

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin



Bebauungsplan 9-58

**für die Grundstücke Wilhelminenhofstraße 83
„Rathenau-Hallen“**

**Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden
mit Konzept für den Umweltbericht**

gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Stand 03. September 2015

I Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen	3
Baulich- räumliches Konzept und Nutzungen	3
Erschließung	5
Schutz vor Lärm	7
Freiraum	7
I. 2 Beschreibung des Plangebietes	7
I. 2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches	7
I. 2.2 Bestand	8
Historische Entwicklung	8
Bestand und derzeitige Nutzungen im Plangebiet	8
Bestand und derzeitige Nutzung in der Umgebung	10
Erschließung und Versorgung	12
Denkmalschutz	12
Natur und Landschaft	15
Eigentumsverhältnisse	15
I.3 Planerische Ausgangssituation	15
I. 3.1 Veranlassung und Erforderlichkeit der Planaufstellung	15
I.3.2 Planvorgaben	16
Landesentwicklungsplanung	16
Flächennutzungsplan Berlin (FNP)	17
Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm	17
Stadtentwicklungsplanung	17
Planwerke	19
Bereichsentwicklungsplanung	19
Verbindliche Bauleitplanung	20
Sonstige Planungen und Vorgaben	20
II Konzept für den Umweltbericht	24
II. 1 Einleitung	24
II. 1.1 Intention des Bebauungsplans	24
II. 1.2 Angaben zum Vorhabenstandort	24
II. 1.3 Beschreibungen der Festsetzungen des Bebauungsplans	25
II. 1.4 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes	25
Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm	25
Flächennutzungsplan (FNP) für Berlin	27
Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima)	27
Planwerk Südostraum Berlin 2009	27
Planwerk Südostraum Vertiefung Spree Dahme Raum 2001	27
Lärminderungsplanung, Lärmaktionsplan Berlin	28
Luftreinhalteplan Berlin	28
II. 2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	28
II. 2.1 Untersuchungsrahmen	28
II. 2.2 Untersuchungsmethodik	30
II. 2.3 Derzeitiger Umweltzustand	30
II. 2.3.1 Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung insgesamt	30
II. 2.3.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt	31
II. 2.3.3 Schutzgut Boden	32
II. 2.3.4 Schutzgut Wasser	32
II. 2.3.5 Schutzgut Klima / Luft	33
II. 2.3.6 Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild	34
II. 2.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	34

II. 3 Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung	35
II. 3.1 Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung insgesamt.....	35
II. 3.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt	35
II. 3.3 Schutzgut Boden	36
II. 3.4 Schutzgut Wasser	36
II. 3.5 Schutzgut Klima / Luft	36
II. 3.6 Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild	36
II. 3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	36
II. 4 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung.....	37
III. Planinhalt.....	37
III.1. Entwicklung der Planungsüberlegungen.....	37
III. 2 Intention des Bebauungsplans / Planungsziele	38
III. 2.1. Generelle Zielvorstellung.....	38
III. 2.2. Städtebauliches Konzept.....	39
III. 2.3 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	39
III. 3. Wesentlicher Planinhalt	40
III. 3.1 Art der baulichen Nutzung.....	40
Gewerbegebiet	40
Sondergebiet Einzelhandel	40
Mischgebiete	40
III. 3.2 Maß der baulichen Nutzung	41
Gewerbegebiet GE.....	41
Sondergebiet SO Einzelhandel	41
Mischgebiet MI	42
III. 3.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	42
III. 3.4 Verkehr und Erschließung.....	43
IV. Auswirkungen des Bebauungsplanes	45
V. Verfahren	46
V. 1. Mitteilung der Planungsabsicht.....	46
V. 2. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	46
V. 3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	46
Verfahren.....	46
Ergebnis	47

I Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

I. 1 Darstellung des Nutzungskonzeptes

Baulich- räumliches Konzept und Nutzungen

Das nachfolgend dargestellte Nutzungskonzept wurde erstmals im Januar 2012 in einem städtebaulichen Rahmenplan dargestellt¹. Um eine denkmalverträgliche städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen, wurden 2012 bis 2014 mehrere Gespräche mit der unteren Denkmalschutzbehörde sowie dem Landesdenkmalamt Berlin geführt. Auf der Grundlage der Ergebnisse dieser Gespräche wurde der Masterplan mehrfach überarbeitet und dient jetzt mit Stand Juli 2015 als Grundlage für den Bebauungsplan- Vorentwurf (vgl. Abbildung 1 folgende Seite).

Die großvolumigen Hallen im Zuge der Edison- und der Wilhelminenhofstraße begrenzen das Plangebiet nach außen und tragen zur klaren Ausbildung eines Blockrandes bei. Mit einem viergeschossigen Bürogebäude sowie dem in der Gründerzeit errichteten Verwaltungsbau wird die äußere Begrenzung des Plangebietes östlich der bisher einzigen Zufahrt auf das Gelände der Rathenau-Hallen fortgesetzt. Diese nach außen sehr dominante und nach innen u.a. vor Lärm abschirmende Gestaltung des Gebietes wird aufgenommen, in dem in diesen Gebäuden vorwiegend publikumsintensive Nutzungen entwickelt werden sollen.

- In der Halle 11 (bekannt durch den mit den Buchstaben AEG gekrönten Giebel) sollen privat betriebene museale Nutzungen, Gastronomie sowie Büros untergebracht werden, verbunden durch innere Erschließungsflächen.
- In der südlich angrenzenden Halle 07 (einschließlich der Nebengebäude) ist die Integration eines Hotels zuzüglich von Flächen für Stellplätze angedacht.
- Daran anschließend soll das Gebäude 01- 04 im dritten und vierten Obergeschoss für gewerbliche Nutzungen (Boardinghouse) und in den ersten zwei Vollgeschossen für Kfz-Stellplätze zur Verfügung stehen.

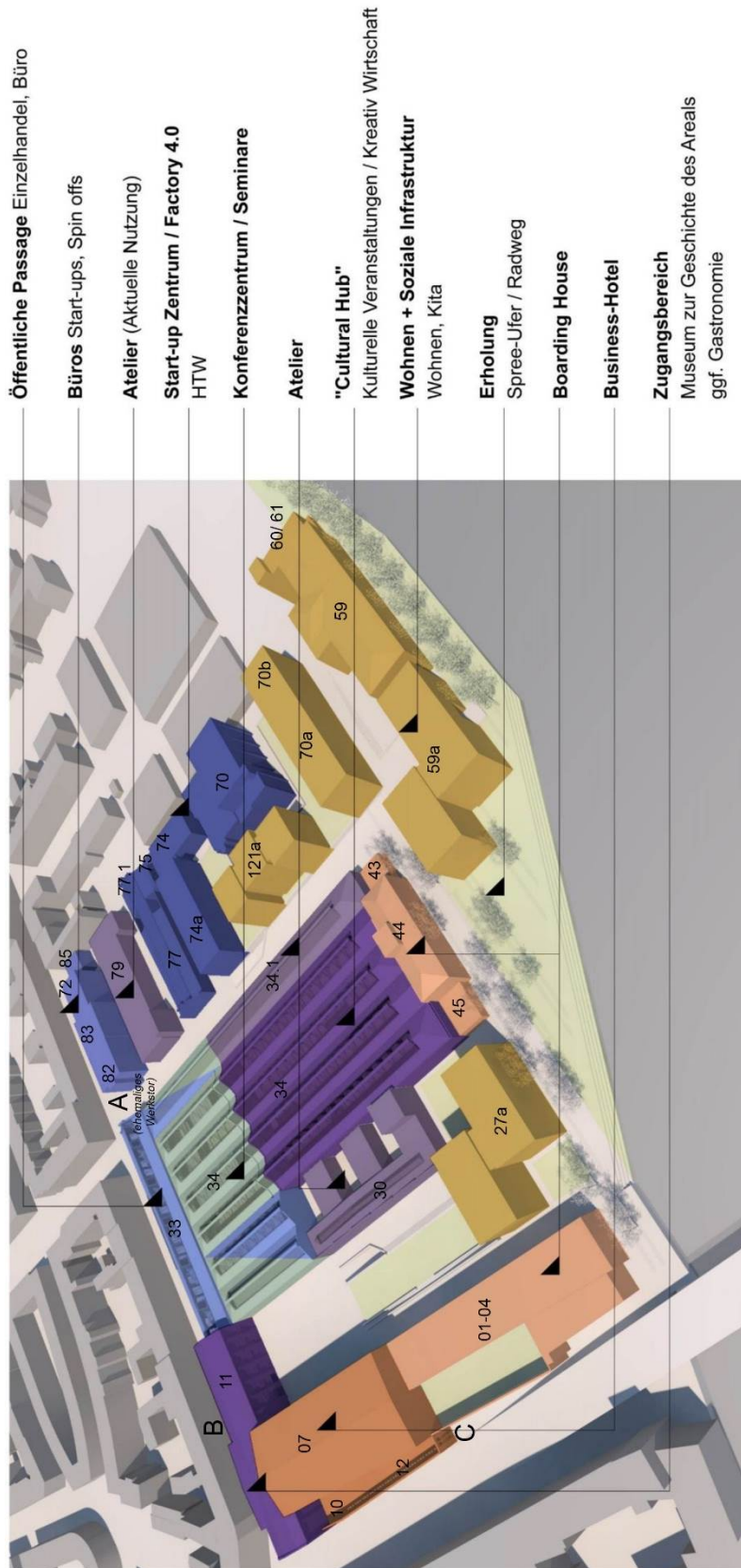
Der Mittelpunkt des Gebietes bildet die tief ins Grundstück gezogene Halle 34 mit der davor gelagerten Halle 33. Halle 34 besitzt eine Grundfläche von etwas mehr als 11.000 qm und soll für mehrere Nutzungen entwickelt werden; unter der Voraussetzung, dass ihre Erlebbarkeit als eine zusammenhängende Halle erhalten bleibt. Der konzeptionelle Ansatz besteht daher darin, untereinander sowie zum städtebaulichen Umfeld verträgliche Nutzungen in die Halle zu integrieren, ohne ihr konstruktives Gerüst zu beeinträchtigen und so ihren Hallencharakter zu bewahren.

Der bereits in der Halle 11 konzipierte öffentliche Charakter soll in der Halle 33 durch eine in die obere Ebene verlagerte öffentliche Passage fortgesetzt werden. Diese Passage soll der Aufnahme von Büros und Seminarräumen, Einzelhandel und Aufenthaltsbereichen dienen. Der ebenerdige Bereich der Halle soll als Verkehrsfläche genutzt werden (Anlieferungsbereiche für Einzelhandel, Stellplätze für Kfz).

Die unmittelbar südlich angrenzende Halle 34 wird von der Passage der Halle 33 aus erschlossen. Ca. ein Drittel der Hallenfläche, unmittelbar anschließend an die Halle 33, wird für ein Konferenzzentrum vorgesehen.

¹ Autoren: vanGeistenMarfels Architekten Potsdam

Abbildung 1: Entwicklungskonzept Rathenau-Hallen, Übersichtsplan²



² Quelle: vanGeistenMarfels Architekten Potsdam, Stand: 16. Juli 2015

Die jeweils westlich und östlich an die Hallenfläche angefügten Gebäude werden mit ergänzenden Flächen für die angedachte Konferenz- oder Kulturnutzung versehen (Büro/ Service). In den Erdgeschossbereichen dieser Gebäude sind daneben Flächen für Einzelhandel vorgesehen (vorhandener Lebensmittel- Discounter sowie weitere Verkaufsfläche für Lebensmittel). Damit soll die Stärkung des Ortsteilzentrums Oberschöneweide unterstützt werden.

Der verbleibende Bereich der Halle 34 wird mit der Überschrift „cultural hub“ versehen und soll zusammen mit den flankierenden zwei- und dreigeschossigen Gebäuden ausschließlich für Ateliers, Werkstätten und Büros für die Kreativwirtschaft einschließlich Ausstellungen und musealer Nutzungen entwickelt werden. Damit kann der Standort Oberschöneweide als Arbeitsort für Kreative weiter gestärkt werden.

Für die städtebauliche Entwicklung des Plangebietes östlich der vorhandenen Erschließungsstraße bildet die zeilenförmige Anordnung der vorhandenen Gebäude das Grundgerüst. Sie sollen erhalten und mit zukunftsfähigen Nutzungen versehen entwickelt werden.

Die unmittelbar an der Wilhelminenhofstraße angrenzenden Gebäude sollen gewerblichen Nutzungen zur Verfügung stehen.

Die in südlicher Richtung folgenden Gebäude sollen als Atelierhäuser und für hochschulnahe Zwecke (Seminarräume, Gründer [start- ups], Werkstätten) genutzt werden. Der hier von den Gebäuden 74, 75 und 77 gebildete Komplex wird auf eine zeilenförmige Struktur reduziert, wobei ein ergänzender Querriegel angefügt wird. Das ehemalige Kraftwerk („Kraftzentrale“, Nr. 70) wird für gewerbliche Nutzungen entwickelt. Auch hier wird ein Bezug zur HTW hergestellt (Start-Up- Center der HTW).

Das sich südlich anschließende Gebäude (Haus 59 und 60) soll aufgrund seiner Lagegunst im Plangebiet (wasserzugewandte Seite des Plangebietes, Ausrichtung nach Süden, ruhig gelegen durch lärmabschirmende Wirkung der umgebenden Bebauung) hauptsächlich zu Wohnzwecken entwickelt werden.

Das städtebauliche Konzept beinhaltet die Weiterentwicklung des Plangebietes, in dem neue Baukörper in das vorhandene Ensemble eingefügt werden sollen. Diese Baukörper sollen sich in Bezug auf Höhe und Kubatur sowie verwendete Fassadenmaterialien in die Struktur der vorhandenen Gebäude einfügen. Diese Gebäude sind in Ufernähe sowie westlich und südlich des ehemaligen Kraftwerks geplant; sie sollen hauptsächlich dem Wohnen dienen. In den Erdgeschossbereichen sind gewerbliche Nutzungen sowie Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vorgesehen. Dies wird im weiteren Verfahrensablauf präzisiert.

Erschließung

Um das Plangebiet für den umgebenden Stadtraum zu öffnen und als lebendiges und gemischtes Gebiet zur Stärkung von Oberschöneweide beizutragen, bedarf es einer neuen Qualität der Erschließung. Folgende Ziele werden dabei verfolgt:

- Sicherung des Spreeuferweges als öffentlich nutzbarer Freiraum für Fußgänger und Radfahrer mit Anbindung an die öffentliche Parkanlage am Platz am Kaisersteg und die Unterführung unter der Treskowbrücke,
- Erhalt und Verbesserung der Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer zur Erleichterung der Inanspruchnahme der öffentlichkeitswirksamen Nutzungen im Plangebiet (Spreeuferweg, Einzelhandel, museale Nutzung, Ausstellungen und ähnliches im „cultural hub“),
- Reduzieren und Vermeiden von fließendem Verkehr durch separate Erschließung und somit Trennung der Verkehrsströme innerhalb des Plangebietes.

Insbesondere die Inwertsetzung und Nutzung der denkmalgeschützten Gebäude vor allem um den bisher nicht von außen zugänglichen Kastenhof kann nur gelingen, wenn ergänzende Zugänge zum Plangebiet geschaffen werden. Die Erschließung des Plangebietes soll daher wie folgt gestaltet werden:

Zugang zum Gebiet für Fußgänger und Radfahrer

- Nutzen der vorhandenen Zufahrt am ehemaligen Werkstor
- Nutzen der ergänzenden Zufahrt/ Zugänge zum/vom Kastenhof von der Wilhelminenhofstraße durch das Gebäude Nr. 11 (Durchbruch durch das Gebäude)
- Weitere Zugangsmöglichkeiten zu den öffentlichkeitswirksamen Nutzungen der Gebäude 11 und 33 werden durch Eingänge für Fußgänger geschaffen (zur Genehmigungsfähigkeit dieser Zugänge sind Abstimmungen mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde erforderlich).

Sicherung von Zufahrten für Kfz

Grundsätzlich soll das Plangebiet nur für Fußgänger und Radfahrer öffentlich zugänglich sein; auch, um den öffentlich nutzbaren Spreeweg zu erreichen. Um den Anteil von Kfz im Plangebiet so gering wie möglich zu halten, soll das Befahren des Plangebietes mit Kraftfahrzeugen nur für folgende Nutzer ermöglicht werden:

- Besucherverkehr für gewerbliche Nutzungen (An- und Abtransporte von Gütern, Zulieferer für Einzelhandelsbetriebe),
- Besucherverkehr für Einzelhandel
- Anwohner
- Versorgungsfahrzeuge/ Rettungsfahrzeuge

Geplant ist daher, neben der vorhandenen Erschließung (vorhandene Einfahrt am Werkstor) folgende weitere Erschließungsmöglichkeiten zum Plangebiet zu schaffen:

- Erschließung des Kastenhofes von der Wilhelminenhofstraße aus; um dies zu ermöglichen, ist ein Durchbruch durch das Gebäude Nr. 11 erforderlich.
- Erschließung des Kastenhofes mit Rechts- Einbiegen von der Edisonstraße und Durchfahrt durch das Gebäude Nr. 4.

Aufgrund der verkehrstechnischen Voraussetzungen sind an beiden geplanten Zufahrten das Einbiegen und Ausfahren ausschließlich im Rechtsverkehr/„rechts rein rechts raus“ möglich. Aufgrund der Nähe zum Knotenpunkt Edisonstraße/ Wilhelminenhofstraße, der mittig liegenden Straßenbahngleise sowie des Einrichtungsverkehrs der Edisonstraße ist eine Querung/Linksabbiegen dieser Straßen nicht möglich/generell auszuschließen.

Das hier dargestellte Erschließungskonzept ist im Gutachten „Äußere Verkehrserschließung der Rathenau-Hallen in Berlin Oberschöneweide“ dargestellt³. Das Gutachten entstand in enger Zusammenarbeit mit dem Bezirksamt Treptow- Köpenick sowie der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Abteilung VII und der BVG und befindet sich in der Abstimmung.

Die Anbindung des Gebietes an das Netz der überörtlichen Hauptverkehrsstraßen (Edisonstraße, Wilhelminenhofstraße), die technische Machbarkeit der ergänzenden Zufahrten zum Plangebiet einschließlich der Verkehrsorganisation (Fußgänger, Radfahrer, MIV, Tram) wird gutachterlich noch untersucht.

3 Autoren: StadtPlan Ingenieur GmbH in Zusammenarbeit mit Hoffmann- Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, Stand August 2015.

In der im Gutachten enthaltenen Verkehrsprognose 2025 für das Gebiet Oberschöneweide wird nachgewiesen, dass die mit der Aktivierung des Plangebietes als lebendiges und gemischtes Quartier zu erwartenden Verkehrsmengen von den angrenzenden Straßen aufgenommen werden können.

