBln) in der Fassung vom 29. Mai 2013 (GVBl. Nr.13 S. 140) mehrfach geändert sowie § 38a neu eingefügt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 11.12.2024 (GVBl. S. 614, 617)	BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)	BauGB	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)	Kenntnisnahme
NatSchGBln	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz - NatSchGBln) in der Fassung vom 29. Mai 2013 (GVBl. Nr.13 S. 140) mehrfach geändert sowie § 38a neu eingefügt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 11.12.2024 (GVBl. S. 614, 617)									
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)									
BauGB	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)									
26.2	Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt, UmNat I	26.09.2025	Ergänzende Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde (uNB) zum Vorhaben B-Plan XV-25-1 Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Absatz 2 BauGB Aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht nehme ich bezüglich des Vorhabens Bebauungsplan XV-25-1, wie folgt Stellung: In dem Schreiben der uNB vom 27.05.2025 wurde bereits fachlich und rechtlich Stellung bezogen. Diese ergänzende Stellungnahme bezieht sich lediglich auf neue Erkenntnisse zum Artenschutz	Kenntnisnahme Die ursprüngliche abgegebene Stellungnahme ist unter lfd. Nr. 26.1 abgewogen.						
			I) Sachverhalt	Kenntnisnahme Es handelt sich um eine Sachdarstellung.						



Nr.	Behörde / sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Auswertung
			Der Bebauungsplan XV-25-1 „Germanenstraße“ umfasst die Grundstücke Teutonenstraße 3/9 und 8/14 sowie Germanenstraße 2/6 im Bezirk Treptow Köpenick, Ortsteil Altglienicke. Das Plangebiet (Gemarkung Glienicke, Flur 12, Flurstücke 155/ 156/ 157) umfasst etwa 1,60 ha und wird im Norden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 158, 159, 6009 und 160 begrenzt. Im Süden grenzt der Geltungsbereich an die westlichen Grenzen der Flurstücke 167/1, 130/14, 172/22 und 172/21. Im Süden stellt die Germanenstraße die Geltungsbereichsgrenze dar. Im Westen stellt zum einen die östliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 122 als auch die Teutonenstraße und die Normannenstraße die Geltungsbereichsgrenze dar.	
			Der B-Plan XV-25-1 liegt unmittelbar im Geltungsbereich des B-Plan XV-25 mit festgesetztem Mischgebiet. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens XV-25-1 ist vorgesehen, die bisherige Mischnutzung aus B-Plan XV-25 in eine reine Wohnnutzung im Rahmen des B-Plan XV-25-1 umzuwandeln.	Kenntnisnahme Es handelt sich um eine Sachdarstellung. Es wird klargestellt, dass mit Festsetzung des Bebauungsplans XV-25-1 alle <u>bisherigen</u> Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs.1 des BauGB bezeichneten Arten enthalten im Geltungsbereich des

Nr.	Behörde / sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Auswertung
				Bebauungsplans XV-25-1 außer Kraft treten.
			Das Flurstück 155 ist im Zuge des Festsetzungsbeschlusses des B-Plan XV-25-1 mit Wohnbebauung vorgesehen. Im Rahmen des B-Plan XV-25 wurde dieses Flurstück als BE-Fläche genutzt.	Kenntnisnahme Es handelt sich um eine Sachdarstellung. Die im Stellungnahmetext verwendete Abkürzung „BE-Fläche“ steht für „Baustelleneinrichtungs-Fläche“.
			I) Artenschutz Im Rahmen eines zweiten Vor-Ort-Termines am 21.08.2025 stellte sich heraus, dass die Bautätigkeit in der Umgebung gleichblieb und die Nutzung auf der Fläche trotz Einfriedung zugenommen hat, weshalb sich eine Eignung als potenzielle Habitate ausschließen lässt. Unter Berücksichtigung der zweiten Inaugenscheinnahme ist davon auszugehen, dass durch die im Verfahren des B-Plan XV-25-1 geplanten Baumaßnahmen keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt werden.	Berücksichtigung Mit der benannten „Fläche“ ist das Flurstück 155 gemeint, welches sich durch die dauerhafte Nutzung als Baustelleneinrichtung mit hoher Nutzungsintensität nicht als potenzielle Habitatfläche eignet. In die Begründung wurde der Hinweis aufgenommen, dass davon auszugehen ist, dass auf den Flächen im Geltungsbereich keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG berührt werden.
			Maßnahmen zum Naturschutz können aus städtebaulichen Gründen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB bereits auf B-Planebene behandelt und auch festgelegt werden. Da eine Beteiligung der Naturschutzämter bei den	Berücksichtigung Der Hinweis wurde bereits berücksichtigt. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sieht Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und



