



## **Bebauungsplan 9-7 („Spreepark“)**

für das Gelände zwischen Bulgarische Straße, Uferbegrenzung der Spree, nördlicher Grenze des Flurstücks 22, Gemarkung 500, Flur 115, Kiehnwerderallee, Dammweg, nordöstlicher und nordwestlicher Grenze der Kleingartenanlage „Rathaus Treptow“ und Neue Krugallee im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Plänterwald

## **BEGRÜNDUNG**

zur Beteiligung der Öffentlichkeit  
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

**Juni 2022**

Diese Begründung hat mit dem Entwurf des Bebauungsplans 9-7 vom 8. Juni 2022 gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in der Zeit vom 27. Juni 2022 bis einschließlich 27. Juli 2022 öffentlich ausgelegen.

Leiterin Fachbereich Stadtplanung



## Inhalt

<b>A</b>	<b>Begründung</b>	<b>1</b>
<b>I</b>	<b>Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen</b>	<b>1</b>
1	Veranlassung und Erforderlichkeit	1
2	Beschreibung des Plangebiets	1
2.1	Stadräumliche Einbindung/Gebietsentwicklung	1
2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	2
2.3	Städtebauliche Situation und Bestand	2
2.4	Geltendes Planungsrecht	3
2.5	Verkehrerschließung	3
2.5.1	Fußgängerverkehr	3
2.5.2	Radverkehr	4
2.5.3	Öffentlicher Personennahverkehr	4
2.5.4	Motorisierter Individualverkehr (MIV)	5
2.5.5	Alternative Verkehrsangebote	6
2.5.6	Ruhender Kfz-Verkehr	6
2.6	Technische Infrastruktur	6
2.6.1	Trinkwasser/Löschwasser	6
2.6.2	Schmutzwasser/Niederschlagswasser	7
2.6.3	Elektrizität	7
2.6.4	Gas	7
2.6.5	Telekommunikation	7
2.7	Denkmalschutz	7
2.7.1	Denkmale im Geltungsbereich	7
2.7.2	Denkmale in unmittelbarer Umgebung	7
3	Planerische Ausgangssituation	8
3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	8
3.1.1	Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)	8
3.1.2	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)	8
3.1.3	Flächennutzungsplan in seiner Funktion als Raumordnungsplan	9
3.2	Flächennutzungsplan	9
3.3	Landschaftsprogramm (LapRO) und Landschaftspläne	10
3.3.1	Landschaftsprogramm (LapRO)	10
3.3.2	Landschaftsplan	11
3.4	Stadtentwicklungsplanungen (StEP)	11
3.4.1	Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr (StEP MoVe)	11
3.4.2	Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima/StEP Klima KONKRET)	12
3.5	Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen	12
3.5.1	Lärminderungsplan/Lärmaktionsplan 2008 – 2023	12
3.5.2	Luftreinhalteplanung 2005-2025	13
3.5.3	Stadtentwicklungskonzept 2030 (StEK 2030) / Berlin Strategie	14
3.5.4	Planwerk Südostraum Berlin- Entwicklung zwischen Innenstadt und BBI	14
3.5.5	Verordnung zum Schutz der Landschaft des Plänterwaldes im Bezirk Treptow von Berlin vom 24.09.1998 (LSG-46)	15

3.5.6	Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Johannisthal (Wasserschutzgebietsverordnung) vom 31.08.1999	15
3.6	Räumliche Bereichsentwicklungsplanung (BEP)	15
3.6.1	Teilplan Uferkonzeption Treptow Köpenick	15
3.6.2	Teilplan Radwegekonzept Treptow-Köpenick 2010	16
3.7	Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen	16
3.8	Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne	16
3.9	Planfeststellung	16
4	Entwicklung der Planungsüberlegungen	16
4.1	Historie des Spreeparks	16
4.2	Entwurf des Bebauungsplans 9-7 aus dem Jahr 2005	17
4.3	Entwicklung des Gesamtprojekts Spreepark/Dialogverfahren Spreepark Neustart	17
4.3.1	Phase 1/Rahmenplan Spreepark 2016-2018	18
4.3.2	Phase 2/„Kursbuch Spreepark“ 2018-2020	19
4.3.3	Phase 3/„Laborphase“, seit 2020	20
4.4	Touristische Potenzialanalyse und Wirtschaftlichkeitsuntersuchung Spreepark	20
4.5	Machbarkeitsstudie zur Erschließung des Spreeparks mit nachhaltigen und innovativen Verkehrsträgern	20
4.6	Erschließungs- und Mobilitätskonzept	22
4.6.1	Maßnahmen zur Verbesserung der Erreichbarkeit des Kunst- und Kulturparks sowie des Ausflugslokals	23
4.6.2	Maßnahmen für den Dammweg	27
4.7	Städtebauliches bzw. landschaftsplanerisches Konzept	28
<b>II</b>	<b>Umweltbericht nach Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, § 2a BauGB</b>	<b>31</b>
1	Einleitung	31
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	31
1.1.1	Intention des Plans	31
1.1.2	Angaben zum Vorhabenstandort	31
1.1.3	Art des geplanten Vorhabens - Beschreibung des Planungskonzeptes	31
1.1.4	Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens	32
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt werden	33
1.2.1	Gesetze und Verordnungen	33
1.2.2	Übergeordnete Planungen und Fachpläne	42
2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	48
2.1	Räumlicher Untersuchungsumfang, angewandte Untersuchungsmethodik	48
2.2	Bestandsaufnahme und Bewertung der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	51
2.2.1	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	51
2.2.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	52
2.2.3	Schutzgut Boden	58
2.2.4	Schutzgut Wasser	60
2.2.5	Schutzgut Klima / Luft (Luftschadstoffe)	61
2.2.6	Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild	61
2.2.7	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	62

2.3	Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	62
2.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung einschließlich der Betrachtung der abriss-, bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen	63
2.4.1	Auswirkungen auf den Flächenverbrauch	63
2.4.2	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit einschließlich der Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	64
2.4.3	Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	68
2.4.4	Schutzgut Boden	71
2.4.5	Schutzgut Wasser	73
2.4.6	Schutzgut Klima/Luft einschließlich der Auswirkungen infolge des Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels	75
2.4.7	Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild	76
2.4.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	77
2.4.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	77
2.4.10	Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	78
2.4.11	Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe (Kultur- und sonstige Sachgüter) oder die Umwelt	78
2.4.12	Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe	78
2.4.13	Erheblichkeit der Auswirkungen	79
2.5	Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gemäß § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB	80
2.5.1	Eingriffsbewertung und -bilanzierung	80
2.5.2	Artenschutzrechtliche Bewertung	88
2.5.3	Biotopschutz gem. § 30 BnatSchG und § 28 NatSchGBIn	92
2.5.4	Baumschutzverordnung	95
2.5.5	Wald nach LwaldG	96
2.5.6	Geplante grünordnerische Maßnahmen	99
2.6	In Betrachtung kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten mit Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl.	103
2.6.1	Nutzungsalternativen	103
2.6.2	Konzeptalternativen	103
3	Zusätzliche Angaben	103
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind.	103
3.1.1	Umweltprüfung	103
3.1.2	Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	104
3.2	Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden.	104
3.3	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen durch Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)	104
4	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	105

<b>III</b>	<b>Planinhalt und Abwägung</b>	<b>109</b>
1	Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt	109
1.1	Generelle Zielvorstellungen	109
1.2	Wesentlicher Planinhalt	109
1.3	Verkehrsuntersuchung	111
1.3.1	Leistungsfähigkeit des vorhandenen Straßenverkehrsnetzes	111
1.3.2	Leistungsfähigkeit des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV)	113
1.3.3	Auswirkungen auf den ruhenden Verkehr im Umfeld des Plangebiets	114
1.3.4	Fazit	114
1.4	Schalltechnische Untersuchung	114
1.4.1	Verkehrslärm	115
1.4.2	Gewerbelärm	121
1.4.3	Freizeit- und Veranstaltungslärm	123
1.5	Machbarkeitsstudie zur Niederschlagswasserbewirtschaftung	127
1.5.1	Machbarkeit der Niederschlagsentwässerung im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“	127
1.5.2	Machbarkeit der Niederschlagsentwässerung für die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß-, Rad- und zufahrtberechtigter Verkehr“	128
1.5.3	Machbarkeit der Niederschlagsentwässerung im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ausflugslokal und Räume für Kunst- und Kulturschaffende mit Beherbergung“	128
1.5.4	Fazit	128
2	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	128
3	Begründung der Festsetzungen	130
3.1	Art der baulichen Nutzung	130
3.1.1	Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“	130
3.1.2	Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ausflugslokal und Räume für Kunst- und Kulturschaffende mit Beherbergung“	133
3.2	Maß der baulichen Nutzung	135
3.2.1	Zulässige Grundfläche (GR)/Grundflächenzahl (GRZ)	135
3.2.2	Zulässige Geschossfläche (GF)/Geschossflächenzahl (GFZ)	136
3.2.3	Zulässige Baumasse (BM)/Baumassenzahl (BMZ)	137
3.2.4	Höhe baulicher Anlagen	138
3.3	Überbaubare Grundstücksfläche	139
3.4	Weitere Arten der Nutzung	139
3.4.1	Fläche für Wald	139
3.4.2	Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Uferwanderweg“	140
3.4.3	Stellplätze und Garagen	141
3.5	Verkehrsfläche	142
3.5.1	Öffentliche Verkehrsfläche	142
3.5.2	Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß-, Rad- und zufahrtberechtigter Verkehr“	143
3.6	Grünordnerische Festsetzungen	144
3.6.1	Flächen mit Pflanzbindung	144
3.6.2	Flächen zum Anpflanzen	147
3.6.3	Anpflanzgebot von Bäumen	148
3.6.4	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	149

3.7	Immissionsschutz/Klimaschutz	150
3.8	Leistungsrechte	150
3.9	Kennzeichnungen	151
3.10	Nachrichtliche Übernahmen	151
3.10.1	Wasserschutzgebiet	151
3.10.2	Landschaftsschutzgebiet	151
3.10.3	Baudenkmale	152
3.11	Hinweise	152
3.12	Öffentlich-rechtliche Vereinbarung	153
4	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange, insbesondere der Belange von Natur und Landschaft	153
<b>IV</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>159</b>
1	Städtebauliche Auswirkungen	159
2	Auswirkungen auf die Umwelt	159
3	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung	160
4	Auswirkungen auf den fließenden und ruhenden Verkehr	160
5	Auswirkungen durch Geräuschemissionen	161
6	Auswirkungen auf Kultur und Denkmalschutz/-pflege	161
<b>V</b>	<b>Verfahren</b>	<b>163</b>
1	Mitteilung der Planungsabsicht	163
2	Aufstellungsbeschluss	163
3	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	163
4	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	163
5	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	163
6	Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanentwurfs	164
7	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	164
8	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	186
<b>B</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>207</b>
<b>C</b>	<b>Anhang</b>	<b>209</b>
1	Textliche Festsetzungen	209
2	Hinweise	213
3	Pflanzliste	214
4	Gutachten und vertiefende Untersuchungen	218
5	„Grünordnerisches Konzept Spreepark“ vom 30.05.2022, verkleinert	219



## **A Begründung**

### **I Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen**

#### **1 Veranlassung und Erforderlichkeit**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-7 („Spreepark“) befindet sich im Bezirk Treptow-Köpenick, im Norden des Ortsteils Plänterwald. Das Plangebiet umfasst insbesondere den seit Herbst 2001 geschlossenen Freizeit- und Vergnügungspark „Spreepark“, Flächen der ehemaligen Ausflugsgaststätte „Altes Eierhäuschen“ sowie Teile des Plänterwalds.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Kunst- und Kulturpark auf der Fläche des ehemaligen Freizeit- und Vergnügungsparks zu schaffen.

Bereits im Mai 2002 hat das Bezirksamt Treptow-Köpenick den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans 9-7 („Spreepark“) mit einem Geltungsbereich von ca. 45,9 ha gefasst. Ziel des Bebauungsplans war seinerzeit die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines regionalen Freizeit- und Familienparks am traditionellen Standort mit den erforderlichen Flächen für den ruhenden Verkehr, die Erschließung sowie die dazugehörigen Freiflächen und Ausgleichsmaßnahmen. Da der damalige Betreiber des Spreeparks Insolvenz anmelden musste, wurde das Bebauungsplanverfahren nur bis zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Jahre 2004 durchgeführt und ruhte in den darauffolgenden Jahren.

Zum 01.01.2016 wurden die Betriebsflächen des Spreeparks, nach dem das Land Berlin das Erbbaurecht für diese zurück erwerben konnte, der landeseigenen Grün Berlin GmbH zur Entwicklung und dauerhaften Bewirtschaftung übertragen. In der Folge wurde ein intensives Dialogverfahren zur Beteiligung der interessierten Öffentlichkeit sowie mit Experten unterschiedlicher Fachdisziplinen durchgeführt, um ein für den Standort angemessenes, langfristiges Nutzungskonzept zu entwickeln. Im Ergebnis dieses informellen Beteiligungsverfahrens ist geplant, auf der Fläche des ehemaligen Spreeparks einen Kunst- und Kulturpark zu etablieren. Die ehemalige Gaststätte Altes Eierhäuschen, die unmittelbar an das Spreeparkgelände angrenzt, soll den Kunst- und Kulturpark funktional ergänzen und als bedeutender Anziehungspunkt mit künstlerischen, kulturellen und gastronomischen Angeboten reaktiviert werden.

Zur planungsrechtlichen Umsetzung der geänderten Zielvorstellungen und aufgrund von Änderungen in den Rechtsgrundlagen war eine Überarbeitung und Anpassung der Bebauungsplanunterlagen sowie der erforderlichen Fachgutachten erforderlich. Dazu bedurfte es eines Änderungsbeschlusses des Bezirksamtes (zum damaligen Aufstellungsbeschluss für einen „Freizeit- und Familienpark“), der am 21.03.2017 gefasst wurde.

Die Aufstellung des Bebauungsplans 9-7 („Spreepark“) ist erforderlich, da sich die Flächen des künftigen Kunst- und Kulturparks planungsrechtlich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB befinden. Durch das Vorhaben werden verschiedenste abwägungsrelevante Belange berührt, die miteinander in Einklang zu bringen sind und einen Koordinierungsbedarf auslösen. Dies betrifft insbesondere die Belange von Natur und Umwelt sowie die verkehrlichen Anforderungen zur Erschließung des Kunst- und Kulturparks. Diesem Koordinierungsbedarf kann nur eine Abwägung im Rahmen einer förmlichen Planung angemessen Rechnung tragen.

Zum Bebauungsplan 9-7 („Spreepark“) wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt und im Umweltbericht, Kapitel II, zusammenfassend dargestellt.

#### **2 Beschreibung des Plangebiets**

##### **2.1 Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung**

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten des Bezirks Treptow-Köpenick, im Ortsteil Plänterwald. Dieser Bereich des Stadtgebietes ist durch einen sehr hohen Grünanteil geprägt.

Im Nordwesten grenzt das Plangebiet an die Parkanlage des Treptower Parks mit der Insel der Jugend und im Norden an die Spree an. In nordwestliche Richtung liegt die Halbinsel

Stralau mit überwiegender Wohnbebauung und einer am südwestlichen Ufer gelegenen Erholungsanlage (Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg). Am gegenüberliegenden Ufer in der Rummelsburger Bucht des Bezirks Lichtenberg wurden in der Nachwendezeit Wohngebiete mit zeitgenössischer Wohnbebauung (v.a. Townhouses und Geschosswohnungsbau) entwickelt, die durch Kultur- und Freizeiteinrichtungen in ehemaligen Industrieeinheiten ergänzt werden. Weiter östlich befinden sich Gewerbegebiete mit unterschiedlichen Nutzungen, z.B. das Heizkraftwerk Klingenberg. Im Südosten des Plangebiets erstrecken sich weitere Teile des Plänterwaldes, der durch naturnahen Laubmischwald geprägt ist und als ehemaliger Parkwald in Verbindung mit dem Uferbereich als Erholungs- und Ausflugsort dient. In südliche und südwestliche Richtung befinden sich entlang der Neuen Krugallee diverse Kleingartenkolonien und Wohnbebauung in Zeilenbauweise.

## 2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-7 wird durch die Bulgarische Straße, die Uferbegrenzung der Spree, die nördliche Grenze des Flurstücks 22, Gemarkung 500, Flur 115, die Kiehnwerderallee, den Dammweg, die südöstliche, nordöstliche und nordwestliche Grenze der Kleingartenanlage Rathaus Treptow und die Neue Krugallee begrenzt.

Das Gebiet des Bebauungsplans 9-7 umfasst eine Gesamtfläche von ca. 45,9 ha. Davon beträgt die Fläche des Spreeparks in den gegenwärtigen Zaungrenzen ca. 19,7 ha. Weitere 1,2 ha gehören zum Gelände Altes Eierhäuschen, ca. 20,9 ha sind Waldfläche. Der Uferwanderweg umfasst ca. 2,2 ha und ca. 1,7 ha sind öffentliche Straßenverkehrsflächen.

Die im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke befinden sich ausnahmslos im Eigentum des Landes Berlin.

## 2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Im Norden des Plangebiets liegt das Gelände des ehemaligen Freizeit- und Vergnügungsparks Spreepark, der seit dessen Stilllegung im Jahr 2001 brachliegt.

Im Spreepark befinden sich diverse Gebäude und Bauwerke aus den unterschiedlichen Epochen der Nutzung als Freizeitpark. Bei den erhaltenen Gebäuden handelt es sich um ehemalige Servicegebäude (Gastronomie, Kioske, WC-Anlagen, Zugangsgebäude der Attraktionen), frühere Attraktionen (z.B. „Cinema 2000“), Betriebsgebäude (Trafogebäude, Lackiererei, Werkhalle, Stallgebäude, Sanitätstrakt) und Kulissengebäude wie die des „Englischen Dorfs“.

Neben den Gebäuden sind die erhaltenen Fahrgeschäfte raumprägend. Hier sind vor allem die Wildwasserbahn, die Achterbahn Spreeblitz, das Riesenrad, die Schwanenbahn, die Trassenführung der Parkbahn und die Trassenführungen der sonstigen Bahnen wie Monte-Carlo-Drive und Hutbahn zu nennen.

Die noch vorhandenen Bauwerke sind zwar durch Vandalismus und Verwitterung stark beschädigt, unterliegen jedoch einer landschaftlich geprägten Gestaltung, bei der teilweise auch das Element Wasser eine wichtige Rolle spielte. Großflächige, künstlich angelegte Wasserbecken finden sich im Bereich der ehemaligen Wildwasserbahn, der Schwanenbahn und des Riesenrads. Das Wasserbecken am Riesenrad ist trockengefallen, die anderen Wasserbecken haben sich durch die Zeit der Nichtnutzung des Geländes in ökologischer Hinsicht zu wertvollen Biotopen entwickelt.

Auch die Vegetation im Spreepark zeichnet sich durch die vorhergehende Nutzung als Freizeitpark aus. Im nördlichen Bereich erstreckt sich eine waldartige Fläche, die von Eichen und Erlen dominiert wird. Entlang der Wege befinden sich häufig Baumreihen, entlang des Zauns sind immer wieder parkwaldartige Baumbestände und Baumgruppen vorhanden. Wertvolle Alt-Bäume wachsen teils in Gruppen, teils solitär oder in waldartigen Bereichen auf dem Gelände. Hierbei handelt es sich vornehmlich um Eichen, Kastanien und Pappeln.

Neben den Gehölzflächen gibt es zahlreiche offene Wiesenflächen und ehemals gärtnerisch gestaltete Freiflächen mit typischen Hecken- und Ziergehölzpflanzungen. Diese sind meist durch Gräser geprägt, zum Teil aber auch vegetationsarm.

Das Betriebsgelände ist eingezäunt und für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Gleiches gilt für die ehemalige Gaststätte Altes Eierhäuschen, die derzeit durch einen Bauzaun gesichert

ist. Die Arbeiten zur denkmalgerechten Sanierung des Hauptgebäudes sind weit fortgeschritten.

An den Spreepark und die Fläche des Alten Eierhäuschens schließt sich in nördliche Richtung der Uferbereich der Spree an, der über einen öffentlichen uferbegleitenden Gehweg erlebbar ist. Das Spreeufer ist für Erholungssuchende, die aus südlicher Richtung kommen, allerdings aufgrund des eingezäunten Spreeparkgeländes nur über die Bulgarische Straße oder Waldwege südöstlich des Alten Eierhäuschens erreichbar.

Südlich des Spreeparks grenzt der Plänterwald an, bei dem es sich um ein wichtiges innerstädtisches Erholungsgebiet handelt und der zugleich als Landschaftsschutzgebiet naturschutzrechtlich geschützt ist. Im Plänterwald, östlich des Dammwegs, befinden sich eine Plansche und eine Waldschule der Berliner Forsten. Der Plänterwald verfügt über ein feinsmaschiges Wegenetz, das vor allem von Erholungssuchenden genutzt wird. Dabei sind einige Fußwegeverbindungen im Plangebiet – auch in Hinblick auf die angestrebte Entwicklung des Spreeparkgeländes – von besonderer Bedeutung. Diese werden im Kapitel 2.5.1 näher beschrieben.

Die einzige Zufahrtsstraße direkt zum Spreeparkgelände ist der im Plangebiet liegende nördliche Abschnitt des Dammwegs. Dessen Fahrbahn weist im Bestand eine Breite von ca. 4,50 m auf, Beleuchtung ist einseitig vorhanden. Der Dammweg verfügt nicht über einen gesonderten Gehweg, ist aber für die fußläufige Erreichbarkeit der Plansche und der Waldschule von Bedeutung.

## **2.4 Geltendes Planungsrecht**

Das Plangebiet liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Durch das geplante Vorhaben, auf dem ehemaligen Betriebsgelände des ehemaligen Spreeparks einen Kunst- und Kulturpark dauerhaft zu etablieren, werden umfassend öffentliche und private Belange berührt. Insbesondere wird aufgrund der unzureichenden Erschließungsbedingungen, des unmittelbar allseitig angrenzenden Landschaftsschutzgebietes und der naturschutzfachlichen Bedeutung des Areals ein Koordinierungsbedarf ausgelöst. Diesem kann nur eine Abwägung im Rahmen einer förmlichen Planung angemessen Rechnung tragen kann und erfordert die Aufstellung dieses Bebauungsplans.

## **2.5 Verkehrserschließung**

Im Rahmen der verkehrstechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan wurde die bestehende verkehrliche Erschließungssituation umfassend analysiert und bewertet (Schlothauer & Wauer, 2022). Die Ergebnisse der Bestandsanalyse sind im Folgenden dargestellt:

### **2.5.1 Fußgängerverkehr**

Das Plangebiet ist über bestehende Fußwege bzw. straßenbegleitende Gehwege sehr gut erreichbar. Diese sind im Bestand hinsichtlich ihrer Qualität (z.B. Breite und Beleuchtung) allerdings sehr unterschiedlich. Teilweise stehen für die zu Fußgehenden sehr breite, komfortable Wege zur Verfügung, die ausreichend beleuchtet sind und einen hohen Aufenthalts- und Gehkomfort aufweisen. Die Wege unmittelbar an der Grenze zum Spreeparkgelände bzw. entlang des Zauns zwischen Bulgarischer Straße und Dammweg sind hingegen unbefestigt, teilweise verschlammte und nicht beleuchtet.

Von den S-Bahnhöfen Plänterwald, Treptower Park und Baumschulenweg sind die Nutzungen im Plangebiet und insbesondere das Spreeparkgelände fußläufig in ca. 10 bis 15 Gehminuten wie folgt erreichbar:

Die kürzeste Wegeverbindung ist die vom S-Bahnhof Plänterwald kommend. Diese führt über die Straße Am Plänterwald zum Plangebiet. Die Querung der vielbefahrenen Köpenicker Landstraße ist durch eine Lichtsignalanlage (LSA) gesichert. An der Straße Neue Krugallee steht ein Fußgängerüberweg zur Verfügung. Das Spreeparkgelände kann von der Neuen Krugallee auf dem gesonderten Gehweg in Verlängerung der Straße Am Plänterwald (sog. „Pionierweg“) erreicht werden. Am Ende des Weges liegt der frühere Hauptzugang zum Spreepark (Entfernung vom S-Bahnhof bis Eingang Spreepark: 1.200 m).

Besonders attraktiv ist die Verbindung vom S-Bahnhof Treptower Park durch den gleichnamigen Park bis zur Bulgarischen Straße. Die Wege in der Parkanlage sind beleuchtet und in einem sehr guten baulichen Zustand. Von der Bulgarischen Straße kann der westliche Eingang des Spreeparks erreicht werden (Entfernung vom S-Bahnhof bis Eingang Spreepark: 1.800 m).

Vom S-Bahnhof Baumschulenweg führen entlang der Baumschulenstraße beidseitig angelegte und gut beleuchtete Gehwege in ausreichender Breite bis zur Querung der Neuen Krugallee. Die letzten 200 m bis zum Abzweig zur Kiehnwerderallee sind dagegen sehr unattraktiv. Der Gehweg ist nur einseitig vorhanden, teilweise zu schmal bzw. durch Einbauten verengt, abschnittsweise unbefestigt und in sehr schlechtem baulichen Zustand. Im weiteren Verlauf führt die Kiehnwerderallee unmittelbar durch den Plänterwald und ist als ausgewiesene Radroute bei einer Gesamtbreite von ca. 3,0 m teilweise lebhaft durch Radfahrer befahren. Eine Beleuchtung ist nicht vorhanden. Auf Höhe des Alten Eierhäuschens kann der östliche Spreeparkzugang erreicht werden (Entfernung vom S-Bahnhof bis Eingang Spreepark: 1.750 m). Eine attraktive Alternative für zu Fußgehende stellt der Uferwanderweg dar.

Über die oben genannten Straßen und Wege im Plangebiet ist das Spreeparkgelände auch von den nächstgelegenen Bushaltestellen gut erreichbar. Diese befinden sich am Knotenpunkt Alt-Treptow/Bulgarische Straße/Neue Krugallee, am Knotenpunkt Am Plänterwald/Neue Krugallee sowie in Nähe der Einmündung Dammweg/Neue Krugallee und liegen damit 250 bis 650 m vom Spreeparkgelände entfernt (s. Kap. I 2.5.3).

### 2.5.2 Radverkehr

Das Plangebiet ist sehr gut an das örtliche Radverkehrsnetz angebunden. Entlang aller Hauptverkehrsstraßen im Umfeld stehen durchgehend Radverkehrsanlagen zur Verfügung. Es handelt sich dabei größtenteils um getrennte Geh- und Radwege, mit einer Breite (für den Radfahrenden) von 1,40 m bis 1,60 m. Lediglich der Dammweg als einzige Zufahrtsstraße zum Spreeparkgelände sowie die relativ nahe an dieses Gelände heranführende Bulgarische Straße nordöstlich der Neuen Krugallee verfügen nicht über gesonderte Radverkehrsanlagen.

Das Plangebiet wird außerdem von einer überregionalen Radroute durchquert. Der sogenannte Europaradweg R1, der London mit St. Petersburg verbindet, verläuft über Neue Krugallee, Dammweg und Kiehnwerderallee weiter zur Altstadt Köpenick. Künftig soll die Route des R1 von der Bulgarischen Straße kommend über den sogenannten Wasserweg und die Kiehnwerderallee im LSG Plänterwald geführt werden.

Von den S-Bahnhöfen Plänterwald, Treptower Park und Baumschulenweg führen Radrouten mit unterschiedlicher Qualität zum Plangebiet und insbesondere zum Spreepark hin:

Vom S-Bahnhof Plänterwald gibt es eine direkte Verbindung zum Plangebiet über die Straße Am Plänterwald, die als Tempo 30 Zone angelegt ist und über keine Radverkehrsanlagen verfügt. Die Verkehrsmenge ist gering, allerdings wird der gesamte Abschnitt zwischen der Köpenicker Landstraße und der Neuen Krugallee sehr stark durch den ruhenden Verkehr genutzt. Zudem stehen an der Köpenicker Landstraße und der Neuen Krugallee keine Querungshilfen für Radfahrende zur Verfügung.

Mit dem Fahrrad kann das Plangebiet vom S-Bahnhof Treptower Park über einen separaten Radweg entlang der Puschkinallee bzw. der Straße Alt-Treptow erreicht werden. Eine Radfurt und eine Mittelinsel im Bereich des Knotenpunkts Neue Krugallee/Alt-Treptow/Bulgarische Straße ermöglichen das sichere Überqueren durch den Radverkehr. Eine direkte Verbindung durch den Treptower Park ist allerdings nicht gegeben, da Radfahren in der Parkanlage unzulässig ist.

Vom S-Bahnhof Baumschulenweg kann die Kiehnwerderallee als ausgewiesene Radroute genutzt werden. Dieser Weg ist ca. 3 m breit.

### 2.5.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist über mehrere S-Bahnhöfe und Bushaltestellen an den öffentlichen Nahverkehr angebunden.

### Schienegebundener Nahverkehr/S-Bahn

Das Plangebiet ist über die drei S-Bahnhöfe Plänterwald, Treptower Park und Baumschulenweg an den Schienenverkehr angebunden und deshalb sowohl von der Innenstadt als auch von entfernt gelegenen Stadtgebieten erreichbar.

Der S-Bahnhof Plänterwald ist dem Plangebiet am nächsten gelegen und wird – wie die beiden anderen S-Bahnhöfe auch – von den Linien S8 (Birkenwerder – Zeuthen), S85 (Pankow – Grünau) und S9 (Spandau – Flughafen BER) angefahren. Am S-Bahnhof Treptower Park im Nordwesten des Plangebiets halten zusätzlich die Ringbahnlinien S41 und S42, insgesamt wird der Bahnhof in sehr dichtem Takt bedient. Der S-Bahnhof Baumschulenweg wird zusätzlich von den Linien S45 (Südkreuz– Flughafen BER), S46 (Westend – Königs Wusterhausen) bzw. S47 (Hermannstraße – Spindlersfeld) mit direkten Verbindungen zum Südkreuz angefahren.

### Busverkehr

Das Plangebiet ist durch die Buslinien 165, 166 und 265 mit Haltestellen in unmittelbarer Umgebung gut an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden.