Schutz vor Lärm

Die Planung sollte möglichst frühzeitig durch ein Schallgutachten, welches das verträgliche Nebeneinander der Nutzungen betrachtet und Maßnahmen zur Lärminderung vorschlägt, begleitet werden (siehe auch Kap. III.1). Weiterhin sollte aufgrund der hohen umgebenden Verkehrsbelastung mit vermutlich relevanten lufthygienischen Belastungen für die geplanten empfindlichen Wohnnutzungen frühzeitig eine lufthygienische Bewertung durch ein qualifiziertes Lufthygienegutachten erstellt werden (siehe Kap. II.3).

Freiraum

Das Plangebiet wurde in der Vergangenheit zur industriellen Produktion genutzt. Es weist daher eine nahezu vollständige Versiegelung auf, da bis auf die unmittelbar am Spreeufer gelegenen Flächen eine Befahrbarkeit bzw. Nutzung zum Abstellen und Lagern von Gütern und Fahrzeugen gewährleistet sein musste.

Die maßgeblich durch Baudenkmale geprägte Bebauungsstruktur lässt eine extensive Entwicklung des Freiraums nicht zu; dies ist auch nicht explizit als Planungsziel im Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans formuliert.

Insofern erfolgt die Freiraumentwicklung im Plangebiet dem Prinzip der historischen Kontinuität. Separate Festsetzungen von Flächen als öffentlicher oder privater Freiraum erfolgen nicht. Nicht überbaubare Grundstücksflächen, die als Pflanzflächen festgesetzt werden, werden im weiteren Planungsverfahren im Kontext der Bearbeitung des Umweltberichtes ermittelt. Hier zählen auch Flächen, die zur Freiraumversorgung der geplanten untergeordneten Wohnnutzung dienen.

Um die Herstellung eines spreebegleitenden Uferweges zu gewährleisten, wird parallel zum Ufer ein ausreichend breiter Streifen festgesetzt, der von Bebauung freigehalten wird und neben der Wegeführung auch Möglichkeiten zum Anpflanzen bietet.

I. 2 Beschreibung des Plangebietes

I. 2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Oberschöneweide des Bezirks Treptow-Köpenick zwischen der Wilhelminenhofstraße und der Spree innerhalb des früheren ca. 2,5 km langen Gewerbe- und Industriegürtels im Zuge der Wilhelminenhof- und Ostendstraße. Weiträumig gehört das Plangebiet zum südlichen Abschnitt des Spreeraumes von Berlin.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke Wilhelminenhofstraße 83. Bestehend aus mehreren Grundstücken hat das Plangebiet eine Flächengröße von 7,8 ha. Die Grundstücke des Plangebiets werden im Norden durch die Wilhelminenhofstraße, im Osten durch die Grundstücke Wilhelminenhofstraße 82c und Reinbeckstraße 4-9, die öffentliche Parkanlage am Platz am Kaisersteg, im Süden durch die Spree und im Westen durch die Edisonstraße begrenzt.

I. 2.2 Bestand

Historische Entwicklung

Die stadträumliche Situation des Plangebietes und seiner Umgebung ist geprägt durch großflächige Industrieanlagen, die ein fast geschlossenes Band zwischen Wilhelminenhof- bzw. Ostendstraße und Spreeufer über die gesamte Länge des Ortsteils bilden. Mit der vollständig erhaltenen Industriearchitektur und den Siedlungsbändern nördlich der Wilhelminenhofstraße stellt Oberschöneweide ein Stadtgebiet von einzigartiger historischer Anschaulichkeit für das Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten des beginnenden 20. Jahrhunderts dar.

Das Fabrikgelände an der Wilhelminenhofstraße 83-85, Edisonstraße 1-8 ist der zweitgrößte Industriestandort an der Oberspree. Großbanken und Industriebetriebe unter Beteiligung der AEG gründeten 1898 die Deutsche Niles-Werkzeugmaschinenfabrik, um die nationale Werkzeugmaschinenfertigung zu stärken und amerikanische Produkte vom Markt zu verdrängen. Die Aktiengesellschaft siedelte sich auf einem Grundstück zwischen Wilhelminenhofstraße und Spree an, das unmittelbar an den alten Wilhelminenhof grenzte. Die Rüstungsproduktion im Ersten Weltkrieg erforderte einen deutlichen Ausbau der Kapazitäten. Das Unternehmen entschloss sich daher, die Fabrikation vollständig nach Berlin-Weißensee zu verlagern. Die AEG erwarb die leer stehende Anlage und bildete 1921 aus der Hochspannungsfabrik, bisher in Berlin-Wedding am Humboldthain, die AEG-Transformatorenfabrik Oberschöneweide (AEG-TRO). Das Transformatorenwerk belieferte Kraftwerke und Elektrizitätsgesellschaften in der ganzen Welt. Die Fertigung von Transformatoren und Hochspannungsanlagen wurde nach dem Zweiten Weltkrieg vom VEB Transformatorenwerk Oberschöneweide "Karl Liebknecht" (VEB TRO) fortgeführt.

Die Produktionshallen und Verwaltungsbauten, die vor dem Zweiten Weltkrieg geschaffen wurden, bieten einen Überblick über die Industriearchitektur zwischen Historismus und Moderne. Das gesamte Werk wurde in mehreren Stufen ausgebaut. Die ältesten Bauten von 1898/99 gehen auf Paul Tropp zurück, nach der Übernahme 1920 durch die AEG konnten bedeutende Architekten, wie Jean Krämer, Ernst Ziesel oder der Architekt Paul Sellmann aus Oberschöneweide für den Ausbau des Transformatorenwerks gewonnen werden.

Nach dem Zweiten Weltkrieg wurde die Produktion unter wechselnden Eigentümern fortgesetzt. Mit dem Ende der DDR kam es zum Zusammenbruch dieses Industriezweiges; Nach 1990 kehrte die AEG an ihren alten Standort zurück. Mit dem wirtschaftlichen Niedergang der Aktiengesellschaft musste das Transformatorenwerk jedoch 1995 geschlossen werden. Die Pläne eines privaten Investors gegen Ende der 90er Jahre, das Gebiet zu einem „Kultur- und Technologiezentrum Rathenau“ zu entwickeln, wurden nicht umgesetzt.

Heute ist das Gelände des ehemaligen AEG Transformatorenwerkes in privatem Eigentum. Es dient im Wesentlichen überwiegend gewerblichen Nutzungen (Lagerflächen, Einzelhandel, Dienstleistungsbetriebe), bietet aber auch Kunstschaaffenden, der sogenannten Kreativwirtschaft mit Ateliers und Werkstätten, Raum. Ein Großteil der Gebäude steht leer.

Bestand und derzeitige Nutzungen im Plangebiet

Das Gebäudeensemble der Grundstücke Wilhelminenhofstraße 83-85/ Edisonstr 1 ist als Gesamtanlage „Deutsche Niles Werkzeugmaschinen-Fabrik & AEG-TRO (OBJ-Dok.-Nr.: 09020121)“ in die Denkmalliste des Landes Berlin eingetragen (vgl. unten Denkmalschutz).

Die Baustruktur im Plangebiet ist überwiegend durch große, ehemalige Montagehallen, Gewerbebauten sowie durch Büro- und Verwaltungsgebäude geprägt, wobei die Eisenskelettbauten mit ihren gelben Backsteinfassaden und geneigten Hallendächern mit durchgehender Verglasung ein einheitliches Bild bieten.

In den „Rathenau-Hallen“ ist eine vorwiegend gewerbliche Nutzung vorzufinden. Unter anderem sind im Plangebiet die Nutzungen Einzelhandel, Kunst und Kultur, Handwerksbetriebe, Dienstleistungsbetriebe und Lager vorhanden, wobei die ungenutzten Flächen gegenüber den genutzten überwiegen. Der oftmals langjährige Leerstand trägt zusammen mit den sichtbaren Spuren des bereits erfolgten Abrisses von Anbauten zum teilweise verwahrlosten Eindruck von einigen Bereichen und Gebäuden bei. Darüber hinaus ist im Plangebiet ein großer Anteil an versiegelten Flächen zu verzeichnen. Lediglich im Uferbereich wurden einige Flächen bereits entsiegelt und begrünt.

Der westliche Rand des ehemaligen Fabrikgeländes (Edisonstraße) wird durch mehrere Hallenbauten und Werkstätten gebildet. Die dreigeschossigen Werkstattgebäude und die Industriegallen formen entlang der Edisonstraße eine geschlossene Baugruppe, an die sich zur Wilhelminenhofstraße die Großtransformatorhalle anschließt. Die Erschließung dieser Gebäude ist nur vom sogenannten Kastenhof möglich, der über eine Zufahrt vom östlichen Grundstücksbereich erreicht wird. Durch den z. T. mehr als 20 m hohen Hallenkomplex an der Edisonstraße und der Wilhelminenhofstraße gibt es eine klare räumliche Fassung und Abgrenzung sowohl zur umgebenden Bebauung des Ortsteils als innerhalb des Plangebietes. Die ehemalige Großtransformatorhalle, einst größte Industriegalle Berlins, und die Neue Montagehalle (Edison- / Ecke Wilhelminenhofstraße) werden derzeit teils temporär als Lager oder Produktionsstätte genutzt bzw. stehen leer.

Zur Wilhelminenhofstraße bildet die eingeschossige Montagehalle, gegliedert durch Wandflächen in gelbem Klinker und 21 Öffnungen für Bogenfenster zur Straße hin einen geschlossenen Blockrand. Die Halle dient als zentrale Erschließungshalle zu den angrenzenden Hallen und Gebäuden. Gegenwärtig steht sie nur für temporäre Nutzungen zur Verfügung.

Nach dieser Halle folgt unmittelbar der Bereich des ehemaligen Werkstors, über welches die private Erschließung der Grundstücke Wilhelminenhofstraße 83 erfolgt. Von der Wilhelminenhofstraße zweigt die private Erschließungsstraße ab, von der als Hauptachse das Fabrikgelände und letztlich das gesamte Plangebiet erschlossen wird, einschließlich bis zum Kastenhof, von dem aus die Hallen im Zuge der Edisonstraße und Wilhelminenhofstraße (Großtransformatorhalle) erschlossen werden.

Unmittelbar westlich grenzt hier die großflächige Maschinenhalle an, bestehend aus sieben Hallenschiffen, die von der Montagehalle abgehen. Die eingeschossige Maschinenhalle befindet sich in zentraler Lage auf dem Gelände. Sie wird immer wieder kurzfristig als Kulisse für Musikvideos oder Werbespots genutzt und dient gelegentlich als überdachte Fläche für einen Trödelmarkt.

An die Hallenschiffe sechs und sieben der Maschinenhalle grenzt die damalige Kernmachelei an, eine einschiffige Halle. Das südlich an die Hallenschiffe der Maschinenhalle grenzende ehemalige Verwaltungs- und Sozialgebäude ist zur Spree ausgerichtet. Westlich, unmittelbar entlang der zentralen Erschließungsstraße, erstreckt sich ein zweigeschossiges Gebäude, deren Erdgeschoss von Werkstattflächen und Einzelhandel (Discounter) und deren Obergeschoss von Büroflächen genutzt werden.

Das ehemalige Fabrikgelände östlich der zentralen Erschließungsstraße zeigt gegenüber dem westlichen Teilbereich eine offenere Struktur. Die Ost-West-Ausrichtung der parallel angeordneten Bauten und die Trennung der einzelnen Gebäude durch Querstraßen ermöglichen in diesem Bereich des Plangebietes eine Durchlässigkeit zu den angrenzenden, durch die im B-Plan 9-3 festgesetzten Nutzungen als Sondergebiet „Kultur- und Kunsthalle“, der öffentlichen Parkanlage am Platz am Kaisersteg und dem Platz am Kaisersteg.

Verwaltungsgebäude und Beamtenwohnhaus verlaufen parallel zur Wilhelminenhofstraße, dahinter liegen die Alte Kantine (heutiges Atelierhaus), Werkstätten und ehemalige Versorgungseinrichtungen.

Unmittelbar an der Wilhelminenhofstraße befinden sich neben dem Beamtenwohnhaus zwei viergeschossige Verwaltungsgebäude: Beide Bürogebäude haben einen erheblichen Leerstand zu verzeichnen, werden aber zum Teil durch Künstlerateliers genutzt.

Mit dem von der Straße zurückgesetzten dreigeschossigen Beamtenwohnhaus beginnt eine über das Plangebiet hinausreichende geschlossene Häuserreihe an der Wilhelminenhofstraße. Das einstige Wohngebäude wird gegenwärtig als Bürogebäude genutzt.

Südlich der Verwaltungsgebäude befindet sich die freistehende zweigeschossige Kantine, welche zwischen 2003 und 2008 vollständig saniert wurde. Das Gebäude wird derzeit als Atelierhaus vollständig für 36 Künstlerateliers genutzt, die in Größe, Ausstattung und Raumqualität sehr unterschiedlich ausgestaltet sind. Die sanierte Ziegelsteinfassade mit erneuerten Fenstern und Dach ist ein gelungenes Beispiel für künftige Sanierungsarbeiten im Plangebiet.

Die südlich einer weiteren Querstraße liegenden eingeschossigen Hallen werden vorwiegend als Lagerräume genutzt und bilden mit einem anschließenden zweigeschossigen Industriebau einen zusammenhängenden Gebäudekomplex im östlichen Bereich des Plangebietes.

Das südlich davon gelegene ehemalige Kraftwerk wurde als Anlage entworfen, die sich aus kubischen Bauteilen mit klar getrennten Funktionen zusammensetzt. Aus dem großen Hallenbau (Kesselhaus), dem Maschinenhaus und dem markanten Treppenhaus an der nördlichen Ecke ergibt sich eine besondere Geschossanordnung dieses Gebäudes. Das seit 1979 stillgelegte Kraftwerk dient heute als Lagerhaus und weist mit seiner markanten Südfassade in Richtung Spree.

Westlich zwischen dem Kraftwerk und der zentralen privaten Erschließungsstraße befinden sich ein- bis zweigeschossige Gebäude, die zu Produktionszwecken genutzt werden oder als Büroflächen zu Verfügung stehen.

Am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches liegt direkt am Spreeufer etwas abseits der übrigen Hallen und Gebäude ein markantes viergeschossiges Industriegebäude, das für gewerbliche und Dienstleistungszwecke genutzt wird (Büroräume, eine Künstleretage sowie ein Synchronstudio).

Der Uferbereich und die bereits angelegten Grünflächen am Spreeufer sind über die zentrale private Erschließungsstraße zugänglich, jedoch noch nicht über Wege mit den angrenzenden Uferbereichen (soweit vorhanden) verbunden. Diese Flächen und die Zugänglichkeit des Ufers für die Öffentlichkeit bedürfen einer planungsrechtlichen (öffentlich-rechtlichen) Sicherung.

Bestand und derzeitige Nutzung in der Umgebung

Das Plangebiet mit seinem Umfeld bietet einen repräsentativen Querschnitt der Merkmale von Oberschöneweide: Die charakteristischen Profile Wohnen und im unmittelbaren Anschluss das Arbeiten in denkmalgeschützten Industrieanlagen am Wasser (Spree) sind hier in hochkonzentrierter Form zu finden.

Westlich des Plangebiets direkt an der Spree und auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Edisonstraße befindet sich das Gewerbezentrum „Spreehöfe – Oberschöneweide“, dessen bauliche Anlage ebenfalls unter Denkmalschutz steht. Im Zuge der Umnutzung der Industriegebäude entstanden hier als „Erlebnisfabrik“ ein Kino mit 5 Sälen, Fitness und Bowling, eine Diskothek und vielfältige Gastronomieangebote sowie im Rahmen des Konzepts „Dienstleistung für den Kiez“ Geschäfte und Praxen und - in Fortführung der Industrietradition – attraktive Gewerbestandorte.

Nördlich der „Rathenau-Hallen“ entlang der Wilhelminenhofstraße und nördlich angrenzend befinden sich Wohnquartiere in Blockrandbebauung. Entlang der Wilhelminenhofstraße werden die Erdgeschosse zum großen Teil gewerblich genutzt (Einzelhandel, Gastronomie, Büros, Dienstleistungen). Teile dieser Wohnbebauung stehen unter Denkmalschutz, wie z.B. die Wilhelminenhofstr 21, 22 und 23 als älteste geschlossene Baugruppe (1897) mit zeittypischen Neorenaissance-Fassaden.

Östlich in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet, wurde die ehemalige Betriebspoliklinik zum Studentenwohnheim und eine Industriehalle zum „Industriesalon“ als Museum und Veranstaltungsstätte umgenutzt. Zudem bestehen für die sog. Reinbeckhallen aktuelle Planungen (Grundlage ist der rechtsverbindliche Bebauungsplan 9-3), die den Umbau der vorhandenen Hallengebäude für Ausstellungsflächen, Ateliers, kleine Läden und Cafes mit Bezug zum angrenzenden Stadtplatz am Ufer vorsehen.

Östlich des Plangebietes schließt sich ein gewerblicher Standort in Nachnutzung wesentlicher Areale des ehem. „AEG Kabelwerk Oberspree“ an. Den Abschluss bildet die Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin (HTW) die seit 2006 Teile der denkmalgeschützten Gesamtanlage „AEG Kabelwerk Oberspree“ an der Wilhelminenhofstraße 76/77 nutzt. Dadurch konzentriert die HTW den Lehrbetrieb nunmehr auf zwei Campusstandorte (Campus Treskowallee und Campus Wilhelminenhof) und ist mit 13.000 Studierenden in rund 70 Bachelor- und Masterstudiengängen heute die größte Berliner Fachhochschule und somit wichtiger Impulsgeber für Oberschöneweide; auch mit Ausstrahlung auf das Plangebiet.

Die Spree bildet die südliche Grenze zum Geltungsbereich des Bebauungsplans. Auf der gegenüberliegenden Uferseite sehen die derzeitigen Planungen Wohnnutzungen vor. Im Zusammenhang mit diesen Vorhaben und der Neuordnung des Geländes der „Rathenau-Hallen“ muss das Jugendschiff „Remili“ berücksichtigt werden, welches Ende 2004 von Oberschöneweide nach Niederschöneweide verlegt wurde und derzeit seinen festen Liegeplatz am Hasselwerderpark hat.