Nr.	Behörde / sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Auswertung
			anschließenden einzelnen Baugenehmigungsverfahren häufig nicht gegeben ist, ist dies dringend zu empfehlen.	Landschaft vor. Diese werden über die textliche Festsetzung Nr. 5 im Bebauungsplan XV-25-1 umgesetzt. Diese sieht eine wasserdurchlässige Gestaltung befestigter Flächen vor. Vgl. hierzu auch die Auswertung der Stellungnahme des Naturschutzamtes unter der lfd. Nr. 26.1.
27	Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, Abt. Stadtentwicklung, Straßen, Grünflächen und Umwelt, Stadtentwicklungsamt - Bau- und Wohnungsaufsicht	20.05.2025	Seitens des Fachbereichs Bau- und Wohnungsaufsicht werden folgende Anregungen und Hinweise zum Bebauungsplanentwurf XV-25-1 gegeben:	Kenntnisnahme
			1. Die Grundstücksbildung für das Baugrundstück muss bis zur Einreichung des/der Bauanträge (spätestens vor Erteilung der Baugenehmigung) grundbuchrechtlich fortgeschrieben sein gem. § 4 Abs. 1 BauO Bln.	Kenntnisnahme Der Hinweis betrifft die Ausführungs- bzw. Genehmigungsplanung.
			2. Die Einhaltung der Anforderungen des § 5 BauO Bln an die erforderlichen Zufahrten und Zugänge insbesondere für die Feuerwehr wird vorausgesetzt. Die erforderlichen	Kenntnisnahme Der Nachweis der erforderlichen Zufahrten und Zugänge für die

Nr.	Behörde / sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Auswertung
			Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind vorzusehen.	Feuerwehr erfolgt mit Bezug zum beantragten Bauprojekt im Baugenehmigungsverfahren. Die Berliner Feuerwehr wurde außerdem als Träger öffentlicher Belange unter lfd. Nr. 1 beteiligt.
			3. Es sind ausreichend Stellplätze für Fahrräder und Behindertenstellplätze gem. AV Stellplätze vom 16.Juni 2021 vorzusehen.	Kenntnisnahme Der Nachweis der erforderlichen Fahrradstellplätze erfolgt im Baugenehmigungsverfahren und muss dort vom Bauantragssteller berücksichtigt werden.
			4. Die erforderliche Spielplatzgröße gem. § 8 Abs. 2 BauO Bln ist zu beachten.	Kenntnisnahme Der Nachweis der erforderlichen Spielplatzflächen und -größen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren und muss in diesem Rahmen vom Bauantragssteller berücksichtigt werden.
			5. Es wird auf die Einhaltung der Abstandsflächen gemäß § 6 BauO Bln hingewiesen.	Kenntnisnahme Die Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen ist durch die großzügige Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen mit der damit einhergehenden Variabilität in der späteren Bebauung gewährleistet.



Nr.	Behörde / sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Auswertung
				Für die Bebauungsplanunterlagen ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.
			6. Das Solargesetz Berlin findet Anwendung.	Kenntnisnahme Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er betrifft die Ausführungs- bzw. Genehmigungsebene und ist im Rahmen der späteren Bauausführung zu beachten. Eine zusätzliche Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.
28	Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, Stadtentwicklungsamt, FB Vermessung Verm FBL	13.05.2025	der Fachbereich Vermessung hat zum o.g. Bebauungsplan lediglich folgenden Hinweis: Auf Seite 7 der Begründung muss unter Punkt 1.3 „Lage und Abgrenzung des Plangebietes“ der zweite Satz korrigiert werden und wie folgt lauten: „Im Osten grenzt der Geltungsbereich an die westlichen Grenzen der Flurstücke 167/1, 130/14, 172/22 und 172/21.“	Berücksichtigung Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Begründung wurde in Kapitel I.3 Lage und Abgrenzung des Plangebietes entsprechend korrigiert.
29	Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, Stadtentwicklungsamt,	27.05.2025	die Untere Denkmalschutzbehörde hat die Unterlagen geprüft und hat dem Entwurf nichts hinzuzufügen, die denkmalfachlichen Belange sind berücksichtigt bzw. durch die Änderung wird keine Anpassung erforderlich.	Kenntnisnahme