Die Buslinie 265 (U-Bahnhof Märkisches Museum – S-Bahnhof Schöneweide/Sterndamm) verkehrt direkt am südlichen Rand des Plangebiets im 20-min-Takt und verbindet dieses mit den S-Bahnstationen Baumschulenweg und Treptower Park. Diese Linie bedient die folgenden Haltestellen in der Neuen Krugallee: Lakegrund, Eichbuschallee, Neue Krugallee/Dammweg und Rathaus Treptow.

Die Strecke der Buslinie 165 (U-Bahnhof Märkisches Museum – Köpenick Müggelschlöschchenweg) verbindet mehrere Haltestellen entlang der Köpenicker Landstraße und bedient insbesondere die Haltestellen an den S-Bahnstationen Treptower Park, Plänterwald und Baumschulenweg. Die zum Plangebiet bzw. dem Spreepark nächstgelegenen Haltestellen sind Baumschulenstraße/Köpenicker Landstraße und Bulgarische Straße. Die Route der Buslinie 166 (Neukölln Weisestraße – S-Bahnhof Schöneweide/Sterndamm) verläuft im Umfeld des Plangebiets nahezu identisch. Beide Linien beinhalten derzeit 6 Verbindungen pro Stunde.

## **2.5.4 Motorisierter Individualverkehr (MIV)**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst den nördlichen Abschnitt der Bulgarischen Straße und Teile der Neuen Krugallee, durch die die äußere Erschließung des Plangebiets gesichert ist. Beide münden in die Straße Alt-Treptow, die in Verbindung mit der Puschkinallee als großräumige Straßenverbindung klassifiziert und Teil des übergeordneten Straßenverkehrsnetzes ist (s. Karte Bestand 2017, herausgegeben von der Senatsverwaltung für Verkehr). Damit ist das Plangebiet an das übergeordnete Straßennetz in Richtung Innenstadt angebunden. Die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz Richtung stadtauswärts oder zur Autobahn erfolgt über die Köpenicker Landstraße (übergeordnete Straßenverbindung) und den südwestlichen Abschnitt des Dammwegs (örtliche Straßenverbindung).

Von der Neuen Krugallee führt der als öffentliche Straße gewidmete Dammweg in das Plangebiet hinein. Dessen Benutzung ist jedoch beschränkt auf Fuß-, Rad- und Anliegerverkehr. Der Dammweg erschließt die angrenzenden Grundstücke von Spreepark, Plansche und Waldschule und endet an der südlichen Begrenzung des Spreeparkareals. Von dort zweigt die Kiehnwerderallee in südöstliche Richtung ab. Deren nördlicher Abschnitt ist bis zur Zufahrt zum Spreeparkgelände ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet und wie der Dammweg durch erfolgte Teileinziehung nur eingeschränkt nutzbar. Das Grundstück des Ausfluglokals Altes Eierhäuschen grenzt nicht an eine öffentliche Verkehrsfläche an. Die Erschließung erfolgt über das Spreeparkgelände und ist öffentlich-rechtlich gesichert.

Der ca. 650 m lange Dammweg besitzt gegenwärtig eine Fahrbahnbreite von ca. 4,5 m. Separate Geh- oder Radwege sind nicht vorhanden. Die öffentliche Widmung der Straße umfasst neben der Fahrbahn auch den östlich angrenzenden (unbefestigten) Streifen mit Beleuchtungsanlagen in einer Tiefe von bis zu 3,30 m. Damit steht eine gewidmete Verkehrsfläche mit einer Breite von 7,80 m zur Verfügung. Im Einmündungsbereich zur Neue Krugallee ist die gewidmete Verkehrsfläche sogar 13,8-14,8 m breit.

Aufgrund seiner Lage im Landschaftsschutzgebiet und seines Querschnitts/Zustands ist der Dammweg nicht geeignet, zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. Vor diesem Hintergrund bedurfte es eines neuen Verkehrskonzeptes für den geplanten Kunst- und Kulturpark (näher dazu Kap. I 4.5 und 4.6).

### **2.5.5 Alternative Verkehrsangebote**

Als alternatives Verkehrsangebot steht die von den Berliner Verkehrsbetrieben (BVG) betriebene Fährverbindung F11, die zwischen Wilhelmstrand und Baumschulenstraße verkehrt, zur Verfügung. Die Fähranlegestelle befindet sich in ca. 1.000 m Entfernung vom südöstlichen Rand des Plangebiets.

### **2.5.6 Ruhender Kfz-Verkehr**

Im Rahmen der verkehrlichen Untersuchung zum Bebauungsplan wurden auch eine Parkraumbegehung und -erhebung durchgeführt (Schlothauer & Wauer, 2022).

Die Parkraumuntersuchung erfolgte, um die Situation des ruhenden Verkehrs im Umfeld des Plangebiets und vor allem in den Wohngebieten südlich der Neue Krugallee (im Ortsteil Plänterwald) einschätzen zu können. Sie erfolgte an einem Samstag im April 2018 zu verschiedenen Tageszeiten (mittags, nachmittags und am frühen Abend). Aufgrund der sehr guten Wetterlage am Erhebungstag verbunden mit einem höheren Aufkommen an Erholungssuchenden ist das Ergebnis repräsentativ für andere Wochenenden in der warmen Jahreszeit.

Neben dem unmittelbaren Umfeld wurden in die Untersuchung auch die angrenzenden Straßen sowie weiter entfernt gelegene Parkmöglichkeiten mit einbezogen.

Die durchschnittliche Parkraumauslastung der unmittelbar an den Plänterwald bzw. den Treptower Park angrenzenden Straßen liegt bei ca. 80 bis 90%. Diese Straßen weisen eine bereits zur Mittagszeit starke Auslastung auf. Im Laufe des Tages weitet sich die Auslastung auf die weiter entfernten Erschließungsstraßen aus. Damit ist die Parkraumbelastung durch die bereits bestehenden Freizeitnutzungen in den Nachmittagsstunden sehr hoch.

Die Parkplätze an der Bulgarischen Straße (nördlich der Neue Krugallee) und an der sogenannten Eierschale sowie entlang des Treptower Parks (am Steintor bzw. Eingang zum sowjetischen Ehrenmal und am Treptower Hafen) umfassen ca. 400 Parkstände und waren ab Nachmittag vollständig belegt bzw. teilweise sogar überbelegt.

Bei der Bestandsaufnahme weiter entfernter Parkmöglichkeiten entlang der Elsenstraße und der Straße Am Treptower Park wurden ca. 1.400 Stellplätze ermittelt. Davon fallen ca. 1.000 auf das private Einkaufszentrum „Parkcenter Treptow“, deren künftige Verfügbarkeit jedoch nicht sichergestellt ist.

## **2.6 Technische Infrastruktur**

Im Rahmen der frühzeitigen sowie der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 bzw. Abs. 2 BauGB wurden die Leitungsträger als Träger öffentlicher Belange beteiligt und um Auskunft zur Leistungsfähigkeit und zu den vorhandenen Kapazitäten für die geplante Entwicklung gebeten. Im Ergebnis können die für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen des Kunst- und Kulturparks mit den erforderlichen Medien der Stadttechnik (Entwässerung, Wasser, Elektrizität, Telekommunikation) durch vorhandene und ggf. erforderliche Erweiterungen/Ergänzungen der in den öffentlichen Straßen verlaufenden Leitungen versorgt werden. Die gesicherte Erschließung ist grundsätzlich herstellbar.

Die Sanierung und Instandsetzung des Ausflugslokals „Altes Eierhäuschen“ einschließlich der Umnutzung von Räumen für Kunst- und Kulturschaffende wurde bereits auf der Grundlage von § 35 BauGB genehmigt. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens wurde die gesicherte Erschließung nachgewiesen und bestätigt.

### **2.6.1 Trinkwasser/Löschwasser**

Trinkwasseranlagen der Berliner Wasserbetriebe (BWB) stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung.

Die äußere Erschließung des geplanten Kunst- und Kulturparks und des Ausflugslokals Altes Eierhäuschen mit Räumen für Kunst- und Kulturschaffende bezüglich der Trinkwasserversorgung ist gesichert und erfolgt über die Bulgarische Straße. Im Zuge der weiteren Projektentwicklung sind die Trinkwasserbedarfswünsche (Hausanschlussanträge) zu ermitteln und die ggf. erforderliche Erweiterung des Trinkwasserleitungsbedarfs durchzuführen.

Die innere Erschließung kann entsprechend der jeweiligen Erfordernisse vorgenommen werden. Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolgt grundsätzlich entsprechend dem Trinkwasserbedarf. Löschwasser kann nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.

## **2.6.2 Schmutzwasser/Niederschlagswasser**

### Schmutzwasser

Das Spreeparkgelände und die Fläche des Ausflugslokals Altes Eierhäuschen einschließlich der Räume für Kunst- und Kulturschaffende sind an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Die vorhandenen Schmutzwasserkanäle stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über den Dammweg.

### Niederschlagswasser

Im Bestand wird das auf den Flächen des Plangebiets anfallende Niederschlagswasser vollständig vor Ort versickert. Ein Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation ist nicht vorhanden.

## **2.6.3 Elektrizität**

Die Versorgung der vorhandenen Nutzungen im Plangebiet mit Elektrizität erfolgt über vorhandene Leitungen. Die Stromversorgung des geplanten Kunst- und Kulturparks kann in Verbindung mit einer neuen Übergabestation gesichert werden und soll über den Dammweg erfolgen. Gegebenenfalls sind Kabelumlegungsarbeiten notwendig.

## **2.6.4 Gas**

Der geplante Kunst- und Kulturpark grenzt unmittelbar an die öffentlich gewidmete Straßenverkehrsfläche des Dammwegs an, so dass dessen Erschließung bzw. Versorgung mit Gas grundsätzlich unter Beachtung der DIN 1998 möglich ist.

## **2.6.5 Telekommunikation**

Die Erschließung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt über den Dammweg.

## **2.7 Denkmalschutz**

### **2.7.1 Denkmale im Geltungsbereich**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich das als Baudenkmal in der Denkmalliste des Landes Berlin geführte „Eierhäuschen“ (erbaut 1890-92), mit dem ebenfalls unter Denkmalschutz stehenden Eiskeller (OBJ-Dok-Nr.: 09020302). Beide Baudenkmale werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Im Plangebiet befinden sich zudem Bereiche der archäologischen Fundstellen 896 und 1019, die die slawische Besiedlung des Gebiets belegen. Diese liegen im Norden des Plangebiets und im Osten des ehemaligen Betriebsgeländes des Spreeparks. Alle Bodeneingriffe sind deshalb im Vorfeld mit der archäologischen Bodendenkmalpflege des Landesdenkmalamtes Berlin abzustimmen und machen eine archäologische Baubegleitung erforderlich.

### **2.7.2 Denkmale in unmittelbarer Umgebung**

In der Umgebung befinden sich folgende Denkmale:

- Baudenkmal Abteibrücke (Insel der Jugend) (Nr. 09020308),
- Gartendenkmal Treptower Park (Nr. 09046091,T) mit Baudenkmalen,
- Baudenkmal Fischerbrunnen (Nr. 09020336),
- Baudenkmal Rathaus Treptow (Nr. 09020280),
- Baudenkmal Amtsgebäude (Nr. 09020281),
- Gesamtanlage Reihenhäuser Neue Krugallee 24-30 (Nr. 09020305) mit Baudenkmalen,
- Gesamtanlage Neue Krugallee 32-52 (Nr. 09020306),
- Gesamtanlage Lichtenberger Flußbadeanstalt (Nr. 09096018) mit Baudenkmalen,
- Gesamtanlage Kraftwerk Klingenberg (Nr. 09020306) mit Baudenkmalen sowie
- Gesamtanlage Rundfunkzentrum Nalepastraße (Nr. 09020102) mit Baudenkmalen.

Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans geplanten Vorhaben unterliegen aufgrund des Umgebungsschutzes nach § 10 DSchG Bln einem denkmalrechtlichen Prüfungsvorbehalt.

### **3 Planerische Ausgangssituation**

#### **3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung**

Im Bebauungsplanverfahren sind die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 1 ROG). Diese sind im Landesentwicklungsprogramm 2007, im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) sowie im Flächennutzungsplan in seiner Funktion als Raumordnungsplan dargestellt.

##### **3.1.1 Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)**

Die Leitvorstellungen einer nachhaltigen Raumentwicklung im Sinne des § 6 LEPro 2007 sind im Rahmen der Fortführung des Bebauungsplans zu berücksichtigen. Insbesondere sollen die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seiner ökologischen Funktion in Einklang gebracht werden. Damit die künftige Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erhalten bleibt, müssen entsprechende Nutzungsänderungen oder Planungen äußerst umsichtig vorgenommen werden. Neben den ökologischen Funktionen sollen aber auch die ökonomischen und sozialen Freiraumfunktionen und -nutzungen, wie u.a. die Forstwirtschaft oder die Erholungsnutzung, gleichgewichtig und dauerhaft gesichert und entwickelt werden. Im Sinne einer integrierten Freiraumentwicklung ist deshalb eine gleichwertige Berücksichtigung der einzelnen Funktionen und Nutzungen anzustreben.

##### **3.1.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)**

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) ist am 01.07.2019 in Kraft getreten und hat den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) ersetzt.

Der LEP HR trifft Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Hauptstadtregion, insbesondere zu den Raumnutzungen und -funktionen. Er wurde als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet erlassen.

Die Festlegungskarte zum LEP HR stellt das Plangebiet als Teil des Gestaltungsraums Siedlung dar (Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP HR). Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig – unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotentiale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur – auf diesen Raum gelenkt werden (Grundsatz 4.1 LEP HR). Auf den nachfolgenden Planungsebenen sind große Spielräume bei der Binnendifferenzierung gegeben. Gemäß dem Grundsatz 4.1 LEP HR sollen dabei die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

Der bestehende Freiraum soll gemäß dem Grundsatz 5.1 LEP HR in seiner Multifunktionalität erhalten werden. Dabei soll das verträgliche Miteinander der unterschiedlichen Funktionen und Nutzungen in der Freiraumentwicklung gewährleistet werden. Bei Planungen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, kommen den Belangen des Freiraumschutzes eine hohe Bedeutung zu. Eine nachhaltige Freiraumentwicklung umfasst insbesondere auch einen sparsamen und schonenden Umgang mit nicht erneuerbaren Ressourcen (Gewässer, Boden) und die Minimierung der Inanspruchnahme bisher nicht durch Siedlung oder Infrastruktureinrichtungen genutzter Flächen.

Der Bebauungsplan 9-7 berücksichtigt die übergeordneten Ziele und Grundsätze der Raumordnung. Das Plangebiet ist Teil des Gestaltungsraums Siedlung, in dem der geplante Kunst- und Kulturpark grundsätzlich entwickelbar ist. Der Bebauungsplan schafft zum einen die planungsrechtlichen Voraussetzungen, um die innerstädtische, bereits in Teilen versiegelte und brachgefallene Fläche des ehemaligen Spreeparks unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur reaktivieren zu können. Zum anderen sichert er in räumlicher Nähe zu vorhandenen Wohn- und Arbeitsgebieten umfangreiche Flächen, die der Öffentlichkeit wieder zugänglich gemacht werden sollen und der Erholung bzw. kulturellen Bildung dienen. Damit trägt er zu einer Funktionsmischung bei. Die Inanspruchnahme bislang unversiegelter und sensibler Fläche wird auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt. Dabei werden die Anforderungen an die verkehrliche Erschließung mit den Belangen des Freiraumschutzes bzw. des Umwelt- und Naturschutzes in Einklang gebracht.

### **3.1.3 Flächennutzungsplan in seiner Funktion als Raumordnungsplan**

Der Flächennutzungsplan (FNP) Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 2. September 2021 (ABl. S. 3809), hat durch den Status Berlins als Stadtstaat gleichzeitig die Funktion eines Regionalplans. Nach der textlichen Darstellung Nr. 1 des FNP sind die Festlegungen zu städtischen Zentren, Autobahnen und übergeordneten Hauptverkehrsstraßen sowie zu Bahnflächen und Häfen als Ziele der Raumordnung zu beachten.

Der FNP enthält für das Plangebiet keine regionalplanerische Festlegung im Sinne der textlichen Darstellung Nr. 1.

### **3.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 2. September 2021 (ABl. S. 3809), stellt den Bereich des ehemaligen Spreeparks und der ehemaligen Gaststätte Altes Eierhäuschen als „Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil“ mit der Zweckbestimmung „Freizeitpark“ dar. Darüber hinaus enthält der FNP für den angrenzenden Plänterwald die Darstellung „Wald“. Die Grenzen des Landschaftsschutz- und Wasserschutzgebietes wurden nachrichtlich übernommen. Der Ufergrünzug, der Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes ist, wird im FNP in symbolischer Breite dargestellt. Darüber hinaus liegt der Geltungsbereich innerhalb des Vorranggebietes für die Luftreinhaltung. (Zur Entwickelbarkeit des Bebauungsplans 9-7 aus dem FNP wird auf Kap. III 2 verwiesen.)



Abb. 1: Ausschnitt aus dem aktuellen FNP

### 3.3 Landschaftsprogramm (LapRO) und Landschaftspläne

#### 3.3.1 Landschaftsprogramm (LapRO)

Das Landschaftsprogramm Berlin (LaPro, einschließlich Artenschutzprogramm) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 (ABl S. 1314) stellt übergeordnet die Belange von Natur und Landschaft dar. Landschaftsprogramm und Flächennutzungsplan sind aufeinander bezogen und ergänzen sich. Die aus dem Entwicklungsziel abgeleiteten und auf die vorhandenen Nutzungen bezogenen Maßnahmen des Landschaftsprogramms formulieren die gesamtstädtischen Grundsätze für die Abwägung der umweltschützenden Belange gemäß § 1a BauGB.

In vier aufeinander abgestimmten Teilplänen werden Entwicklungsziele und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf der Grundlage des Berliner Naturschutzgesetzes zusammengefasst. Dies sind:

- der Programmplan Naturhaushalt/Umweltschutz,
- der Programmplan Biotop- und Artenschutz,
- der Programmplan Erholung und Freiraumnutzung und
- der Programmplan Landschaftsbild.

Zudem wurde im Jahr 2004 das Landschafts-/Artenschutzprogramm um die gesamtstädtische Ausgleichskonzeption ergänzt. Im Rahmen der Konzeption wurden Suchräume und Flächen ermittelt, für die aus gesamtstädtischer Sicht ein besonderes Handlungserfordernis besteht. Bei naturschutzrechtlichen Eingriffen, die nicht am Ort des Eingriffs ausgeglichen werden können oder sollen, sind für die Maßnahmen des Ausgleichs die prioritären Räume der gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption des Landschaftsprogramms zu berücksichtigen.

In den genannten Teilplänen ist der Geltungsbereich als waldgeprägter Raum bzw. überformte Niederung dargestellt. Zu den einzelnen Entwicklungszielen und Maßnahmen des Landschaftsprogramms und seiner Teilpläne und deren Berücksichtigung im Bebauungsplan 9-7 wird auf Kap. II 1.2.6.1 im Umweltbericht verwiesen.

### 3.3.2 Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Landschaftsplans.

### 3.4 Stadtentwicklungsplanungen (StEP)

Stadtentwicklungspläne (StEP) werden gemäß § 4 Abs. 1 des Ausführungsgesetzes des Landes Berlin zum Baugesetzbuch (AGBauGB) für die räumliche Entwicklung des gesamten Stadtgebietes erarbeitet. Sie enthalten Leitlinien und Zielsetzungen für unterschiedliche Themenfelder, insbesondere zu Wohnen, Industrie und Gewerbe, Einzelhandel, Klima sowie Verkehr. Sie konkretisieren den Flächennutzungsplan durch die Bestimmung räumlicher und zeitlicher Prioritäten für die Inanspruchnahme von Flächen bzw. Standorten und zeigen erforderliche Maßnahmen auf.

Stadtentwicklungsplanung hat grundsätzlich Empfehlungscharakter für alle an der Planung beteiligten Stellen. Stadtentwicklungspläne sind Grundlage für alle weiteren Planungen und bei der Aufstellung von Bebauungsplänen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Für den Bebauungsplan 9-7 relevant sind dies die vom Senat beschlossenen Stadtentwicklungspläne Mobilität und Verkehr sowie Klima. Die übrigen Stadtentwicklungspläne (StEP Industrie und Gewerbe, StEP Wohnen und StEP Zentren) beinhalten keine relevanten Aussagen zum Geltungsbereich des Bebauungsplans.

#### 3.4.1 Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr (StEP MoVe)

Der Berliner Senat hat am 2. März 2021 den Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr (StEP MoVe) als strategischen, verkehrspolitischen Handlungsrahmen für den Zeitraum bis 2030 beschlossen. Dieser schreibt den bisherigen Stadtentwicklungsplan Verkehr aus dem Jahr 2011 fort und zielt insbesondere darauf ab, in Berlin eine Mobilitätswende herbeizuführen und damit die Emissionen im Verkehrssektor deutlich zu reduzieren. Dabei sind die Mobilitätsbedürfnisse der Menschen und Unternehmen in der Stadt unter Berücksichtigung ökologischer und ökonomischer Gegebenheiten zu erfüllen.

In einem partizipativen Prozess mit einer Vielzahl relevanter Akteure und der Öffentlichkeit wurden für den StEP MoVe Visionen für den Stadtverkehr der Zukunft entwickelt, die durch Ziele im Sinne von Leitlinien konkretisiert werden. Um diese zu erreichen, enthält der StEP MoVe thematische oder räumliche Strategien und Maßnahmen. Die Konkretisierung erfolgt über verschiedene Programme und weitere Planwerke, wie z.B. den Nahverkehrsplan, Radverkehrsplan, Fußverkehrsplan oder das Integrierte Wirtschaftsverkehrskonzept.

Wichtigste Zielstellung des StEP MoVe ist es, Berlin zu einer hochmobilen und zugleich lebenswerten Stadt mit menschenfreundlichen, umweltverträglichen, klimaschonenden und sozial gerecht ausgestalteten Verkehrsangeboten zu entwickeln. Um dieses Ziel zu erreichen, wurde im StEP MoVe ein umfangreiches Handlungsprogramm mit rund 250 Einzelprojekten unterschiedlicher Dimensionen und Volumina abgestimmt. Bestandteil des Senatsbeschlusses ist zudem ein „Mobilitätsprogramm 2023“, das prioritäre Aufgaben und Maßnahmen für die nächsten Jahre beinhaltet.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-7 enthält der StEP MoVe einschließlich der konkretisierenden Planwerke keine konkreten Maßnahmen oder Strategien. Zahlreiche der im umfassenden Maßnahmenkatalog enthaltenen Maßnahmen werden sich mittel- und langfristig auch auf das Plangebiet und dessen Umgebung positiv auswirken.

Den grundsätzlichen Zielsetzungen des Stadtentwicklungsplans Mobilität und Verkehr wird durch den Bebauungsplan 9-7 entsprochen. Dieser berücksichtigt das für den Kunst- und Kulturpark entwickelte ganzheitliche Erschließungs- und Mobilitätskonzept, mit dem der Anteil des motorisierten Individualverkehrs auf 10 % des planinduzierten Verkehrsaufkommens reduziert werden soll. Die Festsetzungen zum Dammweg und die restriktive Beschränkung von Stellplätzen im Plangebiet tragen hierzu maßgeblich bei.

Ergänzend zu dem Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr sind die Karten zum übergeordneten Straßennetz in Bestand 2017 und Planung 2025 zu sehen. In diesen Karten wird das übergeordnete Straßennetz in großräumige Straßenverbindungen (Stufe I), übergeord-

nete Straßenverbindungen (Stufe II), örtliche Straßenverbindungen (Stufe III), besondere örtliche Straßenverbindungen (in der Innenstadt) und Ergänzungsstraßen (weitere Straßen von besonderer Bedeutung) eingeteilt.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über das umliegende Straßennetz, insbesondere über die Straßen Neue Krugallee, Bulgarische Straße und Dammweg. Während die Bulgarische Straße und der Dammweg nördlich der Köpenicker Landstraße nicht Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes sind, wird die Neue Krugallee im StEP Verkehr 2025 sowohl im Bestand 2017 als auch in der Planung 2025 als Ergänzungsstraße dargestellt. Durch diese ist somit die direkte Anbindung des Plangebiets an das übergeordnete Straßennetz gewährleistet. In Richtung Innenstadt schließt die Neue Krugallee im Bestand 2017 im Einrichtungsverkehr an die großräumigen Straßenverbindungen Alt-Treptow und Puschkinallee an. In der Planung 2025 sind diese als Ergänzungsstraße kategorisiert, über die die Eisenstraße als übergeordnete Straßenverbindung bzw. die geplante Autobahn A 100 als großräumige Straßenverbindung erreichbar sind.

In Richtung stadtauswärts erfolgt die Anbindung des Plangebiets an großräumige und übergeordnete Straßenverbindungen (u.a. an die Köpenicker Landstraße) sowohl im Bestand 2017 als auch in der Planung 2025 über die Neue Krugallee und den Dammweg südwestlich der Neue Krugallee.

### **3.4.2 Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima/StEP Klima KONKRET)**

Das Land Berlin hat am 31. Mai 2011 den Stadtentwicklungsplan Klima beschlossen. Ziel des Stadtentwicklungsplans ist es, die Stadt auf den Klimawandel vorzubereiten. Der Klimawandel trifft die Städte auf besondere Weise, er wirkt sich auf das Bioklima und damit auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der Menschen aus. Der Stadtentwicklungsplan Klima widmet sich den räumlichen und stadtplanerischen Aspekten des Klimas in Berlin.

Der StEP Klima KONKRET aus dem Jahre 2016 vertieft und profiliert die Inhalte des StEP Klimas insbesondere bezüglich der Maßnahmen zur Anpassung der Stadt Berlin an die Folgen des Klimawandels. Zu den im StEP Klima KONKRET vorgeschlagenen Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel mit Bezug zur verbindlichen Bauleitplanung gehören unter anderem:

- Planung schattiger Freiflächen,
- Pflanzung großkroniger Bäume insbesondere vor südexponierten Fassaden,
- Schaffung luftdurchlässiger Bebauungsstruktur in Richtung klimatisch entlastender Grünflächen im Umfeld von 200 bis 300 Metern,
- überstaufähige Gestaltung von Erschließungs- und Freiflächen sowie deren Anschlüsse an Gebäude,
- Entkoppelung der Niederschlagsentwässerung von der Regenwasserkanalisation.

Zu den einzelnen Entwicklungszielen und Maßnahmen des StEP Klima und des StEP Klima KONKRET und deren Berücksichtigung im Bebauungsplan 9-7 wird auf Kapitel II 1.2.6.3 im Umweltbericht verwiesen.

### **3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen**

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

#### **3.5.1 Lärminderungsplan/Lärmaktionsplan 2008 – 2023**

Das Land Berlin hat auf Grundlage des § 47d Bundes-Immissionsschutzgesetz (BIm-SchG), der zur Umsetzung der EG-Umgebungslärmrichtlinie in Ballungsräumen mit mehr als 250.000 Einwohnern verbindlich die Aufstellung von Lärmaktionsplänen vorschreibt, im Jahr 2008 einen ersten gesamtstädtischen Lärminderungsplan vorgelegt. Dieser Plan wurde zum ersten Mal mit dem Lärmaktionsplan 2013-2018 und zuletzt mit dem Lärmaktionsplan 2019-2023 fortgeschrieben.

Ziel der Lärmaktionsplanung ist die Minderung des Umgebungslärms. Der Lärmaktionsplan 2013-2018 beschreibt Strategien, um die weiterhin zu hohe Verkehrslärmbelastung zu reduzieren. Schwerpunkte dabei sind die Verbesserung der Infrastruktur und ein verbesserter Lärmschutz bei allen Planvorhaben. Neben gesamtstädtisch wirksamen Strategien sind im Lärmaktionsplan konkrete und detaillierte Handlungskonzepte für insgesamt 12 bezirkliche Teilräume (Konzeptgebiete) und 8 Hauptverkehrsstraßen (Konzeptstrecken) enthalten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-7 ist weder Bestandteil eines Konzeptgebietes des Lärmaktionsplans noch umfasst er eine Konzeptstrecke.

Der Lärmaktionsplan 2019-2023 enthält eine Bilanz früherer Maßnahmen, die Dokumentation der umfangreichen Öffentlichkeitsbeteiligung und das Arbeitsprogramm bis 2023. Zudem wurden im Lärmaktionsplan 2019-2023 neue Ansätze entwickelt, um die Minderung des Verkehrslärms zu forcieren.

Die Beurteilung von Lärmbelastungssituationen in Zusammenhang mit räumlichen Planungen erfolgt anhand der Schwellenwerte für die Dringlichkeit von Maßnahmenprüfungen:

1. Stufe: 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts: Bei Überschreitung dieser Werte sollen prioritär und möglichst kurzfristig Maßnahmen zur Verringerung der Gesundheitsgefährdung ergriffen werden.

2. Stufe: 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts: Diese Werte wurden von der Lärmwirkungsfor- schung als gesundheitsrelevante Schwellenwerte ermittelt und dienen im Rahmen der Vor- sorge als Zielwerte für die Lärminderungsplanung.

Die Strategische Lärmkarte 2017 „Gesamtlärm Summe Verkehr“ zeigt, dass diese Schwel- lenwerte im Plangebiet nur unmittelbar an der Neuen Krugallee erreicht werden. Entlang die- ser Straße werden bis zu einer Tiefe von ca. 150 m beim Lärmindex  $L_{DEN}$  Werte von 55-60 dB(A) und beim Lärmindex  $L_{Night}$  Werte von 50-55 dB(A) erreicht. Die überwiegende Fläche des Geltungsbereichs ist jedoch nicht vorbelastet und liegt beim Lärmindex  $L_{DEN}$  im Pegel- bereich zwischen 50 und 55 dB(A). Beim Lärmindex für die Nacht  $L_{Night}$  liegen die Pegel im nordöstlichen Bereich unterhalb von 45 dB(A) und im südwestlichen Bereich zwischen 45 und 50 dB(A). Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets liegt der Lärmindex  $L_{Night}$  vor der Wohnbebauung entlang der Neue Krugallee in einem Pegelbereich von 55 bis 60 dB(A).