Die insgesamt positive Entwicklung von Oberschöneweide wird anhand der Entwicklung der Einwohnerzahl deutlich, wie die nachfolgende Tabelle zeigt:

Tabelle 1: Entwicklung der Zahl der Einwohner in Oberschöneweide⁴

Jahr	Zahl der Einwohner	Zunahme	
		absolut	in [%]
2008	17.240		
2010	18.281	1.041	6
2012	19.507	1.226	7

⁴ Quelle: Bezirksregionenprofil für die Bezirksregion Treptow-Köpenick; Herausgeber Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, Stand April 2015, S. 10

Erschließung und Versorgung

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist gegenwärtig nur über die öffentliche Straßenverkehrsfläche Wilhelminenhofstraße verkehrstechnisch erschlossen. Die Zufahrt am ehemaligen Werkstor Nr.1 (vormals interne Haupterschließung) in der Wilhelminenhofstraße stellt den einzigen Zugang zum Plangebiet dar. Von der Wilhelminenhofstraße aus sind die unmittelbaren übergeordneten Hauptverkehrsstraßen gut erreichbar (Adlergestell/ Schnellerstraße, Straße an der Wuhlheide, Spindlersfelder Straße, BAB 113). Das Erreichen von zentralen Stadtteilen Berlins sowie überörtlich bedeutsamen Einrichtungen (künftiger Flughafen BER) ist damit möglich.

Die innere/private Erschließung des Plangebietes erfolgt mit der von der Wilhelminenhofstraße abzweigenden Erschließungsstraße (Bereich ehemaliges Werkstor), von der alle weiteren Erschließungsstraßen und Zuwegungen im Plangebiet abzweigen. Die Nutzer, die sich in den Hallen um den Kastenhof gruppieren, nutzen ebenfalls diese Erschließungsstraße, was ein Umfahren der Maschinenhalle erfordert.

Aufgrund der Zugänglichkeit des Gebietes für die Öffentlichkeit (Lebensmittel- Einzelhandels- Discounter sowie gewerbliche Nutzungen mit Liefer- und Publikumsverkehr) vermittelt die private Erschließungsstraße einen „öffentlichen Charakter“, ist jedoch eine Privatstraße.

Für Fußgänger und Radfahrer ist das Plangebiet derzeit ebenfalls durch die private Erschließungsstraße (Bereich ehemaliges Werkstor) von der Wilhelminenhofstraße aus erreichbar. Die Erlebarkeit des Spreeufers für Fußgänger und Radfahrer ist somit möglich.

Das Plangebiet ist sehr gut durch den öffentlichen Personennahverkehr erschlossen. Es fahren die Straßenbahnlinien M 17, 21, 27, 37, 63, 67, die jeweils im 10/20-Minutentakt verkehren, so dass aufgrund der Vielzahl der Linien eine fast durchgehende ÖPNV-Erschließung in einem 2 bis 3-Minutentakt gegeben ist. Die Straßenbahnen verkehren von der Wilhelminenhofstraße und von der Edisonstraße aus in Richtung Köpenick, Karlshorst, Schöneweide und Johannisthal und ermöglichen somit eine sehr gute Erreichbarkeit von Regional- und S-Bahn (S- und Regionalbahnhof Berlin-Schöneweide mit Anbindungen an das Berliner Stadtzentrum, den S-Bahn-Ring, den Berliner Südosten und den Großflughafen Berlin Brandenburg BER, S- und Regionalbahnhof Karlshorst).

Ergänzend ist in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet die Verbindung zwischen Ober- und Niederschöneweide für Fußgänger und Radfahrer über den neu errichteten Kaisersteg hergestellt.

Technische Infrastruktur

Aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebietes liegt eine vollständige äußere Erschließung mit allen stadttechnischen Medien vor. Leitungstrassen verlaufen im Straßenraum der Wilhelminenhofstraße und der Edisonstraße.

Aussagen zur technischen Erschließung im Inneren des Plangebietes werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Denkmalschutz

Die Bestandsgebäude im Plangebiet sind bedeutende Denkmale des Industriezeitalters und haben prägenden Charakter für Oberschöneweide. Sie gehören zu den herausragenden Industriedenkmalen des Landes Berlin und stellen einen der letzten verblieben Montagehallenkomplexe des beginnenden 20. Jahrhunderts dar.

Der Gebäudebestand im Plangebiet umfasst Gebäude vom ausgehenden 19. Jahrhundert bis in die letzten Jahre der DDR. Die Produktionshallen und Verwaltungsbauten, die vor dem Zweiten Weltkrieg geschaffen wurden, bieten einen anschaulichen Überblick über die Industriearchitektur zwischen Historismus und Moderne. Das Werk wurde in mehreren Stufen ausgebaut. Die ältesten Bauten von 1898/99 gehen auf Paul Tropp zurück. Der Baumeister, der gleichzeitig für das Kabelwerk Oberspree arbeitete, wurde wahrscheinlich von der AEG an die Deutsche Niles-Werkzeugmaschinenfabrik vermittelt. Die modernen Eisenskelettbauten wurden mit historisierenden Backsteinfassaden verkleidet. Für die Bauten Tropps sind schlichte Bogenfenster und gotisierende Dekorationen typisch. Der Baumeister bevorzugte gelben Backstein, so dass die Industriebauten an der Wilhelminenhofstraße mit hellgelben Fassaden ein einheitliches Bild bieten. Den grundlegenden Aufbau der Fabrikanlage hatte man bereits 1898 festgelegt. Das Werkstor an der Wilhelminenhofstraße führt auf eine werksinterne Straße, die als Hauptachse das Fabrikgelände erschließt. Westlich dieser Straße erstreckt sich die großflächige Maschinenhalle. Die Hallenschiffe gehen von der Montagehalle ab, die mit ihren späteren Erweiterungen einen geschlossenen Blockrand an der Wilhelminenhofstraße ausbildet. Das Fabrikgelände östlich der zentralen Erschließungsachse zeigt hingegen eine offene Struktur. Verwaltungsgebäude und Beamtenwohnhaus sind auf die Hauptstraße ausgerichtet, dahinter liegen Kantine, Werkstätten und Versorgungseinrichtungen. Die parallel angeordneten Bauten werden durch Querstraßen getrennt. Die Oberschöneweider Güterbahn konnte über Drehscheiben in die großen Montagehallen einfahren.

Die AEG konnte nach der Übernahme 1920 bedeutende Architekten für den Ausbau des Transformatorenwerks gewinnen. Während Jean Krämer die monumentale Bauweise seines Lehrers Peter Behrens weiterführte, trat Ernst Ziesel für eine moderne, sachliche Industriearchitektur ein. Noch bevor das alte Areal vollständig überbaut war, erwarb die AEG vorausschauend den benachbarten Wilhelminenhof. Das älteste Gebäude in Oberschöneweide musste der Industrie weichen. Die beräumte Fläche wurde allerdings erst nach dem Zweiten Weltkrieg mit Produktionshallen bebaut. Ein dritter Bauabschnitt setzte 1938 ein. Paul Sellmann, ein Architekt aus Oberschöneweide, errichtete am östlichen Rand des Fabrikgeländes mehrere Hallenbauten und Werkstätten, die sich an die Großtransformatorenhalle anschließen und entlang der Edisonstraße eine geschlossene Baugruppe ausbilden.

Verwaltungsgebäude mit Treppenturm und Werkstattgebäude 1938-1939 nach Entwürfen von Paul Sellmann erbaut (Nr. 1, 2, 5)

Hallen (Nr. 3, 4, 6) 1938-1939 nach Entwürfen von Paul Sellmann erbaut

Großtransformatorenhalle (Nr.7,8) 1926-1927 nach Entwürfen von Ernst Ziesel erbaut

Produktionsgebäude (Nr. 10, 12) 1938-1939 nach Entwürfen von Paul Sellmann erbaut

Neue Montagehalle (Nr. 11) 1915-1916 nach Entwürfen von Paul Tropp erbaut

Montage- und Maschinenhalle (Nr. 33, 34) und Kernmacherei mit Kopfbau (Nr. 29, 30) zentraler Produktionsraum der Werkzeugmaschinenfabrik, 1898-1899 nach Entwürfen von Paul Tropp erbaut; Umbau in den Jahren 1915-1916 und 1921, 1928-1929 und 1940 nach Entwürfen der Architekten Ernst Ziesel und Paul Sellmann; Ausführung durch die Actiengesellschaft für Bauausführungen und die Philipp Holzmann AG

Verwaltungs- und Sozialgebäude (Nr. 44)	1941 nach Entwürfen von Paul Sellmann erbaut
Verwaltungsgebäude (Nr. 83)	1899 nach Entwürfen von Paul Tropp erbaut; Erweiterung 1922 nach Entwürfen von Jean Krämer, Ausführung: Wilhelm Riedel
Beamtenwohnhaus (Nr. 85)	1898-1899 nach Entwürfen von Paul Tropp erbaut; Ausführung: Wilhelm Riedel
Kantine (Nr. 79)	1899 nach Entwürfen von Paul Tropp erbaut – Nicht Bestandteil der Toruro – Immobilie.
Schmiede und Modellagergebäude (Nr. 77, 75)	1898-1899 nach Entwürfen von Paul Tropp erbaut; Umbau 1909 und 1911; Ausführung: Wilhelm Riedel
Kraftzentrale (Nr. 70)	1899-1900 nach Entwürfen von Paul Tropp erbaut; Umbau 1926-1928 nach Entwürfen von Walter Klingenberg und Werner Issel
Modelltischlerei (Nr. 121, 122)	1898-1899 nach Entwürfen von Paul Tropp erbaut; Umbau 1921; Ausführung: Wilhelm Riedel
Spreegebäude (Nr. 59)	1926 nach Entwürfen von Paul Sellmann erbaut; Umbau 1939

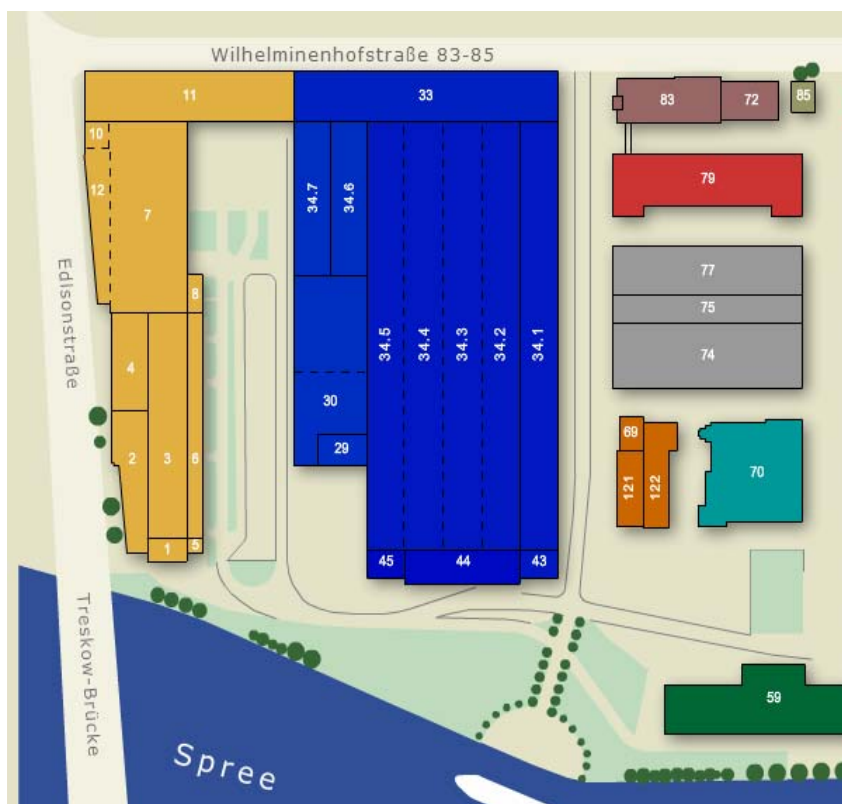


Abb. 2: Zuordnung der Gebäudenummerierung

Die Gesamtanlage „Deutsche Niles Werkzeug-Maschinen-Fabrik und AEG TRO“ (OBJ-Dok.-Nr. 09020121)“ ist in die Denkmalliste des Landes Berlin eingetragen und unterliegt dem Denkmalschutzgesetz Berlin. Sämtliche Vorhaben und Maßnahmen an und in den Gebäuden und an den Außenanlagen sowie in der Umgebung der Gebäude und der Gesamtanlage (z.B. in der Wilhelminenhofstraße oder auf Nachbargrundstücken) sind damit gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz Berlin denkmalrechtlich genehmigungspflichtig (siehe auch Punkt I.2.3).

Natur und Landschaft

Die Beschreibung von Belangen, die Natur und Landschaft betreffen, erfolgt im Umweltbericht (Abschnitt II folgende).

Eigentumsverhältnisse

Das gesamte Gelände der „Rathenau-Hallen“ befindet sich in Privateigentum. Das angrenzende öffentliche Straßenland ist Eigentum des Landes Berlin, Bezirk Treptow-Köpenick, SGA, FB Tief.

I.3 Planerische Ausgangssituation

I. 3.1 Veranlassung und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlass der Planaufstellung ist die städtebauliche Neuordnung und Entwicklung des Bereiches des ehemaligen Industriestandortes Transformatorfabrik Oberschöneweide (Edisonstraße/ Wilhelminenhofstraße). Zur städtebaulichen Neuordnung gehört ebenfalls die Weiterführung und Sicherung des Spreeuferweges, mit dem die Attraktivität des Standortes und des Ortsteils von Oberschöneweide wesentlich verbessert werden soll.

Kennzeichnend für das Plangebiet ist der Gebäudebestand, der aus denkmalgeschützten ehemaligen Montagehallen, Gewerbebauten sowie Büro- und Verwaltungsgebäuden besteht, deren Errichtungszeit vom ausgehenden 19. Jahrhundert bis in die letzten Jahre der DDR reicht. Dieser Gebäudebestand ist gegenwärtig deutlich untergenutzt, große Teile der Gebäude stehen leer. Die ehemalige gewerbliche Nutzung steht im Widerspruch zu den Nutzungspotenzialen, die das Plangebiet aufweist. Um eine dem Stadtraum angemessene Nutzung des Plangebietes zu ermöglichen, besteht ein erheblicher Ordnungsbedarf.

Die geplante Mischnutzung des Bereiches durch Entwicklung der Gebäude für gewerbliche Nutzungen, Dienstleistung und Einzelhandel und die damit einhergehenden Fragestellungen zum Umgang mit dem denkmalgeschützten Gebäudebestand – welcher als bedeutendes Denkmal des Industriezeitalters prägend für den Standort ist – die Ergänzung durch Neubauten für überwiegend Wohnnutzungen sowie die Anlage und Sicherung des Uferweges bilden zusammen mit der Umgebung des Plangebietes eine Gemengelage, die den Anforderungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entsprechen muss.

Für die angestrebte städtebauliche Neuordnung durch die Entwicklung von Gewerbe-, Misch- und Sondergebieten sowie der bauplanungsrechtlichen Sicherung des Spreeuferweges ist gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Das Bezirksamt Treptow-Köpenick hat daher am 6. Dezember 2011 die Aufstellung des Bebauungsplans unter der Bezeichnung 9 – 58 („Rathenau-Hallen“) für die Grundstücke Wilhelminenhofstraße 83 beschlossen.

I.3.2 Planvorgaben

Landesentwicklungsplanung

Für den Bebauungsplan 9-58 sind die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 15.12.2007 (GVBl. S. 629) sowie der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 (GVBl. S. 182) zu beachten.

Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)

Gemäß § 1 LEPro 2007 soll die Hauptstadtregion im Sinne des Nachhaltigkeitsprinzips im Ausgleich wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Ziele räumlich polyzentrisch entwickelt werden. Vorhandene Stärken sollen vorrangig genutzt und ausgebaut werden. Gemäß den Grundsätzen aus § 5 Abs. 1 bis 3 LEPro 2007 soll die Siedlungsentwicklung vorrangig innerhalb raumordnerisch festgelegter Siedlungsbereiche erfolgen. Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen, der Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen und der Entwicklung verkehrssparender Siedlungsstrukturen kommt erhöhte Bedeutung zu. Diesem Ziel folgt der Bebauungsplan, in dem erschlossene Flächen zur baulichen und sonstigen Nutzung aktiviert werden sollen.

Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)

Im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg sind die wesentlichen landesplanerischen Festlegungen für die Region bestimmt. Das Plangebiet liegt im Gestaltungsraum Siedlung, in dem die Entwicklung von Siedlungsflächen auf der Ebene der Landesplanung grundsätzlich ermöglicht wird und die Kommunen große Spielräume zur Binnendifferenzierung haben. Die Steuerung der Siedlungsentwicklung ist unter Punkt 4 des LEP B-B dargestellt. Gemäß Grundsatz 4.1 soll die Siedlungsentwicklung vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastrukturen erfolgen. Innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung ist darüber hinaus gemäß Ziel 4.5 Abs.1 LEP B-B eine Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ohne quantitative Beschränkung möglich. Eine mögliche gewerbliche Entwicklung wird ferner nicht ausgeschlossen. Die Steuerung von großflächigem Einzelhandel ist ebenfalls eine wesentliche Aufgabe der Raumordnung. Gemäß dem Ziel 4.7 Abs. 1-3 sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen nur in zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebote) und dürfen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktion benachbarter zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung nicht beeinträchtigen (Beeinträchtigungsgebot). Neuansiedlungen oder Erweiterungen müssen der Versorgungsfunktion des jeweiligen zentralen Ortes und seinem Versorgungsbereich entsprechen (Kongruenzgebot).

Das Plangebiet liegt im Randbereich des festgelegten städtischen Kernbereichs Gebiet/Umfeld Schöneweide/Schnellerstraße. Städtische Kernbereiche werden als zentrale Lagen im Siedlungsbereich Zentraler Orte definiert, in denen sich wesentliche städtische Kernfunktionen konzentrieren oder zu deren Standorten ein räumlich funktionaler Zusammenhang gegeben ist.

Die Vereinbarkeit des Bebauungsplans mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung ist gegeben.

Flächennutzungsplan Berlin (FNP)

Im Flächennutzungsplan von Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplan und der unmittelbar angrenzenden Umgebung folgende Aussagen getroffen:

Im FNP sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gemischte Bauflächen M 2 sowie entlang des Spreeufers ein Grünzug in symbolischer Breite dargestellt. Die gemischte Baufläche M 2 ist zusätzlich mit dem Symbol für schadstoffbelastete Böden gekennzeichnet. An der Wilhelminenhofstraße, der nördlichen Grenze des Bebauungsplans, wird eine Einzelhandelskonzentration dargestellt. Weiterhin sind die Flächen Bestandteil eines Wasserschutzgebietes.

Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm Berlin 1994 (LaPro)

Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm und Artenschutzprogramm beziehen sich aufeinander und ergänzen sich. Die Maßnahmen des LaPro, die aus Entwicklungszielen abgeleitet sind, beziehen sich auf die jeweils vorhandene Nutzung. Dort, wo der FNP neue Nutzungen vorsieht oder geändert wird, sind die auf entsprechende Nutzungen bezogenen Entwicklungsziele und Maßnahmen anzupassen, um zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Plangebiet beizutragen.

Das Landschaftsprogramm setzt sich aus vier aufeinander abgestimmten Teilplänen zusammen und trifft differenzierte Aussagen, auf die im Umweltbericht (Abschnitt II.1.3) eingegangen wird.