Nr.	Behörde / sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Auswertung
	Untere Denkmalschutzbehörde			
30	Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, Straßen- und Grünflächenamt (SGA)	20.05.2025	im Rahmen der Anhörung (TöB) zum Bebauungsplan XV-25-1 wurde auch das SGA um Stellungnahme ersucht. Nachstehend erhalten Sie die aus den Prüfungen der Fachbereiche Grün und Tief -nebst der entsprechenden Grundstücksverwaltungen- sowie der unteren Straßenverkehrsbehörde(SVB) resultierende Stellungnahme des SGA zum Vorhaben. <u>Stellungnahme des Straßen- und Grünflächenamtes zu</u> Bebauungsplan XV-25-1 „Germanenstraße“ für das Grundstück Teutonenstraße 3/9 und 8/14 sowie Germanenstraße 2/6 im Bezirk Treptow Köpenick, Ortsteil Altglienicke Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Absatz 2 BauGB	Kenntnisnahme
			<u>I. 1. SGA - FB Tief Bau/Planung/Unterhaltung</u> Zur teilweisen Änderung des Bebauungsplans XV-25 für die Grundstücke Teutonenstraße 3/9 und 8/14 sowie Germanenstraße 2/6 im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil	Berücksichtigung Der Hinweis, dass aus diesem Grunde die Änderung des Mischgebietes in ein allgemeines Wohngebiet keine weiteren

Nr.	Behörde / sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Auswertung
			Altglienicke bestehen aus Sicht des FB Tiefbau grundsätzlich keine Einwände. Beim Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-25-1 handelt es sich um einen innerstädtischen Standort, der über die Germanen- und Teutonenstraße an das öffentliche Straßennetz angebunden ist. Die unmittelbar südlich des Plangebietes verlaufende Germanenstraße ist Teil des übergeordneten Straßennetzes (Verbindungsfunktionsstufe IV - Ergänzungsstraße). Über die nördlich verlaufende Normannenstraße (untergeordnetes Netz) wird die Grünauer Straße (Verbindungsfunktionsstufe III - örtliche Straßenverbindung) erreicht. Die nächstgelegene Straße mit der nächsthöheren Verbindungsfunktionsstufe (Verbindungsfunktionsstufe II - großräumige Straßenverbindung) ist mit dem Ernst-Ruska-Ufer in nördlicher Richtung über die Köpenicker Straße zu erreichen. Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt über die Normannenstraße, die als Einmündung in die Grünauer Straße endet - diese wiederum ist Teil des übergeordneten Hauptstraßennetzes und mit der Verbindungsfunktionsstufe III klassifiziert. Überschlüssig ergibt sich aus der potenziell möglichen Bebauung mit ca. 60 Wohneinheiten (WE) ein Potenzial für ca. 100 Kfz-Fahrten durch Bewohnende und Besuchende. Über den Tag verteilt ist die Zusatzbelastung auch in den	Auswirkungen auf die verkehrlichen Belange hat, wurde in die Begründung (Kap. II.1.4 Verkehrserschließung) aufgenommen. Weiterhin wurde die Begründung dahingehend ergänzt, dass die Grundstückseigentümerin des potenziell noch zu bebauenden Flurstücks 155 zwischenzeitlich von einer Erhöhung der zu errichtenden Wohneinheiten von 60 Wohneinheiten auf 100 Wohneinheiten ausgeht. Die Erhöhung der Wohneinheiten bewegt sich weiterhin im Rahmen des festzusetzenden Nutzungsmaßes und beeinflusst die anzunehmende Verkehrsbelastung auch in diesem Maß nicht negativ.