Der Plänterwald, der teilweise im Geltungsbereich liegt, ist im Lärmaktionsplan 2008 als in- nerstädtische Grün- und Erholungsfläche ausgewiesen. Dies sind Flächen, die zum Teil ei- nen Lärmindex von  $L_{DEN} > 55$  dB(A) aufweisen, aber im Inneren mindestens 6 dB(A) leiser sind als am Rand sowie eine Mindestgröße von 30 Hektar umfassen.

Aufgrund der Vorbelastung waren im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung die Auswirkungen des Bebauungsplans auf schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld des Plan- gebiets und auf das Erholungsgebiet Plänterwald zu untersuchen (s. Kap. III 1.4).

### 3.5.2 Luftreinhalteplanung 2005-2025

Nach Umsetzung der europäischen Richtlinie 2008/50/EG über Luftqualität und saubere Luft in deutsches Recht sind gemäß § 47 Abs.1 S.1 BImSchG Luftreinhaltepläne aufzustellen, wenn die in der 39. BImSchV festgelegten Immissionsgrenzwerte überschritten werden. Auf- grund weiträumiger Überschreitungen der Grenzwerte für Stickstoffdioxid ( $NO_2$ ) und Feinstaubpartikel ( $PM_{10}$ ) muss Berlin kontinuierlich Luftreinhalte- und Aktionspläne aufstel- len. Als wichtigster lokaler Verursacher der genannten Schadstoffe gilt der Straßenverkehr.

Bereits der Luftreinhalteplan 2005-2010 enthält eine Vielzahl von Maßnahmen zur nachhal- tigen Luftverbesserung, u.a. die stufenweise Einführung der Umweltzone. Es folgte die erste Fortschreibung des Luftreinhalteplans für Berlin von 2011-2017. Diese enthält – aufbauend auf umfangreichen Analysen der Ursachen für hohe Luftbelastungen – zusätzliche Maßnah- men, um die Luftqualität weiter zu verbessern und den Zeitraum und das Ausmaß der Über- schreitung der Grenzwerte so weit wie möglich zu reduzieren. Die Maßnahmen betreffen die Handlungsfelder Stadtplanung, Verkehr, Wärmeversorgung, Baustellen, Industrie und Ge- werbe.

Da die bisherigen Maßnahmen in Berlin weiterhin nicht zur Einhaltung der Grenzwerte ge- führt haben, wurde vom Senat am 23.07.2019 die zweite Fortschreibung des Luftreinhalte- plans mit dem Zeithorizont 2018-2025 beschlossen. Diese umfasst ein Maßnahmenpaket,

das sowohl die Fortführung zahlreicher bereits laufender Maßnahmen als auch zusätzliche neue Konzepte zur Reduzierung des Schadstoffausstoßes und der Verbesserung der Luftqualität umfasst. Der Luftreinhalteplan 2018-2025 zielt in erster Linie darauf ab, die städtische Mobilität nachhaltiger zu gestalten. Des Weiteren werden u.a. Maßnahmen zur nachhaltigen Wärmeversorgung und zur Raum-, Stadt- und Landschaftsplanung benannt. Insbesondere sollen Belange der Stadtökologie und des Luftaustausches in der räumlichen Planung stärker Berücksichtigung finden, so dass bestehende Ausbreitungsbedingungen für den Luftaustausch bestehen bleiben. Nachverdichtungen unter Nutzung bereits vorhandener Erschließung sollten Priorität haben.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-7 enthält der Luftreinhalteplan keine konkreten Aussagen. Sowohl die Bestandsaufnahme als auch die für 2020 und 2025 prognostizierten Jahresmittelwerte für die NO<sub>2</sub>- und PM<sub>10</sub>-Konzentration weisen auf eine günstige Lage des Plangebiets hin. Auch die verkehrsbedingte Luftbelastung an der Neue Krugallee wird nur als gering belastet (PM<sub>10</sub>, NO<sub>2</sub>) eingestuft (Umweltatlas, Karte „Verkehrsbedingte Luftbelastung im Straßenraum 2020 und 2025“). Da durch die Festsetzungen des Bebauungsplans 9-7 (Sicherung von umfangreichen Wald- und Freiflächen in Verbindung mit einem geringen Versiegelungsgrad/niedriger baulicher Dichte) keine Verschlechterung der Ausbreitungsbedingungen für den Luftaustausch zu erwarten sind, war eine lufthygienische Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht erforderlich. Darüber hinaus wird auch durch die Festsetzungen zum Dammweg und die Beschränkung von Stellplätzen den oben genannten Zielstellungen der Luftreinhalteplanung entsprochen.

### **3.5.3 Stadtentwicklungskonzept 2030 (StEK 2030) / Berlin Strategie**

Das Stadtentwicklungskonzept 2030 (StEK 2030) wurde im Herbst 2014 vom Senat als Leitbild für die wachsende Stadt verabschiedet und wird derzeit an veränderte Rahmenbedingungen und Anforderungen angepasst.

Das Konzept definiert Transformationsräume, die eine Schnittstelle zwischen gesamtstädtischer Entwicklungsstrategie und Projektebene im konkreten Raum bilden. Diese Transformationsräume bieten vielfältige Potenziale, die Berlin Strategie zu konkretisieren.

Das Plangebiet und insbesondere der Spreepark sind keinem Transformationsraum zugeordnet. Die Ausrichtung unter Beachtung gesamtstädtischer Aspekte liegt hier bei der Strategie 2: „Mit Kreativität Kräfte freisetzen“, d.h. Impulse für Kunst- und Kulturproduktion setzen und touristische Potenziale verstärkt erschließen.

### **3.5.4 Planwerk Südostraum Berlin- Entwicklung zwischen Innenstadt und BBI**

Der Südostraum zwischen Berliner Innenstadt und dem Flughafen BER ist einer der für die Entwicklung Berlins wichtigen Strategieräume. Der Flughafen BER ist ein wesentlicher Motor zur Entwicklung des Südostraums, der damit Eingangsbereich zur Metropole wird. Bereits seit den 1990er Jahren hat sich die Senatsverwaltung mit dem Berliner Südostraum befasst und im Jahr 2000 mit dem ersten Planwerk Südostraum ein Konzept veröffentlicht, das über Verwaltungsgrenzen hinweg reicht.

2008 wurde die Fortschreibung des Planwerks Südost beschlossen und fand mit Beschlussfassung der 10 Leitlinien durch den Senat am 28. April 2009 ihren Abschluss. Ein Schwerpunktbereich ist die Flächenentwicklung im Zusammenhang mit dem Ausbau des Flughafens Schönefeld. Zudem wurden teilräumliche Leitbilder und Entwicklungsstrategien dargestellt.

Der Bereich Spreepark / Plänterwald ist kein Bestandteil einer baulichen Entwicklungskulisse. Als Bestandteil des Spreerraums ist in diesem Stadtbereich der Erholungsraum zu profilieren bzw. der Freizeitwert der Spree zu stärken. Maßgebliche Zielvorstellungen sind eher landschaftliche Aspekte und die Stärkung des Freizeitwertes.

Der Plänterwald ist neben dem Treptower Park und der Königsheide Bestandteil der drei großen Naherholungsgebiete, deren Erreichbarkeit von außen verbessert werden soll. Für das Plangebiet besteht daher der planerische Anspruch einer raumprägenden Verbindung durch das Plangebiet zum Ufer sowie einer Einbindung des Areals in das umgebende Wegenetz.

### **3.5.5 Verordnung zum Schutz der Landschaft des Plänterwaldes im Bezirk Treptow von Berlin vom 24.09.1998 (LSG-46)**

Der überwiegende Teil des Plangebiets liegt im Landschaftsschutzgebiet Plänterwald. Ausgenommen sind die im Geltungsbereich gelegenen Straßenverkehrsflächen von Bulgarischer Straße und Neuer Krugallee sowie das Betriebsgelände des ehemaligen Spreeparks.

Das Landschaftsschutzgebiet Plänterwald wurde durch Verordnung vom 24.09.1998 (GVBl. S. 291), geändert durch Gesetz vom 16.09.2004 (GVBl. S. 391), festgesetzt und umfasst eine Fläche von knapp 90 Hektar. Vorrangiges Ziel der Unterschutzstellung ist, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die naturräumliche Eigenart als den Charakter der Spree prägender flussbegleitender Laubwald sowie die besondere Bedeutung für die Erholung zu erhalten.

### **3.5.6 Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Johannisthal (Wasserschutzgebietsverordnung) vom 31.08.1999**

Die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Johannisthal (Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal) vom 31. August 1999 (GVBl. S. 522), zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 6. April 2009 (GVBl. S. 168) geändert, umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-7.

Der ehemalige Spreepark und die Gaststätte Altes Eierhäuschen liegen vollständig in der Trinkwasserschutzzone III B, weite Teile des Plänterwaldes mit Dammweg hingegen in der Trinkwasserschutzzone III A des Schutzgebietsteils Plänterwald-Vorbehaltsfläche.

Aus Gründen des vorbeugenden Grundwasserschutzes gilt in diesen Schutzgebietsteilen:

1. Die direkte Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund ohne Passage der belebten Bodenzone ist im gesamten Wasserschutzgebiet verboten.
2. Eine Versickerung darf nur auf altlastenfreien Flächen erfolgen.

### **3.6 Räumliche Bereichsentwicklungsplanung (BEP)**

Die räumliche Bezirksentwicklungsplanung (BEP) steht in der Berliner Planungssystematik zwischen der gesamtstädtischen Flächennutzungsplanung (FNP) und dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Sie gehört zu den städtebaulichen Planungen, die von den Berliner Bezirken in eigener Verantwortung aufgestellt werden.

Gemäß § 4 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) dient die Bereichsentwicklungsplanung der teilräumlichen Entwicklung. Darin werden die Zielvorstellungen für Teilbereiche aufgezeigt und mit Trägern öffentlicher Belange aufeinander abgestimmt. Die Bereichsentwicklungsplanung enthält Aussagen über die anzustrebende Nutzungsverteilung, über Stadtgestaltung, Schutz- und Entwicklungsvorstellungen sowie über die Priorität von Maßnahmen. Das Ergebnis der Bereichsentwicklungsplanung ist verwaltungsintern bindend. Es ist in der verbindlichen Bauleitplanung in der Abwägung zu berücksichtigen.

Für das Plangebiet sind der Teilplan Uferkonzeption Treptow Köpenick und der Teilplan Radwegekonzept Treptow-Köpenick 2010 von Bedeutung.

#### **3.6.1 Teilplan Uferkonzeption Treptow Köpenick**

Die Uferkonzeption ist ein landschaftsplanerisches Konzept zur stadträumlichen Qualifizierung der Uferlagen im Bezirk Treptow-Köpenick und ein Teilplan der räumlichen Bereichsentwicklungsplanung. Sie wurde am 18.10.2016 vom Bezirksamt beschlossen (Beschluss 496/16). Der Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung Treptow-Köpenick erfolgte am 30.03.2017 (Beschluss 066/06/17).

Planerische Zielvorstellungen für den Geltungsbereich sind der Erhalt des bestehenden Ufergrünzugs mit Wegeverbindung sowie die Schaffung und Entwicklung neuer Aufenthaltsbereiche. Diesem Ziel wird durch die Festsetzung des Uferbereichs als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Uferwanderweg“ entsprochen.

### **3.6.2 Teilplan Radwegekonzept Treptow-Köpenick 2010**

Das Radwegekonzept Treptow-Köpenick 2010 wurde durch das Bezirksamt Treptow-Köpenick am 05.04.2011 (Beschluss 585/2011) und die Bezirksverordnetenversammlung am 26.05.2011 (Beschluss 1097/51/11) beschlossen.

Im Zielnetz des Radwegekonzepts ist der Europaradweg R1 noch mit Führung über Neue Krugallee, Dammweg und Kiehnwerderallee als überbezirkliche, touristische Route enthalten. Der geplante Routenverlauf über den sogenannten Wasserweg und der hierfür erforderliche Bau einer Radverkehrsanlage ist jedoch bereits als Bestandteil der alternativen Routenführung des Europaradweges R1 im Maßnahmenkatalog vorgesehen.

### **3.7 Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-7 liegen neben der räumlichen Bereichsentwicklungsplanung keine weiteren vom Bezirk Treptow-Köpenick beschlossenen städtebaulichen Planungen und Konzepte, die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären, vor.

### **3.8 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne**

Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne nördlich des Plangebiets sind:

- Bebauungsplan 11-47a (festgesetzt am 16.12.2014): Festsetzung eines Gewerbegebietes, Bezirk Lichtenberg
- Bebauungsplan 11-47b (in Aufstellung): Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes, Bezirk Lichtenberg
- Bebauungsplan XVII-9 (festgesetzt am 04.04.2006): Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes, Bezirk Lichtenberg
- Bebauungsplan XVII-10 (festgesetzt am 04.07.2006): Festsetzung eines Gewerbegebietes, Bezirk Lichtenberg
- Bebauungsplan 11-58 (in Aufstellung) : Festsetzung eines Gewerbegebietes, Bezirk Lichtenberg
- Bebauungsplan V-16 (festgesetzt am 07.03.2006): Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes, Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg

### **3.9 Planfeststellung**

Die Spree-Oder-Wasserstraße ist eine Bundeswasserstraße, die dem allgemeinen Verkehr gewidmet und einschließlich des im Geltungsbereich befindlichen Uferandstreifens planfestgestellt ist. Gemäß § 31 Bundeswasserstraßengesetz ist insbesondere für die Errichtung von Anlagen Dritter, wie z.B. Steganlagen zur privaten oder gewerblichen Nutzung, Anlegestellen für den Fährverkehr oder für die Fahrgastschiffahrt, für Uferbefestigungen und Einleitungen ins Gewässer ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren durchzuführen.

## **4 Entwicklung der Planungsüberlegungen**

### **4.1 Historie des Spreeparks**

Der Spreepark Berlin ist als ehemaliger Kulturpark der DDR ein Freizeit- und Vergnügungsangebot mit einer langen und gewachsenen Tradition. Im Jahre 1969 wurde er als „Volkseigener Betrieb (VEB) Kulturpark Plänterwald“ mit Karussells, einem Zirkusplatz und einer großen Bühne für Veranstaltungen eröffnet. Aus dieser Zeit stammen unter anderem das noch vor Ort befindliche 45 m hohe Riesenrad, das zum 40. DDR-Jubiläum im Jahr 1989 eingeweiht wurde, sowie einige markante räumliche und bauliche Strukturen (ehemaliger Restaurationsbetrieb Mero-Halle, Trafo-Station, Werkhalle, Pappelrondell).

Nach der Wiedervereinigung sollte der Park erhalten bleiben und wurde privatisiert. Die Betreiberfirma „Spreepark GmbH“, an die das Gelände in Erbbaupacht vergeben wurde, entwickelte das Gelände zum „Freizeit- und Vergnügungspark Spreepark“ weiter. In dieser Zeit

wurde die noch heute vorherrschende, landschaftlich geprägte Geländegestaltung vorgenommen. Auch der überwiegende Anteil der heute noch auffindbaren Fahrgeschäfte (z.B. Wildwasserbahn „Grand Canyon“ und Achterbahn „Spreebliß“) und Kulissenbauwerke stammen aus dieser Zeit.

Ende des Jahres 2001 kündigte der Spreepark-Betreiber den Erbbaupachtvertrag und meldete Insolvenz an. In der Folgezeit wurden neue Betreiber gesucht, die den Spreepark städtebaulich verträglich und wirtschaftlich entwickeln können. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen sollten durch Aufstellung des Bebauungsplans 9-7 geschaffen werden (s. Kap. 4.2). Die Suche nach einem neuen Betreiber für den Freizeitpark blieb jedoch erfolglos. Seit 2002 ist der Freizeitpark nicht mehr für Besucher geöffnet und liegt brach.

Als 2013 die Zwangsversteigerung des Erbbaurechts eingeleitet wurde, gelang es dem Land Berlin (vertreten durch den Berliner Liegenschaftsfonds) im Februar 2014 das Erbbaurecht an dem Gelände zurück zu erwerben. Mit der Verwaltung wurde die Berliner Immobilienmanagement mbH (BIM) beauftragt. Zum 01.01.2016 wurden die Betriebsflächen an die landeseigene Grün Berlin GmbH mit der Aufgabe übertragen, ein neues Nutzungs- und Betriebskonzept für den Spreepark unter Einbeziehung des benachbarten ehemaligen Ausflugslokals Altes Eierhäuschens zu erarbeiten.

#### **4.2 Entwurf des Bebauungsplans 9-7 aus dem Jahr 2005**

Im Herbst 2001 wurde der Freizeit- und Vergnügungspark Spreepark geschlossen. Von Seiten des Bezirks Treptow-Köpenick wurde eine Wiedereröffnung angestrebt. Aus diesem Grund sollte durch Aufstellung des Bebauungsplans 9-7 zum einen der vorhandene Bestand bzw. eine Nutzung als Freizeit- und Erholungspark gesichert werden. Zum anderen sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten am traditionellen Standort mit den erforderlichen Flächen für den ruhenden Verkehr, für die Erschließung sowie mit den dazugehörigen Freiflächen und Ausgleichsmaßnahmen geschaffen werden.

Das Bebauungsplanverfahren wurde bis zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich deren Auswertung im Jahr 2004 durchgeführt. Die Ergebnisse der Beteiligung wurden in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet, der im Wesentlichen zum damaligen Verfahrensstand folgende Inhalte zum Gegenstand hatte (Stand vom 27.03.2005):

- die Ausweisung des Spreeparkgeländes als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeitpark“ in Verbindung mit einer flächenhaften Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen, einer maximal zulässigen Grundfläche von 118.400 m<sup>2</sup>, einer maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen, einer Fläche für Stellplätze und Garagen bzw. eines Garagengebäudes mit bis zu 7 Vollgeschossen sowie Pflanzbindungsflächen,
- die Sicherung der Gaststätte Altes Eierhäuschen als Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Ausflugslokal“ sowie eine dieser Nutzung zugeordneten Fläche für Stellplätze,
- die für die verkehrliche Erschließung des Freizeitparks und des Ausflugslokals erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen von Dammweg und Kiehnwerderallee inklusive beabsichtigter Querschnittserweiterungen,
- die Sicherung des uferbegleitenden Fußwegs als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Uferwanderweg“ sowie
- die Sicherung des im Geltungsbereich gelegenen Teil des Plänterwalds als Fläche für Wald.

Der Bebauungsplanentwurf 9-7 ist u.a. an die neue Nutzungs- und Erschließungskonzeption, die für den ehemaligen Spreepark in einem partizipativen Planungsprozess entwickelt wurde, anzupassen (s. nachfolgende Kapitel).

#### **4.3 Entwicklung des Gesamtprojekts Spreepark/Dialogverfahren Spreepark Neustart**

Im Jahr 2016 hat die Grün Berlin GmbH die Aufgabe der Entwicklung des Spreeparks übernommen und mit der Zielplanung begonnen. Bereits seit diesem frühen Planungsstadium

werden die Projektentwicklung und -planung durch ein umfassendes Partizipationsverfahren begleitet. Der gesamte Entwicklungsprozess ist in drei Phasen gliedert. In der ersten Phase erfolgte unter Beteiligung der Öffentlichkeit die Erarbeitung eines Rahmenplans, der in der zweiten Phase konkretisiert wurde. In der derzeit laufenden dritten Phase begann der Übergang von der Zielplanung zur Objektplanung, parallel hierzu kann sich die interessierte Öffentlichkeit in einen Probebetrieb einbringen. Der Dialog in der kooperativen Zusammenarbeit wird somit kontinuierlich fortgesetzt.

#### 4.3.1 Phase 1/Rahmenplan Spreepark 2016-2018

Die wesentlichen Inhalte und Eckdaten für die künftige Parkentwicklung wurden in einer Rahmenplanung mit Nutzungskonzeption erarbeitet, die Ende 2018 finalisiert wurde. Für die Erarbeitung des Rahmenplans wurde ein interdisziplinäres Planungsteam unter der Federführung von Latz + Partner beauftragt.

Die Erarbeitung des Rahmenplans wurde durch ein von der Grün Berlin GmbH initiiertes informelles Beteiligungsverfahren, das so genannte „Dialogverfahren Spreepark Neustart“, begleitet. Neben Fachleuten und politischen Vertretern sah dieses auch die Beteiligung der interessierten Öffentlichkeit vor. Das Dialogverfahren umfasste sowohl öffentliche Dialogveranstaltungen als auch nicht öffentliche Planungswerkstätten, in denen mit Experten spezifische Fachthemen erörtert wurden:

Die öffentlichen Dialogveranstaltungen fanden am 01.07.2016, 18.11.2016 und 30.11.2017 statt. Insgesamt wurden über 1.300 Ideen, Wünsche und Anregungen der interessierten Öffentlichkeit gesammelt. Bei den Veranstaltungen wurden u.a. Fragen der Verkehrsanbindung, der kulturellen Nutzung und möglicher Lärmbelastungen, des Naturschutzes und der Zugänglichkeit thematisiert und diskutiert. Bei der 3. öffentlichen Dialogveranstaltung am 30.11.2017 wurde der Entwurf des Rahmenplans einer breiten Öffentlichkeit vorgestellt.

Im Rahmen zweier Planungswerkstätten am 10.03.2017 und 14.07.2017 wurde mit verschiedenen Akteuren Ideen zur Entwicklung des Spreeparks erarbeitet, diskutiert und dokumentiert. Neben dem für die Entwicklung der Rahmenplanung beauftragten Planungsteams nahmen an den Veranstaltungen weitere Experten und Fachplaner sowie Vertreter aus Politik, Verwaltung und verschiedener Nutzergruppen (z.B. Senioren, Familien, Kinder und Jugendliche) teil. Durch diese Herangehensweise und den Ablauf der Planungswerkstätten konnte ein breites Spektrum an Ideen und Expertise durch die unterschiedlichen Teilnehmer mit in die Planung einfließen und ein umfangreicher Konsens in einem diskursiven und transparenten Verfahren entstehen.

Die Ergebnisse aus dem Dialogverfahren wurden in den Entscheidungsprozess für die Rahmenplanung aufgenommen und im Hinblick auf die Entwicklung eines Kunst- und Kulturparks abgewogen.

Ergebnis ist der von dem beauftragten Planungsteam erarbeitete Rahmenplan, der im Mai 2018 der Öffentlichkeit vorgestellt und durch vertiefende Betrachtungen sowie partizipative Formate in den nachfolgenden Phasen des Dialogverfahrens stetig konkretisiert wurde.

##### Nutzungskonzeption

Das Nutzungskonzept zum Rahmenplan sieht vor, einen dem empfindlichen Teilraum angemessenen und umweltverträglichen Kunst- und Kulturpark zu schaffen, der aus den Relikten und der Formensprache des ehemaligen Vergnügungsparks entwickelt werden soll. Ziel ist, das Spreeparkgelände durch das Zusammenspiel von Landschaft, Kunst, Szenografie und Architektur als neuen Kunst-, Kultur- und Naturpark sichtbar werden zu lassen.

Künftige Besucher sollen auf ihrem Weg durch den Park verschiedenste Attraktionen und kulturelle Angebote erleben. Dazu gehören temporäre und dauerhafte Installationen und Kunstinszenierungen, Spiel- und interaktive Flächen sowie naturnahe Vegetationsflächen. Die künstlerischen Interventionen machen sich dabei vor allem den Bestand zunutze. Bestehende Gebäude sollen für Gastronomie, Freizeit-, Kunst- und Kulturangebote genutzt werden. Besonders die großflächige ehemalige Montagehalle bietet Potential als Multifunktionshalle, die z.B. Lager und Veranstaltungsort sein kann.

Ergänzungen in Form neuer Baulichkeiten sollen insbesondere der Funktionalität des Kunst- und Kulturparks dienen und umfassen Kleinarchitekturen zur gastronomischen Versorgung, sanitäre Anlagen, Lager- und Betriebsgebäude sowie Eingangs- und Ausgangsbauwerke.

Die noch vorhandenen Fahrgeschäfte werden in die Planung einbezogen. Allerdings sollen diese nicht in ihrer ursprünglichen Funktion wiederbelebt werden, sondern als Zeugnis der früheren Nutzung in die Parkanlage integriert und inszeniert werden. Einzig das Riesenrad soll wieder als Fahrgeschäft reaktiviert werden. Als besonders ikonisches und weithin sichtbares Bauwerk stellt es zudem das Wahrzeichen des Spreeparks dar.

Der künftige Kunst- und Kulturpark wird in Bereiche mit unterschiedlicher Nutzungsintensität (Besucheraufkommen) gegliedert sein. Bislang ist angedacht, den zentralen Bereich des Parks um Riesenrad und Englisches Dorf sowie die beiden Haupteingänge, östlich mit Werkhalle und Übergangsbereich zum Alten Eierhäuschen, westlich mit Cinema 2000 und Umweltbildungszentrum, jeweils mit erforderlicher Infrastruktur und Serviceeinrichtungen als intensiv genutzte Zone auszugestalten. Je nach Bedarf sollen weitere temporäre Angebote im übrigen Park installiert werden können.

In die Entwicklung des Kunst- und Kulturparks sollen neben internationalen Künstlern und Künstlerinnen auch Akteure der Berliner Freien Szene in einem transparenten, kuratierten Verfahren eingebunden werden.

Das ehemalige Ausflugslokal Altes Eierhäuschen soll gemäß Nutzungskonzept als bedeutender Anziehungspunkt mit künstlerischen, kulturellen und gastronomischen Angeboten reaktiviert werden. Hierzu soll die Anlage als Ausflugslokal mit Biergarten wiederbelebt werden. Außerdem sieht der Rahmenplan vor, im denkmalgeschützten Hauptgebäude Übernachtungs- und Atelierräume für Kunst- und Kulturschaffende, die dort temporär arbeiten und beherbergt werden könnten (Artists-in-Residence), bereit zu stellen. Zwischenzeitlich wurde dieses Vorhaben auf Grundlage von § 35 BauGB genehmigt, die Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie die Umsetzung der Freiflächenplanung sind weit fortgeschritten.

#### Erschließungskonzeption

Der Rahmenplan sieht ein breites Spektrum an Lösungsansätzen und Maßnahmen für eine verbesserte äußere Erschließung des Kunst- und Kulturparks bzw. des Ausflugslokals Altes Eierhäuschen vor, die für die Funktionalität des Parks von Bedeutung sein wird. Die vorgeschlagenen Maßnahmen umfassen sowohl die „klassischen“ Verkehrsträger des Umweltverbunds (Fuß-, Rad- und öffentlicher Personennahverkehr) als auch alternative Mobilitätsangebote, wie z.B. die Beförderung von Besuchern durch Schiffs- bzw. Bootsverkehr.

Nach Abschluss der Rahmenplanung wurden die vorgeschlagenen Maßnahmen hinsichtlich ihrer Machbarkeit und Wirtschaftlichkeit untersucht und fanden zum Teil Eingang in das Erschließungskonzept für den Spreepark (s. Kap. I 4.5 und 4.6).

Die für das Eierhäuschen notwendige Erschließung soll über das Spreeparkgelände verlaufen, so dass die Kiehnwerderallee dem Fuß- und Radverkehr vorbehalten bleibt und Beeinträchtigungen des Landschaftsschutzgebiets ausgeschlossen werden.

Neben der äußeren Erschließung ist auch die innere Erschließung des Kunst- und Kulturparks Gegenstand der Rahmenplanung. Dies betrifft sowohl die Lage der Haupt- und Nebeneingänge als auch erste konzeptionelle Ansätze und Ideen zum inneren Wegesystem. Die ehemaligen Fahrgeschäfte sollen dabei in das Wegesystem integriert werden. Neben dem gut ausgebauten Wegenetz soll zur inneren Erschließung die ehemalige Parkbahn ertüchtigt werden.

Außerdem sieht der Rahmenplan in Verlängerung des Dammwegs eine öffentliche Durch- oder Überquerung des Kunst- und Kulturparks vor, die die Erreichbarkeit des Spreeufers vor allem für die Bewohnerschaft südlich der Neue Krugallee deutlich verbessern würde.

#### **4.3.2 Phase 2/„Kursbuch Spreepark“ 2018-2020**

In einer zweiten Phase der Projektentwicklung wurde die Rahmenplanung vertieft, fortgeschrieben und ergänzt. In drei Themenwerkstätten, von denen eine speziell auf Jugendliche

zugeschnitten war, wurden von der Öffentlichkeit und Experten konkrete Hinweise zur späteren Umsetzung erarbeitet. Auch an zwei „Tagen des offenen Spreeparks“ konnten Hinweise und Anregungen zum geplanten Kunst- und Kulturpark eingebracht werden.

Die Ergebnisse dieser zweiten Phase sind im sogenannten „Kursbuch Spreepark“ dokumentiert und stellen eine bedeutende Grundlage für die weitere Entwicklung des Areals dar. Enthalten sind Anregungen für die Bereiche Kunst und Kultur, klassische Angebote im Park, Verkehr und Erreichbarkeit, Umwelt- und klimaverträgliche Veranstaltungen sowie inklusive Kulturangebote und Veranstaltungen.

#### **4.3.3 Phase 3/„Laborphase“, seit 2020**

Auf Grundlage des erreichten Planungsstands begann im Jahr 2020 mit dem Übergang von der Ziel- zur Objektplanung die dritte Phase der Projektentwicklung. Verschiedene Planungsteams wurden mit der Objektplanung der Freianlagen, einzelner Gebäudekomplexe und Ingenieurbauten beauftragt, in die die Ergebnisse der zweiten Phase der Projektentwicklung (das „Kursbuch Spreepark“) einfließen.

Nach Abschluss der zweiten Phase des Dialogverfahrens startete im September 2020 die sogenannte „Laborphase“, in der Interessierte aus der Öffentlichkeit nach Maßgabe der gemeinsam erarbeiteten Rahmenbedingungen zu Akteuren vor Ort werden können. In dieser Phase soll der Spreepark ein Labor für seine eigene Zukunft sein. Im „Labor Spreepark“ stehen in den kommenden Jahren bis zur Fertigstellung die Erprobung unterschiedlicher Inhalte und Formate aus den Bereichen Kunst, Kultur und Umweltbildung im Mittelpunkt. Die Ergebnisse des Probetriebs sollen in die spätere Betriebskonzeption für den Park einfließen.

Den Auftakt dieser dritten Phase des Dialogverfahrens bildete die Projektwoche „Labor Spreepark“ im Zeitraum 10.-13.11.2020. In dieser Zeit wurden Veranstaltungen mit den Schwerpunkten Musik, Straßentheater, Film- und Talkformate durchgeführt.