Stadtentwicklungsplanung

Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe – Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (StEP Industrie und Gewerbe)

Das Plangebiet ist kein Bestandteil der Flächenkulisse des aktuellen Stadtentwicklungsplans Industrie und Gewerbe – Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (Senatsbeschluss vom 25. Januar 2011). Hierdurch entfällt eine Nutzungsbegrenzung durch die Abgrenzung des produktionsgeprägten Bereichs nach der Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2008).

Stadtentwicklungsplan Zentren 3 (StEP Zentren 3)

Der Senat von Berlin hat am 12. April 2011 den Stadtentwicklungsplan Zentren 3 (StEP Zentren 3) beschlossen, mit dem der StEP Zentren 2020 fortgeschrieben wird.

Die stadtentwicklungspolitische Zielsetzung besteht vorrangig im Erhalt und der Stärkung der Zentren, der Sicherung einer flächendeckenden und wohnungsnahen Grundversorgung im gesamten Stadtgebiet und einer stadt- und zentrenverträglichen Integration großflächiger Einzelhandelseinrichtungen. Grundlage ist das hierarchisch gegliederte, polyzentrale Zentrensystem Berlins. Wesentliches Augenmerk liegt dabei auf Erhalt und Stärkung und der Funktionsmischung bzw. der Eigenart der jeweiligen Zentren sowie der Qualitätsverbesserung. Entwicklungen sollen vorrangig durch Nutzung der Flächenpotenziale in den Zentren erfolgen. Ergänzend werden Komplementärstandorte für den großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel bestimmt.

Zur Stabilisierung der bestehenden Zentren wird der städtebauliche und einzelhandelsrelevante Handlungsbedarf für die jeweiligen Zentren dargestellt. Das Plangebiet ist entlang der Wilhelminenhofstraße Bestandteil des im StEP Zentren 3 dargestellten Ortsteilzentrums Wilhelminenhof-/Edisonstraße (OTZ) für den Bezirk Treptow-Köpenick.

Für das Ortsteilzentrum Wilhelminenhofstraße werden ein hoher städtebaulicher sowie ein mittlerer einzelhandelsrelevanter Handlungsbedarf festgestellt.

Zur Nahversorgung enthält StEP Zentren 3 grundlegende programmatische, aber keine räumlich konkreten Aussagen. Aus diesem Grund muss er durch bezirkliche Konzepte ergänzt werden (vgl. 2.3.9 Bezirkliches Zentren- und Einzelhandelskonzept).

Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima)

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. Aus diesem Grund hat der Senat Berlin am 31. Mai 2011 den Stadtentwicklungsplan Klima beschlossen. Er ist der erste zentrale Baustein, um die Stadt in diesem Sinne zukunftsfähig zu gestalten. Oberes Ziel des StEP Klima ist es, die Lebensqualität der Bewohner Berlins unter heutigen und zukünftigen klimatischen Bedingungen zu erhalten und zu verbessern und so die Attraktivität innerstädtischer Wohn- und Lebensbedingungen zu sichern. Wesentliche Aufgabe wird es sein, den Bestand an die neuen Anforderungen klimagerecht anzupassen.

Auf die differenzierten Aussagen des StEP Klima wird im Kap. II.1.3 des Umweltberichts eingegangen.

Stadtentwicklungsplan Verkehr 2025 (StEP Verkehr)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt unmittelbar an der Edisonstraße und an der Wilhelminenhofstraße. Der vom Senat von Berlin am 29. März 2011 beschlossene Stadtentwicklungsplan Verkehr 2025 trifft für das Plangebiet und sein Umfeld folgende Aussagen:

Übergeordnetes Straßennetz Bestand 2011

- Die westlich des Plangebiets verlaufende Edisonstraße wird als übergeordnete Straße eingestuft (Stufe II). Die im Norden gelegene Wilhelminenhofstraße wird als örtliche Straßenverbindung der Stufe III klassifiziert.

Übergeordnetes Straßennetz Planung 2025

- Die Darstellung der Edisonstraße im übergeordneten Straßennetz Planung 2025 entspricht einer örtlichen Straßenverbindung der Stufe III. Die Wilhelminenhofstraße ist gemäß den Darstellungen in der Planung eine Ergänzungsstraße (Straße von besonderer Bedeutung).

Maßnahmenkatalog

- Der dem Stadtentwicklungsplan Verkehr beigefügte Maßnahmenkatalog sieht nach der Verkehrsübergabe des 1. Abschnitts der Süd-Ost-Verbindung SOV) ca. 2017/18 den Umbau der angrenzenden Hauptnetzstraßen Edison-, Wilhelminenhof- und Siemensstraße, Wegfall der Behelfsbrücke zur Stubenrauchbrücke vor. Mit der Herausnahme der derzeit sehr hohen übergeordneten Durchgangsverkehre besteht dann die Möglichkeit einer Neuaufteilung des Straßenraumes.

Planwerke

Planwerk Südostraum Berlin

Die Fortschreibung des Planwerks Südostraum aus dem Jahr 1999 fand mit Beschlussfassung der 10 Leitlinien durch den Senat am 28.04.2009 ihren Abschluss. Ein Schwerpunktbereich ist die Flächenentwicklung im Zusammenhang mit dem Ausbau des Hauptstadtflughafens BER. Zudem werden teilräumliche Leitbilder und Entwicklungsstrategien dargestellt.

Das Plangebiet ist als Bestandteil des teilräumlichen Leitbildes und der Entwicklungsstrategien für den Spreeraum Teil einer gesamträumlich relevanten Planung. Ziel ist eine Hinwendung der Stadt zum Fluss und damit eine umfassende Transformation, wobei bei der Strategieentwicklung im Sinne einer Identität vorrangig auf eine Nachnutzung vorhandener Bausubstanz orientiert wird. Chancen werden hier im kreativen Milieu bzw. in kulturellen, freizeitsportlichen und künstlerischen Ansätzen gesehen.

Das Planwerk Südostraum Berlin (Vertiefung Spree-Dahme-Raum) vom Dezember 2001 sieht die Weiterführung der vorhandenen Uferpromenade östlich vom Kaisersteg zur Stubenrauchbrücke vor. Der betreffende Uferabschnitt ist als „Schlüsselbereich“ mit dem Handlungserfordernis zur Neuanlage von Uferwegen von sehr hoher Bedeutung dargestellt. Die besondere Bedeutung Oberschöneweides als Mittelpunkt des Bezirks Treptow-Köpenick wird durch die Erschließung der Ufer hervorgehoben.

Bereichsentwicklungsplanung

Bezirkliches Zentren- und Einzelhandelskonzept

Die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Treptow-Köpenick von Berlin hat das bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzept 2009 am 16.07.2009 auf der Grundlage des Bezirksamtsbeschlusses vom 19.05.2009 (BA-Vorlage 336/09) als fachlichen Teilplan der Bereichsentwicklungsplanung beschlossen.

Aufgabe des bezirklichen Zentrenkonzeptes ist es, die Festlegung relevanter Zentren, einschließlich ihrer Zuordnung zur Zentrenhierarchie zu überprüfen, die Zentren räumlich abzugrenzen und die Handlungserfordernisse in den einzelnen Zentren zu bestimmen, um eine verbrauchernahe Versorgung zu sichern. Aus diesem Grund enthält das Zentren- und Einzelhandelskonzept Aussagen zu den bezirklichen Zielen und Leitbildern bei der Entwicklung der Zentren und des Einzelhandels, zur Festlegung und räumlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und Fachmarktstandorte sowie eine Bewertung der Nahversorgungssituation.

Ziel ist die vorrangige Stärkung und Erweiterung vorhandener Zentren sowie eine maßvolle Arrondierung im Umfeld zum Abbau struktureller Schwächen auf vorhandenen Brachen. Die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen soll auf bestehende Zentren konzentriert werden, um diese zu stärken bzw. zu qualifizieren.

Ziel ist die vorrangige Stärkung und Erweiterung vorhandener Zentren sowie eine maßvolle Arrondierung im Umfeld zum Abbau struktureller Schwächen auf vorhandenen Brachen. Die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen soll auf bestehende Zentren konzentriert werden, um diese zu stärken bzw. zu qualifizieren.

Das Plangebiet liegt entlang der Wilhelminenhofstraße innerhalb der räumlichen Abgrenzung des ausgewiesenen Zentrumsbereiches und ist damit Bestandteil des Ortsteilzentrums Wilhelminenhofstraße. Zielsetzung im Zentren- und Einzelhandelskonzept ist eine Funktionsteilung mit dem Stadtteilzentrum Schöneweide durch weiteren Ausbau der kulturellen und freizeit- und hochschulbezogenen Nutzungen bzw. im Dienstleistungssektor.

Zur Ergänzung des Einzelhandelsangebots im Zentrumsbereich besteht ein Entwicklungsspielraum für 2.000 m² Verkaufsfläche. Im Hinblick auf die relativ gute Ausstattung bei der Nahversorgung sollen Ansiedlungen in Streulagen verhindert werden, der geringe Expansionsrahmen soll vorwiegend der Absicherung vorhandener Standorte bzw. der Stärkung im Zentrumsbereich dienen.

Dies bedeutet für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-58, dass hier nur eingeschränkt neue Einzelhandelsflächen festgesetzt werden dürfen.

Verbindliche Bauleitplanung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. In der Umgebung hingegen liegt folgende verbindliche Bauleitplanung vor (festgesetzt/ im Verfahren):

Bebauungsplan 9-3 „Reinbeckhallen“

Der Bebauungsplan 9-3 „Reinbeckhallen“ wurde für das östlich angrenzende Nachbargrundstück am 27.01.2009 festgesetzt (GVBl. S. 12). Zwei Sondergebiete für Ausstellungsräume, Galerien, Ateliers, Büro- und Geschäftsräume, Einzelhandelsbetriebe für Kunst und Kultur, Schank- und Speisewirtschaften und „sonstige nicht störende Handwerksbetriebe“ sind darin festgesetzt. Außerdem sind in einem Sondergebiet Unterkünfte für Besucher und Nutzer, eine Lehr- und Ausbildungseinrichtung für Kunst und Wohnungen für Schüler und Stipendiaten zulässig. Weitere Bereiche des Grundstücks sind als Mischgebiete, Verkehrsflächen sowie öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Bebauungsplan 9-47 „Uferweg Oberschöneide“

Der Bebauungsplan 9-47 befindet sich derzeit im Aufstellungsverfahren. Ziel dieses Bebauungsplans ist die Sicherung und der Ausbau eines Uferwegs entlang des nördlichen Spreeufers zwischen Treskowbrücke und öffentlicher Parkanlage am Platz am Kaisersteg und zwischen der Fußgängerbrücke Kaisersteg und den Grundstücken der Hochschule für Technik und Wirtschaft (HTW), Campus Wilhelminenhof. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB hat bereits stattgefunden.

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes 9-58 wird nunmehr der Teil des Geltungsbereichs, der auf dem Gelände der „Rathenau-Hallen“ verläuft, in die Planungen des Bebauungsplans 9-58 integriert, der Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-47 wurde reduziert.

Bebauungsplan XV-11

Der Bebauungsplan XV-11 befindet sich derzeit im Aufstellungsverfahren. Das Plangebiet liegt auf der gegenüberliegenden Seite der Spree im Ortsteil Niederschöneide. Hier sollen unter anderem Allgemeine Wohngebiete, eine Kita und öffentliche Parkanlagen festgesetzt werden. Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB hat bereits stattgefunden.

Sonstige Planungen und Vorgaben

Lärminderungsplanung

Das Land Berlin (Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz) hat zur Darstellung und Abwägung der Lärmthematik auf der Grundlage der gesetzlichen Vorgaben bzw. des Gesetzes zur Umsetzung der EG-Richtlinie „Umgebungslärmrichtlinie vom Juni 2005 über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm“ die Lärminderungsplanung/Aktionsplan 2008 mit Senatsbeschluss am 20. Januar 2009 beschlossen.

Bestandteil des Aktionsplans ist auch das Konzeptgebiet Ober- und Niederschöneweide, das exemplarisch für hochbelastete Außenräume mit tangentialen und radialen Verkehren steht, die durch ergänzende Straßennetzverbindungen entlastet werden sollen. Für die verkehrliche Entlastung/ Herausnahme der Durchgangsverkehre steht hier der erste Bauabschnitt der Süd-Ost-Verbindung (vgl. 2.3.7 Planfeststellungsbeschluss für die Süd-Ost-Verbindung).

Die Fortschreibung des Lärmaktionsplans Berlin 2013 – 2018 ist am 06.01.2015 vom Senat beschlossen. Die Ziele und Maßnahmen des Lärmaktionsplans sind fortgeschrieben und auch die Umsetzung des Konzeptgebietes in der Bearbeitung, Grundlage ist dazu ein Konzept zur Umgestaltung des Straßennetzes in Schöneweide. Weiterhin sind die Anhänge 2a, Handreichung, und 2b, gebräuchliche Festsetzungen zum Lärmaktionsplan Berlin in den Bauleitplanungen zu beachten und anzuwenden.

Luftreinhalteplan Berlin

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat einen Luftreinhalte- und Aktionsplan für das Land Berlin vorgelegt, der Mitte August 2005 vom Senat verabschiedet wurde. Ziel des Luftreinhalte- und Aktionsplans für Berlin 2005 – 2010 ist die Einhaltung der Grenzwerte. In der Minderungsstrategie sind drei kurz-, mittel- und langfristig umsetzbare Elemente genannt, durch deren Umsetzung eine entlastende Wirkung auf die Luftbelastung zu erwarten ist: Emissionsminderung durch bessere Abgastechnik am Kraftfahrzeug, Umsetzung der verkehrsmindernden Maßnahmen des Stadtentwicklungsplans (StEP) Verkehr, lokales Verkehrsmanagement zur Entlastung von Brennpunkten. Der letzte Punkt umfasst verschiedene Maßnahmen wie Verkehrsumlenkung, dynamische Verkehrssteuerung, Verkehrsverstetigung und temporäre Geschwindigkeitsbeschränkungen.

Gemäß Beschluss des Berliner Senats vom 20.03.2007 erfolgte die Anpassung des Aktionsplanes Berlin an die 35. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zur Einführung einer Umweltzone in Berlin.

Da in Berlin Überschreitungen von Luftqualitätsgrenzwerten für Feinstaub (PM10) und Stickstoffdioxid und des kommenden Zielwertes für Benzo[a]pyren auftreten, wird der bisherige Luftreinhalteplan fortgeschrieben. Aufbauend auf umfangreichen Analysen der Ursachen der hohen Luftbelastungen enthält der Entwurf des Luftreinhalteplans 2011-2017 zusätzliche Maßnahmen, um die Luftqualität weiter zu verbessern und den Zeitraum und das Ausmaß der Überschreitung der Grenzwerte so weit wie möglich zu reduzieren. Die vorgeschlagenen Maßnahmen betreffen die Handlungsfelder Stadtplanung, Verkehr, Wärmeversorgung, Baustellen, Industrie und Gewerbe. Eine Verschärfung der Fahrzeugkriterien für die Umweltzone oder eine Ausdehnung der Umweltzone auf das ganze Stadtgebiet Berlin ist nicht vorgesehen.

Aus der Lärminderungs- und der Luftreinhalteplanung lässt sich eine Verkehrs- und damit Umweltminderung im Bereich Schöneweide ableiten. Es ist hier mit der Festsetzung des Konzeptgebietes Schöneweide die Grundlage gegeben. Nach Umsetzung/Verkehrsübergabe des 1. Abschnitts der SOV können die bereits angedachten Planungsintentionen aus dem Konzept zur Umgestaltung des Straßennetzes in die planerische und bauliche Umsetzung gehen.

Planfeststellungsbeschluss für die Süd-Ost-Verbindung (SOV)

Die Planfeststellung für den Bau des ca. 1.230 m langen 1. Neubauabschnitts der Süd-Ost-Verbindung (SOV) sowie für den Ausbau der Knotenpunktbereiche mit der Rummelsburger Straße, der Nalepastraße und der Köpenicker Landstraße im Bezirk Treptow-Köpenick von Berlin wurde am 27. Februar 2012 festgestellt und ist seit dem 10.12. 2013 rechtskräftig.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt bestehen in der Edisonstraße sehr hohe Verkehrs- und Umweltbeeinträchtigungen. Im Rahmen der Lärminderungsplanung sind hierbei Ansatzpunkte zur verkehrlichen Entlastung und damit verbunden zur Lärmreduzierung geplant. Die im Planfeststellungsbeschluss für die Süd-Ost-Verbindung enthaltenen Planungen betreffen unter anderem die an das Plangebiet grenzende Edisonstraße und haben somit Auswirkungen auf das Plangebiet.

Nach Abschluss des Baus des ersten Abschnitts der SOV in Oberschöneweide werden eine merkliche Entlastung vom Straßenverkehr und eine daraus resultierende Verringerung verkehrsbedingter Schadstoffimmissionen prognostiziert.

Sanierungsgebiet

Mit der 11. Verordnung über die förmliche Festsetzung von Sanierungsgebieten erhielt Oberschöneweide 1995 den Status eines Sanierungsgebietes. Ziele wurden unter anderem für die Segmente Wohnen, Bildung und Freizeit, Grünflächen- und Freiraumgestaltung und zur Umwandlung des alten Industriestandortes Oberschöneweide in einen Ort für Wissenschaft, Kultur und lokales Gewerbe formuliert. 15 Jahre Sanierung verzeichnen neben einer stärkenden Wirkung im Wirtschaftssektor positive Effekte in der Bevölkerungsentwicklung. Die Wilhelminenhof- und Edisonstraße sind heute wieder Schwerpunkte für Dienstleistungs-, Kultur- und Freizeitangebote. Der Erfolg der Sanierung lässt sich auch in der wachsenden Bevölkerungszahl ablesen: Heute leben im Gebiet rund 30% mehr Menschen als zu Beginn der Sanierung. Aufgrund der erzielten Fortschritte wurde die Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet Oberschöneweide am 08. Juni 2010 mit Senatsbeschluss aufgehoben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb des Sanierungsgebietes. Allerdings sind die durch die Sanierung erzielten positiven Entwicklungen in Oberschöneweide folgendermaßen für die Planungen im Plangebiet von Bedeutung.

- Die Verbesserung der Wohn- und Arbeitsbedingungen tragen zu einer Zunahme der Einwohnerzahl bei.
- Die Erhöhung der Attraktivität von Oberschöneweide führt dazu, dass der Ortsteil sein Image als heruntergewirtschafteter Industriebereich verliert und zunehmend als gut ausgestelltes Wohngebiet für verschiedene Zielgruppen interessant wird (Familien, Studierende, Singles).