Nr.	Behörde / sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Auswertung
			Spitzenstunden nahezu vernachlässigbar bzw. liegt im Bereich der täglichen Schwankungen. Der zusätzliche Verkehr wird sich zudem relativ schnell im Straßennetz verteilen, ohne dass Zwangspunkte entstehen. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Normannenstraße sowie die westliche Zufahrt des Flurstücks 155. Der ruhende Verkehr wird über eine Tiefgarage organisiert, deren Zufahrt bereits über die bestehende, im Zuge der Errichtung der Wohnbebauung an der Teutonenstraße, hergestellten Tiefgaragenzufahrt erfolgt. Aus diesem Grunde hat die Änderung des Mischgebietes in ein allgemeines Wohngebiet keine weiteren Auswirkungen auf die verkehrlichen Belange.	
			<u>I. 2. Grundstücksverwaltung Tief</u> Aus Sicht der Grundstücksverwaltung Tief bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.	Kenntnisnahme
			<u>II. 1. SGA - FB Grün - Planung/ Bau/ Bauminnspektion</u> Bedenken bestehen nicht – besondere Hinweise müssen auch nicht gegeben werden.	Kenntnisnahme
			<u>II. 2. Grünunterhaltung</u> Seitens der Grünunterhaltung bestehen keine Bedenken.	Kenntnisnahme
			<u>II. 3. Grundstücksverwaltung Grün</u>	Kenntnisnahme



Nr.	Behörde / sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Auswertung
			Die Änderung des Mischgebietes in ein allgemeines Wohngebiet tangiert das SGA, Grundstücksverwaltung Grün nicht. Öffentliche Parkanlagen oder Kinderspielplätze sind auch durch die Änderung des Planinhalts nicht vorgesehen. Daher bestehend von Seiten der Grundstücksverwaltung Grün keine Bedenken.	
			III. SVB Anlass der der TöB ist eine planerische Korrektur (allgemeines Wohngebiet anstatt Mischgebiet). Gemäß II.1.4 (S. 9) ergibt sich hieraus ein Mehrverkehr von ca. 100 Kfz-Fahrten am Tag. Die Normannenstr. zwischen Germanenstr. und Grünauer Str. ist grundsätzlich nicht geeignet, noch mehr Verkehr aufzunehmen. Dies begründet sich aus dem kurvigen Straßenverlauf (keine Einsicht in den weiteren Straßenverlauf) sowie der wenigen vorhandenen Ausweichstellen. Weiterhin verbindet die Straße zwei Hauptverkehrsstraßen (Grünauer Str./Germanenstr.) miteinander und stellt damit eine attraktive Abkürzung dar. Aufgrund der schon stattgefundenen Bebauung musste bereits verkehrsbehördlich durch die Anordnung von Haltverboten mittels Zeichen 283StVO eingegriffen werden, damit Ausweichstellen für den Begegnungsfall geschaffen werden. Da die Wohnbebauung an der	Kenntnisnahme Mit der Änderung des Bebauungsplans XV-25-1 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von nunmehr ca. 100 Wohneinheiten unter Beibehaltung geschaffen. Die Erhöhung der Wohneinheiten von 60 auf 100 bewegt sich weiterhin im Rahmen des festzusetzenden Nutzungsmaßes und beeinflusst die anzunehmende Verkehrsbelastung auch in diesem Maß nicht negativ. In der Begründung zum Bebauungsplan wurden die verkehrlichen Auswirkungen im Kapitel II.1.4 Verkehrserschließung untersucht. Dabei wurde ein zusätzlicher Verkehr von ca. 170 Kfz-Fahrten pro Tag