#### **4.4 Touristische Potenzialanalyse und Wirtschaftlichkeitsuntersuchung Spreepark**

Für den Spreepark wurde eine Touristische Potenzialanalyse erstellt (PROJEKT M GmbH, 2017). Im Ergebnis dieser Untersuchung wird festgestellt, dass das Gesamtpotenzial für den geplanten Kunst- und Kulturpark ca. 649.000 Besuche pro Jahr beträgt, sofern die in der Untersuchung zugrunde gelegten Annahmen und Rahmenbedingungen erfüllt werden.

Der größte Anteil des Besucheraufkommens soll mit 62 % dabei auf Berlinbesucher entfallen, während durch Einwohner Berlins 31 % und durch Einwohner aus dem Brandenburger Umland 7 % erwartet werden. Entscheidend für die überregionale Bedeutung ist dabei die Besonderheit des Parks als Kunst- und Kulturpark, der (auch in deutlicher Abgrenzung zu anderen Parks und Gärten Berlins) vorrangig kunst- und kulturraffine Zielgruppen und weniger naherholungssuchende Menschen anspricht.

Nach erfolgter Plausibilitätsprüfung der Besucherprognose im Rahmen einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung im Jahr 2019 wurde das prognostizierte Besucherpotenzial auf 600.000 Besuche pro Jahr abgesenkt (ARGE ift/Erlebniskontor, 2019). Diese Zahl liegt der Verkehrsuntersuchung zu Grunde, die das durch den Bebauungsplan 9-7 zusätzlich induzierte Verkehrsaufkommen ermittelt hat (s. Kap. III 1.3) und u.a. Grundlage für die Ermittlung der Umweltauswirkungen (s. Kap. II) ist.

#### **4.5 Machbarkeitsstudie zur Erschließung des Spreeparks mit nachhaltigen und innovativen Verkehrsträgern**

Für den künftigen Kunst- und Kulturpark soll im Vorgriff auf die Mobilitätswende ein nachhaltiges und innovatives Verkehrskonzept entwickelt werden. Im Zuge der Projektentwicklung waren daher Möglichkeiten zur Erschließung des Kunst- und Kulturparks insbesondere durch klima- und umweltverträgliche Verkehrsträger zu untersuchen, die über die „klassische“ Erschließung durch den Umweltverbund hinausgehen. Vor diesem Hintergrund wurde eine Machbarkeitsstudie zur Untersuchung dieser Fragestellung beauftragt (VMZ, 2020), die das Fachguten Verkehr zum Bebauungsplan 9-7 ergänzt.

Im Rahmen der Untersuchung wurden insbesondere nationale und internationale Verkehrslösungen recherchiert und in einem Workshopverfahren hinsichtlich ihrer Übertragbarkeit und Anwendbarkeit für die Erschließung des Spreeparks geprüft. Ferner wurden weitere Möglichkeiten innovativer Mobilität, durch die die Zahlen der Anreisen des motorisierten Individualverkehrs (MIV) deutlich reduziert werden können, untersucht und in ein Gesamtkonzept eingebunden.

Folgende Mobilitätsangebote wurden als grundsätzlich technisch umsetzbar ermittelt:

- Mobilitätspunkte,
- Zug auf Gummirädern (Straße),
- Zug auf Gummirädern (Park),
- Shuttleschiff,
- Autonomer E-Bus,
- Autonome Hochbahn,
- Seilbahn.

Diese wurden hinsichtlich verschiedener Parameter einander gegenübergestellt und verglichen.

Angebot	Mobilitätspunkt	Zug auf Gummirädern (Straße)	Zug auf Gummirädern (Park)	Shuttleschiff	Autonomer E-Bus	Autonome Hochbahn	Seilbahn
<b>Kapazität je Einheit in Pers.</b>	150	36	36	100	16	80	10
<b>Anzahl Fahrzeuge</b>	150	1	1	1	1	1	-
<b>Taktzeit (Minuten)</b>	180 o. Transport-service	20	60	60	15	10	-
<b>Umlaufzeit (Minuten)</b>	180	20	60	60	15	10	-
<b>Kapazität/ Stunde</b>	50	108	36	100	192	480	3.000
<b>Kapazität/ Tag (12h)</b>	400	1.296	432	1.200	2.304	5.760	36.000
<b>Investition in €</b>	875.000	300.000	300.000	0	800.000	50 Mio.	15 Mio.
<b>Betriebskosten in €/a</b>	375.000 o. Transport-service	300.000	300.000	240.000	100.000	500.000	2 Mio.

Tab. 1: Vergleich der vertiefend betrachteten Verkehrsträger

Im Ergebnis der Machbarkeitsuntersuchung wurden verschiedene Einzelmaßnahmen zu einem Maßnahmenbündel zusammengeführt. Dieses beinhaltet ein Stufenkonzept aus kurz-, mittelfristig- und langfristig realisierbaren Maßnahmen. Damit liegt mit der Machbarkeitsstudie ein umfassendes Konzept zur Verbesserung der Erreichbarkeit des Spreeparks mit nachhaltigen und umweltverträglichen Verkehrsträgern vor.

Als kurz- bis mittelfristig realisierbare Maßnahme wird die Einrichtung von Mobilitätspunkten (Fahrradverleih, Verleih E-Kleinfahrzeuge, Ladestation, dynamische Echtzeit-Informationportale) an den jeweiligen Eingangspunkten des Spreeparks und den umliegenden S-Bahnhöfen sowie der Einsatz von Shuttleschiffen und autonomen Elektrobussen betrachtet. Dabei

kommt den Mobilitätspunkten zur Deckung des Grundbedarfs besondere Bedeutung zu, so dass diese vorrangig (in der ersten Stufe) zur Umsetzung empfohlen werden.

Längerfristig können Maßnahmen eingesetzt werden, welche sowohl bereits in anderen Städten und Regionen wie auch in Berlin im Einsatz sind und einen starken „Eventcharakter“ besitzen. Hierzu zählen insbesondere die Seilbahn und Wassertaxis. Darüber hinaus, könnte sich aus längerfristiger Sicht der Kulturstandort zur Erprobung weiterer neuer, bisher nur prototypartig angedachter Mobilitätsformen anbieten.

Die mittel- bis langfristigen Maßnahmen sind nicht Voraussetzung für die gesicherte Erschließung des Kunst- und Kulturparks. Sie können aber als zusätzliche Angebote die Erschließung attraktivieren.

#### **4.6 Erschließungs- und Mobilitätskonzept**

Die derzeitige verkehrliche Erschließung des ehemaligen Spreeparks erfolgt über den Dammweg. Da dieser im Landschaftsschutzgebiet Plänterwald liegt und direkt an Waldflächen und geschützte Biotop angrenzt, erforderte die Entwicklung des Kunst- und Kulturparks mit der angestrebten Besucherzahl eine Neukonzeption der verkehrlichen Erschließung. Aus diesen Überlegungen heraus entstand das übergeordnete Ziel, den zukünftigen Besuchern und Besucherinnen des Spreeparks eine Anreise überwiegend ohne den eigenen PKW zu ermöglichen. Im Ergebnis intensiver Abstimmungen wurde als Planungsziel festgelegt, dass der motorisierte Individualverkehr im An- und Abreiseverkehr auf einen Anteil von 10 % des Gesamtaufkommens reduziert werden soll. In diesem Zusammenhang wurde auch festgelegt, dass für die Besucher des Kunst- und Kulturparks keine gesonderten Stellplätze zur Verfügung stehen. Insgesamt sollen maximal 100 Stellplätze für Menschen mit schwerer Gehbehinderung oder im Rollstuhl, für Beschäftigte des Kunst- und Kulturparks und Gäste des benachbarten Ausflugslokals ermöglicht werden.

Dafür soll für den Spreepark eine ganzheitliche Erschließung erfolgen, die auch attraktive und innovative Mobilitätslösungen für die „letzte Meile“ beinhaltet. Durch Maßnahmen zur Verbesserung des Umweltverbunds, die die Erreichbarkeit des Parks sicherstellen, soll die Anreise mit dem eigenen PKW weitgehend vermieden werden. Die restriktiven Maßnahmen (insbesondere die starke Reduzierung der Pkw-Stellplätze) sollen dabei mit den fördernden Maßnahmen wie dem Ausbau alternativer Verkehrsangebote kombiniert werden.

Vor diesem Hintergrund wurde im Rahmen der verkehrlichen Untersuchung zum Bebauungsplan 9-7 geprüft, wie das Besucheraufkommen verkehrssicher und verträglich abgewickelt werden kann und auf Basis einer umfassenden Bestandsanalyse ein Erschließungs- und Mobilitätskonzept für den Spreepark erarbeitet (Schlothauer & Wauer, 2022).

Das Konzept geht von einer abgeschlossenen Parkentwicklung von 600.000 jährlichen Besuchern aus und basiert auf dem Besucheraufkommen des sogenannten Design Day. Dies ist ein Sonntag mit durchschnittlichem Besucheraufkommen, der 40-50 mal im Jahr auftritt und an dem 5.293 Besucher erwartet werden. Ausgehend von einem Anteil des motorisierten Individualverkehrs von 10 % liegt dem Erschließungs- und Mobilitätskonzept außerdem die Annahme zu Grunde, dass 65 % der Besucher mit dem öffentlichen Nahverkehr und 25 % zu Fuß- oder mit dem Fahrrad an- und abreisen werden. Der überwiegende Teil der ÖPNV-Reisenden wird die S-Bahn nutzen (80 %), auf das Busliniennetz entfallen 20 %.

Relevant für die konzeptionellen Überlegungen war zudem die Lage der künftigen Haupt- und Nebeneingänge. Die Projektplanung sieht den Haupteingang West in Nähe der Bulgarischen Straße sowie den Haupteingang Ost im Bereich des Ausflugslokals Altes Eierhäuschen vor. Darüber hinaus soll es einen Nebeneingang im südwestlichen Bereich des Parks (an der Stelle des früheren Haupteingangs in Verlängerung des sogenannten Pionierwegs) und einen in Verlängerung des Dammwegs geben (s. Abb. 2).

Da der Kunst- und Kulturpark in einzelnen Abschnitten realisiert und eröffnet werden soll und sich die Besucherzahlen folglich nur sukzessive erhöhen werden, können die im Erschließungs- und Mobilitätskonzept empfohlenen Maßnahmen in ihrer zeitlichen Umsetzung daran angepasst werden.

Im nachfolgenden Kapitel 4.6.1 werden die wesentlichen Maßnahmen des Erschließungs- und Mobilitätskonzepts für die einzelnen Verkehrsarten dargestellt. Kapitel 4.6.2 enthält

Maßnahmen zur Beschränkung des Verkehrsaufkommens auf dem Dammweg nördlich der Neuen Krugallee.



Abb. 2: Lage der künftigen Haupt- und Nebeneingänge (Quelle: Grün Berlin, 2022)

#### 4.6.1 Maßnahmen zur Verbesserung der Erreichbarkeit des Kunst- und Kulturparks sowie des Ausflugslokals

##### 4.6.1.1 Fußgängerverkehr

Laut Verkehrsprognose werden durchschnittlich ca. 85 % der täglichen Besucher die letzten Meter zu den unterschiedlichen Parkeingängen zu Fuß zurücklegen (mit Ausnahme von Radfahrenden und Menschen mit schwerer Gehbehinderung bzw. im Rollstuhl). Die gute fußläufige Erreichbarkeit der Parkeingänge von den umliegenden Haltestellen des ÖPNV, der Stellplatzanlagen in der Umgebung sowie aus dem näheren Umfeld ist deshalb von zentraler Bedeutung.

An einem Sonntag mit durchschnittlichem Besucheraufkommen („Design Day“), für den 5.293 Besucher prognostiziert wurden, bedeutet dies ein Aufkommen von ca. 4.500 zu Fuß Gehenden. Diese werden sich auf die Parkeingänge wie folgt verteilen:

- Haupteingang West/Bulgarische Straße: 40-50 %
- Haupteingang Ost/Ausflugslokal Altes Eierhäuschen: ca. 30-40 %
- Nebeneingang Pionierweg (ehemaliger Haupteingang): 10-20%

Im Rahmen der verkehrlichen Untersuchung wurden die vorhandenen Wegebeziehungen zu den Eingängen analysiert. Im Ergebnis der Bestandsanalyse wird empfohlen, im Zuge der weiteren Projektplanung den westlichen Abschnitt des Uferwegs, über den Besucher von der Wendeschleife der Bulgarischen Straße zum westlichen Haupteingang geführt werden, vertiefend zu untersuchen und ggf. erforderliche bauliche Maßnahmen aufzuzeigen. Für andere Fußwegeverbindungen bzw. einzelne Abschnitte wird kein Bedarf zur Steigerung der Attraktivität und Sicherheit festgestellt. Die fußläufige Erschließung der übrigen Parkeingänge ist durch bereits vorhandene, ausreichend ausgestaltete Wege gesichert. Dies gilt insbesondere für den Uferwanderweg, der zum Eingang am Eierhäuschen führt und erst 2019/2020 saniert wurde.

#### 4.6.1.2 Radverkehr

Aufbauend auf einer detaillierten Bestandsanalyse (s. Kap. I 2.5.2) werden im Mobilitäts- und Erschließungskonzept mehrere Erschließungsachsen für den Radverkehr vorgesehen, die sich am bestehenden Netz orientieren bzw. unter Berücksichtigung des auf dem Wasserweg geplanten Fernradwegs (als Teil des Europawegs R1) neu auszurichten sind. Es wurden vor allem folgende Radwegestrecken betrachtet:

- vom Knotenpunkt Bulgarische Straße/Neue Krugallee/Alt-Treptow bis zum Haupteingang West in Nähe der Bulgarischen Straße,
- vom S-Bahnhof Plänterwald über die Straße Am Plänterwald zu beiden Haupteingängen sowie
- vom S-Bahnhof Baumschulenweg über Kiehnwerderallee bzw. Uferwanderweg bis zum Haupteingang Ost am Ausflugslokal Altes Eierhäuschen.

Es werden folgende Maßnahmen zur Verbesserung und Attraktivitätssteigerung der Radwegeverbindungen aus den verschiedenen Richtungen des Stadtgebiets bzw. von den S-Bahnhöfen kommend vorgeschlagen:

Stadteinwärts bzw. vom S-Bahnhof Treptower Park kommend:

- Fahrrad-Piktogramme auf der Fahrbahn der Bulgarischen Straße (nördlich der Neuen Krugallee) oder alternativ die Umwidmung als Fahrradstraße sowie
- die Ertüchtigung des Wasserwegs als künftiger Abschnitt des Europaradwegs R1 (Genehmigungsverfahren läuft bereits).

Vom S-Bahnhof Plänterwald kommend:

- verkehrsorganisatorische Maßnahmen zur Steigerung der Querungssicherheit im Bereich des Bahnhofsvorplatzes,
- Verbesserung der Querungsbedingungen der Köpenicker Landstraße durch Einrichtung einer signalisierten Radfurt für die südliche Fahrbahn und Umwandlung der Fußgängerfurt in eine kombinierte Fußgänger-/Radfurt im Bereich der nördlichen Fahrbahn,
- Verbesserung der Radfahrbedingungen in der Straße Am Plänterwald im Abschnitt zwischen Köpenicker Landstraße und Neue Krugallee, z.B. durch eine Neuaufteilung des Straßenraums zugunsten des Radverkehrs oder Einbahnstraßenführung sowie
- die Führung der Radfahrenden über die Neue Krugallee zum Haupteingang Bulgarische Straße bzw. über Dammweg zum Haupteingang am Ausflugslokal (da der Weg in Verlängerung der Straße Am Plänterwald zum Nebeneingang Süd nicht für Radfahrende ausgebaut bzw. ertüchtigt werden kann).

Vom S-Bahnhof Baumschulenweg kommend:

- Aufwertung des Abschnitts zwischen S-Bahnhof Baumschulenweg und Köpenicker Landstraße sowie des Knotenpunktes Baumschulenstraße/Neue Krugallee zur Steigerung der Sicherheit und Attraktivität der Radverkehrsführung,
- Ausweisung der Kiehnwerderallee als Radverkehrshauptachse aus Richtung Süden (zur Vermeidung von Konflikten zwischen Fuß- und Radverkehr auf dem parallel verlaufenden Uferwanderweg).

Für die übrigen Abschnitte der einzelnen Radwegeverbindungen wird im Ergebnis der verkehrlichen Untersuchung kein Handlungsbedarf ausgemacht.

Neben der guten Erreichbarkeit der Parkanlagen für die mit dem Fahrrad anreisenden Parkbesucher sind darüber hinaus ausreichend dimensionierte und gesicherte Abstellanlagen an den Parkeingängen von besonderer Bedeutung. Nach Abschätzung des Radverkehrsaufkommens auf den einzelnen Zulaufstrecken an einem Design Day mit 5.293 Besuchern wurde der Bedarf an Abstellplätzen ermittelt. Inklusive einer Reserve von ca. 20 % werden die erforderlichen Abstellplätze auf die Parkeingänge innerhalb des Spreeparkgeländes wie folgt verteilt:

Vorgesehen sind ca. 190 Stellplätze am Haupteingang Bulgarische Straße, 160 Stellplätze am Haupteingang Altes Eierhäuschen und 60 Stellplätze an den Nebeneingängen. Die Abstellmöglichkeiten werden familienfreundlich ausgelegt, sodass auch Lastenräder und Anhänger abgestellt werden können. Zudem werden Abstellmöglichkeiten für E-Bikes berücksichtigt (mit Ladesäulen).

#### **4.6.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr**

An einem „Design Day“ mit 5.293 Besuchern werden insgesamt 3.440 Besucher (65 %) mit dem ÖPNV anreisen. Die S-Bahn wird daran den höchsten Anteil von 80 % (2.752 Fahrgäste) haben, im Busverkehr werden etwa 20% aller ÖPNV-Fahrgäste (688 Fahrgäste) erwartet.

Auf die Nutzung der S-Bahnangebote kann in Form einer optimalen Verknüpfung mit den übrigen Verkehrsmitteln und den umliegenden Verkehrswegen Einfluss genommen werden. Dies betrifft vor allem Maßnahmen zur Steigerung der Attraktivität und Verkehrssicherheit für zu Fußgehende und Radfahrende sowie Maßnahmen des nachhaltigen Verkehrskonzepts, das u.a. kurzfristig realisierbare Mobilitätspunkte mit Leihangeboten an den S-Bahnhöfen umfasst (siehe Kap. I 4.5).

Auch die Verknüpfung mit den in der unmittelbaren Umgebung des Spreeparks verkehrenden Buslinien 165, 166 und 265 ist von besonderer Bedeutung für die reibungslose Beförderung der Parkbesucher. Diese sind für die Basisnutzung des Parks grundsätzlich ausreichend. Auch ist eine dynamische Anpassung bzw. Erhöhung der Kapazitäten (in Form von Taktverdichtungen, größeren Fahrzeugen etc.) innerhalb weniger Monate durch die Berliner Verkehrsbetriebe möglich.

Die Erschließung durch den Busverkehr im unmittelbaren Umfeld lässt sich durch die Zusammenfassung und Zentralisierung mehrerer Haltestellen verbessern. Folgende Maßnahmen werden empfohlen:

- Schaffung einer zentralen Haltestelle für den Spreepark im Bereich des Knotenpunkts Alt-Treptow/Bulgarische Straße/Neue Krugallee, die von den Buslinien 165, 166 und 265 in Richtung S-Bahnhof Treptower Park bedient wird. Diese Maßnahme ermöglicht zum einen kurze Wege zum Haupteingang an der Bulgarischen Straße ohne Querung der Straße Neue Krugallee. Zum anderen kann eine bessere Übersichtlichkeit (vor allem für nicht-ortskundige Personen) gewährleistet werden.
- Verlegung der Haltestelle „Bulgarische Straße“ (der Linie 265 in Richtung S-Bahnhof Baumschulenweg) in die Neue Krugallee auch in Kombination mit einem neuen Fußgängerüberweg.

Diese Maßnahmen können zur Optimierung und Komforterhöhung des Busliniennetzes beitragen. Eine Verortung der Haltestellen kann erst im Zuge der weiteren Planungen durch die Berliner Verkehrsbetriebe erfolgen.

#### **4.6.1.4 Motorisierter Individualverkehr (MIV)**

Aufgrund der im Erschließungs- und Mobilitätskonzepts vorgesehenen fördernden Maßnahmen für die klassischen Träger des Umweltverbunds in Verbindung mit restriktiven Maßnahmen zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens im motorisierten Individualverkehr ist davon auszugehen, dass nur ca. 10 % der Parkbesucher mit dem eigenen Pkw anreisen werden. Diese können über das umliegende Straßennetz und insbesondere über die Bulgarische Straße und die Neue Krugallee relativ nah an das Spreeparkgelände heranfahren. Eine direkte Anfahrbareit des Parkgeländes wird in der Regel nicht möglich sein. Diese Möglichkeit bleibt nur besonders berechtigten Benutzungszwecken und Personengruppen vorbehalten (Wirtschaftsverkehr, mobilitätseingeschränkte Personen sowie Gäste des Ausflugslokals mit Stellplatzreservierung und zeitlich befristeter Zufahrtsgenehmigung). Durch ein Teileinziehungsverfahren für den Dammweg in Kombination mit einer physischen Zufahrtsbeschränkung wird dieses Planungsziel umgesetzt (näher dazu Kap. 4.6.2).

In der Konsequenz werden die Besucher, die mit dem eigenen Pkw anreisen, Parkmöglichkeiten im nahen und weiteren Umfeld des Spreeparks suchen. Bei einem MIV-Anteil von 10 % ergibt sich in der Spitzenstunde an einem „Design Day“ (5.293 Besucher) ein Stellplatz-

bedarf von ca. 100 Parkständen. Die Auswirkungen auf die Parkmöglichkeiten in der Umgebung des Spreeparks waren deshalb im Rahmen der verkehrlichen Untersuchung zum Bebauungsplan auf Grundlage einer umfassenden Bestandsanalyse zu ermitteln und zu bewerten. Ergebnis ist, dass der Mehrbedarf an Parkständen durch die bislang im öffentlichen Raum noch vorhandenen Kapazitäten in der näheren Umgebung des Parks (d.h. in der Neuen Krugallee, der Bulgarischen Straße und den weiteren umliegenden Straßen) gedeckt werden kann. Es wird allerdings nach Realisierung des Kunst- und Kulturparks eine 100 %ige Auslastung eintreten. Zudem werden die Besucher versuchen, möglichst in Nähe der Eingänge zu parken (s. Kap. III 1.3).

Im Erschließungs- und Mobilitätskonzept für den Kunst- und Kulturpark wird deshalb empfohlen, im Rahmen einer umfassenden Öffentlichkeitsarbeit der Parkbetreiberin darauf hinzuweisen, dass für die Besucher keine Parkstände bereitgestellt werden.

#### **4.6.1.5 Parkbahn**

Die historische Parkeisenbahn soll im Zuge der weiteren Entwicklung des Spreeparks reaktiviert werden und innerhalb des Parks den Haupteingang an der Bulgarischen Straße mit dem Haupteingang am Alten Eierhäuschen verbinden. Zum einen verbessert sich auf diese Weise die Erreichbarkeit der Ausflugsgaststätte. Zum anderen können Wegeketten ohne Abhängigkeit vom Standort des eigenen Fahrrads oder Pkw flexibel gestalten werden. Es ist davon auszugehen, dass sich durch die Reaktivierung der Parkbahn die Attraktivität der gesamten Erschließung steigern lässt und positive Effekte zu Gunsten der Verkehrsmittel des Umweltverbundes erzeugt werden.

#### **4.6.1.6 Schiffsverkehr**

Die Nähe des Kunst- und Kulturparks zur Spree ermöglicht auch Fahrgastschiffe (Touristen- und Ausflugsschiffe) in das Erschließungs- und Mobilitätskonzept einzubeziehen. Zu diesem Zweck wurde für eine Schiffsanlegestelle auf Höhe des Haupteingangs Ausflugslokal Altes Eierhäuschen ein Genehmigungsverfahren eingeleitet. Diese Maßnahme kann zu einer Entlastung der übrigen Verkehrsträger führen und damit zu einer nachhaltigen und verkehrsvermeidenden Erschließung beitragen.

#### **4.6.1.7 Ergänzende innovative Verkehrsmittel**

Neben der Förderung der klassischen Verkehrsträger kann die Erschließung des Spreeparks durch den Einsatz alternativer Verkehrssysteme weiter qualifiziert werden. Hierzu gehören z.B. Verleihsysteme sowie autonom fahrende Verkehrsmittel, die in erster Linie die im Umfeld vorhandenen S-Bahnhöfe mit den Parkeingängen verbinden können.

##### Verleihsysteme

Verleihsysteme können zu einer besseren und vor allem autofreien Erschließung des Spreeparks beitragen und sind für die „letzte Meile“ (z.B. zwischen den S-Bahnhöfen und den Parkeingängen) sehr gut geeignet. Neben den klassischen Leihfahrrädern sind dies auch E-Scooter und E-Roller.

Für eine optimale Vernetzung und Attraktivität dieser innovativen Verkehrssysteme sollten organisatorische Maßnahmen ergriffen werden. Dazu gehören:

- Die Einrichtung eigens für Verleihfirmen reservierte Abstellanlagen an allen Parkeingängen,
- die Zuordnung und Reservierung von Flächen für in Frage kommende Verleihfirmen sowie eine entsprechende Ausschilderung an den S-Bahnhöfen Baumschulenweg, Plänterwald und Treptower Park,
- Verkauf von Eintrittskarten in Kombination mit Gutscheinen und Freifahrten in der Anlaufphase des neu eröffneten Kunst- und Kulturparks sowie
- die Sicherstellung eines flexiblen und zeitnahen Transfers überzähliger Räder/Scooter zwischen den S-Bahnhöfen und den jeweiligen Parkeingängen.

##### Autonomer Bus

Eine weitere Möglichkeit zur Erschließung und attraktiven Verbindung der umliegenden S-Bahnhöfe mit den Parkeingängen stellen autonom fahrende Busse dar. Im Erschließungs- und Mobilitätskonzept wird hierfür als ausgewählte Strecke die Puschkinallee/Alt-Treptow vorgeschlagen, die den S-Bahnhof Treptower Park mit dem Haupteingang Bulgarische Straße verbinden könnte. Hierfür ist u.a. die Anlage eines Sonderfahrstreifens mit baulicher Trennung von der Fahrbahn des Gegenverkehrs erforderlich, so dass derzeit keine Aussage zum Zeitpunkt der Umsetzung getroffen werden kann.

#### 4.6.2 Maßnahmen für den Dammweg

##### 4.6.2.1 Maßnahmen zur Beschränkung des Verkehrsaufkommens auf dem Dammweg

Die Beschränkung des Verkehrsaufkommens auf dem Dammweg nördlich der Neuen Krugallee ist ein wichtiger Baustein des Mobilitäts- und Erschließungskonzept für den Kunst- und Kulturpark und insbesondere aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet von besonderer Bedeutung. Integraler Bestandteil der stufenweisen Realisierung des Kunst- und Kulturparks ist auch die Reaktivierung des ehemaligen Ausflugslokals „Altes Eierhäuschen“. In Hinblick auf die geplante Eröffnung in der ersten Phase 2022/2023 ist der öffentliche Verkehr auf dem Dammweg bereits durch ein Teileinziehungsverfahren auf Grundlage des § 4 Berliner Straßengesetz (BerlStrG) eingeschränkt worden. Die Teileinziehung wurde als Allgemeinverfügung erlassen und im Amtsblatt Nr. 2 vom 14.01.2022, S. 73 ff. bekanntgemacht.

Durch die erfolgte Teileinziehung ist künftig der zulässige Benutzerkreis auf den Rad- und Fußgängerverkehr beschränkt. Ausgenommen hiervon bleiben Anliegerverkehr und öffentlicher Personennahverkehr.

Als Anlieger im Sinne dieser Widmungseinschränkung gelten:

- Eigentümer der Anliegergrundstücke und deren Beauftragte, insbesondere aber auch Einsatzfahrzeuge, Krankenfahrzeuge, Lieferverkehr, Forstwirtschaft, Betriebs- und Versorgungsdienst, Baustellenfahrzeuge,
- kontrollierter Besucherverkehr für Gäste des Ausflugslokals Altes Eierhäuschen mit Stellplatzreservierung (zeitlich befristet) sowie
- Menschen mit körperlichen Einschränkungen.

Demnach werden zufahrtsberechtigt nur Fahrzeuge eines klar definierten Nutzerkreises sein, die insbesondere zur Ver- und Entsorgung, zum wirtschaftlichen Betrieb der Anlieger oder aufgrund anderer öffentlich-rechtlicher Vorschriften zwingend erforderlich sind. Neben Ver- und Entsorgungsfahrzeugen sowie Bewirtschaftungsverkehr der Anlieger (Spreepark, Eierhäuschen, Plansche und Berliner Forsten/Waldschule) sind dies u.a. Fahrzeuge von Liefer- und Dienstleistungen, Menschen mit körperlichen Einschränkungen sowie Gäste des Ausflugslokals „Altes Eierhäuschen“ mit zeitlich befristeter Zufahrtsgenehmigung (z.B. für geschlossene Veranstaltungen).

Die Teileinziehung war aus überwiegenden Gründen des öffentlichen Wohls, insbesondere zum Schutz von Natur und Landschaft vor schädlichen Immissionen sowie zur Förderung des Fuß- und Radverkehrs im Sinne der verkehrspolitischen Zielsetzungen des Landes Berlin erforderlich.

Die Straßenbaulast im Sinne des § 8 BerlStrG wird durch eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung dahingehend aufgeteilt, dass die Betreiberin des Kunst- und Kulturparks den Winterdienst und die Verkehrssicherung des Straßenabschnitts bedient, das bezirkliche Straßen- und Grünflächenamt weiterhin für Bau und Instandhaltung zuständig ist.