Erhaltungsverordnung

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes Oberschöneweide und hier insbesondere zur Bewahrung der heute noch ablesbaren Ortsteilentwicklung, die in ihrer Chronologie, Vielfalt und vor allem im Flächenzusammenhang im Wesentlichen zwischen Spree und Wuhlheide eine Besonderheit im Bezirk Treptow-Köpenick darstellt, wurde im Juli 2004 eine Erhaltungsverordnung erlassen.

Das Plangebiet des Bebauungsplans liegt allerdings nicht im Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung Oberschöneweide und ist somit davon nicht betroffen.

Denkmalschutz Gesamtanlage - Deutsche Niles Werkzeug-Maschinen-Fabrik und AEG TRO

Die Gesamtanlage „Deutsche Niles Werkzeug-Maschinen-Fabrik und AEG TRO“ (OBJ-Dok_Nr. 09020121)“ ist in die Denkmalliste des Landes Berlin eingetragen und unterliegt dem Denkmalschutzgesetz Berlin. Sämtliche Vorhaben und Maßnahmen an und in den Gebäuden und an den Außenanlagen sowie in der Umgebung der Gebäude und der Gesamtanlage (z.B. in der Wilhelminenhofstr. oder auf Nachbargrundstücken) sind damit gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz Berlin denkmalrechtlich genehmigungspflichtig.



Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der weiteren Schutzzone (TWSZ III A) des Wasserschutzgebietes Wuhlheide/Kaulsdorf.⁵ Insoweit sind die einschlägigen Vorschriften zum Schutz des Grundwassers zu beachten.

Altlasten

Das Grundstück Wilhelminenhofstr. 83 wird im Bodenbelastungskataster unter der Nummer 6307 als Altlastenverdachtsfläche geführt. Es laufen bereits seit Jahren umfangreiche Boden- und Grundwassersanierungen auf Anordnung der Senatsverwaltung. Auch wurden bereits Kontaminationsschwerpunkte, wie z. B. eine Kompressorenstation beseitigt.

Von daher kann in Anbetracht der geplanten Nutzungen über den Umfang der Fortführung dieser Arbeiten sowie der Beseitigung bestehender Belastungen des Bodens/Grundwassers als auch der Sanierung einzelner Gebäude(-teile) jeweils nur im Einzelfall sachgerecht befunden werden.

Angaben zu Altlasten auf den Flächen des Planungsbereichs des Bebauungsplans werden im weiteren Verfahren geprüft und ergänzt.

⁵ Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Wasserwerke Wuhlheide und Kaulsdorf (Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/ Kaulsdorf) vom 11. Oktober 1999 (GVBl. S. 567)

II Konzept für den Umweltbericht nach Anlage 1 zu §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB

II. 1 Einleitung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB wird bei der Aufstellung von Bebauungsplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben werden. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Der inhaltliche Rahmen für den Umweltbericht ergibt sich aus der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Dabei bezieht sich die Umweltprüfung gemäß Abs. 4 auf das, "was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann".

Neben der naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB werden im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen (Biotop, Biotopverbund, biologische Vielfalt und besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG), Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild, Mensch (Erholung, Gesundheit), Kultur- und Sachgüter (Denkmalschutz) abgeschätzt. Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung ist die planungsrechtliche Beurteilung des Plangebietes durch den Fachbereich Stadtplanung Treptow-Köpenick vom 25.06.2015 auf der Grundlage von § 34 BauGB.

Die Beurteilung der Umweltwirkungen des Planvorhabens erfolgt schutzgutbezogen jeweils unter Berücksichtigung der ggf. nachfolgend aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich von nachteiligen Umweltwirkungen.

Aufgrund des frühen Verfahrensstandes liegen noch nicht alle Fachgutachten vor. Deshalb bestehen derzeit Kenntnislücken zur Beurteilung und Berücksichtigung der Belange. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden soll u. a. dazu dienen, Informationen aus deren Aufgabenbereichen, die für die Beurteilung und Berücksichtigung der Umweltbelange relevant sind, einzuholen.

II. 1.1 Intention des Bebauungsplans

Der Bereich des ehemaligen Industriestandorts der Transformatorenfabrik Oberschöneweide (Edisonstraße/Wilhelminenhofstraße) soll mit der Entwicklung von Gewerbe-, Mischgebiets-, Sondergebietsnutzungen und weiteren Nutzungen sowie durch die Sicherung des Spreeuferwegs städtebaulich neu geordnet werden.

Ziele der Planung sind die Sicherung von bedeutenden Denkmälern des Industriezeitalters, die Beseitigung des Leerstands des Großteils der Gebäude, die unterstützende Entwicklung von Oberschöneweide zu einem lebendigen Stadtquartier, das Bereitstellen von Flächen für die Bereiche Dienstleistungen, Forschung und Entwicklung, hochschulnahe Nutzungen, Einzelhandel, Beherbergungswesen, Kultur, Design, untergeordnete Wohnnutzung und soziale und grüne Infrastruktur, die Gestaltung und Verknüpfung des Spreeufers mit angrenzenden Bereichen sowie die verbesserte verkehrliche Erschließung des Plangebiets.

II. 1.2 Angaben zum Vorhabenstandort

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-58 liegt innerhalb des früheren Gewerbe- und Industriegürtels an der Wilhelminenhof- und der Ostendstraße in Oberschöneweide und wird von der Wilhelminenhofstraße, der Edisonstraße / Treskowbrücke sowie vom nördlichen Spreeufer begrenzt. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 7,8 ha.

II. 1.3 Beschreibungen der Festsetzungen des Bebauungsplans

Das Ziel der städtebaulichen Entwicklung des Plangebiets ist gemäß Vorentwurf des Bebauungsplans 9-58 weiterhin eine gewerblichen Nutzung, ergänzt durch Kunst und Kultur sowie einer funktionalen Verknüpfung mit der benachbarten Hochschule für Technik und Wirtschaft HTW. Weiterhin wird eine untergeordnete Wohnnutzung ermöglicht.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans 9-58 weist für das Plangebiet Mischgebiet (MI, gemäß § 6 BauNVO) und Gewerbegebiet (GE, gemäß § 8 BauNVO) und ein Sondergebiet (SO, gem. § 11 Abs. 3 BauNVO) aus. Das Gewerbegebiet ist an der Wilhelminenhofstraße / Edisonstraße sowie der östlichen Grundstücksgrenze angeordnet, der weitere Teil wird überwiegend vom Mischgebiet eingenommen. Im Bereich des Gewerbegebietes wird ein kleiner Teil als Sondergebiet ausgewiesen. Entlang der Spree ist eine Fläche zum Anpflanzen ausgewiesen, innerhalb der ein Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert werden soll ("Spreeuferweg" mit Anschluss an die Nachbarflächen).

Ziel der Planung sind die Bestandserhaltung der prägenden Gebäude im Gebiet (Baudenkmale) und eine städtebauliche Neuordnung durch eine verträgliche Nachverdichtung und Nutzungsausweisung. Die Nachverdichtung erfolgt in Form von vier Baufeldern im südlichen und südöstlichen Teil des Plangebiets, die hauptsächlich dem Wohnen dienen sollen.

Die verkehrliche Erschließung des Gebiets erfolgt über die bereits vorhandene Zufahrt zum Plangebiet. Darüber hinaus werden zwei ergänzende Erschließungen dargestellt: zum einen eine Zufahrt von der Wilhelminenhofstraße, westlich der vorhandenen Einfahrt, durch das Gebäude Nr. 11 (Gebäude mit dem "AEG" - Schriftzug), zum anderen von der Edisonstraße durch das Gebäude Nr. 4 (vgl. Abschnitt III 2.2).

Durch ein noch in der Bearbeitung befindliches Verkehrsgutachten ist der Nachweis zum Erfordernis und der verkehrstechnischen Umsetzung der beiden weiteren Zufahrten zu erbringen.

Ziel ist die Reduzierung des innerörtlichen Verkehrs und damit die Reduzierung von Emissionen (Lärm, Abgase, Erschütterungen) im Plangebiet.

Weiterhin soll die Inwertsetzung der denkmalgeschützten Gebäude Vorrang vor verkehrsplannerischen Belangen haben.

II. 1.4 In Fachgesetzen und -plänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Das Bebauungsplanverfahren berücksichtigt zunächst die umweltbezogenen Ziele der Raumordnung und der Landesplanung und stellt als Trägerverfahren durch die Beteiligung von anderen fachlichen Stellen weiterhin sicher, dass auch in Verantwortung für künftige Generationen eine menschenwürdige Umwelt gesichert und die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt und entwickelt werden.

Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) für Berlin

Die übergeordneten Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes werden im Landschaftsprogramm (LaPro 94) einschließlich Artenschutzprogramm für Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.07.1994 (ABl. S. 2331), zuletzt geändert am 09.06.2011 (ABl. S. 2343) benannt. Das LaPro beinhaltet vier Programmpläne sowie eine gesamtstädtische Ausgleichskonzeption.

Entsprechend LaPro 94 wird das Plangebiet im Programmplan "Naturhaushalt und Umweltschutz" als Fläche für "Industrie und Gewerbe" eingestuft. Dafür sind folgende allgemeinen Entwicklungsziele bzw. Maßnahmen formuliert:

- Sanierung von Altanlagen
- Schutz angrenzender Gebiete vor Immissionen
- Förderung flächensparender Bauweise
- Bei Neuansiedlung Förderung emissionsarmer Technologie
- Boden- und Grundwasserschutz
- Dach- und Wandbegrünung

Für den Programmplan "Erholung und Freiraumnutzung" gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ("sonstige Flächen außerhalb von Wohnquartieren") folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen:

- Erschließung von Freiflächen und Erholungspotenzialen
- Entwicklung von Konzepten für die Erholungsnutzung
- Entwicklung von Wegeverbindungen
- Schutzpflanzung bei angrenzender Wohn- und Erholungsnutzung
- Dach- und Fassadenbegrünung an öffentlichen Gebäuden

Für den Programmplan "Biotop- und Artenschutz" gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ("städtisch geprägter Raum: überformte Niederung") folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen:

- Berücksichtigung des naturräumlichen Zusammenhangs
- Erhalt von Freiflächen in Niederungs- und Hangbereichen mit ihren typischen Vegetationsbeständen
- Anlage von gewässerbegleitenden Grün- und Freiflächen, vor allem für feuchteliebende Arten

Für den Programmplan "Landschaftsbild" gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ("städtisch geprägter Raum: überformte Niederung") folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen:

- Berücksichtigung naturräumlicher Zusammenhänge
- Erhalt von Freiflächen in Niederungs- und Hangbereichen und ihrer typischen Vegetationsbestände
- Anlage von gewässerbegleitenden Grün- und Freiflächen
- Erhalt und Entwicklung von Blickbeziehungen auf die Gewässer

Für den Uferstreifen an der Spree bzw. für die Spree selbst werden folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen vorgegeben:

- Verbesserung der Wasserqualität (Naturhaushalt und Umweltschutz)
- Erhaltung und Entwicklung naturnaher Gewässerufer (Naturhaushalt und Umweltschutz)
- Neuanlage und Verbesserung eines Grünzuges (Erholung und Freiraumnutzung)
- Fortschreibung einer Uferkonzeption zur Neuordnung der Nutzungen im Uferbereich (Biotop- und Artenschutz)
- Wiederherstellung und Aufwertung linearer Landschaftselemente (Landschaftsbild)

Ergänzend zu den Fachplanungen des Landschafts- und Artenschutzprogramms werden im Rahmen der Umweltprüfung auf die Daten und Darstellungen des Umweltatlas von Berlin zurückgegriffen. Darüber hinaus werden zu einzelnen Schutzgütern vertiefende Untersuchungen durchgeführt.

Flächennutzungsplan (FNP) für Berlin

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015 (ABl. S. 31) ist das Plangebiet als "gemischte Baufläche M2" dargestellt. Entlang des Spreeufers ist eine gewässerbegleitende Grünfläche in symbolischer Breite dargestellt, wie auch westlich und östlich des Plangebiets sowie am südlichen Spreeufer als durchgängiger Grünstreifen.

Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind im StEP Klima folgende wesentliche Darstellungen enthalten:

Gemäß den Analysekarten Bioklima wird das Plangebiet - so wie große Teile der dicht bebauten Innenstadt - tagsüber als bioklimatisch belastet eingestuft. Diese Belastung ist bereits aktuell vorhanden und wird in den nächsten Jahren noch zunehmen (Karten 01 und 02). Die Wärmebelastung wird künftig auch in der Nacht auftreten. Deshalb wird aktuell und perspektivisch ein prioritärer Handlungsbedarf im Plangebiet und dessen Umfeld gesehen (Karte 03). Die Empfindlichkeit gegenüber Niederschlagsrückgang im Sommer (Karte 04) bezieht sich im Plangebiet auf die Stadtbäume im Siedlungsbereich. Daraus resultiert ein aktuell prioritärer Handlungsbedarf (Karte 05). Als Maßnahme zur bioklimatischen Entlastung wird das Ausschöpfen der Potenziale zur Entsiegelung unbebauter Flächen benannt (Karte 06).

In der Analysekarte 07 "Gewässerqualität und Starkregen" ist das Plangebiet als Siedlungsraum mit hohem Versiegelungsraum und Trennkanalisation gekennzeichnet. Daraus resultiert die Darstellung der Spree als belastetes Gewässer bei Starkregenereignissen. Als Maßnahme ist hierzu genannt, dass die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung ausgeweitet wird, d. h. bspw. Versickerungspotentiale vorrangig ausgeschöpft werden (Karte 10). Weitere Maßnahmen sind aus dem zu erstellenden Gewässerentwicklungskonzept abzuleiten.

Prioritärer Handlungsbedarf besteht daher insgesamt im Handlungsfeld Bioklima sowie im Handlungsfeld Gewässer und Starkregen bei der Minimierung der Belastung der Spree.

Planwerk Südostraum Berlin 2009

Gemäß Planwerk Südostraum von 2009 befindet sich das Plangebiet im städteräumlichen Teilraum der Stadtspreet. Die Leitbilder und Entwicklungsstrategien für diesen Teilraum umfassen die Einbeziehung des Gewässers in die weiteren Planungen. Dazu sollen die Spree als Erholungsraum profiliert, ihr Freizeitwert gestärkt, öffentliche Räume verknüpft und die Areale der Industriekultur differenziert weiterentwickelt werden. Die Belebung bzw. Inwertsetzung der spreenahen Orte, wie es das Plangebiet darstellt, besitzt eine hohe Priorität. Hier bestehen erhebliche Entwicklungsspielräume für Wohnen, Wirtschaft, Kultur und Naturerlebnis. Der Wasserraum soll dabei durchgängig mittels Wege und Promenaden erlebt und die Stadt auf das Gewässer geführt werden.

Planwerk Südostraum Vertiefung Spree Dahme Raum 2001

Mit der "Vertiefung Spree Dahme Raum" von 2001 liegt eine themenbezogene und teilträumliche Vertiefung des Planwerks Südostraum vor. Auch hier sind eine Förderung der Erlebbarkeit der jeweiligen Raumqualitäten, der Herstellung von Bezügen zu den Gewässern und damit eine stärkere Einbindung der Landschaftsstrukturen in den Stadtraum vorgesehen. Stadtquartiere sollen über "Stiche zum Wasser" und "grüne Fenster" mit der Flusslandschaft verknüpft werden. Der Erschließung der Spreeufer kommt eine besondere Bedeutung zu.

Lärminderungsplanung, Lärmaktionsplan Berlin

Für das Land Berlin wurde die Fortschreibung des bestehenden Lärminderungsplan 2013 – 2018 beschlossen und die darin festgesetzten Ziele zur weiteren Lärminderung als Planungsgrundlage weiterer Entwicklungen benannt.

Das festgesetzte Konzeptgebiet befindet sich in der Planerischen Vorbereitung, die darin benannten Ziele der Verkehrs- und Lärminderung sind zu berücksichtigen (vgl. Pkt. I.2.3.).

Luftreinhalteplan Berlin

Der für das Land Berlin festgesetzte Luftreinhalteplan mit den darin beschlossenen Zielen ist in der Planung zu berücksichtigen. Die Planungsziele aus dem Konzeptgebiet Schöneweide sind in der Vorbereitung und werden mit den benannten Intentionen der Bevorrechtigung des ÖPNV und der Verkehrsminderung und damit zu einer wesentlichen Verbesserung der Luftqualität beitragen (vgl. Pkt. I.2.3.).

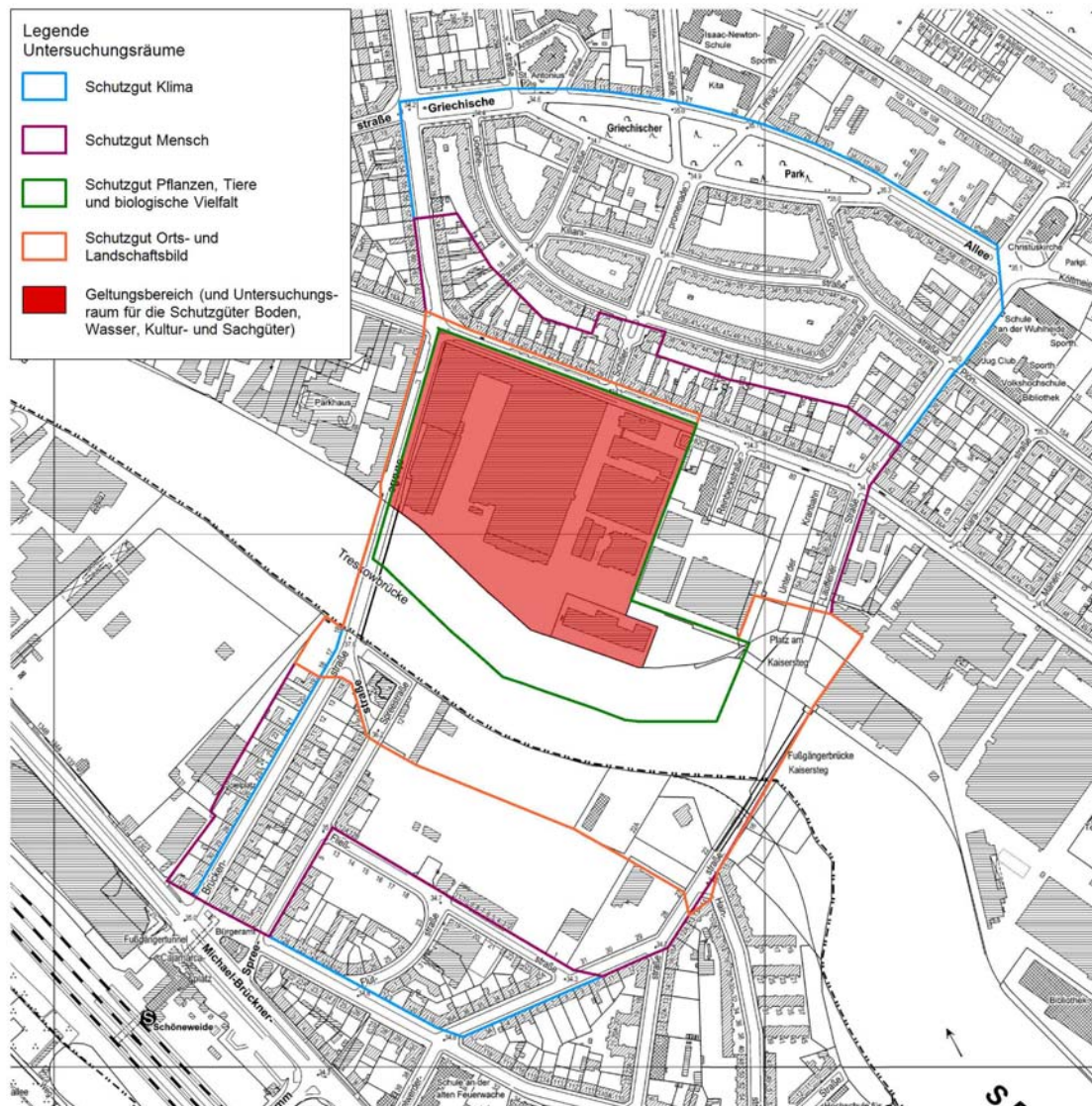
Im Einzelnen finden neben den vorstehenden planerischen Grundsätzen, die Vorschriften des Baugesetzbuches und weitergehender Gesetze und Regelungen, welche umweltschützende Belange zum Gegenstand haben, Berücksichtigung:

- die Vorschriften der Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Vorschriften der entsprechenden Anlage 1;
- die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB;
- die Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB;
- die Fachpläne des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 8 NatSchGBIn i. V. m. § 10 Abs. 3 BNatSchG. Für den Bebauungsplan bedeutsame Ziele des Umweltschutzes sind im Landschaftsprogramm / Artenschutzprogramm Berlin aufgeführt.
- die artenschutzrechtlichen Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach § 44 BNatSchG;
- der Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG sowie die übrigen immissionsschutzrechtlichen Regelungen und technischen Normen;
- die Regelungen der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in Berlin (Baumschutzverordnung – BaumSchVO);
- die Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide / Kaulsdorf vom 11.10.1999.