Nr.	Behörde / sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Auswertung
			Germanenstr. -und nicht Normannenstr.- stattfinden soll, bleibt die Verkehrsentwicklung nach vollständiger Bebauung abzuwarten, ggf. sind dann weitere verkehrsbehördliche Maßnahmen zu prüfen.	prognostiziert, was einem verträglichen Maß an zusätzlichem Verkehr entspricht. Verkehrsbehördliche Maßnahmen, die ggf. im Zuge der weiteren Entwicklung des Gebietes erforderlich werden, liegen im Zuständigkeitsbereich der Straßenverkehrsbehörde und sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans, da diese keinen bodenrechtlichen Bezug besitzen und daher nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden können.
			Aus verkehrsbehördlicher Sicht wird beanstandet, dass der Mehrbedarf an Parkflächen, damit einhergehend mehr Parksuchverkehr nicht abgewogen wurde.	Kenntnisnahme Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. In der Stadt Berlin besteht keine rechtliche Verpflichtung zur Herstellung von einfachen Kfz-Stellplätzen im Rahmen von Bauvorhaben. Gemäß § 49 Abs. 2 BauO Bln in Verbindung mit der AV Stellplätze beschränkt sich die Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen auf barrierefreie Kfz-Stellplätze und

Nr.	Behörde / sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Auswertung
				Fahrradabstellplätze. Die textliche Festsetzung Nr.2 im Bebauungsplan XV-25-1 untersagt Kfz-Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, lässt jedoch Fahrradabstellplätze und begrünte Müllplätze im Bereich zwischen der Germanenstraße und der Baugrenze zu. Da ca. 67 % der Grundstücksfläche als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt werden sollen, ermöglichen die vorgesehenen Festsetzungen die Bereitstellung einer angemessenen Stellplatzzahl innerhalb des allgemeinen Wohngebietes. Zur Klarstellung wurde die Begründung zum Bebauungsplan unter Kapitel V.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen entsprechend ergänzt.
			Gemäß IV.1 (S. 27) werden die schalltechnischen Orientierungswerte überschritten, sodass Maßnahmen zu prüfen sind. Wie fortfolgend richtig geschrieben wurde, scheiden verkehrsbehördliche Maßnahmen (wie z. B. die	Kenntnisnahme Verkehrsbehördliche Maßnahmen besitzen keinen bodenrechtlichen Bezug und können daher nicht im Rahmen des Festsetzungskatalogs des



Nr.	Behörde / sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Auswertung
			Herabsetzung der Geschwindigkeitsbeschränkung) aus, da diese nicht im B-Plan festgesetzt werden.	§ 9 Abs. 1 BauGB festgesetzt werden. Die Umsetzung verkehrsbehördlicher Maßnahmen obliegt der Straßenverkehrsbehörde.
31	Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, Jugendamt, Abteilung Jugend - Jug Plan	13.06.2025	Die Bestandsaufnahme auf S. 10 muss korrigiert werden. In der Besenbinderstraße befindet sich keine Jugendfreizeiteinrichtung, sondern das Familienbegegnungszentrum (Köpenicker Straße 42, Ecke Besenbinderstraße). Jugendfreizeiteinrichtungen in Altglienicke befinden sich an folgenden Standorten – je nachdem was in diesem Rahmen als fußläufig bezeichnet werden soll: Abenteuerspielplatz und Kinderbauernhof Waslala Venusstr.88, 12524 Berlin BASE 24 (Kinder- und Jugendtreff) Ortolfstr.184, 12524 Berlin Cabuwazi Altglienicke Venusstraße 90, 12524 Berlin KJFE Jugendtreff Fairness Jugendtreff: Ehrenfelder Str. 25, 12524 Berlin Kindertreff: Coloniaallee 19, 12524 Berlin	Berücksichtigung Die Hinweise werden berücksichtigt und die Begründung in Kapitel II.1.5 Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Gemeinbedarfseinrichtungen korrigiert.