Die Teileinziehung wird durch eine entsprechende Verkehrsbeschilderung deutlich gemacht und eine physische Zufahrtsbeschränkung unterstützt: Diese ist am Knotenpunkt Dammweg/Neue Krugallee (z.B. in Form einer Schrankenanlage oder eines versenkbaren Pollers) vorgesehen und soll widerrechtliches Befahren, Parken und Parksuchverkehr im Landschaftsschutzgebiet verhindern. Damit der fließende Verkehr nicht beeinträchtigt wird, soll eine entsprechende Beschilderung in der Neuen Krugallee auf die Zufahrtsbeschränkung frühzeitig aufmerksam machen.

#### 4.6.2.2 Maßnahmen zur Ertüchtigung des Dammwegs

Das verkehrliche Erschließungskonzept zielt darauf ab, dass nur wenige Kraftfahrzeuge den Dammweg nutzen sollen. Dies ist insbesondere aufgrund seiner Lage im Landschaftsschutzgebiet sowie angrenzender Wald- und geschützter Biotopflächen von besonderer Bedeutung. Gleichzeitig ist auch verkehrlichen Belangen, insbesondere denen des motorisierten und nicht motorisierten Verkehrs sowie der Verkehrssicherheit, hinreichend Rechnung zu tragen. Den Anforderungen an eine verkehrssichere Erschließung des Kunst- und Kulturparks erfüllt der Dammweg aufgrund seines Ausbauzustands derzeit nicht. Aus diesem Grund bedarf es einer behutsamen Ertüchtigung des Dammwegs.

Die Breite der bereits gewidmeten Verkehrsfläche von 7,80 m ermöglicht eine verkehrssichere Gestaltung des Dammwegs für alle Verkehrsarten entsprechend der maßgeblichen Regelwerke (wie z.B. die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen 2006 – RASSt´06 und die Empfehlung für Fußgängerverkehrsanlagen – EFA 2002). Lediglich zur Gewährleistung des Begegnungsverkehrs Lkw-Lkw sind an drei Stellen Verbreiterungen der Fahrbahn (Ausweichbuchten) vorgesehen. Diese müssen gemäß RASSt´06 für den Begegnungsfall LKW-LKW in einer Breite von mindestens 5,90 m auf einer Länge von 16,00 m ausgelegt sein. Für zwei dieser Verbreiterungen ist deshalb eine geringfügige Aufweitung der gewidmeten Verkehrsfläche auf 8,40 m notwendig. Die konkrete Ausgestaltung des Straßenquerschnitts liegt in der Zuständigkeit des Trägers der Straßenbaulast.

#### 4.7 Städtebauliches bzw. landschaftsplanerisches Konzept

Die Ziele und Eckdaten der Rahmenplanung wurden nach deren Abschluss Ende 2018 (s. Kap. I 4.3) im Zuge der weiteren Projektentwicklung stetig konkretisiert, um den ehemaligen Freizeit- und Vergnügungspark zu einem öffentlichen und überregional bedeutsamen Park mit Fokus auf den Themen Kunst, Kultur und Natur nachhaltig und sukzessive zu entwickeln.

Gleichzeitig wurden die konzeptionellen Ideen zur ehemaligen Ausflugsgaststätte Altes Eierhäuschen entsprechend der Rahmenplanung in die Entwurfs- und Genehmigungsplanung umgesetzt. Die Baugenehmigung zur denkmalgerechten Sanierung und baulichen Ergänzung des Gebäudebestands sowie zur Herstellung der dazugehörigen Freiflächen wurde im Jahr 2020 erteilt.

##### Kunst- und Kulturpark

Das Konzept für den Kunst- und Kulturpark soll einen baulich-räumlichen Rahmen schaffen, der die Durchführung unterschiedlicher Formate aus dem Kunst- und Kulturbereich ermöglicht. Neben klassischen Nutzungen sollen dabei auch neuartige und experimentelle Formate möglich sein.

Gebäude und Bauwerke wie die ehemaligen Fahrgeschäfte und Wasserbecken sowie vorhandene Grünstrukturen aus wertvollen Bestandsbäumen und Sukzessionsvegetation, die den Park prägen und ihm den besonderen Charakter eines „verlorenen Ortes“ verleihen, bleiben als Strukturgerüst erhalten und sind Ansatzpunkte für die weitere Entwicklung des Parks. Eingebettet in ein erlebnisreiches Spannungsverhältnis zwischen alt und neu soll durch diese Strukturen der derzeitige Charakter auch zukünftig erlebbar bleiben.

Der Kunst- und Kulturpark wird den Besuchern die für eine Parkanlage typischen Funktions- und Erlebnisräume für Erholung, Spiel und Bewegung in dem Kontext des ehemaligen Vergnügungsparks bieten und zur Interaktion und Neuinterpretation anregen. Zum Beispiel wird die ehemalige Achterbahn Spreeblick zukünftig als erlebnisreicher Höhenweg dazu einladen, eine Achterbahnfahrt zu Fuß nachzuerleben. Die ehemalige Werkhalle wird als Veranstaltungsort eine neue Nutzung erfahren, das ehemalige 180°-Kino „Cinema 2000“ soll mit seiner prägenden Gestalt in das neu zu schaffende Eingangsensemble im westlichen Parkbereich integriert werden.

Als funktionales Bindeglied zwischen dem östlichen Eingangsbereich des Spreeparks, dem Ausflugslokal Altes Eierhäuschen mit Räumen für Kunst- und Kulturschaffende, der Spree und dem Plänterwald wird zukünftig der großzügig geplante Vorplatz fungieren. Spreeeseitig an diesen angelagert (überwiegend außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans) soll ebenfalls mit Bezug auf die historische Situation ein Schiffsanleger entstehen, der Besuchern die Ankunft über den Wasserweg ermöglicht.

Des Weiteren sieht das Konzept die Errichtung eines Verbindungsstegs, des sogenannten Spreebalkons, als kurze öffentliche Wegeverbindung zwischen Dammweg und Spreeufer vor.

Durch das jahrelange Brachliegen des Spreeparks hat sich die Natur den Spreepark zurückerobert. Im Ergebnis einer faunistischen Untersuchung und Biotoptypenkartierung zum Bebauungsplan 9-7 wurden Lebensräume von naturschutzrechtlich besonders geschützten Arten sowie verschiedene geschützte Biotop festgestellt. Zudem hat sich in Teilbereichen des Spreeparks Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes entwickelt. Die behutsame Integration dieser für den Natur- und Umweltschutz bedeutenden Teilbereiche in die Gesamtkonzeption für den geplanten Kunst- und Kulturpark war deshalb nach Fertigstellung der Rahmenplanung eine wesentliche Aufgabe der weiteren Projektentwicklung. Auf der Grundlage der Biotoptypen- und faunistischen Erfassung wurde ein Freiraumentwicklungskonzept erarbeitet, das den Rahmenplan präzisiert. Dieses bildet sowohl die Grundlage für die nachfolgenden Planungsebene bzw. die Objektplanung als auch für grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan 9-7.

#### Ausflugslokal „Altes Eierhäuschen“/ Artists-in-Residence

In Anlehnung an die Rahmenplanung soll das ehemalige Ausflugslokal „Altes Eierhäuschen“ wieder als Gastronomiebetrieb reaktiviert werden. Die Genehmigung für das Bauvorhaben zur denkmalgerechten Sanierung und zum Ausbau des Gebäudebestands, dessen bauliche Ergänzung sowie die Freianlagen wurde bereits erteilt. Die Bauarbeiten sind schon weit fortgeschritten.

Im Erdgeschoss des historischen Hauptgebäudes werden für den Gastronomiebetrieb und zur Umsetzung des Nutzungskonzepts die beiden historischen Tanzsäle zu Restaurant und Veranstaltungssaal ausgebaut. Restaurantgarten und -terrasse werden den Restaurantbetrieb ergänzen. Die Küche wird in einem neuen eingeschossigen Baukörper integriert, die über einen Verbindungsgang mit dem Hauptgebäude verbunden sein wird.

Darüber hinaus sollen im Hauptgebäude für den Kunst- und Kulturpark engagierte Kunst- und Kulturschaffende zeitlich befristet arbeiten und übernachten können (Artists-in-Residence). Diese können sich in gemeinschaftlich nutzbaren Räumen (Küche und Waschraum) selbst versorgen. Die Räumlichkeiten werden in dem obersten Geschoss des Hauptgebäudes hergerichtet. Ausstellungs- und Verwaltungsräume im Erdgeschoss ergänzen die Nutzung.

Auf den Außenanlagen zur Spree und an den Stirnseiten sind unter Berücksichtigung wertvollen Baumbestands ein Biergarten, ein Restaurantgarten und ein Spielplatz vorgesehen. Im rückwärtigen Bereich werden Stellplätze für Menschen mit schwerer Gehbehinderung oder im Rollstuhl hergestellt.



## **II Umweltbericht nach Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, § 2a BauGB**

### **1 Einleitung**

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

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

### **1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplans**

#### **1.1.1 Intention des Plans**

Ziel des Bebauungsplans 9-7 ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wiedernutzung des ehemaligen „Spreeparks“ und des ehemaligen Ausflugslokals „Altes Eierhäuschen“ zu schaffen. Hierzu gehört auch die Sicherung der notwendigen Erschließung. Der Plänterwald und der Uferweg werden im Wesentlichen in ihrem Bestand gesichert.

#### **1.1.2 Angaben zum Vorhabenstandort**

Das Plangebiet befindet sich im Bezirk Treptow- Köpenick, Ortsteil Plänterwald.

Das Gebiet des Bebauungsplans 9-7 umfasst eine Gesamtfläche von ca. 45,9 ha. Davon beträgt die Fläche des ehemaligen „Spreeparks“ in den gegenwärtigen Zaungrenzen ca. 19,7 ha.

Weitere 1,2 ha gehören zum Gelände des „Alten Eierhäuschens“, ca. 20,9 ha sind Wald und Landschaftsschutzgebiet, der Uferwanderweg beträgt ca. 2,2 ha und ca. 1,7 ha sind öffentliche Straßenverkehrsflächen.

Das Gelände des ehemaligen Freizeitparks mit vereinzelt Fahrgeschäften ist ungenutzt und liegt brach. Das ehemalige Betriebsgelände ist eingezäunt und für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Gleiches gilt für die ehemalige Gaststätte „Altes Eierhäuschen“, die aufgrund der genehmigten denkmalgerechten Sanierung und Herrichtung zur Wiedernutzbarmachung des Gebäudes eingezäunt ist.

Der sich südlich an den ehemaligen „Spreepark“ anschließende Plänterwald ist für die Öffentlichkeit wie Erholungssuchende und Radfahrende ebenso wie der Uferwanderweg entlang der Spree frei zugänglich.

#### **1.1.3 Art des geplanten Vorhabens - Beschreibung des Planungskonzeptes**

Entsprechend dem Planungsziel sollen der Bereich des ehemaligen „Spreeparks“ als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ und die Fläche des ehemaligen „Alten Eierhäuschens“ als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ausflugslokal und Räume für Kunst- und Kulturschaffende mit Beherbergung“ festgesetzt werden.

Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ werden zum Schutz der Vegetation Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern festgesetzt werden. Acht Flächen (a, b, c, d, e, g, h, k und m) sollen in ihrem Bestand langfristig gesichert und entwickelt werden. Dabei handelt es sich um bestehende Waldflächen, zum Teil mit Gewässern.

Zwei Flächen sind als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesen. In der Fläche l sollen die bestehenden Baumbestände zu einem Wald weiterentwickelt werden und angrenzende Flächen zu Wald arrondiert werden. Die Fläche f wird als Baumallee entwickelt.

Zwei Flächen werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt werden. Eine Fläche im Bereich des Riesenrades soll zu einem Laubholzwald weiterentwickelt werden (Fläche i). Eine andere Fläche (Fläche j) hat bereits Bedeutung als Offenfläche für Insekten. Diese Funktion soll weiter gestärkt werden.

Für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ wird eine zulässige Grundfläche von 79.050 m<sup>2</sup> festgesetzt. Dies entspricht einer Grundflächenzahl für Haupt- und Nebenanlagen von 0,4. Darin sind maximal 100 zulässige Stellplätze für Menschen mit schwerer Gehbehinderung, für Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer, für Personal des „Kunst- und Kulturparks“ sowie für Besucher des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Ausfluglokal und Räume für Kunst- und Kulturschaffende mit Beherbergung“ enthalten, die in der Fläche o zu verorten sind.

Für den Bereich des „Alten Eierhäuschens“ sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für ein Ausfluglokal und für Räume für Kunst- und Kulturschaffende mit Beherbergung mit zugehöriger Erschließung gesichert werden. Dabei erfolgt die Sicherung der vorhandenen denkmalgeschützten Bausubstanz sowie ergänzender baulicher Anlagen über entsprechende Baukörperausweisungen.

Der Plänterwald soll als Fläche für Wald im Bestand gesichert und entsprechend festgesetzt werden. Der Uferweg soll als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Uferwanderweg“ im Wesentlichen im Bestand gesichert und entsprechend festgesetzt werden. Im Bereich der Zugänge zum geplanten Sondergebiet „Kunst- und Kulturpark“ und im Bereich des Übergangs zum geplanten Schiffsanleger sind geringe Veränderungen im Bestand, die jedoch im Rahmen der Genehmigungs- und Ausführungsplanung näher konkretisiert werden, geplant.

Für eine Wiedereröffnung als „Kunst- und Kulturpark“ ist eine Neuordnung der verkehrlichen Anbindung erforderlich. Hierfür wurden verschiedene Varianten untersucht. Im Ergebnis der Variantenuntersuchung wird der Dammweg als Erschließung für einen in der textlichen Festsetzung definierten, eingeschränkten Personenkreis genutzt. Die Erschließung erfolgt über die bereits als Verkehrsfläche gewidmeten Fläche mit Ausnahme von zwei Ausweichbuchten für den Begegnungsfall LKW-LKW. Die Verkehrsfläche wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß-, Rad- und zufahrtsberechtigter Verkehr“ festgesetzt. Über Zufahrtsbeschränkungen wird die Nutzung nur für bestimmte Nutzergruppen ermöglicht, die Ausführung dieser Zufahrtsbeschränkungen wird in der Ausführungsplanung definiert und vertraglich zwischen dem Straßenbulasträger und GrünBerlin gesichert.

Außerdem werden Teilflächen der öffentlichen Verkehrsfläche Neue Krugallee und Bulgarische Straße mit dem Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

#### **1.1.4 Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens**

Für den ehemaligen „Spreepark“ sieht die Planung die Wiederaufnahme der Nutzung als „Kunst- und Kulturpark“ weitgehend innerhalb der bestehenden Grenzen vor. Dabei wird davon ausgegangen, dass wesentliche Anlagen des „Spreeparks“ nach Reparatur und Überholung übernommen werden können und als Kunstobjekte inszeniert werden. Dazu gehören der überwiegende Teil der noch vorhandenen Fahrgeschäfte sowie ein Großteil der Wegebeziehungen. Es werden zwei neue Eingangsbereiche geschaffen. Im östlichen Teil soll eine Fläche o festgesetzt werden, in der maximal 100 Stellplätze für einen in der textlichen Festsetzung definierten, eingeschränkten Personenkreis zulässig sind.

Es wird eine zulässige Grundfläche von 79.050 m<sup>2</sup> im Bereich des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ festgesetzt. Das Verhältnis von befestigter/überbauter Fläche und unbefestigter Freifläche beträgt abgeleitet aus dem Flächennutzungsplan (FNP) Berlin 40 % zu 60 %.

Eine künftige Nutzung avisiert eine Besucherzahl von bis zu 600.000 Personen pro Jahr (Schlothauer & Wauer 2022) bei ganzjähriger Öffnung und Öffnungszeiten von 9.00 bis 22.00 Uhr. Neben der regulären Nutzung sind auch Sonderveranstaltungen denkbar, die im Rahmen von Sondergenehmigungen erfolgen.

Das „Alte Eierhäuschen“, ein Ausflugslokal mit überwiegendem Baubestand aus dem Ende des 19. Jahrhunderts, soll wieder als Ausflugslokal einschließlich Räume für Kunst- und Kulturschaffende mit Berherbergung reaktiviert werden. Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude wird gegenwärtig denkmalgerecht restauriert und für die künftige Nutzung entsprechend ausgestattet. Dazu ist die Sicherung der für die künftige Nutzung notwendigen Erschließung sowie die Herrichtung und Neugestaltung der Gartenterrassen um das denkmalgeschützte Gebäude erforderlich. Es soll eine temporäre Übernachtungsmöglichkeit für künstlerisch tätige Personen geschaffen werden. Im Bereich des „Alten Eierhäuschens“ werden zusätzliche Versiegelungen durch einen erforderlichen Küchentrakt sowie befestigte Außenflächen erfolgen. Es werden zukünftig 1.900 m<sup>2</sup> mehr Flächen befestigt sein.

## **1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt werden**

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

### **1.2.1 Gesetze und Verordnungen**

#### **1.2.1.1 Baugesetzbuch**

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichern, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt. Es ist eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu gewährleisten. In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ist dargestellt, dass die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind. Hier werden alle Schutzgegenstände benannt. In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, § 2 Abs. 4 und § 4c BauGB und in der zugehörigen Anlage sind die Inhalte der Umweltprüfung dargestellt.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Ziele des Baugesetzbuches durch die Erfassung der umweltbezogenen Belange im Rahmen der Umweltprüfung und deren Berücksichtigung in der Abwägung.

#### **1.2.1.2 Bundesnaturschutzgesetz**

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

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

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

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

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den

Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (§ 18 BNatSchG). Gemäß § 1a BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen. Ein Ausgleich ist nach § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die Flächen im Geltungsbereich sind Außenbereich nach § 35 BauGB. Eingriffe, die durch die Planung vorbereitet werden, sind demnach ausgleichspflichtig.

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs liegt im Landschaftsschutzgebiet Plänterwald, das eine Größe von 90 ha umfasst. Das Plangebiet liegt nicht in Naturschutzgebieten und auch nicht in Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete). In unmittelbarer Nähe sind auch keine Schutzgebiete enthalten. Erhaltungsziele und der Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten sind durch die Planung nicht betroffen.

§ 44 Abs. 1 BNatSchG enthält Zugriffsverbote zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen der besonders geschützten Arten. Danach ist es verboten, Tiere der geschützten Arten zu fangen, zu töten oder Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der Natur zu entnehen oder zu zerstören, bzw. Pflanzen der geschützten Arten zu beschädigen oder zu vernichten. Im Bebauungsverfahren ist daher zu prüfen, ob auf der zu beplanenden Fläche besonders oder streng geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorkommen und ob durch die Planung Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG betroffen sind. Werden geschützte Arten festgestellt und kann das Vorhaben nicht so geplant werden, dass diese Arten oder deren Lebensstätten nicht beeinträchtigt werden, so ist bei der obersten Naturschutzbehörde die Zusicherung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG einzuholen. Die artenschutzrechtlichen Belange unterliegen nicht der baurechtlichen Abwägung. Für das Plangebiet wurden faunistische Untersuchungen durchgeführt. Auf der Grundlage dieser Untersuchungen erfolgt eine Prüfung, ob durch die Planung Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt sind und wie diese überwunden werden können (vgl. FPB 2022, FPB 2020a und Kap. II 2.5.2).

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

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

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

Im Rahmen der Planung erfolgte eine schalltechnische Untersuchung. Die Ergebnisse wurden in der Umweltprüfung berücksichtigt (Kap. II 2.4.2). Durch die Planung werden die Ziele eingehalten.

### **1.2.1.4 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)**

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

Den Zielen des Bundes-Bodenschutzgesetzes wird weitgehend entsprochen, da die Nutzung auf einem Grundstück erfolgen soll, dass bereits in einer vergleichbaren Form genutzt wurde und bereits über die erforderliche Infrastruktur verfügt.

Der Bereich des geplanten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ wird in der Karte Planungshinweise des Bodenschutzes überwiegend als Unbedenklichkeitsbereich dargestellt. Damit gelten die allgemeinen gesetzlichen Anforderungen für diesen Bereich. Im Bestand sind ca. 52.500 m<sup>2</sup> gemäß Biotoptypenkartierung (Peschel Ökologie & Umwelt 2018a) im geplanten Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ versiegelt. Dies entspricht einem Anteil von 27%. Dem westlichen Teil des geplanten Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ wird laut der Planungshinweiskarte zum Bodenschutz eine sehr hohe Schutzwürdigkeit zugewiesen. Hier liegen als Bodengesellschaft vererdete (Auen-) Niedermoor - (Auen-) Kalkniedermoore vor. Den nördlichen Randflächen des geplanten Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ sowie der Uferstreifen entlang der Spree wird in der Karte Planungshinweise Bodenschutz eine hohe Schutzwürdigkeit zugewiesen. Es handelt sich hier um Humusregosol/Gley-Braunerde + Hortisol/Gley + Pararendzina/Auenboden. Auch die Flächen des Plänterwalds haben eine hohe Schutzwürdigkeit. Es handelt sich hier um Rostbraunerde - vergleyte Braunerde - Gley-Braunerde. Der Plänterwald wird in seinem Bestand gesichert und als Fläche für Wald festgesetzt. Mit dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ausflugslokal und Räume für Kunst- und Kulturschaffende mit Beherrbergung“ wird eine bereits baulich genutzte Fläche wieder reaktiviert. Der Dammweg wird gegenüber der versiegelten Fahrbahn im Bestand durch die Planung erweitert und verbleibt aber mit Ausnahme von zwei Ausweichbuchten in der Fläche, die bereits heute als Verkehrsfläche gewidmet ist.

Das gesamte Grundstück des ehemaligen „Spreeparks“ ist im Bodenbelastungskataster als Altlastenverdachtsfläche Nr. 6156 ausgewiesen. Der Altlastenverdacht gründet sich auf die gewerbliche Nutzung des Areals als Baumschule (etwa 1920 – 1945) sowie als Freizeitpark (seit 1962; u. a. mit hydraulischen Fahrgeschäften, Werkstattbereich, Öl- und Farblager). Weiterhin ist bekannt, dass im Bereich der spreeseitigen Grundstücksgrenze verschiedentlich Erdstoffe unbekannter Herkunft zur Geländeneivellierung aufgeschüttet wurden.

Das Grundstück befindet sich in den weiteren Schutzzonen III A und III B für das Wasserwerk Johannisthal (Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Johannisthal (Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal)). Es werden lokal Bodensanierungen durchgeführt.

#### **1.2.1.5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / Berliner Wassergesetz (BWB)**

Zweck des Wasserhaushaltsgesetzes ist es, die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Das Gesetz gilt für oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser. Die Gewässer sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird. Dabei sind insbesondere mögliche Verlagerungen von nachteiligen Auswirkungen von einem Schutzgut auf ein anderes zu berücksichtigen. Es ist ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt, unter Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes zu gewährleisten.

Das Plangebiet liegt vollständig im Wasserschutzgebiet für das Wasserwerk Johannisthal (Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal). Der nördliche Teil des Plangebiets, der als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ geplant ist sowie das „Alte Eierhäuschen“ liegen in der Schutzzone III B und der Bereich des Plänterwalds und des Dammweges im Bereich der Schutzzone III A. Der Schutzzweck und die Verbote für die jeweiligen Schutzzonen sind in der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Wasserwerke Johannisthal geregelt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand wird das Wasserwerk Johannisthal in absehbarer Zeit wieder zur Trinkwasserversorgung genutzt, wodurch sich die Lage des Plangebiets auch zukünftig in der weiteren Schutzzone III A und III B befinden wird. Die Genehmigungspflicht nach § 22 a BWG und die Verbote gemäß Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal werden weiterhin Bestand haben.

Das Plangebiet grenzt direkt an ein Oberflächengewässer. Beeinträchtigungen des Grundwassers und der Spree als direkt angrenzendes Oberflächengewässer sind auszuschließen,

vor allem im Rahmen der Baumaßnahmen und des Betriebes. Der bestehende Uferwanderweg wird im Wesentlichen im Bestand gesichert. Gemäß § 38 WHG sind Gewässerschutzstreifen von mindestens 5 m einzuhalten. Der Bebauungsplan regelt nicht die Ausführungsplanung des Uferwanderweges. Der Bebauungsplan bereitet im Wesentlichen keine Veränderungen des Uferwanderweges vor. Im Bereich der geplanten zwei Eingänge zum „Kunst- und Kulturpark“ und im Bereich des geplanten Schiffsanlegers östlich des Ausflugslokals „Altes Eierhäuschen“ sind Veränderungen möglich. Diese sind aber nicht Gegenstand des Bebauungsplans, da sie eigenen Genehmigungen im Rahmen des Landschaftsschutzgebiets unterliegen bzw. innerhalb einer öffentlichen Parkanlage zulässig sind. Vorab wurde geprüft, dass die Umsetzung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen führen wird und daher keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan zu erwarten sind.

Der Uferbereich des Plangebiets ist Teil des sog. Blauen Bandes. Im Abschnitt der Spree (Fluss-km 25,5 und 23,8) sollen durch dem Ufer vorgelagerte Flachwasserzonen mit Wellenschutz (je nach verfügbarer Breite Palisaden/Steinschüttungen/Spundwand) naturnahe Ufer- und Sohlstrukturen für eine gewässertypspezifische Fauna und Flora, Fischlaichplätze, Gelegürtel und entsprechenden Land-Wasserübergänge hergestellt werden. Im Rahmen des Neubaus einer Schiffsanlegestelle im Bereich des Restaurants „Eierhäuschen“ ist eine Kompensationsmaßnahme mit einer Länge von 100 m vorgesehen, an die sich die Blaue Band Maßnahme anschließen soll.

Die wasserseitigen Maßnahmen, die jedoch nicht Gegenstand des Planverfahrens sind, umfassen:

- Teilabbruch des derzeitigen Uferverbau (überwiegend Betonspundwand) und anschließende naturnahe und dem ehemaligen typischen Landschaftsbild entsprechende Rekonstruktion der natürlichen Uferzonierung zwischen den Kilometern 23,8 und 25,5;
- Herstellung eines Flachufers wechselnder Neigungen (1:15 bis 1:20) sowie unterschiedlicher Tiefenwasserbereiche und Einbau verschiedener ökologischer Strukturen einschl. Bodensubstrate zur Erhöhung der Strukturvielfalt und Dynamik als Voraussetzung für eine hohe Biodiversität;
- Herstellung eines Wellenschutzes (Spundwand/Doppelpalisade o.ä.);
- Entnahme neophytischer Gehölze und Ersatz durch standortheimische Baumarten der Wasser-Land-Übergangszone und
- Schaffung von Ein- und Ausstiegsmöglichkeiten für Amphibien und wassergebundene Säugetiere (insbes. für den Biber).

Gemäß § 36a Berliner Wassergesetz soll, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist oder sonstige signifikante nachteilige Auswirkungen auf den Zustand der Gewässer nicht zu erwarten sind und sonstige Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht versickert werden. Sonstige Belange stehen der Versickerung insbesondere dann entgegen, wenn dadurch in den Gebieten Vernäsungsschäden an der Vegetation oder den Bauwerken entstehen oder Grundwasserbelastungen hervorgerufen werden können. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden hat die Wasserbehörde des Landes Berlin darauf hingewiesen:

1. Die direkte Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund ohne Passage der belebten Bodenzone ist im gesamten Wasserschutzgebiet verboten.
2. Eine Versickerung darf nur auf alllastenfreien Flächen erfolgen.

Zum Bebauungsplan wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet (FPB 2022b). Die Wasserbehörde des Landes Berlins wies darauf hin, dass wenn eine Einleitung nicht zu vermeiden wäre, diese nur in Höhe des Abflusses zulässig sei, der im "natürlichen" Zustand (ohne Versiegelung) auftreten würde. Diese "natürlichen" Gebietsabflüsse sollen zukünftig als Orientierung für Einleitbegrenzungen von Regenwasser herangezogen werden. So soll die Begrenzung von Regenwassereinleitungen basierend auf differenzierten Einleitvorgaben rechtlich geregelt werden. Bis zu diesem Zeitpunkt gelten folgende Übergangsregelungen:

Bei Bauvorhaben im Einzugsgebiet eines Gewässers 1. Ordnung, wie hier die SOW, oder im Einzugsgebiet der Mischwasserkanalisation gilt eine maximale Abflussspende von  $10/(s \cdot ha)$

für die Fläche des kanalisierten bzw. durch das Entwässerungssystem erfassten Einzugsgebietes (A E,k). Ergibt sich hieraus eine Einleitmenge von weniger als 1 l/s wird aufgrund der technischen Machbarkeit die Drosselvorgabe auf 1 l/s begrenzt. Die Einleitbeschränkung gilt als maximal zulässiger Drosselabfluss und ist bei mittelbaren Einleitungen in die Kanalisation unabhängig von der Jährlichkeit.

Für den Bereich des Dammweges wurden mögliche Arten der Niederschlagswasserversickerung im Bereich der Verkehrsfläche für besondere Zweckbestimmung untersucht. Die Festlegung der Versickerungsart ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans und unterliegt der späteren Ausführungsplanung. Die Versickerung wird entweder im Bereich der bereits gewidmeten Verkehrsfläche erfolgen, so dass über diese Fläche hinaus keine weiteren Beeinträchtigungen zu erwarten sind, oder es erfolgt eine Entwässerung über die Schulter außerhalb der gewidmeten Verkehrsfläche, die aber zu keinen weiteren Beeinträchtigungen des Bestands führen wird, da der Bestand erhalten wird. Die Festlegung der Versickerungsart erfolgt im Rahmen der Genehmigungs- und Ausführungsplanung.

#### **1.2.1.6 Denkmalschutzgesetz**

Im Plangebiet befindet sich mit dem „Alten Eierhäuschen“ ein Denkmal (Nr. 09020302). Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets befinden sich weitere Baudenkmale wie die Siedlungen an der Neuen Krugallee (Nr. 09020305 und Nr. 09020306) und die Abteibrücke zur Insel der Jugend (Nr. 09020308). Der Treptower Park (Nr. 09046091,T) ist mit den Baudenkmalen ein Gartendenkmal. Der Fischerbrunnen (Nr. 09020336), das Rathaus Treptow (Nr. 09020280) sowie das Amtsgebäude (Nr. 09020281) sind ebenfalls Baudenkmale.

Auf der östlichen Spreeuferseite sind die Lichtenberger Flußbadeanstalt (Nr. 09096018), das Kraftwerk Klingenberg (Nr. 09020306) sowie das Rundfunkzentrum Nalepastraße (Nr. 09020102) jeweils als Gesamtanlagen Baudenkmale.