II. 2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

II. 2.1 Untersuchungsrahmen

Der Untersuchungsraum der Umweltprüfung umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans und seine unmittelbare Umgebung. Er orientiert sich an den von dem Plan ausgehenden Auswirkungen auf die potenziell betroffenen Schutzgüter. Er kann nicht für alle Schutzgüter einheitlich angesetzt werden, da die Auswirkungen des Plans schutzgutbezogen unterschiedlich weitreichend sein können. Hauptkriterium für die Abgrenzung ist die Reichweite der Wirkfaktoren sowie die an das Plangebiet angrenzenden Nutzungen und die örtlichen Gegebenheiten.



Untersuchungsgegenstand der Umweltprüfung sind die nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB vorgegebenen Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Danach sind insbesondere zu prüfen:

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,

- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

Inhalt der Umweltprüfung sind die durch die Planung des Bebauungsplans verursachten, voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf Natur und Landschaft. Da die Festsetzungen des Bebauungsplans im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung noch nicht abschließend formuliert sind, stellt auch der vorliegende Umweltbericht keine endgültige Fassung dar. Er orientiert sich an der Festsetzungsdichte und -intensität des Vorentwurfs des Bebauungsplans und zeigt den gegenwärtigen Planungsstand auf.

Das Ziel der Umweltprüfung ist die Ermittlung und Bewertung von erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes, die durch die Umsetzung des Bebauungsplans zu erwarten sind. Dazu erfolgt schutzgutbezogen jeweils eine Darstellung des Bestands und der Wertigkeiten sowie eine Einschätzung der jeweiligen Empfindlichkeiten.

II. 2.2 Untersuchungsmethodik

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

- eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustands,
- eine Prognose über die Entwicklung und Veränderungen des Umweltzustands,
- geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.

Die Bewertung und Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft orientiert sich an der Auhagen-Methode und wird in Anlehnung an den daraus weiterentwickelten "Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin"⁶ durchgeführt. Dieses Fachgutachten liegt zum aktuellen Zeitpunkt aufgrund der frühen Planungsphase noch nicht vor.

II. 2.3 Derzeitiger Umweltzustand

II. 2.3.1 Schutzgut Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung insgesamt

Das Plangebiet befindet sich in Oberschöneweide innerhalb einer dichten Bebauung mit überwiegender Nutzung durch Gewerbe und Industrie. Gemäß Umweltatlas Berlin ist folgender Flächentyp prägend: "Gewerbe- und Industriegebiet, großflächiger Einzelhandel, dichte Bebauung, hohe Versiegelung".

Die vorhandenen Nutzungen im Gebiet sind mit Einzelhandel, Kunst und Kultur, Handwerksbetrieben, Dienstleistungsbetrieben (Anwälte, Architekten, Werbe- und Event-Agenturen etc.) sowie Lagerflächen gewerblich geprägt. Temporär oder nicht genutzte Gebäude stellen die ehemalige Großtransformatorenhalle, die Neue Montagehalle, die eingeschossige Maschinen- und Montagehalle, das ehemalige Kraftwerk und das Industriegebäude an der Spree dar. Erholungswirksame Freiflächen sind nicht vorhanden.

Die nächstgelegenen Wohnnutzungen befinden sich nördlich der Wilhelminenhofstraße. Westlich der Edisonstraße liegt ein Gewerbezentrum ("Spreehöfe - Oberschöneweide").

⁶ Köppel et al: Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin; i.A. der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, I E 1 Landschaftsplanung / Eingriffsregelung (Berlin, 2004)

Östlich grenzt an den Geltungsbereich der rechtskräftige Bebauungsplan 9-3 an (Planungsziele sind Sondergebiete für Kunst und Kultur sowie Mischgebiete). Die südliche Grenze des Bebauungsplans 9-58 bildet die Spree mit ihrer Uferbefestigung.

Die Edisonstraße stellt mit der Treskowbrücke gemäß Stadtentwicklungsplan Verkehr (StEP) eine übergeordnete Straßenverbindung dar (StEP II), die Wilhelminenhofstraße eine örtliche Straßenverbindung (StEP III). Gemäß Umweltatlas Berlin sind die Luftbelastungen durch den Kfz-Verkehr mäßig. Die Emissionen des Kfz-Verkehrs für Feinstaub (PM10) und Stickoxide (NOx) sind sowohl für die Wilhelminenhofstraße als auch für die Edisonstraße unterdurchschnittlich.

Kfz- und Straßenbahnverkehrslärm in der Wilhelminenhofstraße, der Edisonstraße sowie auf der Treskowbrücke überschreiten gemäß Umweltatlas Berlin die Orientierungswerte nach DIN 18 005 ("Schallschutz im Städtebau") sowohl am Tag als auch in der Nacht.

Empfindlichkeit

Aufgrund der Nähe von Wohnbebauungen besteht für das Schutzgut Mensch in der Umgebung des Plangebiets grundsätzlich eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen. Vorbelastungen durch den Straßenverkehr sind vorhanden. Auch für die zukünftig Beschäftigten sowie die Anwohner innerhalb und am Rande des Plangebiets besteht ein Schutzbedürfnis, aufgrund der Vorbelastungen als Gewerbegebiet liegt im Gebiet eine mittlere Empfindlichkeit vor. Die Planung der verträglichen Anordnung der Nutzungen zueinander und die erforderlichen Maßnahmen und Festsetzungen zum Schallschutz, vor allem hinsichtlich des beabsichtigten Nebeneinanders von Wohnen und Gewerbe und hinsichtlich des Schutzes von empfindlichen Wohnnutzungen durch Verkehrslärm und durch verhaltensbedingten Lärm kultureller Nutzung wird durch ein qualifiziertes Schallgutachten ermittelt.

Schutzgutrelevante Planungsziele

Das Planungsziel für das Schutzgut Mensch besteht in der Vermeidung bzw. Reduzierung zusätzlicher Beeinträchtigungen durch Lärm- und Schadstoffemissionen auf die umliegende sowie auf die im Plangebiet vorgesehene Wohnnutzung und auf die im Plangebiet Beschäftigten.

II. 2.3.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Das Plangebiet ist zu großen Teilen überbaut und überformt. Es kommen ausschließlich vom Menschen geprägte Biotope vor, die floristisch und faunistisch stark verarmt sind und daher nur einen eingeschränkten Wert aufweisen. Gemäß Biotoptypenliste Berlins bildet der Bebauungsplan eine Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsfläche mit geringem Grünflächenanteil.

Der Freiflächenanteil im Geltungsbereich liegt knapp unter 9 % und umfasst diverse kleinere und größere Trittrasen- und Zierstrauchflächen entlang von Gebäuden und am Spreeufer. An der Wilhelminenhofstraße steht eine Linde, an der Edisonstraße stehen 3 Säulen-Pappeln. Am Atelierhaus wurden 4 Hainbuchen in Säulenform gepflanzt. Entlang des Spreeufers stehen weiterhin 42 Säulen-Pappeln, 2 Hybrid-Pappeln und 3 Spitzahorne. Auf der Grünfläche am Ufer wurden darüber hinaus 22 Kugelahorne gepflanzt.

Insgesamt stehen im Plangebiet 52 Bäume, die gemäß Baumschutzverordnung Berlin (BaumSchVO) geschützt sind (Stammumfänge größer 80 cm, gemessen in 130 cm Höhe).

Gemäß Umweltatlas Berlin ist die Lebensraumfunktion für naturnahe und seltene Pflanzengesellschaften im Gebiet als gering einzuschätzen, die Naturnähe als sehr gering. Es befinden sich keine gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 28 NatSchG Bln gesetzlich geschützten Biotope innerhalb des Geltungsbereichs. Das Spreeufer ist mit Mauerwerk befestigt.

Das Plangebiet befindet sich in keinem potenziellen oder gemeldeten Gebiet des europäischen Schutzgebietssystems NATURA-2000 und liegt auch nicht in der Nachbarschaft zu solchen Gebieten, so dass eine durch den Bebauungsplan bedingte Gefährdung des Schutzgebietssystems ausgeschlossen werden kann.

In einer ersten Begehung im Oktober 2012 zur Erfassung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gebäudebrütender Vogelarten und gebäudebewohnender Fledermausarten konnten zahlreiche Mauerwerksnischen und ähnliche Schadstellen an Gebäuden sowie vier Kellerzugänge an zwei Gebäuden erfasst werden. Weiterhin wurden mehrere Bäume mit Höhlungen ermittelt. Damit ist im Plangebiet grundsätzlich ein Potenzial von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für beide Artengruppen vorhanden. Die kartierten Kellerräume weisen eine Eignung als Fledermaus-Winterquartiere auf.

Das verbaute Spreeufer bietet kein Besiedlungspotenzial für Ufer bewohnende Vögel, Säugetiere oder Amphibien.

Empfindlichkeit

Aufgrund der geringen Biotopwerte ist das Konfliktpotenzial und damit die Empfindlichkeit für das Schutzgut Pflanzen nur gering. Für das Schutzgut Tiere ist ein hohes Konfliktpotenzial vorhanden, da mit dem Vorkommen geschützter Arten zu rechnen ist.

Schutzgutrelevante Planungsziele

Planungsziel für das Schutzgut Pflanzen und Tiere ist die Erhöhung und qualitative Aufwertung der Grün- und Freiflächen sowie die Erhaltung und Sicherung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

II. 2.3.3 Schutzgut Boden

Die Böden im Plangebiet sind durch eine starke anthropogene Überformung und Überbauung geprägt. Natürlicherweise stehen in der Spreeniederung Talsande als Ablagerungen im Urstromtal an. Ca. 91 % der Flächen im Gebiet sind überbaut, versiegelt oder verdichtet. Die Böden auf den Freiflächen sind teilweise mit Schotter gemischt, das Ausgangsmaterial im überformten Bodenaufbau stellen Aufschüttungen von Sand, Bau- und Trümmerschutt dar.

Gemäß Umweltatlas Berlin sind die vorhandenen Bodengesellschaften verbreitet und sehr häufig, die Lebensraumfunktion der Böden für naturnahe und seltene Pflanzengesellschaften ist gering. Ebenso gering sind Puffer- und Filterfunktionen, ihre Regelungsfunktion für das Wasser sowie ihre Archivfunktion für die Naturgeschichte.

Empfindlichkeit

Für das Schutzgut Boden besteht aufgrund der Vorbelastungen eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen.

Schutzgutrelevante Planungsziele

Planungsziel ist die Verringerung der Bodenversiegelung, eventuell auch durch die Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Oberflächenmaterialien, zur Verbesserung der Versickerung des Niederschlagswassers im Gebiet.

II. 2.3.4 Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist kein Oberflächengewässer vorhanden. Südlich an das Plangebiet grenzt die Spree an. Der Grundwasserflurabstand liegt im Gebiet bei 3,0-4,0 m.

Aufgrund der hohen Versiegelung im Gebiet ist die Wasserversorgung der Böden schlecht. Die Grundwasserneubildung beträgt 100-150 mm/a und ist damit gering. Der Gesamtabfluss aus Niederschlägen beträgt dagegen mehr als 400 mm/a und ist sehr hoch. Die Spree wurde im Bereich des Plangebiets baulich sehr stark verändert. Ihre Gewässerstruktur ist im Stadtgebiet generell durch die Kombination von Eingriffen z. B. in die Linienführung, durch Uferverbau, Querbauwerke, Stauregulierung, Anlagen zum Hochwasserschutz und / oder durch die Nutzungen in der Aue stark beeinträchtigt (Umweltatlas Berlin).

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Wuhlheide / Kaulsdorf. Entsprechende wasserschutzrechtliche Bestimmungen sind zu beachten.

Empfindlichkeit

Nach dem Umweltatlas Berlin besteht auf dem natürlichen Talsandstandort eine sehr hohe Verschmutzungsempfindlichkeit. Damit besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen.

Schutzgutrelevante Planungsziele

Planungsziele für das Schutzgut sind die Erhöhung des Freiflächenanteils und die Vermeidung zusätzlicher Bodenversiegelungen, auch unter Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Oberflächenmaterialien, zur Verbesserung der örtlichen Versickerung und der Grundwasseranreicherung im Gebiet. Der Schutz des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen soll gewährleistet bleiben.

II. 2.3.5 Schutzgut Klima / Luft

Gemäß Umweltatlas Berlin ist das Plangebiet hinsichtlich seiner bioklimatischen Belastung als wenig günstiger Siedlungsraum klassifiziert. Das Gebiet ist geprägt von einem hohen Versiegelungsgrad, einer hohen Baudichte, einem geringen Vegetationsanteil, hohen Mitteltemperaturen, einer geringen Abkühlung in den Abend- und Nachtstunden, einer hohen Schwülegefährdung, schlechten Wind- und Austauschverhältnissen und einer z. T. hohen Immissionsbelastung.

Die mittlere Lufttemperatur beträgt im Untersuchungsgebiet etwa 10°C, der mittlere Jahresniederschlag beläuft sich auf 576 mm (jeweils 30-jährige Mittel von 1961-1990).

Weitere Verdichtungen sollten gemäß der Planungshinweise Stadtklima im Umweltatlas Berlin unterlassen werden. Stattdessen sind klimaverbessernde Maßnahmen einzuleiten, wie z. B. die Verbesserung der Durchlüftung, die Erhöhung des Vegetationsanteils, der Erhalt von Freiflächen und die Entsiegelung von Blockinnenhöfen.

Im Gebiet erfolgt ein Luftaustausch durch bodennahe Windfelder aus den Wohngebieten nördlich der Wilhelminenstraße (bzw. im weiteren Verlauf aus der Wuhlheide) in Richtung Spree.

Aufgrund der relativ hohen Verkehrsbelastung auf der Wilhelminenhofstraße und auf der Edisonstraße ist mit einer hohen verkehrsbedingten Schadstoffbelastung im Verhältnis zu den geplanten untergeordneten Wohnnutzungen zu rechnen. Die Luftschadstoffbelastung wird durch eine fachlich qualifizierte lufthygienische Stellungnahme zum Planverfahren ermittelt. Ggf. erforderliche Minderungsmaßnahmen sind zu benennen. Die Aussagen und die Bewertungen der lufthygienischen Situation nach dem Luftreinhalteplan Berlin und den dazugehörigen Karten der verkehrsbedingten Luftschadstoffbelastungen im Umweltatlas Berlin sind zu benennen.

Empfindlichkeit

Aus klimatischer Sicht besteht im Plangebiet eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen, da eine hohe Vorbelastung durch die starke Versiegelung und den geringen Freiflächenanteil besteht. Das Gebiet besitzt keine klimatische Entlastungsfunktion. Kaltluftbahnen sind aufgrund der vorhandenen dichten Bebauung nicht gefährdet.

Schutzgutrelevante Planungsziele

Zur Verbesserung des lokalen Klimas sollen eine Erhöhung des Freiflächenanteils sowie deren Begrünung mit Gehölzstrukturen beitragen.

II. 2.3.6 Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild

Das Plangebiet liegt innerhalb eines historischen, baulich fast geschlossenen Bands ehemals großflächiger Industrieanlagen zwischen dem nördlichen Spreeufer und der Wilhelminenhofstraße. Das Gebiet im Winkel der Wilhelminenhofstraße und der Edisonstraße ist der zweitgrößte Industriestandort an der Oberspree.

Die sich im Plangebiet befindenden "Rathenau-Hallen" gehören zum Gebäudeensemble, welches zwischen 1898 und 1941 erbaut wurde und den größten Teil des Geltungsbereichs einnehmen. Diese prägen das Gebiet und grenzen es zu den Straßenflächen hin ab. Eine größere offene Fläche findet sich nur im südlichen Bereich an der Spree.

Der Charakter des Plangebiets ist durch die Bebauung und gegenwärtigen gewerblichen Gebäudenutzungen geprägt. Es weist nur wenig Naturnähe auf, nicht zuletzt auch durch den vorhandenen Uferverbau. Die Strukturvielfalt ist im Gebiet gering. Die uferbegleitenden Gehölzbestände markieren die nördliche Uferzone der Spree und werten das Schutzgut in diesem Bereich auf.

Empfindlichkeit

Aufgrund der weitreichenden Blickbeziehungen über die Spree besteht für das südliche Plangebiet eine besondere Empfindlichkeit des Landschaftsbilds gegenüber baulichen Veränderungen. Der übrige, dicht bebaute Teil weist nur geringe Empfindlichkeiten auf.

Schutzgutrelevante Planungsziele

Planungsziele für das Schutzgut sind die Sicherung und Schaffung von Freiflächen, insbesondere zur Betonung des Spreeufers, sowie die Erhaltung und Entwicklung von Blickbeziehungen auf den Fluss sowie vom Fluss auf das Plangebiet.