Nr.	Behörde / sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Auswertung														
			Zum Kita-Standort Teutonenstraße sollte folgende Änderung vorgenommen werden: „derzeit Ersatzneubau in Planung“ statt „aktuell Erweiterung im Bau“	Berücksichtigung Bei dem Kita-Standort handelt es sich konkret um die Kita FiPP Zur Teutonenburg. Die Hinweise werden berücksichtigt und die Begründung in Kapitel II.1.5 Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Gemeinbedarfseinrichtungen korrigiert.														
			Auch die Auswahl der genannten Kita-Standorte sollte überprüft werden, da hier m.E. nach teilweise Kita-Standorte, die ähnlich weit entfernt sind wie die genannten, nicht benannt wurden. Zur Hilfestellung seien hier nochmal alle Kitas des PLR aufgelistet. <table><tr><td>Kita der Ev. Kirchengem. Altglienicke</td><td>Köpenicker Str. 035</td></tr><tr><td>Kita Zur Teutonenburg</td><td>Teutonenstr. 054</td></tr><tr><td>Kita Vier Jahreszeiten</td><td>Gustelstr. 020E</td></tr><tr><td>Kita Rudower Straße</td><td>Rudower Str. 045</td></tr><tr><td>Kinderzeit</td><td>Rudower Str. 054</td></tr><tr><td>Kleiner Fratz</td><td>Semmelweisstr. 010</td></tr><tr><td>Villa Moosmutzel</td><td>Grünauer Str. 060</td></tr></table>	Kita der Ev. Kirchengem. Altglienicke	Köpenicker Str. 035	Kita Zur Teutonenburg	Teutonenstr. 054	Kita Vier Jahreszeiten	Gustelstr. 020E	Kita Rudower Straße	Rudower Str. 045	Kinderzeit	Rudower Str. 054	Kleiner Fratz	Semmelweisstr. 010	Villa Moosmutzel	Grünauer Str. 060	Berücksichtigung Die Hinweise werden berücksichtigt. Die Begründung wird in Kapitel II.1.5 Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Gemeinbedarfseinrichtungen um die genannten Kitastandorte ergänzt, da sie eine ähnliche Entfernung zum Plangebiet besitzen wie die bereits in der Begründung benannten.
Kita der Ev. Kirchengem. Altglienicke	Köpenicker Str. 035																	
Kita Zur Teutonenburg	Teutonenstr. 054																	
Kita Vier Jahreszeiten	Gustelstr. 020E																	
Kita Rudower Straße	Rudower Str. 045																	
Kinderzeit	Rudower Str. 054																	
Kleiner Fratz	Semmelweisstr. 010																	
Villa Moosmutzel	Grünauer Str. 060																	



Nr.	Behörde / sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Stellungnahme		Auswertung
			Kita im Familienbegegnungszentrum (FBZ)	Besenbinderstr. 002	
			Kita Jung-Kleen-Icke	Grünauer Str. 059A	
			Kita Peene Kapitäne	Peenestr. 036	
			Kita Schönefelder Chaussee	Schönefelder Chaussee 034-36	
			Kita Einsteinkinder	Rudower Str. 069	
			Auch wenn das vorliegende Vorhaben mit unter 5.000 m² unter der Bagatellgrenze liegt, sollte der Wohnfolgebedarf von 7 Kita-Plätzen wenn möglich durch den Vorhabenträger getragen werden. Eine Kostenbeteiligung wäre bei der Entwicklung der Teutonenstraße denkbar, da die Maßnahme noch nicht vollständig ausfinanziert ist.		Keine Berücksichtigung Die Bagatellgrenze bezieht sich auf das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung. Bei einer herzustellenden Geschossfläche über 5.000 m² Wohnnutzung sind Grundstückseigentümer verpflichtet, sich an den Kosten für die soziale und technische Infrastruktur zu beteiligen. Durch die Bebauungsplanänderung wird eine zusätzliche Geschossfläche von rd. 4.350 m² für Wohnnutzung ermöglicht. Die Bagatellgrenze des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung wird damit nicht erreicht.