Die Planung tangiert nicht die in der Umgebung bestehenden Denkmale.

Die denkmalgerechte Sanierung des „Alten Eierhäuschens“ erfolgt unter Einbeziehung des Landesdenkmalamtes.

In dem Plangebiet befinden sich zwei archäologische Fundstellen. Alle Bodeneingriffe sind im Vorfeld mit der archäologischen Bodendenkmalpflege des Landesdenkmalamtes Berlin abzustimmen.

#### **1.2.1.7 Baumschutzverordnung Berlin**

In Berlin stehen alle Laubbäume und die Nadelgehölzart Waldkiefer (*Pinus sylvestris*) sowie die Obstbaumarten Walnuss und Türkische Baumhasel unter dem besonderen Schutz der Baumschutzverordnung (BaumSchVO), sofern sie bestimmte Stammumfänge erreicht haben. Die Schutzbestimmungen der Baumschutzverordnung gelten für

- einstämmige Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm und
- mehrstämmige Bäume, wenn einer der Stämme einen Mindestumfang von 50 cm hat,

wobei der Stammumfang jeweils in einer Höhe von 130 cm über dem Erdboden gemessen wird. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, ist der Stammumfang unmittelbar unter der Krone maßgebend. § 4 BaumSchVO regelt, welche Handlungen an einem Baum verboten sind. Verboten ist danach nicht nur die Beseitigung eines Baumes; die Verbote betreffen auch Maßnahmen, die sich besonders schädigend auf die Bäume auswirken und ihren Weiterbestand gefährden können (z.B. Durchtrennen von Wurzeln).

Die Bäume, die gemäß Baumschutzverordnung geschützt sind, wurden durch den Vermesser eingemessen und die für die Baumschutzverordnung wichtigen Parameter aufgenommen. Große Anteile an Bäumen werden durch Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gesichert. Zusätzlich ist im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ außerhalb der Flächen a, b, c, d, e, f, g, h, i, j, k, l und m pro 1.000 m<sup>2</sup> angefangener überbaubarer Grundstücksfläche ein großkroniger, heimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.

Die Festsetzung Nr. 17 ist erforderlich, da auch außerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft eine starke Durchgrünung auf den Freiflächen des Kunst- und Kulturparks gesichert bzw. Baumbestand erhalten werden soll. Dabei sind die vorhandenen Bäume anzurechnen oder weitere Baumpflanzungen vorzunehmen. Dieses Ziel ergibt sich aus dem städtebaulichen Erfordernis, den Gebietscharakter zu erhalten und eine Einbindung in das Landschaftsschutzgebiet zu schaffen. Zur weiteren Begründung der städtebaulichen Erforderlichkeit der Baumpflanzungen siehe unter Begründung der textlichen Festsetzung Nr. 17. Sollten Baumfällungen erforderlich sein, so sind diese von der unteren Naturschutzbehörde zu genehmigen und Anforderungen an den Ersatz zu stellen. Auszugleichende Bäume nach Baumschutzverordnung Berlin können mit den Forderungen auf Grundlage der textlichen Festsetzung Nr. 17 verrechnet werden.

Im Wald unterliegen die Bäume dem Landeswaldgesetz. Im Plangebiet liegen Flächen, die seitens der Berliner Forsten als Wald nach Landeswaldgesetz bewertet wurden.

#### **1.2.1.8 Landeswaldgesetz**

Ziel des Landeswaldgesetzes ist es, den Wald wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Artenvielfalt, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild sowie die Erholung der Bevölkerung zu erhalten, nach Möglichkeit zu mehren und seine ordnungsgemäße Pflege nachhaltig zu sichern.

Der Grundsatz der Walderhaltung enthält drei Komponenten:

- Quantitative Komponente: Erhaltung des Waldes in seiner räumlichen Ausdehnung, sie stellt die wichtigste Komponente dar. Insofern ist also das bloße Vorhandensein des Waldes Anknüpfungspunkt für seinen Schutz. Dem entspricht das in § 9 BWaldG bzw. § 6 LWaldG Bln enthaltene grundsätzliche Verbot der Flächenumwandlung, mit dem weitere Waldflächenverluste vermieden werden sollen.
- Funktionelle Komponente: Sicherung der insbesondere durch den Standort und die Beschaffenheit des Waldes geprägten Funktionen und Zweckbestimmungen des Waldes.
- Qualitative Komponente: Sicherstellen, dass der Wald die seiner Funktion entsprechenden Wirkungen auch tatsächlich erbringen kann.

Ziel des Landeswaldgesetzes ist die Erhaltung des Status Quo.

Der Plänterwald, der Teil des Plangebiets ist, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB gesichert, so dass der Wald hier erhalten wird.

Berliner Forsten haben nach Begehung des geplanten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ Flächen festgestellt, die Waldflächen nach LWaldG sind. Der Großteil der Flächen wird als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen erhalten. Nur ein kleiner Teil von 1.000 m<sup>2</sup> wird überplant (vgl. II 2.5.5).

#### **1.2.1.9 Landschaftsschutzgebiet**

Das Plangebiet selbst umfasst Teile des LSG Nr. 46 „Plänterwald“ (Verordnung zum Schutz der Landschaft des Plänterwalds im Bezirk Treptow von Berlin – LSG-46, Landschaftsschutzverordnung vom 2418.1009.1998 (GVBL. S 291), geändert durch Gesetz vom 16.09.2004 (GVBl. S 391)). Das LSG Plänterwald umfasst eine Fläche von knapp 90 Hektar. In der Spree liegen die geschützten Landschaftsbestandteile Nr. 16 „Liebesinsel“, Nr. 17 „Kratzbruch“ und Nr. 18 „Bullenbruch“. Das geplante Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet, ist aber vollständig davon umgeben. Das ehemalige Ausflugslokal „Altes Eierhäuschen“ liegt bis auf einen kleinen nördlichen Bereich überwiegend im Landschaftsschutzgebiet.

Es ist daher zu klären, ob die Planung des Bebauungsplans 9-7 im Einklang mit den Schutzgebietszielen steht. Ist dies nicht der Fall, ist zu prüfen, ob das Vorhaben so geplant werden

kann, dass kein Konflikt mit der Schutzgebietsverordnung entsteht. Zunächst werden daher die Schutzziele benannt.

#### **1.2.1.9.1 Schutzziele LSG Plänterwald**

Ziel der Schutzgebietsausweisung ist:

- Erhalt und teilweise Wiederherstellung des vielfältigen, überwiegend sehr alten grundwassernahen Baumbestands als Lebensraum geschützter Tier- und Pflanzenarten
- Erhalt der Charakteristik des Landschaftsbildes des Flusses begleitenden Laubwaldes
- Erhalt aufgrund der besonderen, übergreifenden Bedeutung für die Erholung

Zur Förderung des Schutzzweckes sollen insbesondere folgende Ziele angestrebt und Maßnahmen durchgeführt werden:

1. Erhaltung und Entwicklung eines strukturreichen, standortgerechten Laubwaldes mit heimischen Gehölzarten durch natürliche Waldverjüngung im Wege des Plänterbetriebes unter Berücksichtigung der Berliner Waldbaurichtlinien,
2. Pflege und Entwicklung eines mehrstufigen Waldmantels (bestehend aus Strauch- und Krautsaum) mit heimischen Arten,
3. Eingrünung des „Spreeparks“ durch Anpflanzung standortgerechter und heimischer Gehölze insbesondere parallel des Zaunes am Spreeuferwanderweg; Eingrünung des Sportplatzes, der Kinderplansche sowie des Betriebshofes der Berliner Forsten als Sichtschutz und zur besseren Einfügung dieser Anlagen in das Waldbild,
4. Wiederherstellung der „Großen Ringspielwiese“ und der „Kleinen Ringspielwiese“ als Spiel- und Lagerfläche für Erholungssuchende unter Schonung der vorhandenen Jungbaumbestände (Naturverjüngung/Neupflanzungen),
5. wirksame Sperrung der entwidmeten Straßen und der von den gewidmeten Straßen in den Plänterwald führenden Wege für den Kfz-Verkehr (z. B. durch Poller oder andere, bewegliche Hindernisse),
6. naturnahe Gestaltung der Gewässerufer,
7. landschaftsgerechte Gestaltung des Wegenetzes,
8. Entsiegelung oder Entfernung maroder Bausubstanz in folgenden Teilbereichen: Restfundamente auf der „Kleinen Ringspielwiese“ und bauliche Anlage (verfallender Kiosk) südlich des „Alten Eierhäuschens“,
9. Rückbau des Wasserweges zur ausschließlichen Nutzung durch Fußgänger und Radfahrer.

Das geplante Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ liegt außerhalb der Schutzgebietskulisse. Durch die Sicherung des Waldes im Bebauungsplangebiet wird dem Schutzgebietsziel entsprochen. Maßnahmen im Wald sind nicht durch den Bebauungsplan berührt.

Das „Alte Eierhäuschen“ liegt überwiegend im LSG. Der Erhalt und die Sanierung, die bereits weit vorangeschritten ist, stehen den Schutzgebietszielen nicht entgegen

Durch den Dammweg werden Eingriffe in den Bestand vorgenommen. Im Rahmen der Umweltprüfung wird davon ausgegangen, dass die bereits im Bestand gewidmete Verkehrsfläche zukünftig weitgehend vollständig versiegelt werden wird. Zusätzlich sind zwei Ausweichbuchten für den Begegnungsfall LKW-LKW außerhalb der derzeit gewidmeten Verkehrsfläche geplant. Diese Ausweichbuchten sind Bestandteil der geplanten Verkehrsfläche. Die Verkehrsfläche wird als Verkehrsfläche mit besonderem Nutzungszweck „Fuß-, Rad- und zufahrtsberechtigter Verkehr“ festgesetzt. Über Zugangsbeschränkungen wird die Zufahrt nur bestimmten Nutzergruppen ermöglicht. Die Teileinziehung entspricht den Schutzgebietszielen.

Am Uferwanderweg sind in den Teilbereichen der geplanten Eingänge zum Sondergebiet „Kunst- und Kulturpark“ und dem geplanten Schiffsanleger Veränderungen möglich.

### 1.2.1.9.2 Prüfung der Verbotstatbestände

Gemäß § 26 BNatSchG und § 6 Abs. 1 der Verordnung ist es verboten, Handlungen vorzunehmen, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem in § 3 genannten Schutzzweck zuwiderlaufen. Im Folgenden werden die im § 6 Abs. 2 genannten verbotenen Handlungen dargestellt und bewertet, inwieweit durch die Planung solchen Handlungen entstehen könnten:

1. Verbot bauliche Anlagen zu errichten, auch solche, die einer Genehmigung nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht bedürfen.
2. Verbot Gärten oder Reitplätze anzulegen, Zäune oder sonstige Einfriedungen zu errichten.
3. Verbot Zelte, Wohnwagen oder vergleichbare Einrichtungen, wie Verkaufswagen, auf- oder abzustellen.
4. Verbot Materialien oder Abfälle zu lagern oder das Gebiet mit Abwässern, Chemikalien oder ähnlichen Fremdstoffen zu verunreinigen.
5. Verbot in das Gebiet Düngemittel, andere Nährstoffe oder Pflanzenschutzmittel einzubringen.
6. Verbot das Gebiet abweichend von den Vorgaben des Pflege- und Entwicklungsplans (§ 4) zu bewirtschaften.
7. Verbot entwässernde Maßnahmen durchzuführen.
8. Verbot Boden- oder Bodenbestandteile einzubringen oder zu entnehmen, die Bodengestalt auf andere Weise zu verändern, die Bodendecke zu beschädigen, zu verfestigen oder zu versiegeln.
9. Verbot außerhalb der dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Straßen mit durch Motorkraft angetriebenen Fahrzeugen zu fahren oder dort zu parken oder im Gebiet zu reiten.
10. Verbot Pflanzen oder Pflanzenteile, insbesondere Bäume, Hecken oder Gebüsche einzubringen, zu verändern, zu beseitigen, zu zerstören oder zu entnehmen.
11. Verbot wildlebende Tiere zu beunruhigen, ihnen nachzustellen oder zu ihrem Fang geeignete Vorrichtungen anzubringen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Eier, Larven, Puppen oder sonstigen Entwicklungsformen oder Nester wegzunehmen, zu zerstören oder zu beschädigen.
12. Verbot Tiere auszusetzen oder Hunde oder andere Haustiere unangeleint umherlaufen zu lassen.
13. Verbot motorsportliche Veranstaltungen durchzuführen, auch solche für Flug- und Fahrzeugmodelle mit Motor, oder motorbetriebene Modelle fliegen oder fahren zu lassen.
14. Feuer anzuzünden oder zu unterhalten.

Die Verbotstatbestände sind überwiegend nicht Gegenstand des Bebauungsplans, da sie auf ordnungsrechtliche Aspekte abzielen wie z.B. das Anzünden von Feuern oder die Haltung von Hunden. Das Verbot Nr. 1 ist durch das „Alte Eierhäuschen“ und den Dammweg betroffen, da hier bauliche Veränderungen durch die Planung planungsrechtlich vorbereitet werden. Dabei kann es auch zu Veränderungen des Bodens kommen, die durch das Verbot Nr. 8 nicht gestattet sind. Auch Pflanzungen können durch bauliche Maßnahmen betroffen sein (Verbot Nr. 10). Hierzu zählen Veränderungen im Bereich des Dammwegs sowie des Uferwanderwegs. Demnach kann für drei Verbotstatbestände eine Betroffenheit nicht ausgeschlossen werden bzw. ist eine Betroffenheit durch die Planung wahrscheinlich. Beim Dammweg ist davon auszugehen, dass sich die geplanten baulichen Veränderungen, ausgeschlossen sind die zwei Ausweibuchten, im Bereich einer bereits gewidmeten Straßenverkehrsfläche befinden.

### 1.2.1.9.3 Fazit

Schutzzweck des Gebiets ist es, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts in einem der letzten innerstädtischen Waldgebiete Berlins im Bereich der Treptower Spreetalniederung mit seinem vielfältigen, überwiegend sehr alten grundwassernahen Baumbestand als Lebensraum geschützter Tier- und Pflanzenarten zu erhalten und wiederherzustellen. Der Charakter

als Fluss begleitender Laubwald ist zu erhalten und das Gebiet wegen seiner besonderen, übergreifenden Bedeutung für die Erholung zu sichern. Für einige Flächen liegen spezielle Regelungen in der Schutzgebietsverordnung vor.

Gemäß § 26 BNatSchG und § 6 Abs. 1 der Schutzgebietsverordnung sind alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen.

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ liegt nicht im LSG. Durch das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ werden keine Maßnahmen vorbereitet, die sich negativ auf die Schutzgebietsverordnung auswirken (FPB 2022a). Anlagebedingt hat die Planung keine negativen Auswirkungen auf die Schutzziele. Auch Beeinträchtigungen der Erholungsbelange werden durch die Festsetzung des ehemaligen „Spreeparks“ als „Kunst- und Kulturpark“ im Bebauungsplan 9-7 nicht vorbereitet. Es wird eine „sanftere“ Entwicklung erfolgen als durch einen Freizeitpark. Durch die Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen, sowie Flächen zum Anpflanzen überwiegend an den Rändern des „Kunst- und Kulturparks“ wird eine Eingrünung des Parks erhalten. Dies entspricht den Schutzgebietszielen. Die Besucher erreichen den „Kunst- und Kulturpark“ zu Fuß oder mit dem Rad. Ausgenommen sind Menschen mit Einschränkungen, denen eine Zufahrt über den Dammweg ermöglicht werden soll.

Durch das „Alte Eierhäuschen“ werden keine Maßnahmen vorbereitet, die sich negativ auf die Schutzgebietsverordnung auswirken (FPB 2020a). Anlagebedingt hat die Planung keine negativen Auswirkungen auf die Schutzziele. Es handelt sich im Wesentlichen um eine Reaktivierung einer historischen Ausflugsstätte, die maßgeblich zum Plänterwald gehört. Nur in geringem Umfang sollen Räume und Beherbergung für Kunst- und Kulturschaffende bereitgestellt werden. Es finden geringe bauliche Erweiterungen statt, die als verträglich für das Landschaftsschutzgebiet bewertet werden. Die Besucher erreichen den Bereich zu Fuß oder mit dem Rad. Für den Betrieb des „Alten Eierhäuschens“ wurde im Rahmen des Bauantrags zur denkmalgerechten Sanierung eine naturschutzrechtliche Befreiung in Bezug auf die Lage im Landschaftsschutzgebiet erteilt. Im Rahmen der Genehmigung wurden die öffentlichen Interessen berücksichtigt.

Durch den Ausbau des sogenannten Wasserwegs im LSG zwischen Bulgarischer Straße und Kiehnwerderallee (die Kiehnwerderallee ist bereits versiegelt) werden Maßnahmen vorbereitet, die sich negativ auf die Schutzgebietsverordnung auswirken. Durch Maßnahmen wurde der Umfang aber erheblich reduziert. Zwar finden am Randbereich geringfügige Eingriffe in die Waldbiotope statt, grundsätzlich handelt es sich aber bei dem Ausbau des Wasserweges weitgehend nur um eine Ertüchtigung des bestehenden Weges. Die Erholungsfunktion wird durch eine Verbesserung der Wegeführung gestärkt. Es soll ein Beleuchtungskonzept vereinbart werden, um Störungen auf Tiere zu vermeiden. Der Umfang der Entsiegelungsmaßnahmen der Parkplätze überwiegt die Neuversiegelung.

Die Festsetzungen von Waldflächen entsprechen den Schutzgebietszielen.

Der Dammweg ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes. Der Dammweg wird als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß-, Rad- und zufahrtberechtigter Verkehr“ ausschließlich zur Ver- und Entsorgung sowie Zufahrt für Mitarbeiter und Schwerbeschädigte und Besucher des „Alten Eierhäuschens“ genutzt. Damit wirkt sich der Betrieb des zukünftigen „Kunst- und Kulturpark“ nicht negativ auf die Schutzgebietsziele aus. Für den Bereich der Umweltprüfung wird im Sinne eines worst case Ansatzes davon ausgegangen, dass die Fläche, die bereits im Bestand als Verkehrsfläche gewidmet ist, vollständig versiegelt wird, um u.a. auch die Anforderungen an eine sichere Verkehrsführung wie z.B. eine separate Führung von Fußgängern, zu erfüllen. Über die bisherige Breite der gewidmeten Verkehrsfläche hinaus sollen nur zwei Ausweichbuchten ergänzt werden. Gegenüber dem Bestand wird eine Fläche von 3.942 m<sup>2</sup>, die sich bis auf die prognostizierten 30 m<sup>2</sup> innerhalb der gewidmeten Verkehrsfläche befindet, mehr versiegelt. Im Rahmen der Reinzeichnung des Entwurf des Bebauungsplans 9-7 hat sich aufgrund einer anderen Konstruktion der Straßenverkehrsfläche ergeben, dass es sich um rund 21 m<sup>2</sup> Fläche handeln wird, die außerhalb der gewidmeten Verkehrsfläche liegen. Der Eingriff wird sich demnach geringfügig gegenüber der Prognose in der Umweltprüfung verkleinern. Diese geringfügige Abweichung hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Abwägungsergebnis. Die Veränderung (Ausbau) des

Dammwegs ist eine genehmigungsbedürftige Handlung gemäß § 7 der Schutzgebietsverordnung, die durch die Untere Naturschutzbehörde (UNB) genehmigt werden muss.

Der Bebauungsplan 9-7 steht keinen geltenden Rechtsvorschriften entgegen. Für den Dammweg ist eine Befreiung nach § 67 BNatSchG erforderlich.

#### **1.2.1.10 Berliner Energiewendegesetz**

Zweck dieses Gesetzes ist die Festlegung von Klimaschutzzielen für das Land Berlin sowie die Schaffung von Instrumenten zu deren Erreichung. Ziel ist es, die klimaschädlichen CO<sub>2</sub>-Emissionen bis 2030 um mindestens 70 Prozent, bis 2040 um mindestens 90 Prozent und spätestens bis 2045 um mindestens 95 Prozent im Vergleich zu 1990 zu senken.

Der geplante „Kunst- und Kulturpark“ berücksichtigt das Energiewendegesetz in dem ein hoher Anteil an alternativen Mobilitätsformen im Rahmen des Verkehrsgutachtens unterstellt wird und bewusst gefördert wird.

### **1.2.2 Übergeordnete Planungen und Fachpläne**

#### **1.2.2.1 Landschaftsprogramm (LaPro)**

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

Landschaftsprogramm und Flächennutzungsplan sind aufeinander bezogen und ergänzen sich. Die aus dem Entwicklungsziel abgeleiteten und auf die vorhandenen Nutzungen bezogenen Maßnahmen des Landschaftsprogramms formulieren die gesamtstädtischen Grundsätze für die Abwägung der umweltschützenden Belange gemäß § 1a BauGB. Bei naturschutzrechtlichen Eingriffen, die nicht am Ort des Eingriffs ausgeglichen werden können oder sollen, sind für die Maßnahmen des Ausgleichs die prioritären Räume der gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption des Landschaftsprogramms zu berücksichtigen.

Das LaPro gliedert sich in vier aufeinander abgestimmte Programmpläne, die Auskunft über die Dringlichkeit der langfristig zu erfüllenden landschaftsplanerischen sowie -pflegerischen Aufgaben geben. Folgende Anforderungen an Nutzungen sehen die Programmpläne für das Plangebiet vor:

##### **1.2.2.1.1 Teilplan Naturhaushalt/Umweltschutz**

Der Programmplan weist Vorsorgegebiete für die Naturgüter Luft, Klima, Boden und Wasser aus. Das Plangebiet liegt im Vorsorgegebiet Luftreinhaltung, Vorsorgegebiet Klima, teilweise Vorsorgegebiet Boden und im Wasserschutzgebiet. Das gesamte Plangebiet ist als Grün- und Freifläche dargestellt, die aus Gründen des Bodenschutzes, der Grundwasserneubildung und der Klimawirksamkeit erhalten und entwickelt werden soll. Ziele sind weiterhin die Anpassung an den Klimawandel, der Rückhalt des Wassers in der Landschaft, Beseitigung von Barrieren für den Luftaustausch. Es sind insbesondere klimaangepasste Pflanzen unter Bevorzugung hitze- und trockenstresstoleranter Arten zu verwenden.

Das Plangebiet liegt im Vorsorgegebiet Klima. Im Vorsorgegebiet sind klimatisch wirksame Freiräume zu erhalten, der Luftaustausch zu sichern und zu verbessern, Austauschbarrieren zu vermeiden sowie Bodenversiegelungen zu vermeiden bzw. auszugleichen. Stadtbäume sind zu erhalten bzw. neu zu pflanzen. Die Funktionen klimatischer Ausgleichs- und Entlastungsflächen sowie Luftleitbahnen sind zu sichern.

Das Plangebiet liegt wie die gesamte Innenstadt im Vorsorgegebiet Luftreinhaltung. In diesem Vorsorgegebiet sind Emissionen zu mindern, Freiflächen zu erhalten und der Vegetationsanteil zu erhöhen.

Das Plangebiet liegt im Vorsorgegebiet Wasserschutzgebiet. Das Plangebiet ist geprägt durch grundwasserabhängige Biotope. Ziel ist die Sicherung eines guten mengenmäßigen und chemischen Zustands des Grundwassers und die Vermeidung von Versiegelungen.

Grundwassergefährdende Anlagen sind verstärkt zu überprüfen und zu überwachen. Potenziell grundwassergefährdende Anlagen sind nicht neu anzusiedeln. Altlasten sind vorrangig zu sanieren. Bestehende Gewässer sind vorrangig zu schützen. Die dauerhafte Freilegung von Grundwasser ist zu vermeiden. Bei Baumaßnahmen sind keine wassergefährdenden Stoffe zu verwenden.

Die südlich an den ehemaligen „Spreepark“ und das „Alte Eierhäuschen“ angrenzenden Flächen des Plänterwalds liegen im Vorsorgegebiet Bodenschutz. Hier soll die Leistungsfähigkeit der Böden durch Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen gesichert werden. Der natürliche Bodenaufbau ist zu schonen. Bodenversiegelungen sind zu vermeiden. Es ist eine bodenschonende Bewirtschaftung anzustreben.

Der westliche und nördliche Teil des geplanten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ wird als Boden mit besonderer Leistungsfähigkeit dargestellt. Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion sind zu vermeiden. Bei Bauvorhaben ist ein vorsorgender Bodenschutz zu betreiben ggf. unter einer bodenkundlichen Baubegleitung. Boden ist fachgerecht abzutragen, zu lagern und wiedereinzubauen. Bei grundwasserbeeinflussten Böden sind Grundwasserabsenkungen zu minimieren.

Der Bebauungsplan entspricht weitgehend den Zielen des Teilplans. Die Entwicklung des „Kunst- und Kulturparks“ soll außerhalb des Vorsorgegebiets Bodenschutz erfolgen. In dem westlichen Teilbereich des geplanten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“, für das besondere Anforderungen aus der Sicht des Bodenschutzes bestehen, wurden erhebliche Beeinträchtigungen im Rahmen des Planverfahrens vermieden, da der geplante Zugang in den Bereich des Uferwanderweges verlegt wurde. Erhebliche Beeinträchtigungen in Bezug auf Boden- und Grundwasserschutz werden durch die Planung nicht vorbereitet. Im Bereich des Dammwegs wird eine Versickerungsart gewählt, mit der eine Gefährdung des Grundwassers nicht zu besorgen ist. Das geplante Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ behält die landschaftliche Prägung. Insgesamt dürfen maximal nur 40% versiegelt werden. In dem Bereich des „Kunst- und Kulturparks“ bestand mit dem ehemaligen „Spreepark“ bereits eine vergleichbare Nutzung (27% Versiegelung), so dass den Zielen des Teilplans Rechnung getragen wird. Der Plänterwald wird im Bestand gesichert, so dass die klimatische Entlastungsfunktion und die Naturnähe des Wasserhaushalts in diesem Bereich gesichert werden. Im Bereich des geplanten „Kunst- und Kulturparks“ werden aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet Bodensanierungen erfolgen.

#### **1.2.2.1.2 Teilplan Biotop- und Artenschutz**

Der Programmplan „Biotop- und Artenschutz“ zeigt Entwicklungsziele zur Verbesserung der Lebensbedingungen der wildlebenden Pflanzen- und Tierwelt auf. Er umfasst die programmatischen, räumlich darstellbaren Inhalte des Artenschutzprogramms.

Das Plangebiet ist im Programmplan Biotop- und Artenschutz als waldgeprägter Raum dargestellt. Ziel ist eine naturnahe Waldbewirtschaftung gemäß der Berliner Waldbaurichtlinie (insbesondere Förderung der Naturverjüngung, Verwendung heimischer Arten, Betonung standörtlicher Unterschiede, Entwicklung mehrschichtiger Bestände). Es sollen Waldmantelgesellschaften und -säume entwickelt werden. Der Anteil an Lichtungen und lichten Beständen soll erhöht werden (z.B. Wiederherstellung von Hutewäldern, Förderung von Magerrasen und Heide auf Dünenstränden). Moore und Kleingewässer sollen renaturiert werden. Empfindliche Waldbereiche sollen durch Lenkung des Erholungsbetriebs und Einschränkung des privaten KfZ-Verkehrs vor Beeinträchtigungen geschützt werden. Der Wasserhaushalt in von Grund- und Schichtenwasser beeinflussten Wäldern soll stabilisiert werden.

Der Bereich an der Spree ist als überformte Niederung dargestellt. Der naturräumliche Zusammenhang ist hier zu berücksichtigen. Freiflächen in Niederungs- und Hangbereichen mit ihren typischen Vegetationsbeständen sind zu erhalten. Gewässerbegleitende Grün- und Freiflächen, insbesondere für feuchtliebende Arten sind anzulegen.

Für den Teil des Plangebiets, der als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ geplant wird, sowie für das „Alte Eierhäuschen“ ist die Biotopvernetzungsfunktion zu entwickeln und zu sichern.

Der Plänterwald ist als Landschaftsschutzgebiet und damit als Teil des Berliner Biotopverbunds dargestellt.

Die Planung entspricht den Zielen des Teilplans teilweise. Im nördlichen Teil des Plangebiets wird der Ufergrünzug gesichert. Der Plänterwald wird im Bestand gesichert, so dass hier dauerhaft für den Biotopverbund wirksame Flächen bestehen werden. Im geplanten Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ werden durch grünordnerische Festsetzungen wertvolle Flächen im Bestand gesichert, so dass diese auch zukünftig Bedeutung für den Biotopverbund haben werden. Auch die Gewässer werden erhalten, die Bedeutung für Amphibien haben. Es werden darüber hinaus weitere Flächen für die Entwicklung von Laubholzwäldern gesichert. Die Störungsintensität wird aufgrund der Wiederaufnahme der Nutzung deutlich zunehmen, dies wirkt sich negativ auf die Lebensraumfunktion auf. Die vollständige Ausnutzung der Verkehrsfläche inkl. der zwei geplanten Ausweichbuchten außerhalb der gewidmeten Verkehrsfläche führt zu einer Verstärkung der Barrierefunktion gegenüber der versiegelten Fahrbahn im Bestand. Durch eine Teileinziehung des Dammwegs und die dadurch bedingte sehr geringe Verkehrsbelastung können erhebliche Beeinträchtigungen aber vermieden werden.

#### **1.2.2.1.3 Teilplan Landschaftsbild**

Der Programmplan Landschaftsbild stellt das Plangebiet als waldgeprägten Bereich dar. Ziel ist die Entwicklung standortgerechter, vielschichtiger Waldbestände und der Erhalt alter und naturnaher Waldbestände. Strukturierende Landschaftselemente wie Hutewälder, Magerrasen, Heide und Waldwiesen, Felder und Alleen sind zu erhalten und zu entwickeln. Die Belastung empfindlicher Waldbereiche ist zu verringern.

Das geplante Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ sowie das geplante Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ausfluglokal und Räume für Kunst- und Kulturschaffende mit Beherbergung“ werden als Infrastrukturfläche mit prägendem Vegetationsbestand und Parkanlage (Gestalttyp Parkanlage) dargestellt. Es handelt sich um eine Freifläche im Bereich von Rinnen, Senken und Feuchtgebieten.