II. 2.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Gebäudeensemble der Grundstücke Wilhelminenhofstraße 83 ist - mit Ausnahme eines Gebäudes (Nr. 74) und geringer baulicher Ergänzungen - als Gesamtanlage unter der Bezeichnung "Deutsche Niles Werkzeugmaschinen-Fabrik & AEG-TRO" mit der Objektdokumentationsnummer 09020121 in der Denkmalliste des Landes Berlin eingetragen und stehen somit unter Denkmalschutz. Damit stehen von den 34 Gebäuden im Plangebiet 26 unter Denkmalschutz.

Empfindlichkeit

Mit dem Denkmalschutz besteht eine hohe Empfindlichkeit der geschützten Gebäude und Fassaden gegenüber nutzungsbedingten Veränderungen.

Schutzgutrelevante Planungsziele

Mit den geplanten Umnutzungen im Gebiet soll der Charakter der Industriekultur erhalten bleiben.

II. 3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen über die Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB, §§ 15 und 18 BNatSchG, § 17 NatSchG Bln) sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bauleitplans die Eingriffe in Natur und Landschaft zu prüfen.

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Im bebauten Innenbereich gemäß § 34 BauGB ist eine Neubebauung zulässig, die dem Gebietscharakter entspricht. Bei der Eingriffsbewertung ist das bestehende Baurecht zu berücksichtigen.

II. 3.1 Schutzgut Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung insgesamt

Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohngebiete durch zusätzliche Lärm- und Schadstoffemissionen sind nicht zu erwarten, da keine signifikante Erhöhung der Verkehrsströme im Gebiet prognostiziert wird.

Das Verkehrsgutachten liegt noch nicht endabgestimmt vor. Zur Bewertung sind die Nennung der konkreten Zahlen und die Schlussfolgerung daraus notwendig. Es bestehen bereits erhebliche Vorbelastungen durch die vorhandenen gewerblichen Nutzungen und Verkehrsemissionen der Wilhelminenhofstraße und der Edisonstraße. Die Bewertung erfolgt durch das qualifizierte Schallgutachten durch einen Gutachter gem. § 26 BImSchG und durch eine qualifizierte lufthygienische Stellungnahme durch einen Luftschadstoffgutachter.

Mit der geplanten untergeordneten Wohnnutzung im südlichen Teil des Plangebiets ist davon auszugehen, dass eine entsprechende Gestaltung und Nutzungsverteilung erfolgen muss, um den Belangen an gesunde Lebensverhältnisse ausreichend Rechnung zu tragen. Die Ausweisung einer spreebegleitenden Fläche zum Anpflanzen geeigneter Vegetationsstrukturen mit integriertem Geh- und Radfahrrecht für die Allgemeinheit kommt sowohl den Beschäftigten und Anwohnern im Gebiet als auch der Allgemeinheit zugute und entspricht den landesplanerischen Entwicklungszielen.

Prognostisch dürfte sich damit die Aufenthaltsqualität im Gebiet erhöhen.

II. 3.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Von den Ausweisungen des Bebauungsplans sind keine geschützten Biotopflächen betroffen. Es ist jedoch zu prognostizieren, dass mit Umsetzung der Planung mehrere nach Baumschutzverordnung Berlin (BaumSchVO) geschützte Bäume gefällt werden. Entsprechende Ersatzpflanzungen sind dann vorzusehen.

Es wird angestrebt, den Grün- und Freiflächenanteil im Plangebiet zu erhalten und somit Beeinträchtigungen des Schutzguts Pflanzen zu vermeiden.

Die Ausweisung einer spreebegleitenden Fläche zum Anpflanzen geeigneter Vegetationsstrukturen mit integriertem Gehrecht für die Allgemeinheit entspricht den landesplanerischen Entwicklungszielen.

Mit der Umnutzung bzw. dem Umbau von Gebäuden sowie der Fällung einzelner Bäume können Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Gebiet lebender Vogel- oder Fledermausarten betroffen sein. Dies würde erhebliche und nachhaltige Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere zur Folge haben. In diesem Falle wären adäquate Erhaltungs-, Schutz- oder Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen, nachdem alle Möglichkeiten zur Vermeidungsmaßnahmen ausgeschöpft wurden.

II. 3.3 Schutzgut Boden

Ein Eingriff in das Schutzgut Boden liegt vor, wenn mit der geplanten Umsetzung des Bebauungsplans das Bodengefüge und die Bodenfunktionen nachhaltig verändert werden. Das ist vor allem bei einer zusätzlichen Überbauung bzw. einer weiteren Bodenversiegelung möglich.

Da die gegenwärtige Überbauung der Böden bei ca. 91 % liegt (einschließlich der Verkehrsflächen im Plangebiet), ist die Vorbelastung bereits sehr stark. Indem der Bebauungsplan für einen großen Teil des Plangebiets Mischgebiete ausweist, deren Grundflächenzahl (GRZ) gemäß BauNVO bei max. 0,6 liegt, ist eine Verringerung des Versiegelungsgrads in Teilflächen anzunehmen. Die konkrete Bilanzierung und Ermittlung von ggf. negativen Auswirkungen auf das Schutzgut erfolgt im Rahmen der Erarbeitung des Fachgutachtens.

II. 3.4 Schutzgut Wasser

Aufgrund des vorhandenen hohen Versiegelungs- bzw. Bebauungsgrads wird der größte Teil des Niederschlagswassers gegenwärtig in die Kanalisation abgeführt. Mit der Reduzierung der Versiegelung können Möglichkeiten einer dezentralen Versickerung vor Ort geschaffen werden. Damit werden die Grundwasserneubildung und das Wasserrückhaltevermögen im Gebiet gestärkt. Die konkrete Bilanzierung und Ermittlung von ggf. negativen Auswirkungen auf das Schutzgut erfolgt im Rahmen der Erarbeitung des Fachgutachtens.

Zur Vermeidung von Belastungen der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Wuhlheide / Kaulsdorf sowie der Spree sind Einträge durch Altlasten bzw. Schadstoffe aus dem Gebiet auszuschließen.

II. 3.5 Schutzgut Klima / Luft

Der vorliegende Planungsstand weist auf keine erheblichen zusätzlichen Belastungen für das Schutzgut hin. Es ist nicht damit zu rechnen, dass sich die tägliche Verkehrsstärke im Gebiet signifikant erhöhen wird. Damit ist auch nicht von einer relevanten Veränderung der lufthygienischen Belastung der Umgebung auszugehen. Die Belastungszunahme durch den durch die Planung induzierten Verkehr ist zu benennen und erst dann zu bewerten. Die Bestandsverkehre Wilhelminenhofstraße und Edisonstraße sind zu benennen und deren Luftschadstoffemissionen im Bestand sind gegenüber der Planung zu bewerten. Dazu ist eine qualifizierte lufthygienische Stellungnahme erforderlich.

Mit der Ausweisung von Mischgebietsflächen könnte eine Reduzierung des Versiegelungsgrads im Gebiet zu erwarten sein. Außerdem bieten sich ggf. Möglichkeiten zur Festsetzung von Pflanzungen. Dadurch würden sich geringfügig die örtlichen klimatischen und lufthygienischen Bedingungen verbessern.

II. 3.6 Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild

Mit der planungsrechtlichen Sicherung der Gebäude bleibt die räumlich-städtebauliche Situation im Plangebiet erhalten. Mit der Festsetzung einer zu bepflanzenden Fläche am Spreeufer, in die ein Wegerecht für die Allgemeinheit integriert wird, orientiert sich die Planung am Bestand sowie an den landesplanerischen Entwicklungszielen. Zusätzliche Belastungen des Schutzguts sind aufgrund dessen nicht zu erwarten.

II. 3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Für das Schutzgut sind Auswirkungen zu erwarten. Der denkmalgeschützte, prägende Gebäudebestand wird jedoch gesichert und erhalten. Der vorliegende Planungsstand wurde ausführlich mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden abgestimmt (s. Kap. III.1., S. 38).

II. 4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde § 34 Abs. 1 BauGB die Grundlage für die planungsrechtliche Beurteilung bilden. Demnach wären im Gewerbegebiet behutsame Nachverdichtungen des Grundstückes zum Wasser hin möglich, eine städtebauliche Neuordnung und Entwicklung jedoch nicht. Die gewünschten Entwicklungen hinsichtlich einer ausgewogenen Nutzungsmischung und die Sicherung ausreichender erholungswirksamer und naturhaushaltwirksamer Freiflächen einschließlich des öffentlichen Uferzugangs wären nicht möglich. Die Festsetzung von Maßnahmen zur Klimaanpassung und zur dezentralen Regenwasserbewirtschaftung wäre nicht möglich.

III. Planinhalt

III.1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Der Bebauungsplan soll die bauplanungsrechtliche Grundlage für die Neuordnung und Reaktivierung des Gebietes Rathenau-Hallen bilden. Mit der Aufwertung des Gebietes „Rathenau-Hallen“ soll die positive Entwicklung von Oberschöneweide unterstützt werden, wie sie u.a. wie folgt zum Ausdruck kommt:

- Erfolgreiche Entwicklung des Sanierungsgebietes Oberschöneweide; Zunahme der Einwohnerzahl des Ortsteiles (vgl. Tabelle 1 S. 5)
- Erfolgreiche Ansiedlung der HTW in OSW mit kontinuierlicher Zunahme der Zahl der Studierenden (gegenwärtig ca. 9.350 Studenten)
- Entwicklung und Stärkung der Kreativwirtschaft mittels Ansiedlungskonzept im Bereich der Kultur und Kreativwirtschaft (u.a. über „wirtschaftsdienliche Maßnahmen“ zur Stärkung der lokalen Wirtschaft)
- Erfolgreiche Ansätze im Sinne der ökonomisch-kulturellen Neuorientierung über das Projekt „Industriekultur als Ressource - Nutzung und Vernetzung wirtschaftlicher, kultureller und kreativer Potentiale für Schöneweide“
- Wiedererrichtung des Kaiserstegs im Oktober 2007 mit deutlich verbesserter Anbindung von Nieder- und Oberschöneweide für den Geh- und Radverkehr
- Verbesserte Erlebbarkeit der Spree durch Gestalten öffentlicher Zugänge und Umsetzung von Teilbereichen der geplanten Uferwege.

Insgesamt hat der Ortsteil sein Image gewandelt und einen steten Aufschwung genommen.

Das Plangebiet soll daran anknüpfend entwickelt werden und Flächen für Nutzungen bereitstellen, die von Akteuren der HTW bzw. im Umfeld der HTW genutzt werden können (Ausgründungen, start-ups, Dienstleistungs- und Service- Unternehmen, Einrichtungen für Forschung- und Lehre, Kultur und Design). Die Ansiedlung der Kultur- und Kreativwirtschaft soll entsprechend den Zielen des Bezirkes und der Besonderheit des Standortes dabei im Vordergrund stehen.

Weiterhin sollen Nutzungen ermöglicht werden, die sowohl dem Ortsteil insgesamt als auch unmittelbar den Anwohnern zugute kommen, wie z.B. die Integration eines Hotelbetriebes sowie Flächen für Einzelhandel und wohnortnahe Dienstleistungen.

Im Kontext der von der HTW angestrebten Internationalisierung sollen im Plangebiet weitere Unterbringungsmöglichkeiten für Studierende und Lehrende der international auszurichtenden Studiengänge geschaffen werden. Hierzu wird die günstige stadträumliche Lage genutzt, um Boardinghäuser (Unterkünfte mit gewerblichem Charakter) im Plangebiet einzurichten.

Um tatsächlich ein ganztägig belebtes und gemischtes Gebiet zu gestalten, soll, auch aufgrund der Lagegunst an der Spree, nachgeordnet Wohnen entwickelt werden. Angesichts der stadträumlichen Lage mit der hervorragenden Erschließung für den ÖPNV und MIV bietet das Plangebiet gute Möglichkeiten, untergeordnetes Wohnen einschließlich der erforderlichen sozialen Infrastruktur bereit zu stellen. Dies soll als Teil der Mischgebietsausweisung zum Spreeufer hin, von Lärmemissionen durch die das Gebiet umgrenzenden Gebäude geschützt, erfolgen.

Das Spreeufer soll von Bebauung sowie von privaten Nutzungen freigehalten, seine durchgehende öffentliche Nutzung weiterentwickelt und planungsrechtlich gesichert werden.

Mit den hier dargestellten Nutzungen soll eine Reaktivierung der zum großen Teil leerstehenden Baudenkmale gelingen. Für die geplante untergeordnete Ergänzung des Gebietes mit Wohnnutzung sollen hauptsächlich neue Baukörper im Plangebiet integriert werden, in denen im Erdgeschoss gewerbliche Nutzungen vorgesehen sind.

Die hier dargestellten Planungsziele wurden erstmals im Januar 2012 in einem städtebaulichen Rahmenplan dargestellt. Um eine denkmalverträgliche städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen, wurden 2012 bis 2014 mehrere Gespräche mit der unteren Denkmalschutzbehörde sowie dem Landesdenkmalamt Berlin geführt. Auf der Grundlage der Ergebnisse dieser Gespräche wurde der Masterplan mehrfach überarbeitet und dient jetzt mit Stand Juli 2015 als Grundlage für den Bebauungsplan- Vorentwurf.

Die hier dargestellte geplante Nutzungsmischung wird in den folgenden Arbeitsschritten von einem Schallgutachten begleitet, in dem ggf. Vorschläge zur Herstellung des verträglichen Nebeneinanders der geplanten Nutzungen und möglicherweise Lärminderungsmaßnahmen dargestellt sind, erarbeitet werden.

III. 2 Intention des Bebauungsplans / Planungsziele

III. 2.1. Generelle Zielvorstellung

Der Bebauungsplan soll einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung dienen und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Mit den unter III.1 dargestellten Planungsüberlegungen soll folgendes ermöglicht werden:

- Konzipieren von Nutzungen, die eine verträgliche städtebauliche und funktionale Entwicklung des Gebietes ermöglichen und den Bedürfnissen sowohl aus Sicht des Bezirkes als Ganzes als auch dem Ortsteil Oberschöneweide entsprechen,
- Sicherung der lokalen Spezifik des Gebietes durch Erhalt, Nutzung und Entwicklung der denkmalgeschützten Gebäude des Plangebietes,
- Fortführung der im rechtskräftigen Bebauungsplan 9-3 (Schauhallen) eingeleiteten Entwicklung von Oberschöneweide hin zu einem lebendigen Stadtquartier mit einem breiten Nutzungsspektrum, weg vom Image der Industrie des 19. und 20. Jahrhunderts und hin zu einem modernen und zukunftsfähigen multifunktionalem Standort
- Bereitstellen von Flächen zur Sicherung und zum Schaffen von Arbeitsplätzen im Bereich Dienstleistungen, Forschung und Entwicklung, hochschulnahen Nutzungen, Einzelhandel, Beherbergungswesen, Kultur, Design, Kunst, Integration von untergeordneten Wohnnutzungen und sozialer Infrastruktur im Plangebiet,

- Nutzen der Uferlage zur Spree zur Entwicklung und Gestaltung des durchgehenden öffentlich nutzbaren Spreeuferweges⁷,
- Verbesserte Erschließung des Plangebietes durch ergänzende Zufahrten von der Wilhelminenhofstraße bzw. von der Edisonstraße aus.

Zum Erreichen dieser Ziele soll das Plangebiet durch eine ausgewogene Mischung von Bestandserhaltung (Erhalt und Nutzung der Baudenkmale als gewichtiger öffentlicher Belang) und städtebaulicher Neuordnung durch vertragliche Nachverdichtung entwickelt werden.

III. 2.2. Städtebauliches Konzept

Generelles Ziel der städtebaulichen Entwicklung ist es, planerische Grundlagen für ein lebendiges und gemischtes Gebiet zu schaffen, das in Korrespondenz mit den benachbarten Quartieren zu einer weiteren Stärkung für Oberschöneweide beiträgt.

Ausgangspunkt der Überlegungen zur konzeptionellen städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes ist die Nutzung und Inwertsetzung des vorhandenen Gebäudebestandes (größtenteils denkmalgeschützt), die dem Gebiet einen eigenen Charakter und eine besondere Individualität verleiht. Die auf dem Plangebiet vorhandene Industriearchitektur mit dem gelben Klinker als prägnantem Fassadenbaustoff stellt das herausragende Merkmal des Gebietes dar, das es zu erhalten und zu entwickeln gilt.

In Bezug auf seine geplanten Nutzungen sollen besonders durch Verknüpfungen mit der benachbarten Hochschule für Technik und Wirtschaft HTW vertragliche und standortgerechte Funktionen angesiedelt werden, von denen eine nachhaltigen Belebung des Plangebietes ausgehen soll.

Ein weiterer wirtschaftlicher Schwerpunkt wird durch die Arbeitsplätze der Kreativwirtschaft gesetzt, für die im Plangebiet zuzüglich zu den Bestandsflächen weitere Flächen bereitgestellt werden sollen.

III. 2.3 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Die Darstellungen des FNP bilden das Grundgerüst und die planerische Ausgangslage für die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan. Die im städtebaulichen Konzept vorgesehenen Nutzungen müssen den Vorgaben der Darstellungen des Flächennutzungsplans folgen und Baugebieten zuzuordnen sein, die sich aus „gemischter Baufläche M 2“ sowie den weiteren Darstellungen entwickeln lassen.

- Die im Zuge der Edison- und Wilhelminenhofstraße vorgesehenen Nutzungen entsprechen dem Charakter von Gewerbegebieten gem. § 8 BauNVO (nichtstörende gewerbliche Nutzungen).
- Die übrigen Nutzungen entsprechen dem Charakter von Mischgebieten gem. 6 BauNVO.
- Die Einzelhandelsfläche wird aufgrund ihrer flächenhaften Größe als Sondergebiet dargestellt (§ 11 Abs. 3 BauNVO).

Die im FNP im Zuge der Wilhelminenhofstraße dargestellte Einzelhandelskonzentration wird in die Überlegungen zur Inwertsetzung der Hallen 33 und 34 berücksichtigt, in dem hier zu den vorhandenen weitere Flächen für den Einzelhandel hinzugefügt werden.

Der im FNP dargestellte uferbegleitende Grünzug wird in den Bebauungsplan als Fläche zum Anpflanzen mit integriertem Geh- und Radfahrrecht für die Allgemeinheit übernommen.

Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

⁷ Im Bebauungsplan- Vorentwurf ist hier eine Fläche mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit vorgesehen (vgl. Abschnitt III.3.4 Verkehr und Erschließung). Nachfolgend wird diese festgesetzte Fläche als „Spreeuferweg“ bezeichnet.

III. 3. Wesentlicher Planinhalt

III. 3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird in das Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO) sowie das Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO) und das Sondergebiet SO der Zweckbestimmung Einzelhandel (§11 Abs. 3 BauNVO) gegliedert.

Weiterhin werden Flächen für Geh-, Radfahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit sowie eine Fläche für Anpflanzungen festgesetzt.