Nr.	Behörde / sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Auswertung
				Durch die zusätzlich ermöglichte Wohnnutzung entsteht rechnerisch ein Bedarf von 7 Kitaplätzen. Dieser Bedarf kann jedoch durch die vorhandenen Kapazitäten gedeckt werden. Vor diesem Hintergrund kann mangels rechtlicher Grundlage keine Kostenbeteiligung an Maßnahmen der sozialen Infrastruktur gefordert werden. Dem Hinweis wird daher nicht gefolgt.
32.1	Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, Abteilung Weiterbildung, Schule, Kultur und Sport - Schul- und Sportamt -	02.07.2025	anbei unsere Stellungnahme aus 2024 - diese hat vollumfänglich Bestand. Ich hoffe, dies genügt und verzichte auf eine ergänzende Beteiligung im TÖB-Verfahren.	Kenntnisnahme Die vom Schul- und Sportamt im Jahr 2024 im Rahmen einer Voranfrage zur Abstimmung des Schulplatzbedarfs abgegebene Stellungnahme siehe lfd. Nr. 32.2.
32.2	Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, Abteilung Weiterbildung, Schule, Kultur und Sport	29.05.2024	Zum Bebauungsplanverfahren XV-25-1, Grünauer Straße/Germanenstraße nehme ich für den Fachbereich Schule wie folgt Stellung: Das Plangebiet liegt im Ortsteil Altglienicke und wird der Schulplanungsregion (SPR) 0905 Bohnsdorf/Altglienicke	Kenntnisnahme Es handelt sich um eine Sachdarstellung. Die Informationen sind bereits in die Begründung eingeflossen (vgl. Kapitel II.1.5 Einrichtungen der



Nr.	Behörde / sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Auswertung
	- Schul- und Sportamt -		zugerechnet. Die Schulplanungsregion 0905 umfasst fünf Grundschulen, die Schule am Berg (09G10), die Schule am Pegasuseck (09G11), die Schule am Altglienicker Wasserturm (09G13), die Schule am Buntzelberg (09G14) sowie die Schule am Mohnweg (09G15). Der Adressbereich des Projektes befindet sich im Einschulungsbereich (ESB) der 09G10 Schule am Berg.	sozialen Infrastruktur und Gemeinbedarfseinrichtungen.
			Durch die Veränderung im Bebauungsplanverfahren XV-25-1 von geplanten 144 Wohneinheiten auf 231 Wohneinheiten, ergibt sich ein prognostizierter Mehrbedarf von 11 Grundschulplätzen (bisher 17 jetzt 28) gemäß Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung. Dieser Mehrbedarf an Grundschulplätzen kann in der Schulplanungsregion 0905 nicht gedeckt werden. Im Schuljahr 2025/26 hat die Schulplanungsregion 0905 ein prognostiziertes Defizit von 5 Zügen. Der Schulträger beabsichtigt zur Lösung des beschriebenen Sachverhalts die Gründung und Einrichtung einer sechsten Grundschule in der Schulplanungsregion 0905. Auf dem gesicherten Vorhaltegrundstück Peenestraße/ Usedomstraße soll voraussichtlich zum Schuljahr 2027/28 eine dreizügige Neubaugrundschule (09Gn07) entstehen. Zu diesem Zeitpunkt werden die ESB's der umliegenden	Kenntnisnahme Der Schulplatzmehrbedarf, der sich aus dem Bebauungsplanverfahren ergibt, fließt in die laufende Schulentwicklungsplanung ein. Die Errichtung einer neuen Grundschule ist konkret geplant, finanziert und terminiert. Mit der vorgesehenen Inbetriebnahme zum Schuljahr 2027/28 sowie der Anpassung der Einschulungsbereiche besteht eine tragfähige Perspektive zur Deckung des zusätzlichen Schulplatzbedarfs der sich u.a. aus der Bebauungsplanänderung ergibt. Die mittel- bis langfristige Versorgung mit Schulplätzen in der Schulplanungsregion bleibt durch die beschriebenen Maßnahmen

Nr.	Behörde / sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Auswertung
			Grundschulen angepasst. Dadurch soll die Nachfrage nach zusätzlichen Grundschulplätzen, die durch verschiedene geplante und anstehende Wohnbauprojekte in der Schulplanungsregion 0905 entstehen, gedeckt werden. Nur durch die termingerechte Inbetriebnahme der Grundschule 09Gn07 (+ 3 Züge) zum Schuljahr 2027/28 sowie die dynamische Anpassung der Einschulungsbereiche in der Schulplanungsregion 905 kann der Mehrbedarf an Schulplätzen im Primarbereich vollständig gedeckt werden.	gewährleistet. Für die Bebauungsplanunterlagen ergeben sich daraus keine Änderungen oder Ergänzungen.