Der Bereich an der Spree ist als prägende und gliedernde Freifläche und als überformte Niederung dargestellt. Der naturräumliche Zusammenhang ist hier zu berücksichtigen. Freiflächen in Niederungs- und Hangbereichen mit ihren typischen Vegetationsbeständen sind zu erhalten. Gewässerbegleitende Grün- und Freiflächen, insbesondere für feuchteliebende Arten sind anzulegen. Blickbeziehungen auf das Gewässer sind zu erhalten und zu entwickeln.

Den Zielen des Teilplans wird überwiegend entsprochen. Im Bereich des Plänterwalds werden die standortgerechten Waldbestände gesichert und entwickelt. Im Bereich des geplanten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ und des geplanten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Ausfluglokal und Räume für Kunst- und Kulturschaffende mit Beherbergung“ wird dieses Ziel überwiegend umgesetzt. Der prägende Vegetationsbestand wird im geplanten Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ in die Planung integriert werden. Es ist davon auszugehen, dass das Landschaftsbild sich positiv entwickeln wird, weil die brachgefallene Nutzung reaktiviert und neu inszeniert wird. Entlang der Spree wird der bestehende Ufergrünzug gesichert. Durch geringfügige Veränderungen im Bereich der geplanten Zugänge und des Schiffsanlegers wird der Uferweg nicht in seinem Landschaftsbild beeinträchtigt.

#### **1.2.2.1.4 Teilplan Erholung und Freiraumnutzung**

Der Teilplan Erholung und Freiraumnutzung stellt den Bereich des Plänterwalds als Erholungswald dar. Ein mehrstufiger, vielfältiger, standortgerechter Wald ist zu entwickeln und zu sichern (mit Lichtungen, Waldsäumen und Waldinnenrändern). Mischwaldbestände sind zu qualifizieren und zu entwickeln. Störende und untypische Nutzungen sind auszulagern. Erholungsnutzungen sind zu integrieren und zu lenken.

Der Bereich des geplanten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ sowie des geplanten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Ausfluglokal und Räume für Kunst- und Kulturschaffende mit Beherbergung“ ist als „Spreepark“ dargestellt. Hier liegt eine Nutzungsänderung gemäß Flächennutzungsplan vor. Es geht um die Anlage zusammenhängender Grünflächen / Parkanlagen mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten (wohnungs- und siedlungsnahes Grün).

Die Planung entspricht den Zielsetzungen, weil der Plänterwald gesichert wird und das geplante Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ den Abgrenzungen des „Spreeparks“ entspricht. Durch geringfügige Veränderungen im Bereich der geplanten Zugänge und des Schiffsanlegers wird der Uferweg nicht in seiner Erholungsfunktion beeinträchtigt. Es ist eher von einer Stärkung der Erholungseignung auszugehen. Der im Teilplan Erholung und Freiraumnutzung als „Spreepark“ gekennzeichnete Bereich umfasst auch die Fläche des „Alten Eierhäuschens“. Der bestehende Uferwanderweg wird gesichert. Die Neuprofilierung des Dammweges, die im Bereich der bereits gewidmeten Verkehrsfläche erfolgt, könnte einen Verschneidungseffekt des Plänterwalds verursachen bzw. verstärken. Durch eine Teileinziehung des Dammweges und die dadurch bedingte sehr geringe Verkehrsbelastung können erhebliche Beeinträchtigungen aber vermieden werden.

#### **1.2.2.1.5 Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption**

Die Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption stellt Suchräume und Flächen dar, für die aus gesamtstädtischer Sicht ein besonderes Handlungserfordernis besteht. Die Priorität dieser Flächen resultiert daraus, inwieweit sie in der Lage sind, das Natur- und Freiraumsystem der Stadt zu stützen bzw. zu ergänzen. Bei der Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffe in der verbindlichen Bauleitplanung sind für die Maßnahmen des Ausgleichs die prioritären Räume und Flächen der gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption des LaPro grundsätzlich vorrangig zu berücksichtigen.

Das Plangebiet ist Teil der Gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption. Die Bereiche des geplanten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ sowie des geplanten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Ausfluglokal und Räume für Kunst- und Kulturschaffende mit Beherbergung“ gehören zu dem Suchraum Freiraumachsen. Der Bereich des Plänterwalds sowie der westliche Teil des geplanten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ sind als Ausgleichspotenzial dargestellt. Hier sind prioritäre Flächen und Maßnahmen vorhanden. Im Planverfahren wurde geprüft, ob Aufwertungsmaßnahmen im Plänterwald als Ausgleich für Eingriffe durch den „Kunst- und Kulturpark“ sowie des „Alten Eierhäuschens“ und des Dammweges möglich sind. Es wurden im geringen Umfang Maßnahmen am Pionierweg, der von der Neuen Krugallee zum ehemaligen Haupteingang des Spreeparks führt, gefunden und Eingriffen zugeordnet.

#### **1.2.2.2 Landschaftsplan**

Für das Plangebiet wurde kein Landschaftsplan aufgestellt oder befindet sich in Aufstellung. Nördlich der Spree grenzt der Landschaftsplan V-L-1 Halbinsel Stralau an, der durch den Bebauungsplan nicht beeinflusst wird.

#### **1.2.2.3 Stadtentwicklungsplan Klima**

Das Land Berlin hat am 31. Mai 2011 den Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima) beschlossen. Ziel dieses Stadtentwicklungsplans ist es, die Stadt auf den Klimawandel vorzubereiten. Der Klimawandel trifft die Städte auf besondere Weise, er wirkt sich auf das Bioklima und damit auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der Menschen aus. Der Stadtentwicklungsplan Klima widmet sich den räumlichen und stadtplanerischen Aspekten des Klimas in Berlin. Ziel des StEPs Klima ist es:

- gesundheitliche Beeinträchtigungen durch Hitzebelastungen im bebauten und unbebauten Bereich zu verhindern,
- Schäden durch klimawandelbedingte Extremereignisse zu minimieren,
- die ökologischen Systeme der Gewässer auch bei veränderten Niederschlagscharakteristiken zu stabilisieren,
- ein häufiges Überlaufen der Mischwasserkanalisationen zu verhindern,
- Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in Natur- und Freiräumen zu sichern,
- gute Erreichbarkeit mit ÖPNV zu sichern sowie
- die Infrastruktur der Ver- und Entsorgung funktionstüchtig zu halten.

Das Plangebiet gehört aufgrund seines Vegetationsbestandes nicht zu einem klimatischen Belastungsbereich (Karte 01-03). Das Plangebiet ist überwiegend als Grün- und Freifläche dargestellt, lokal gibt es eine Empfindlichkeit gegenüber Grundwasserabsenkungen. Im Bereich des geplanten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ und des geplanten Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Ausflugslokal und Räume für Kunst- und Kulturschaffende mit Beherbergung“ sind die Stadtbäume als potenziell empfindlich gegenüber Änderungen des Grundwasserhaushalts dargestellt (Karte 04). Das Plangebiet weist einen prioritären Handlungsbedarf auf (Karte 05). Die Grün- und Freiflächen sollen qualifiziert und angepasst werden. Potenziale zur Entsiegelung unbebauter Flächen sollten im Bereich des geplanten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ und des geplanten Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Ausflugslokal und Räume für Kunst- und Kulturschaffende mit Beherbergung“ ausgenutzt werden. Für Moore und Feuchtgebiete sollte ein Wassermanagement erfolgen (Karte 06). Der Bereich des „Spreeparks“ und des „Alten Eierhäuschens“ sind an die Trennkanalisation angeschlossen (Karte 07). Dieser Bereich weist laut Karte einen Versiegelungsgrad von 10-20% auf (Karte 09). Das Plangebiet außerhalb des „Spreeparks“ und des „Alten Eierhäuschens“ hat Relevanz als natürlicher Kohlenstoffspeicher (Karte 11).

Das Plangebiet ist dem Handlungsfeld Grün- und Freiflächen zugeordnet (Karte 12).

Zur Vertiefung und Profilierung der Inhalte des StEP Klima 2011 trat im Juni 2016 der StEP Klima KONKRET als Werkzeug- und Ideenkasten für Maßnahmen zur Anpassung des Stadtgefüges an die Folgen des Klimawandels hinzu. Für die beiden Leitthemen Hitzeanpassung und wassersensible Stadtentwicklung werden im StEP Klima KONKRET Optimierungen von Anpassungsmaßnahmen in unterschiedlichen Stadtstruktur- und Flächentypen aufgezeigt.

Den Zielen des StEP Klima wird entsprochen. Der Plänterwald, der teilweise im Plangebiet liegt, wird erhalten und als Fläche für Wald festgesetzt. Im Bereich des geplanten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ und des geplanten Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Ausflugslokal und Räume für Kunst- und Kulturschaffende mit Beherbergung“ wird die Vegetation weitgehend erhalten. Der Versiegelungsgrad wird weiterhin gering sein, sich aber wahrscheinlich erhöhen. Der FNP legt ein Verhältnis von befestigter zu unbefestigter Fläche von 40 zu 60 fest. Die klimatisch entlastend wirkenden Strukturen bleiben erhalten und werden über Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gesichert.

#### **1.2.2.4 Lärminderungsplanung**

Der Senat von Berlin hat in seiner Sitzung vom 20. Januar 2009 den von der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz auf Grund des § 47d Bundes-Immissionsschutzgesetzes - BImSchG ("Lärmaktionspläne" - Umsetzung der EG-Umgebungslärmrichtlinie) aufgestellten Lärmaktionsplan 2008 für das Land Berlin beschlossen. Mit dem Lärmaktionsplan 2013-2018 wurde Bilanz gezogen und der Lärmaktionsplan 2008 und die hierin aufgezeigten Maßnahmen fortgeschrieben, sofern sie noch nicht umgesetzt wurden.

Der Lärmaktionsplan 2008 bereitete Maßnahmen vor, die durch Anordnungen oder sonstige Entscheidungen der zuständigen Träger der öffentlichen Verwaltung nach den jeweilig geltenden Rechtsvorschriften umzusetzen sind (Tempo 30, Verbesserung der Straßenraumorganisation, Fahrbahnsanierungen). Sind in den Plänen planungsrechtliche Festlegungen vorgesehen, haben Planungsträger dies bei den Planungen zu berücksichtigen.

Die Lärmaktionsplanung erfolgt sowohl rahmensetzend für die gesamtstädtische Ebene als auch konkretisierend für 12 ausgewählte Konzeptgebiete und 8 ausgewählte Konzeptstrecken. Die Konzepte galten auch mit der Lärmaktionsplanung 2013-2018 (bis auf wenige Ausnahmen) weiter. Das Plangebiet gehörte zu keinem Modellgebiet der Lärminderung.

Mit der Neuen Krugallee begrenzte eine Straße mit sehr hoher Lärmbelastung im Bestand das Plangebiet. Gemäß der Lärmwirkungsforschung steigt ab einer Dauerbelastung von 55 dB(A) nachts und 65 dB(A) tags das Risiko von Herz-Kreislaufkrankungen durch chronischen Lärmstress. Deshalb wird die Einhaltung dieser Werte als mittelfristiges Ziel formuliert. Diese gesundheitsrelevanten Schwellenwerte dienen im Rahmen der Vorsorge als Zielwerte für die Lärminderungsplanung.

Durch die Planung wird es zu einer Erhöhung des Ziel- und Quellverkehrs kommen, da die Nutzung im Bestand in weiten Teilen brachliegt. Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die Umweltauswirkungen durch ein schalltechnisches Fachgutachten untersucht und die Erheblichkeit der Auswirkungen durch den zusätzlichen Verkehr eingeschätzt (Kap. II 2.4.2). Dabei zeigt sich, dass die Auswirkungen auf den Verkehr nicht erheblich sind.

Die Teile des Plänterwalds, die im Plangebiet liegen, gehörten nicht zu einem ruhigen Gebiet, aber zu einer innerstädtischen Grün- und Erholungsfläche gemäß Lärmaktionsplan 2008, die anhand der Pegel- und Größenkriterien eine hohe Erholungsfunktion aufweisen. Anders als bei der Lärmsanierung an bestehenden Verkehrswegen steht bei Erholungsflächen der Schutz vor einer Zunahme des Lärms und damit der Vorsorgegedanke im Fokus.

Mit dem Senatsbeschluss vom 23.06.2020 ist der Lärmaktionsplan 2019-2023 in Kraft getreten. Der Lärmaktionsplan identifiziert Handlungsfelder und Maßnahmen, die in den kommenden Jahren bearbeitet und umgesetzt werden. Dazu zählen die zukünftige Mobilität in neuen Stadtquartieren, ein Tempo-30-Konzept, Ruhige Gebiete und städtische Ruhe- und Erholungsräume oder auch das Verhalten im Straßenverkehr.

Zugleich werden Maßnahmen der bisherigen Lärmaktionspläne fortgeführt, die sich als effektive Instrumente zur Lärminderung bewährt haben.

Der Plänterwald ist auch weiterhin als innerstädtische Erholungsfläche (> 30ha geführt). Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung war die Erholungsfläche Gegenstand der Untersuchung. Auch zukünftig werden die Kriterien für innerstädtische Erholungsflächen eingehalten.

#### **1.2.2.5 Luftreinhalteplanung**

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

Aufgrund weiträumiger Überschreitungen der Grenzwerte für PM<sub>10</sub> und NO<sub>2</sub> musste Berlin bis 2005 einen Luftreinhalte- und Aktionsplan aufstellen. Der Luftreinhalteplan 2005-2010 enthält eine Vielzahl von Maßnahmen. Kernstück ist die stufenweise Einführung der Umweltzone. Der aktuell vorliegende Luftreinhalteplan 2011-2017 wurde im Juni 2013 vom Senat beschlossen, bilanziert die bisherigen Maßnahmen und weist zusätzlich Maßnahmen aus, um die Luftbelastung weiter zu verringern.

Der Luftreinhalteplan 2011 – 2017 sieht für die Stadtplanung u.a. folgende Maßnahmen zur Verbesserung des Luftaustausches und der Schadstoffbelastung vor:

- Erhalt und Ausweitung der Ausbreitungsbedingungen für den Luftaustausch,
- Vermeidung der Schaffung zusätzlicher Belastungsschwerpunkte,
- Einhaltung der Grenzwerte bei der Entwicklung von Industrie- und Gewerbeflächen,
- Schaffung von Grünzügen und straßenbegleitenden Grünflächen sowie
- Beachtung der Maßgaben der Stadtentwicklungspläne (insb. StEP Klima und Zentren).

Am Rand des Plangebiets liegt mit der Neuen Krugallee eine Straße, für die Maßnahmen der Luftreinhalteplanung Berlin vorgesehen sind.

Am 23.07.2019 wurde vom Senat die zweite Fortschreibung des Luftreinhalteplans beschlossen. Diese schafft neue gesetzliche Vorgaben zur Verbesserung der Luftqualität und dem damit verbundenen Schutz der menschlichen Gesundheit. Kernstück ist die weiterführende Reduzierung der Stickstoffdioxide in der Luft, welche zu drei Vierteln aus dem motorisierten Straßenverkehr stammen. Die Maßnahmen basieren stadtweit auf der technischen Optimierung der Linienbusse, der Förderung von Elektrofahrzeugen sowie der Ausweitung der Parkraumbewirtschaftung und der Förderung der öffentlichen Verkehrsmittel. Hinzu kommen lokale Maßnahmen mit vermehrten Tempo 30-Zonen (die teilweise bereits in Kraft getreten

sind) und Dieseleinfahrtsverbote für acht Straßen für Dieselfahrzeuge bis einschließlich Euro-norm Euro 5/V. Durch die geplante Schaffung eines breiten Angebots an alternativen Mobilitätsformen wird den Zielen der Luftreinhalteplanung entsprochen.

### **1.2.2.6 Planungen des Bezirks**

#### **1.2.2.6.1 Uferkonzeption Landschaftsplanerisches Konzept zur stadträumlichen Qualifizierung der Uferlagen im Bezirk Treptow-Köpenick**

Die Uferkonzeption beschäftigt sich mit der Konkretisierung der landesplanerischen Ziele zu den Wasserlagen auf Bezirksebene. Es geht um die Festschreibung von bezirklichen Leitlinien und Strategien zur Aktivierung der ökologischen und freiraumplanerischen Potentiale an den Ufern der Gewässer des Bezirkes und die Abstimmung und Vermittlung der Ziele im breiten fachlichen und behördeninternen Umfeld sowie in der Öffentlichkeit.

Die Planung berücksichtigt dieses Ziel durch Sicherung des Ufergrünzuges mit Uferwanderweg entlang der Spree.

## **2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen**

### **2.1 Räumlicher Untersuchungsumfang, angewandte Untersuchungsmethodik**

Der Untersuchungsgegenstand ist der Bebauungsplan 9-7 (Plangebiet) und die durch die Planung voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen. Der Bebauungsplan sieht die Entwicklung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“, eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Ausflugslokal und Räume für Kunst- und Kulturschaffende mit Beherbergung“ und die Sicherung des Plänterwalds als Fläche für Wald vor, der Teil des Plangebiets ist. Der Bebauungsplan sichert auch die Erschließung für die künftige Nutzung des „Kunst- und Kulturparks“ und des „Ausflugslokal und Räume für Kunst- und Kulturschaffende mit Beherbergung“ über eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß-, Rad- und zufahrtsberechtigter Verkehr“.

Zur Ermittlung der Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungen auf den Naturhaushalt werden Untersuchungsräume definiert. Die Untersuchungsräume richten sich nach den möglichen Umweltauswirkungen. Hauptkriterien für die Abgrenzung sind die Reichweiten der Auswirkungen der Planung (Wirkfaktoren) sowie die an das Plangebiet angrenzenden Nutzungen mit ihren spezifischen Empfindlichkeiten und die örtlichen Gegebenheiten.

Der Untersuchungsraum für das Schutzgut Boden erstreckt sich auf das Plangebiet selbst, da über das Plangebiet hinaus keine Auswirkungen zu erwarten sind. Mögliche Beeinträchtigungen können durch zusätzliche Versiegelungen entstehen.

Der Untersuchungsraum für das Schutzgut Wasser umfasst neben dem Plangebiet auch Teile der Spree, da Beeinträchtigungen der Spree durch die Planung bau- und betriebsseitig auszuschließen sind. Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet, so dass Beeinträchtigungen des Grundwassers auszuschließen sind.

Der Untersuchungsraum für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt umfasst die Fläche des ehemaligen „Spreeparks“ und des „Alten Eierhäuschens“, für die der Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Veränderungen schaffen soll. Für diesen Bereich wurden floristische und faunistische Kartierungen durchgeführt und teilweise für Teilbereiche weiter konkretisiert. Für die angrenzenden Flächen des Plänterwalds wird im Rahmen der Umweltprüfung geprüft, inwieweit Wechselwirkungen mit den baulichen Entwicklungen im Bereich des geplanten „Kunst- und Kulturparks“ und im Bereich des „Alten Eierhäuschens“ zu erwarten sind.

Der Untersuchungsraum für das Schutzgut Klima/ Luft umfasst das Plangebiet sowie die angrenzenden stärker belasteten Straßenflächen. In diesem Bereich ist zu untersuchen, welche Strukturen klimatisch entlastend wirken und wie diese ggf. durch die Planung beeinträchtigt werden. Im Bereich des Dammweges können die lufthygienischen Belastungen durch den zusätzlichen Verkehr steigen.

Der Untersuchungsraum für das Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild umfasst neben dem Plangebiet die angrenzende Spreeuferseite, da in diesen Bereichen Sichtbeziehungen zum Plangebiet bestehen.

Bezüglich des Schutzgutes Mensch und seine Gesundheit werden das Plangebiet selbst, die angrenzenden empfindlichen Wohnnutzungen, die angrenzende Spreeuferseite, die Erholungswege und -flächen sowie die ggf. stärker belasteten angrenzenden Straßen betrachtet.

Der Untersuchungsraum für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter umfasst auch die außerhalb des Plangebiets liegenden Denkmale.

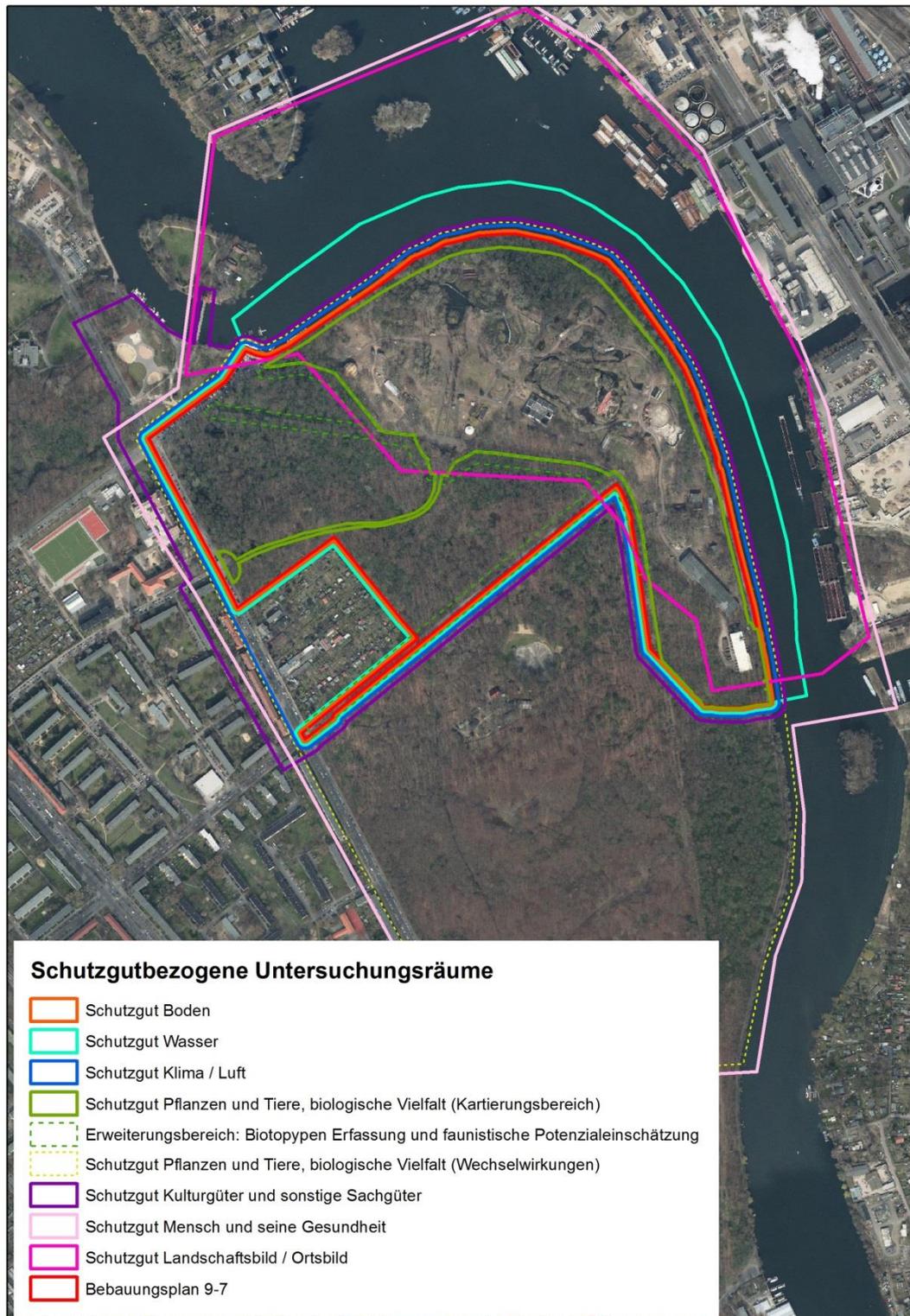


Abb. 3: Schutzgutbezogene Untersuchungsräume

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplans auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen werden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt, beschrieben und bewertet. Die Umweltprüfung ist zudem nicht auf die Betrachtung nachteiliger Umweltauswirkungen beschränkt, sondern bezieht auch positive Auswirkungen ein.

Im Rahmen der verbal-argumentativen Untersuchungsmethode wird zunächst der gegenwärtige Zustand beschrieben. Hieraus werden die Empfindlichkeiten der jeweiligen Schutzgüter gegenüber den zu erwartenden Veränderungen abgeschätzt. Auf der Grundlage der Darstellung der Auswirkungen des Bebauungsplans werden außerdem die zu erwartenden Beeinträchtigungen und Wirkungen auf alle Schutzgüter aufgezeigt und zum Bestand und zur Empfindlichkeit in Relation gesetzt. Zusammenfassend werden dann Empfehlungen zur Vermeidung, zur Minimierung sowie ggf. zum Ausgleich der festgestellten Umweltauswirkungen abgeleitet.

## **2.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden**

Das Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin hat in der Sitzung am 12.02.2002 (BA-Beschluss 17/02) beschlossen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bestandssicherung und für die Entwicklung des Freizeit- und Familienparks „Spreepark“ im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Plänterwald, am traditionellen Standort durch ein Bebauungsplanverfahren zu schaffen. Mit Änderungsbeschluss vom 21.03.2017 wird das Verfahren fortgesetzt und die avisierte Nutzung auf „Kunst- und Kulturpark“ geändert.

Zeitlicher Ausgangspunkt für die Betrachtung der Umweltauswirkungen sind die zugrunde zu legenden Erfassungen aus 2017, da zu diesem Zeitpunkt auch eine neue Planungskonzeption erstellt wurde.

Im Folgenden werden die Schutzgüter mit ihren Bestandsmerkmalen und Empfindlichkeiten dargestellt.

### **2.2.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit**

#### **2.2.1.1 Bestand**

Das Plangebiet ist im Bereich des ehemaligen „Spreeparks“ und „Alten Eierhäuschens“ durch die aufgelassene Nutzung geprägt. Im Plangebiet liegen Teile des Plänterwalds. Der Dammweg verbindet den ehemaligen „Spreepark“ mit der Neuen Krugallee und verläuft durch den Plänterwald.

#### Bioklima

Das Plangebiet wird im Umweltatlas Berlin den Grünflächen mit höchster Schutzwürdigkeit zugeordnet. Ausnahme bildet ein kleiner Teil im Westen des ehemaligen „Spreeparks“, dem eine hohe Bedeutung zugeschrieben wird. Die Siedlungsbereiche an der Neuen Krugallee außerhalb des Plangebiets weisen weniger günstige thermische Bedingungen auf. Diese Wohngebiete weisen bereits aufgrund ihrer demographischen Zusammensetzung eine hohe Vulnerabilität gegenüber dem Stadtklima auf.

#### Verkehr und Lärm

Das Plangebiet ist in weiten Teilen nur gering durch Verkehrslärm vorbelastet. Die Neue Krugallee verläuft zwischen Baumschulenweg und Bulgarischer Straße. Sie weist keine Lichtsignalanlagen auf. Sie dient von ihrer Funktion her als Sammel- und Erschließungsstraße des Wohngebietes zwischen Köpenicker Landstraße und dem Plänterwald. Sie wird zum Teil aber auch als Alternativroute zur B96a genutzt. Die Verkehrsbelastung der Neuen Krugallee beträgt 9.100 KfZ/Tag (ALB 2017).

Die Bulgarische Straße ist Teil der B96a und gehört damit zum übergeordneten Straßennetz. Der Bereich der Bulgarischen Straße, der Teil des Plangebiets ist, ist als Sackgasse mit Stellplätzen ausgebildet.

Der Dammweg verbindet die Neue Krugallee mit der Köpenicker Landstraße. Der Dammweg bindet im weiteren Verlauf an die Sonnenallee und Grenzallee an. Gemäß Verkehrsmengenkarte 2014 ist die Köpenicker Landstraße mit 34.400 Kfz / 24h DTVw nordwestlich und 30.700 Kfz / 24h DTVw südöstlich Dammweg belastet. Nördlich der Neuen Krugallee ist der Dammweg als asphaltierter Weg mit Beleuchtungsstreifen versehen. Der Dammweg ist in diesem Bereich geschwindigkeitsbeschränkt. Für den Teil des Dammwegs, der Teil des

Plangebiets ist, liegt im Bestand keine nennenswerte Verkehrsbelastung vor. Auch für die Kiehnwerderallee liegt keine nennenswerte Verkehrsbelastung vor.

Der Straßenverkehrslärm liegt im Verlauf des Neuen Krugallee sowohl tags als auch nachts in der Straßenmitte bei 70-75 dB(A) und wird dann mit Abstand zur Straßenmitte geringer, verbleibt aber auf einem hohen Niveau an den Rändern des Plangebiets. An der Wohnbebauung an der Neuen Krugallee werden noch Werte von 60-65 dB(A) erreicht (L\_DEN). Damit liegen im Bestand nördlich des Plangebiets an der empfindlichen Wohnbebauung Werte im gesundheitsgefährdenden Bereich vor. Die Kleingartenanlage an der Neuen Krugallee, die außerhalb des Plangebiets liegt, weist am westlichen Rand Werte von 55-60 dB(A) auf.

### Erholung

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verläuft der Weg Nr. 1 der 20 Grünen Hauptwege Berlins. Der Spreeweg/Berliner Urstromtal beginnt im Westen am Falkenhagener Feld und endet im Osten im Hessenwinkel. Der Verlauf folgt der Spree. Es werden sowohl landschaftlich geprägte Räume, Industrieflächen mit angrenzenden Kleingärten, mittelalterliche Stadtkerne (Spandau und Köpenick) und das Regierungsviertel miteinander verbunden. Die Länge umfasst 59 km. Der Weg entlang des Ufers der Spree im nördlichen Teil des Plangebiets hat eine sehr hohe Bedeutung. Er führt auch in Richtung Treptower Park.

Der ehemalige „Spreepark“ und das „Alte Eierhäuschen“ liegen brach und sind nicht öffentlich zugänglich. Die Flächen haben im Bestand keine Bedeutung für die Erholungsvorsorge. Ausnahme bilden vereinzelte Führungen über das Gelände des ehemaligen „Spreeparks“. Der Dammweg dient als Zuwegung z.B. zum Wasserspielplatz Plansche, der außerhalb des Plangebiets liegt. Parkplätze sind nicht vorhanden. Der Plänterwald, der Teil des Plangebiets ist, sowie der Uferwanderweg an der Spree haben eine hohe Bedeutung als Erholungsgebiet.