Gewerbegebiet

Die im städtebaulichen Konzept (Abschnitt III 2.2) dargestellten Nutzungen sollen im Gewerbegebiet eingeordnet werden, das großflächig im Plangebiet von der Edisonstraße bis zur östlichen Plangrenze im Zuge der Wilhelminenhofstraße festgesetzt wird. Die dargestellten Nutzungen wie

- Hotel, Boardinghouse einschließlich der hierfür erforderlichen Stellplätze im westlichen Bereich des Plangebietes,
- die Konferenz sowie Büro-, Seminar- und Einzelhandelsnutzungen, die von der Wilhelminenhofstraße aus zugänglich sein sollen,
- die für den künstlerisch- kreativen Bereich einschließlich kultureller Nutzungen im zentralen Bereich des Plangebietes um die Halle 34 sowie der südlich angrenzenden Unterkünfte (Boardinghouse) vorgesehen sind
- und die Büro- und Ateliernutzungen im östlichen Bereich des Plangebietes

entsprechen gewerblichen Nutzungen, die vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen und daher als Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO festgesetzt werden.

Sondergebiet Einzelhandel

Im städtebaulichen Konzept ist für den Kastenhof, erschlossen von den Zufahrten B und C, die Unterbringung einer ergänzenden Fläche für den Einzelhandel mit einer Flächengröße von ca. 1.400 qm vorgesehen (BGF). Daraus resultiert eine Verkaufsfläche von ca. 1.050 qm (Lagerhaltung von ca. 0,25 %, ggf. auch geringer). Aufgrund dieser Flächengrößen wird für die geplante Einzelhandelsnutzung ein Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Mit dieser Nutzung wird im Bebauungsplan ein Planungsziel der Bereichsentwicklungsplanung (Bezirkliches Zentren- und Einzelhandelskonzept) umgesetzt, in der ein Entwicklungsspielraum an Einzelhandelsfläche von ca. 2.000 qm für das Ortsteilzentrum Wilhelminenhofstraße gesehen wird. Mit der Integration dieses Sondergebietes in das Plangebiet und damit in eines der denkmalgeschützten Gebäude wird dieser Zentrumsbereich und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB gestärkt.

Mischgebiete

Die unmittelbar südlich an das Gewerbegebiet angrenzenden Bereiche des Plangebietes werden als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Folgende Nutzungen sollen damit ermöglicht werden:

- Boardinghouse in den Obergeschossen und Stellplätze im Gebäude im Zuge der Edisonstraße,
- im östlich angrenzenden Gebäude sollen Büro und Dienstleistungen im Erdgeschoss sowie Wohnen in den Obergeschossen untergebracht werden.

Diese Nutzungen sollen vom Kastenhof mit den zwei ergänzenden Zufahrten/Zugängen B und C erschlossen werden.

Der verbleibende östliche Teil des als Mischgebiet festgesetzten Plangebietes wird für die folgenden Nutzungen entwickelt:

- Gewerbliche Nutzungen im Kontext der HTW (Seminarräume, Gründer [start-ups], Werkstätten in den Gebäuden 74, 75 und 77
- Start-Up- Center der HTW im ehemaligen Kraftwerk (Gebäude Nr. 70).
- gewerbliche Nutzungen in den Erdgeschossbereichen (Büro und Dienstleistungen, eventuell Gastronomie) in den verbleibenden Gebäuden; ggf. mit Einordnung von sozialer Infrastruktur (z.B. Kita)
- Wohnen in den verbleibenden Obergeschossen des vorhandenen Gebäudes (Nr. 59, 60 und 61) sowie der neu zu errichtenden Gebäude.

III. 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet GE

Der im Bebauungsplan zur gewerblichen Nutzung vorgesehene Bereich wird als Gewerbegebiet festgesetzt, welches den Gebäudebestand im Zuge der Edison- und der Wilhelminenhofstraße sowie die Halle 34 im Inneren des Gebietes umfasst. Im Bebauungsplan ist hier die Inwertsetzung der vorwiegend denkmalgeschützten Gebäude vorgesehen.

Die in diesem Teil des Bebauungsplans vorhandenen Gebäude besitzen eine sehr unterschiedliche Struktur. Es handelt sich um Hallengebäude (Edisonstraße, westliche Wilhelminenhofstraße, Halle 34 im Inneren des Plangebietes) aber auch um Geschossbauten (Wilhelminenhofstraße östlich des Werktores, Gebäude unmittelbar angrenzend an die Halle 34). Für die Hallenbauten liegen Konzeptansätze einer sogenannten „Haus- in- Haus“ Bebauung vor (in die großen denkmalgeschützten Hallen werden Baukörper „eingeschoben“, die den Charakter der zusammenhängenden Hallenbebauung erkennen lassen und somit eine denkmalgerechte Nutzung ermöglichen). Auf eine Festsetzung von Vollgeschossen bzw. von Geschossflächen wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Planung verzichtet. Im Kontext der weiteren Bearbeitung wird hier eine Qualifizierung vorgenommen.

Für die im GE- Bereich des Plangebietes vorhandenen Gebäude wird die festgesetzte Gebäudehöhe im Zusammenhang mit der Baukörperfestsetzung und damit der maximal zulässigen Grundfläche als Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Hierbei werden für die Bestandsgebäude Höhenpunkte festgesetzt, die sich auf markante Bauteile (z.B. Firsthöhe der Hallenbauten, Traufhöhe von Gebäuden) beziehen. Mit dieser Baukörperfestsetzung ist die zulässige Grundfläche als Berechnungsgrundlage für § 19 Abs. 4 BauNVO aus der Zeichnung zu ermitteln. Sie entspricht im GE einer Grundflächenzahl GRZ von 0,73. Auf der Grundlage der gegenwärtig in Ansatz gebrachten Bruttogeschossflächen ergibt sich eine Geschossflächenzahl GFZ von 1,5.

Sondergebiet SO Einzelhandel

Das Sondergebiet bezieht sich auf einen vorhandenen Gebäudeteil der Halle 34. Die hier vorgesehene Nutzung Einzelhandel wird in den Erdgeschossbereich des bestehenden Hallenteils „eingeschoben“. Die Grundflächenzahl GRZ für dieses Gebiet beträgt 0,86.

Mischgebiet MI

Der verbleibende Bereich des Plangebietes ist als Mischgebiet festgesetzt und dient der Entwicklung von Bestands- und neu zu errichtenden Gebäuden. In diesem Bereich des Plangebietes sollen sowohl das Wohnen nichtstörende gewerbliche Nutzungen als auch bezogen auf das Plangebiet als Ganzes untergeordnete Wohnnutzungen ermöglicht werden. Zum Mischgebiet gehört auch die Fläche zum Anpflanzen innerhalb der das Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt ist (Spreeuferweg, der aus dem benachbarten Plangebiet der Schauhallen (B- Plan 9-3) hier fortgesetzt wird).

Die im Bebauungsplan durch Baukörperausweisung festgesetzten Gebäude besitzen, ähnlich wie im GE/SO-Bereich eine differenzierte Struktur. Die Bestandsgebäude (Halle 01-04 an der Edisonstraße sowie im östlichen Planbereich in Nord- Süd- Richtung Nr. 74/75/77, 70 und 59) besitzen sehr unterschiedliche Strukturen und sollen für verschiedene Nutzungen entwickelt werden (nichtstörende gewerbliche Nutzungen, Wohnen). Die eingefügten neu zu errichtenden Gebäude erhalten den Charakter von Geschossbauten und dienen sowohl nicht störenden gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschossen als auch Wohnen in den Obergeschossen. In Bezug auf ihre höhenmäßige Einordnung sollen sie sich gegenüber den umgebenden Baudenkmalen so einordnen, dass sie die Hallenbauten, die das Gebiet zur Edison- und Wilhelminenhofstraße begrenzen, nicht überragen.

Um sowohl den Bestand in seiner Höhe festzusetzen, als auch die neu zu errichtenden Gebäude in Bezug auf ihre Höhe zu begrenzen, wird daher eine Festsetzung der Gebäudehöhen vorgenommen. Hierbei werden für die Bestandsgebäude Höhenpunkte festgesetzt, die sich auf markante Bauteile (z.B. Firsthöhe der Giebel bzw. der Dächer, Traufhöhe von Gebäuden) beziehen. Bei den neu zu errichtenden Gebäuden werden die Traufhöhen als Bezugspunkt gewählt; gegenwärtig sind bei diesen Gebäuden ausnahmslos Flachdächer angebracht.

Für die im MI- Bereich des Plangebietes vorhandenen Gebäude wird somit die festgesetzte Gebäudehöhe im Zusammenhang mit der Baukörperfestsetzung und damit der maximal zulässigen Grundfläche als Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Mit der Baukörperfestsetzung ist die zulässige Grundfläche als Berechnungsgrundlage für § 19 Abs. 4 BauNVO aus der Zeichnung zu ermitteln. Sie entspricht im MI einer Grundflächenzahl GRZ von 0,55. Auf der Grundlage der gegenwärtig in Ansatz gebrachten Bruttogeschossflächen ergibt sich eine Geschossflächenzahl GFZ von 1,65.

III. 3.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch Baukörper, die zur Edison- und Wilhelminenhofstraße einen geschlossenen Blockrand ausbilden, unterbrochen durch die Zufahrt am Werkstor Nr. 1. Im Inneren des Plangebietes sind des weiteren Gebäude vorhanden und geplant, die mit seitlichen Grenzabständen zueinander errichtet sind. Weder im Gewerbegebiet noch im Mischgebiet ist daher eine Bauweise geplant, die sich an den Vorgaben des § 22 BauNVO orientiert. Auf eine Festsetzung der Bauweise wird daher verzichtet.

Die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt im Bebauungsplan in den Plangebietes GE und MI ausschließlich mit einer Baukörperfestsetzung.

In Bezug auf die Entwicklung von baulichen Anlagen im Plangebiet handelt es sich überwiegend um die Sicherung der Nutzung von Baudenkmälern, die bereits einen hohen Schutzstatus durch das Denkmalschutzgesetz Berlin genießen. Daher wird für diese Bestandsgebäude eine Baukörperfestsetzung vorgenommen.

Auf der Grundlage eines vorab intensiv abgestimmten städtebaulichen Konzeptes werden neue Baukörper in das Gebiet der Rathenau-Hallen eingefügt. Um hier eine möglichst genaue Übernahme der vom Architekturbüro vanGeistenMarfels Potsdam erarbeiteten und im Sinne einer städtebaulichen Figur konkretisierten Planungsvorstellungen zu sichern, werden diese neu zu errichtenden Gebäude ebenfalls als Baukörper festgesetzt.

Mit der gewählten Form der Festsetzung von Baukörpern wird einerseits dem Erhalt und dem Schutz der vorhandenen und größtenteils denkmalgeschützten Bebauung entsprochen. Des Weiteren kann eine städtebauliche Entwicklung gesichert werden, mit der der Charakter des Plangebietes gewahrt wird.

Baukörperausweisungen sind „ausdrückliche Festsetzungen“ im Sinne von § 6 Abs. 8 BauOBl, die aus sich heraus von den Abstandsflächenforderungen der Bauordnung entbinden. Mögliche Unterschreitungen von Abstandsflächen werden im weiteren Verfahren untersucht und ggf. besonders begründet.

III. 3.4 Verkehr und Erschließung

Im Bebauungsplan sind die bestehenden Straßen Edisonstraße und Wilhelminenhofstraße als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die dargestellten Verkehrsflächen reichen aus, um je nach Anforderung die Funktionen Fahrbahn (mit Straßenbahn), Fuß- und Radweg sowie Grünstreifen mit Bäumen im Straßenquerschnitt unterzubringen. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Das Grundstück Wilhelminenhofstraße 83 wird im Westen begrenzt von der Edisonstraße sowie nördlich von der Wilhelminenhofstraße. Neben der bisherigen Zufahrt zum Grundstück vom ehemaligen Werkstor Nr. 1 sind zwei weitere Zufahrten zum Gebiet geplant:

- Zum Kastenhof von der Wilhelminenhofstraße aus,
- Von der Edisonstraße aus zum Kastenhof.

Mit diesen insgesamt drei Zufahrten soll künftig die Erschließung des Grundstücks Wilhelminenhofstraße 83 für den Kfz, Rad- und Fußgängerverkehr erfolgen (vgl. Abschnitt III 2.2 Städtebauliches Konzept/ Erschließung).

Das Grundstück Wilhelminenhofstraße 83 befindet sich vollständig in privatem Besitz, öffentlich gewidmete Straßen sind im Gebiet nicht vorhanden. Es ist nicht Planungsziel, die zur Erschließung der Gebäude und möglicher später zu bildender Grundstücke erforderlichen Verkehrsflächen im Plangebiet festzusetzen. Die innere Erschließung des Plangebietes soll privatrechtlich im Kontext von zu erteilenden Baugenehmigungen bzw. Grundstücksbildungen erfolgen (z.B. über das Eintragen von Baulasten).

Planungsziel ist es, den Spreeuferweg im Plangebiet als öffentlich nutzbare Fläche für Fußgänger und Radfahrer zu sichern. Dies erfolgt, indem parallel zum Flussverlauf der Spree eine in die Pflanzfläche integrierte Fläche mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt wird. Der exakte Verlauf des Geh- und Radfahrrechts zugunsten der Allgemeinheit wird im weiteren Planverfahren ermittelt und festgesetzt.

Damit der Spreeuferweg von den Anwohnern des Gebietes und den Einwohnern des Ortes genutzt werden kann, werden Geh- und Radfahrrechte zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt, die von der Wilhelminenhofstraße bis zum Spreeuferweg führen (Flächen ABCD und EFGHIJKL).

III.3.5 Geplante zeichnerische und textliche Festsetzungen:

Gewerbegebiet

Mischgebiet

Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel

Ausschluss von Nutzungen in den Baugebieten

z. B. Gartenbaubetriebe, Tankstellen

Zonierungen von Nutzungen im Mischgebiet

Unzulässigkeit von Wohnnutzungen in EG der Gebäude

Höhen baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt

Festsetzung von Höhenpunkten für die Bestandsgebäude, die sich auf markante Bauteile (z.B. Firsthöhe der Hallenbauten, Traufhöhe von Gebäuden) beziehen

Überbaubare Grundstücksfläche

Baukörperfestsetzungen und damit die maximal zulässigen Grundflächen als Maß der baulichen Nutzung

Geh-, Radfahr- und Leitungsrechte

Geh- und Radfahrrechte am Ufer und als Anbindung von der Wilhelminenhofstraße

Grundstückszufahrten

Vorhandene und geplante Zufahrten von Wilhelminenhofstraße und Edisonstraße

Grünordnerische Festsetzungen

Zumindest Fläche zum Anpflanzen parallel zum Spreeufer

IV. Auswirkungen des Bebauungsplans

Auswirkungen des Bebauungsplans (z.B. Auswirkungen auf die Umwelt, auf die Haushaltsplanung des Bezirkes und andere Auswirkungen) werden im laufenden Planverfahren ermittelt und dargestellt.

V. Verfahren

V. 1. Mitteilung der Planungsabsicht

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin- Brandenburg wurden vom Bezirksamt Treptow- Köpenick mit Schreiben vom 29.09.2011 über die Planungsabsicht, den B- Plan 9-58 aufzustellen, informiert.

Zu den Planungsabsichten hat die Senatsverwaltung am 2.11.2015 Stellung genommen:

- Durchführung des Bebauungsplanes nach § 7 AGBauGB, da gem. Abs. 1 Nr. 2 dringende Gesamtinteressen Berlins an Bebauungsplänen berührt und eine mögliche Beeinträchtigung nicht ausgeschlossen werden kann.
- Der Bebauungsplan ist aus dem FNP entwickelbar.
- Der Bebauungsplan stimmt mit den Entwicklungsplanungen überein.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin- Brandenburg hat in ihrem Schreiben vom 24.10.2011 folgendes erklärt:

Die beabsichtigte Planung lässt zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen.

V. 2. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Das Bezirksamt Treptow- Köpenick hat am 06.12.2011 den Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes unter der Bezeichnung 9-58 („Rathenau-Hallen“) im Bezirk Treptow- Köpenick, Ortsteil Oberschöneweide, gefasst (BA- Beschluss- Nummer 13/11).

Die BVV hat den Beschluss am 11.01.2012 als Drucksache- Nr. VII/0069 zur Kenntnis genommen.

Die Veröffentlichung des Beschlusses im Amtsblatt für Berlin erfolgte am 13.01.2012, S. 68.

V. 3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Verfahren

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 17. September bis einschließlich 2. Oktober 2012 im Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Bauen und Stadtentwicklung, Fachbereich Stadtplanung, Rathaus Köpenick, montags bis mittwochs von 8.00 Uhr bis 16.00 Uhr, donnerstags von 8.00 Uhr bis 18.00 Uhr und freitags von 8.00 Uhr bis 14.00 Uhr statt. Die Veröffentlichung der Anzeige erfolgte am 14. September 2012 in der Berliner Zeitung und in der Berliner Morgenpost.

Ausgelegt wurden ein Ausschnitt aus dem FNP und ein Luftbild mit Geltungsbereich, Denkmalschutzkarte (Auszug), Karte Potentiale und Defizite der Rathenau-Hallen, Karte Ortsteilzentrum Wilhelminenhofstraße, Nutzungskonzept mit den Nutzungen Dienstleistungen, Einzelhandel, Gewerbe, Büro, Wohnen im Plangebiet, Erläuterungstext, Varianten Uferwegekonzeption vor dem Gebäude am Ufer (östl. Bereich).

Ergänzend hierzu bestand während dieser Zeit die Möglichkeit sich per Internet zu informieren und gleichfalls online Stellungnahmen abzugeben.

Es informierten sich 7 Bürger im Rathaus über die Planung und es wurden insgesamt 3 schriftliche Anregungen abgegeben. Darüber erfolgte ein Zugriff von 138 Bürgerinnen und Bürger auf die Internet-Darstellung.

Ergebnis

Nachfolgend werden der Inhalt der Äußerungen in verkürzter Form und die Stellungnahme des Bezirkes hinsichtlich des Umgangs im weiteren Verfahren dargestellt.

Es wurden insbesondere zu folgenden Themen und Inhalten der Planung Äußerungen gegeben:

- Zugänglichkeit, Gestaltung und Nutzung des Uferbereichs
- Erhalt bestehender Grünflächen im Uferbereich
- Ausweisung des Hauptstiches zur Wilhelminenhofstraße als private Grünfläche
- Untersuchung weiterer Grundstückszufahrten inklusive Hallendurchbrüche
- Unterlagen zu Avifauna, Fledermäusen, Insekten gefordert, erstellen einer Ausgleichskonzeption

Unter Würdigung der vorgebrachten Hinweise und Anregungen wird die Planung in ihren Grundzügen nicht berührt.

Die Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB führt nicht zu Änderungen der Planungsintention.