#### **2.2.1.2 Empfindlichkeit**

Es besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Lärmbelastung und einer Erhöhung der Verkehrsmengen im Bereich der Neuen Krugallee, da hier empfindliche Wohngebietsnutzungen liegen. Im Bereich des Plänterwalds, der zum Teil Bestandteil des Plangebiets ist, besteht eine hohe Empfindlichkeit, da hier eine naturgebundene Erholung gesichert werden soll. Die Flächen des ehemaligen „Spreeparks“ und des „Alten Eierhäuschens“ liegen im Bestand brach, so dass durch eine Wiedernutzbarmachung Lärmemissionen zunehmen könnten.

Der Uferwanderweg weist als Teil der 20 Grünen Hauptwege Berlins eine hohe Empfindlichkeit auf.

Die Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung in Form von Verdichtung und Vegetationsverlust ist im Plangebiet hoch, da es sich überwiegend um Grünflächen besonderer Schutzwürdigkeit handelt, die auf die angrenzenden Gebiete bioklimatisch entlastend wirken.

## **2.2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt**

### **2.2.2.1 Bestand**

#### Biotoptypen

Grundlage der Bestandsbewertung ist die Biotoptypenkartierung (Peschel Ökologie & Umwelt 2018a). Der Bereich des ehemaligen „Spreeparks“ ist durch die brachliegende Freizeitznutzung geprägt. Prägend sind leerstehende, zum Teil verfallene Gebäude, Fahrgeschäfte und Relikte der Parknutzung z.B. Schienen, künstliche Gewässer, Berge, Wege und Plätze. Der Versiegelungsgrad im geplanten Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ liegt laut Kartierung im Bestand bei 54.800 m<sup>2</sup>, dies entspricht 27 %.

Im Bereich des ehemaligen „Spreeparks“ wurden die Biotoptypen entsprechend Berliner Biotoptypenliste kartiert. Bereiche, die mit Ruderalvegetation bewachsen sind, wechseln mit von Bäumen bestandenen, waldartigen Bereichen ab (Peschel Ökologie & Umwelt 2018a).

Charakteristisch sind die regelmäßig auftretenden, zahlreichen nicht heimischen Pflanzenarten. Bei vielen von ihnen dürfte es sich um Relikte der Vornutzung handeln, von denen einige vermutlich als Ziergehölze gepflanzt wurden. Häufig und zerstreut auftretende Gehölze sind beispielsweise Kastanie, Platane, Hybridpappel, Robinie, Mahonie, Buchsbaum, Liguster, Schneebeere, Lavendel, Zwergmispel und Schneeball.

Es sind viele waldartige Bereiche vorhanden. Diese setzen sich aus alten Eichen, Ulmen, Eschen, Buchen, Hainbuchen und Spitzahorn zusammen. Im Frühjahr wächst in weiten Bereichen sehr markant der ursprünglich aus dem Kaukasus stammende Seltsame Lauch. In Gewässernähe treten auch vereinzelt Erlen auf. Die Gewässer sind in Größe und Form unterschiedlich ausgebildet. Teilweise handelt es sich um kleine, teichartige naturferne Strukturen. Andere wiederum sind größer und naturnäher ausgebildet. Alle sind aber befestigt.

Als charakteristische pflanzliche Elemente treten in den Gewässern Arten der Röhrichte sowie Wasserlinsendecken auf. Die in größeren Mengen im westlichen Gewässer vorkommende Zwergwasserlinse ist in Berlin "Vom Aussterben bedroht" (Rote Liste Kategorie 1). In einigen Bereichen wurden auch Makrophyten nachgewiesen. Die im östlichen Gewässer auftretende Steifborstige Armluchteralge ist in der Roten Liste Berlin in der Kategorie 2 aufgeführt.

Verbreitete, teilweise nicht heimische Ruderalarten sind Goldrute, Schwarzer Nachtschatten, Aster und Japanischer Flügelknöterich sowie Brennessel, Landreitgras, Beifuß, Quecke, Seifenkraut und Schöllkraut. Kleinere Bereiche werden unter Beteiligung von Arten trockener Grünlandbrachen wie Silberfingerkraut, Bitterkraut, Jakobs Greiskraut oder Johanniskraut besiedelt.

Im Bereich des ehemaligen „Spreeparks“ wurden keine nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 des Bundesnaturschutzgesetzes (Bundesartenschutzverordnung) besonders geschützte Pflanzenarten festgestellt. Es wurde eine Armluchteralgenart der Roten Liste Berlin sowie sechs Gefäßpflanzenarten der Roten Liste Berlin nachgewiesen.

Der Bereich des „Alten Eierhäuschens“ ist gegenwärtig Baustelle. Im Rahmen der denkmalgerechten Sanierung des „Alten Eierhäuschens“ wurden als Bauvorbereitung bereits Maßnahmen wie vereinzelte Baumfällungen durchgeführt, die durch die Untere Naturschutzbehörde genehmigt wurden. Der Ersatz/Ausgleich ist gemäß den Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde nach Vollendung aller Sanierungsarbeiten im Rahmen der Gestaltung der umgebenen Schutzgebietsflächen zu erbringen. Da die Bestandssituation bereits verändert wurde, wird der Zustand vor Beginn der Baumaßnahme als Zustand der Bewertung zu Grunde gelegt. Dieser war durch verschiedene alte Bäume, Zierrasen und Laubgebüsche geprägt.

Der Dammweg ist im Bestand nur als schmale Asphaltfahrbahn ausgebaut. Direkt angrenzend schließt beidseitig Wald an. Der an den Dammweg angrenzende Wald wurde kartiert, um Auswirkungen durch eine ggf. partielle Verbreiterung des Weges (Gehweg, Ausweichbuchten) bewerten zu können (Peschel Ökologie und Umwelt 2018b). Der nordöstliche Teil des Dammweges wird von teilweise lichten Waldbereichen gesäumt, die in der Baumschicht aus Eichen, Buchen, Linden sowie vereinzelt Ahorn bestehen. Zerstreut kommt Hainbuche in der Zwischenschicht vor. Die Strauchschicht ist mitunter stark von Schneebeere sowie Aufwuchs von Ahorn durchdrungen. Auf kleineren Bereichen wächst Heckenkirsche verstärkt auf. Vereinzelt wurde Mahonie, Schneeball und Ranunkelstrauch nachgewiesen. Die artenarme Krautschicht wird großflächig von üppig wachsenden und markant riechenden Beständen des Seltsamen Lauchs geprägt. Die ursprünglich aus den Wäldern am südlichen Kaspischen Meer stammende Art bildet im gesamten Plänterwald ausgedehnte teppichartige Bestände. Einzige weitere regelmäßig auftretende Art ist Efeu. Zerstreut sind Silberblättrige Goldnessel, Brennessel und Giersch vertreten.

Im südwestlichen Bereich des Dammweges grenzen westlich an den Dammweg Kleingärten an. Der Bereich zwischen Dammweg und Kleingartenparzellen wird durch einen mit Ziergehölzen bepflanzten Zierrasen geprägt. Der Bereich östlich des Weges wird durch einen Wald geprägt, der stark durch Ruderalarten geprägt ist. Vor allem Kratzbeere ist häufig vertreten. Der Baumbestand tritt hier zurück.

Der parkwaldartige Bereich des Plänterwalds wird in der Baumschicht von Eiche, Buche, Ahorn, Linde sowie wenigen Ulmen und Erlen gebildet. Zum Teil ist der Bestand dichter, zum

Teil lichter. Als nichtheimische Gehölze treten zerstreut Kastanie und Fichte in der Baumschicht auf. In der Zwischenschicht wachsen Hainbuche, Holunder und vereinzelt Eibe. Stellenweise wächst Schneebeere gehäuft in größeren Beständen. Zerstreut wurden in der Strauchschicht Pfaffenhütchen, Traubenkirsche sowie Johannisbeere nachgewiesen. Die Krautschicht wird nahezu flächendeckend von Seltsamen Lauch gebildet. Nur wenige weitere Arten sind in der Krautschicht vertreten. Am häufigsten davon ist Efeu, der an den Stämmen hochwächst. Nur in wenigen Exemplaren sind Brennnessel, Scharbockskraut, Nelkenwurz, Schöllkraut, Giersch und Knoblauchsrauke vertreten. Der gesamte untersuchte Bereich wird von Trampelpfaden durchzogen. Im Bereich des Wasserweges gibt es stellenweise im Plänterwald eine stärkere Ahornverjüngung (Peschel Ökologie & Umwelt 2018b).

Im Plänterwald ist insbesondere der Altbaumbestand aus Eiche, Buche, Ahorn und Linde besonders wertvoll. Aufgrund der flächenhaften Ausprägung des seltsamen Lauchs erfolgte zunächst keine Einstufung als geschütztes Biotop (Peschel Ökologie & Umwelt 2018b). Im Rahmen des Pflege- und Entwicklungsplans Plänterwald erfolgte eine Detaillierung der Biotopbewertung des Plänterwalds (Natur + Text 2020). Demnach gibt es im Plänterwald auch Bereiche, die dem gesetzlichen Biotopschutz unterliegen.

Der Uferweg ist in Teilen asphaltiert und wird zum Ufer hin durch Vegetation geprägt.

### Fauna

Im Rahmen einer faunistischen Untersuchung wurde das Gelände des ehemaligen „Spreeparks“ und des „Alten Eierhäuschens“, für die der Bebauungsplan auch bauliche Veränderung ermöglichen soll, kartiert. Dabei wurden die Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Amphibien, Reptilien, Bienen und Wespen, Heuschrecken und Laufkäfer untersucht. Der Bereich des Plänterwalds wurde nicht kartiert, da er im Bestand gesichert werden soll. Für den Bereich des Plänterwalds ist aus anderen Untersuchungen bekannt (Natur + Text 2020), dass er eine hohe Bedeutung für Fledermausarten hat. Hierzu gehören Breitflügelfledermaus, Wasserfledermaus, Kleinabendsegler, Abendsegler, Rauhhauffledermaus, Zwergfledermaus, Braunes Langohr und Graues Langohr.

Das Plangebiet weist durch die Flächenanteile des Plänterwalds und die brachgefallene Freizeitparknutzung eine hohe Lebensraumfunktion auf. Auch der Bereich des ehemaligen „Spreeparks“ hat ein hohes Lebensraumpotenzial. Im Rahmen der faunistischen Untersuchung (Peschel Ökologie & Umwelt Dezember 2018a) wurde festgestellt, dass das Gebiet gerade für **Vögel** eine besondere Bedeutung hat. Es wurden 49 Vogelarten nachgewiesen, darunter 36 Brutvögel. Besondere Bedeutung haben dabei der in Berlin gefährdete Kernbeißer sowie der nach Bundesnaturschutzgesetz streng geschützte Waldkauz mit Brutverdacht und der Grünspecht. Diese Arten sind auf den parkwaldähnlichen Laubwaldmischbestand in Verbindung mit dem angrenzenden Plänterwald zurückzuführen. Der Kernbeißer hatte im Laubwaldbestand mit Spitz- und Bergahorn sowie Eiche und Pappeln östlich der ehemaligen Wasserbahn am Westerdorf ein Revier. Hier wurde in den Ruinen des Westerdorfes auch der Waldkauz kartiert. Vom Grünspecht als weiterer streng geschützter Art wurde im Laubwaldbestand am westlichen Uferbereich des größeren Gewässers der ehemaligen Wildwasserbahn ein Revier erfasst.

13 Arten traten als regelmäßige Nahrungsgäste bzw. Durchzügler auf. Besonders häufig wurden Höhlenbrüter wie Kohl- und Blaumeise sowie Nischenbrüter wie z.B. Haus- und Gartenrotschwanz nachgewiesen. Dies ist auf den Strukturreichtum und die hohe Anzahl von nischenreichen Gebäuden und ehemalige Fahrgeschäfte zurückzuführen. In den Laubmischwäldern waren Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Zilpzalp, Buntspecht, Amsel, Nachtigall und Buchfink häufige Brutvögel.

Am Schwanenbootsteich hielt sich für einige Zeit der streng geschützte Eisvogel auf. Als Nahrungsgäste wurden der streng geschützte Turmfalke, Rauchschwalbe und Mäusebusard festgestellt.

Im Bereich des „Alten Eierhäuschens“ wurden Amsel, Zaunkönig, Star, Garten- und Hausrotschwanz und Gartenbaumläufer nachgewiesen. In einer Backsteinruine westlich des „Alten Eierhäuschens“ wurde ein Rotkehlchen und in einer Baumhöhle am östlichen Grundstücksrand eine Kohlmeise und im nördlichen Bereich ein Buntspecht festgestellt.

Außerhalb des ehemaligen „Spreeparks“ wurde ein Horst des Habichts festgestellt.

Der ehemalige „Spreepark“ bietet der Artengruppe **Fledermäuse** innerhalb des Baum- und Gebäudebestandes geeignete Quartiermöglichkeiten (Peschel Ökologie & Umwelt 2018a). Dabei weist der Gebäudebestand ein geringes bis mittleres Quartierpotenzial für Fledermäuse auf. Der Baumbestand im „Spreepark“ verfügt teilweise über Einzelbäume mit unterschiedlich gestalteten Höhlungen und anderen für Fledermäuse nutzbaren Strukturen. Insgesamt ist für den Baumbestand im „Spreepark“ von einem geringen bis mittleren Quartierpotenzial für Fledermäuse auszugehen. Für einzelne Bäume besteht ein mittleres bis hohes Quartierpotenzial.

Der ehemalige „Spreepark“ bildet ein strukturreiches Jagdhabitat für Fledermäuse mit verschiedenen Gebäude- und Baumbeständen sowie eingestreuten Wasserflächen. Bei den Begehungen konnten die fünf streng geschützten Fledermausarten Zwergfledermaus, Raufhautfledermaus, Großer Abendsegler, Breitflügelfledermaus und Wasserfledermaus im Jagdhabitat / Flugraum nachgewiesen werden. Die Wasserfledermaus gilt als stark gefährdete Art in Berlin. Es handelt sich um ein Jagdhabitat mit hoher Bedeutung für die Fledermausfauna. Die wichtigen Jagdhabitats befinden sich verteilt im Untersuchungsgebiet. Beispielsweise hielten sich jagende Raufhaut- und Zwergfledermäuse wiederholt auf den Wegen innerhalb der Laubholzforsten auf. Die Wasserflächen wurden ebenfalls wiederholt zum Jagen genutzt. Die Fledermausarten nutzen zeitweise oder ganzjährig Gebäudestrukturen als Quartierstandorte. Als Gebäude bewohnende Tierarten wurden Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus und Raufhautfledermaus festgestellt. Eine Zwergfledermaus wurde zum Beispiel am Trafobus feststellt. Innerhalb des Baumbestandes gibt es einige Bäume mit geeigneten Strukturen.

Im Bereich des „Alten Eierhäuschens“ konnten keine Fledermausquartiere festgestellt werden. Eine Winter-Linde weist ein hohes Besiedlungspotenzial für Fledermäuse auf. In der Höhle wurden aber keine Fledermäuse nachgewiesen.

Der Plänterwald wird eine hohe Bedeutung für Fledermäuse haben. Da diese Flächen zukünftig keinen Veränderungen unterworfen sein werden, erfolgten hier keine weitergehenden Untersuchungen.

**Zauneidechsen** wurden im Bereich des ehemaligen „Spreeparks“ und des „Alten Eierhäuschens“ nicht nachgewiesen. Es wurde eine Ringelnatter im Bereich der Wasserbahn am Westerndorf nachgewiesen (Peschel Ökologie & Umwelt 2018a).

Die Offenflächen am Eingangsbereich des ehemaligen „Spreeparks“ sind für **Heuschrecken** von besonderer Bedeutung. Insgesamt konnten im „Spreepark“ 19 Heuschreckenarten nachgewiesen werden. Dies ist eine durchschnittliche Artenzahl. Der Heidegrashüpfer ist eine in Berlin gefährdete Art. Als einzige geschützte Art könnten die Blauflügelige Ödlandschrecke im Gebiet nachgewiesen werden. Diese zählt auch zu den Zielarten des Biotopverbundes. Auch die westliche Beißschrecke wurde im Plangebiet festgestellt und zählt zu den Arten der Vorwarnliste Berlins (Peschel Ökologie & Umwelt 2018a).

Im ehemaligen „Spreepark“ wurden mit der Erdkröte, dem Teichfrosch und dem Teichmolch drei **Amphibienarten** nachgewiesen. Die Erdkröte kommt in allen Gewässern mit besonnten Flachwasserbereichen vor. Im nordwestlichen Gewässer der ehemaligen Wildwasserbahn mit seiner naturnahen Ausprägung ist das Vorkommen mit über 300 Individuen am größten. Die umgebenen Waldgebiete stellen für die Art einen wichtigen Landlebensraum dar. Der Teichmolch hat im Gewässer der Schwanenfahrt eine individuenstarke Population. Der anpassungsfähige Teichfrosch ist mit Ausnahme von einem beschatteten Kleingewässer in allen Gewässern vertreten. Insbesondere für die Erdkröte, die in Berlin zwar noch häufig aber zunehmende Bestandsrückgänge hat, hat der „Spreepark“ eine mittlere bis hohe Bedeutung (Peschel Ökologie & Umwelt 2018a).

Im ehemaligen „Spreepark“ wurden als **Stechimmen** 135 Hautflüglerarten, darunter 80 Wildbienenarten und 55 Wespenarten nachgewiesen. 5% der nachgewiesenen Bienen- und Wespenarten gelten als gefährdet. Laut Bundesartenschutzverordnung sind alle Wildbienenarten aufgrund ihrer sehr hohen Bedeutung für die Blütenbestäubung gesetzlich geschützt. Der „Spreepark“ hat insgesamt eine mittlere Bedeutung für die Stechimmenfauna (Peschel Ökologie & Umwelt Dezember 2018a). Es wurden 13 oligolektische Bienenarten im „Spreepark“ nachgewiesen. Das sind anspruchsvolle Arten, die an bestimmte Pollen gebunden sind. Für Stechimmen kommt den ruderalen Kraut- und Staudenfluren im Eingangsbereich des Parks und südlich des Riesenrads die größte Bedeutung zu.

Das denkmalgeschützte „Alte Eierhäuschen“ hat keine Bedeutung für Stechimmen.

Der Bereich des ehemaligen „Spreeparks“ und des „Alten Eierhäuschens“ hat für **holzwohnende Käfer** eine geringe Wertigkeit (Peschel Ökologie & Umwelt 2018a). Dies ist auf den Mangel an wertgebenden Strukturen zurückzuführen. Es wurden vier Arten nachgewiesen, aber keine besonders geschützten Arten. Die nachgewiesenen Arten profitieren vom Stadtklima und dem überdurchschnittlichen Angebot von baumförmigen Rosengewächsen.

Es wurden 75 **Laufkäferarten** im „Spreepark“ festgestellt. Darunter befinden sich überwiegend häufigere Arten, nur rund 17 Prozent der festgestellten Arten sind selten bis extrem selten. Der „Spreepark“ hat eine mittlere Bedeutung für die Laufkäferfauna. Dabei sind die ruderal geprägten Offenflächen von größerer Wichtigkeit als die bewaldeten Flächen. Mehrere seltene und typische Waldarten, die im Plänterwald vorkommen, wurden im Bereich des ehem. „Spreeparks“ nicht nachgewiesen. Die Waldflächen sind scheinbar nicht geeignet. Im Bereich der oftmals naturfernen Ufer der Gewässer gelangen hingegen Nachweise von zwei Rote Liste-Arten (Peschel Ökologie & Umwelt 2018a).

Das „Alte Eierhäuschen“ hat keine Bedeutung für Laufkäferarten.

Auch für die **Spinnenfauna** hat der „Spreepark“ eine mittlere Bedeutung (Peschel Ökologie & Umwelt 2018a). Es wurden 108 Arten nachgewiesen. Der Anteil der gefährdeten Arten, die in Heiden, vegetationsreichen Ufern, Mooren und Sandtrockenrasen vorkommen, liegt im mittleren Bereich. Von diesen Lebensraumtypen bietet der „Spreepark“ nur den Trockenrasenarten mehr oder weniger geeignete Flächen. Die wichtigste Fläche für diese Artengruppe ist die ruderale Grasflur im ehemaligen Eingangsbereich. Ebenfalls von Bedeutung für die Spinnenfauna sind Altbäume, insbesondere Eichen. Insgesamt dominieren waldbewohnende Arten.

Das „Alte Eierhäuschen“ hat keine Bedeutung für die Spinnenfauna.

Es wurden weiterhin 18 **Tagfalter** im Rahmen der anderen Erfassungen miterfasst. Obwohl keine systematische Erfassung erfolgte, wurden zwei in Berlin gefährdete Arten nachgewiesen.

Auch die **Schwebfliegen** wurden nicht gezielt untersucht. Die meisten nachgewiesenen Arten sind in Berlin häufig und in verschiedenen Wald- und Offenlandlebensräumen anzutreffen. Bemerkenswert sind aber die Arten, die sich an Saftflüssen, in Holzmulm oder in Hohlräumen in altem Holz entwickeln. Diese Zönose ist charakteristisch für alte strukturreiche Wälder (Peschel Ökologie & Umwelt 2018a).

Im April 2018 wurden erstmals ein **Biber** und Spuren des Bibers in Form von Gängen im Bereich der ehemaligen Schwanenfahrt im „Spreepark“ festgestellt.



#### Biber

- ⓑ Sichtnachweis Biber (kein dauerhaftes Vorkommen)
- ⌚ Abgrenzung Flächen mit Bindungen, Anpflanzgeboten oder zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- ⌚ geplantes Sondergebiet Kunst- und Kulturpark

Abb. 4 Sichtnachweis Biber

Der Biber und die Erdlöcher, als mögliche Zugänge für einen Biberbau, wurden auf einer Insel im Bereich der ehemaligen Schwanenfahrt am 17.04.2018 durch den vor Ort befindlichen Wachschatz erstmals festgestellt. In den folgenden Wochen wurde der Biber weitere Male im Bereich der Schwanenfahrt und am Außenzaun des ehemaligen „Spreeparks“ zur Spree gesehen. Während der erstmaligen Sichtung des Bibers fand in unmittelbarer Nähe die mehrwöchige Baumaßnahme zur Arsenschadensanierung statt.

Da kein Verbiss der umliegenden Vegetation festgestellt werden konnte und sich im Bereich der vorhandenen Erdlöcher des möglichen Biberbaus in Teilen bereits frischer Aufwuchs befand, scheint der Biber sich nur vorübergehend im „Spreepark“ aufzuhalten. Es ist möglich, dass er sich lediglich zur Nahrungssuche im „Spreepark“ befindet. Das Gewässer der ehem. Schwanenfahrt könnte ggf. für einen dauerhaften Biberbesatz zu flach sein, da im Winter das vollständige Zufrieren möglich ist. Es wird nicht von einem dauerhaften Vorkommen des Bibers ausgegangen.

Auch die an den ehemaligen „Spreepark“ angrenzenden Flächen wurden näher untersucht. In Verbindung mit den großräumigen, zusammenhängenden Waldflächen des angrenzenden Plänterwalds und den reichhaltigen Habitatstrukturen des ehemaligen „Spreeparks“ haben direkt angrenzende Flächen und die Randbereiche der Wege für Vögel eine besondere Bedeutung. Neben zahlreichen Baumhöhlen wurden zwei Greifvogelhorste gefunden. Die an den ehemaligen „Spreepark“ angrenzenden Flächen sind Teil des Reviers des Waldkauzes, der im Jahr 2017 im Spreeparkgelände mit Brutverdacht festgestellt wurde und bei Begehungen im Jahr 2018 regelmäßig zu hören war.

Im Zuge der faunistischen Erfassungen des ehemaligen „Spreeparks“ wurden mehrere Laichgewässer von Teichfrosch und Erdkröte festgestellt. Daher wurden Wanderbeziehungen zum angrenzenden Plänterwald untersucht. Insgesamt wurden 10 Erdkröten und 9

Teichfrösche gefunden. Erdkröten und Teichfrösche sind besonders geschützt. Vor allem angrenzend an den westlichen Teil des ehemaligen „Spreeparks“ bis zum ehemaligen Haupteingang wurden die meisten Erdkröten gefunden. Gutachterlich wird davon ausgegangen, dass der gesamte Plänterwald als Landlebensraum für Amphibien dient.

#### **2.2.2.2 Empfindlichkeit**

Bezogen auf dieses Schutzgut besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsveränderung und -intensivierung. Im Bereich der Waldbereiche im ehemaligen „Spreepark“, der Fläche, die für die Insektenfauna relevant sind sowie der Gewässer mit dem Vorkommen der Erdkröte besteht eine sehr hohe Veränderungsempfindlichkeit. Im Bereich des „Alten Eierhäuschens“ und des Uferweges besteht nur eine geringe Veränderungsempfindlichkeit. Im Bereich des Plänterwalds besteht eine hohe Veränderungsempfindlichkeit.

### **2.2.3 Schutzgut Boden**

#### **2.2.3.1 Bestand**

Das Plangebiet liegt im Warschau-Berliner-Urstromtal. Das Plangebiet weist insgesamt ein nur mäßig bewegtes Relief auf. Das Gebiet fällt von Süd nach Nord in Richtung Spree von maximal 34,5 m NHN ab und erreicht im Bereich der Spree eine Geländehöhe von 32,8 m NHN. Künstliche Aufschüttungen innerhalb des Gebietes erreichen 40,7 NHN.

Der Versiegelungsgrad im Bereich des geplanten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ liegt im Bestand bei 54.800 m<sup>2</sup>, das entspricht 27%. Bei den versiegelten Flächen handelt es sich um Wege, künstlich abgedichtete Gewässer und Stellflächen von Fahrgeschäften sowie um Gebäude des ehem. Freizeitparks, technische Infrastruktur und Einzelgebäude.

Im Bereich des brach gefallenen „Alten Eierhäuschens“ ist eine Fläche von 0,3 ha versiegelt. Hierbei handelt es sich um Gebäude, Ruinen, Park- und Lagerflächen und um asphaltierte Wege. Der Dammweg ist im Bestand auf einer Breite von 4,5 m asphaltiert.

Die Flächen des ehemaligen „Spreeparks“ sowie des „Alten Eierhäuschens“ weisen keine besonderen Schutzanforderungen auf. Es gelten die allgemeinen Anforderungen des gesetzlichen Bodenschutzes. Die prägende Bodengesellschaft ist Pararendzina + Lockersyrosem + Regosol. Die Böden sind insgesamt durch eine geringe Leistungsfähigkeit im Mittel in Bezug auf die fünf Bodenfunktionen (Lebensraum für naturnahe und seltene Pflanzengesellschaften, Ertragsfunktion für Kulturpflanzen, Puffer- und Filterfunktion, Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt, Archivfunktion für die Naturgeschichte – Summe der Einzelbewertungen <9 und keine hohe Leistungsfähigkeit bei einer der Bodenfunktionen) geprägt. Ausnahme bildet eine kleine Teilfläche im westlichen Teil des geplanten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“. Diese weist gemäß Karte Planungshinweise zum Bodenschutz eine sehr hohe Schutzwürdigkeit auf. Es handelt sich um vererdete (Auen-) Niedermoor - (Auen-) Kalkniedermoore, die in der (Fluß-) Niederung mit Wiesenkalk und Flachmoortorf in Talsandfläche entstanden sind. Auch die nördlichen Teilflächen des „Spreeparks“ in Richtung Uferwanderweg haben Böden von hoher Schutzwürdigkeit. Es handelt sich um Humusregosol/Gley-Braunerde + Hortisol/Gley + Pararendzina/Auenboden. Die Böden sind durch Aufschüttungen im Uferbereich entstanden.

Die im Plangebiet im Bereich des Plänterwalds vorherrschende Bodengesellschaft ist Rostbraunerde - vergleyte Braunerde - Gley-Braunerde. Der Boden ist auf Talsanden entstanden. Die Böden weisen eine hohe Schutzwürdigkeit, insbesondere aufgrund der hohen Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt, auf.

Die Gebiete mit weitgehend ungestörtem Bodenprofil sind im ehemaligen „Spreepark“ sehr gering vorhanden. Lediglich lokal sind natürliche Auenböden bzw. Rostbraunerde, vergleyte Braunerde und Gleybraunerde erhalten. Auch der Bereich der aufgeschütteten Prahmlake weist vermutlich noch natürlichen Boden unterhalb der Aufschüttung auf.

### 2.2.3.1.1 Altlasten

Das gesamte durch den ehemaligen „Spreepark“ beanspruchte Grundstück ist im Bodenbelastungskataster als Altlastenverdachtsfläche Nr. 6156 ausgewiesen. Der Altlastenverdacht gründet sich auf die gewerbliche Nutzung des Areals als Baumschule (etwa 1920 – 1945) sowie als Freizeitpark (seit 1962; u. a. mit hydraulischen Fahrgeschäften, Werkstattbereich, Öl- und Farblager).

Weiterhin ist bekannt, dass im Bereich der spreeseitigen Grundstücksgrenze verschiedentlich Erdstoffe unbekannter Herkunft zur Geländeneivellierung aufgeschüttet wurden. Innerhalb des Spreeparkgeländes erfolgte vermutlich in den 1990er Jahren eine ca. 5 m hohe Aufschüttung nordwestlich des Riesenrads. Diese künstliche Erhebung wurde durch insgesamt 4 Rammkernbohrungen erkundet. Dabei zeigte sich eine sehr heterogene Auffüllung (u.a. Beton, Ziegel, Asphalt) und z.T. massive Bohrhindernisse. Die Auffüllungsmächtigkeit beträgt dabei > 6,5 m. Die Analysen wiesen jedoch keine besonders auffälligen Schadstoffkonzentrationen auf. Sollte diese künstliche Erhebung baulich verändert werden, sollten diese Maßnahmen mit dem Umweltamt abgestimmt werden.

Das Grundstück befindet sich in den weiteren Trinkwasserschutzzonen III A und III B des Wasserschutzgebietes Johannisthal.

In den Jahren 2001/2002 fanden auf dem gesamten Spreeparkareal orientierende Bodenuntersuchungen statt. Dabei wurden ca. 50 Rammkernbohrungen bis etwa 3 m unter Geländeoberkante (GOK) abgeteuft. Im Ergebnis dieser Untersuchungen wurde eine ca. 0,5 bis 2 m mächtige, deutlich anthropogen beeinflusste Auffüllungsschicht festgestellt. Sie ist deutlich heterogen ausgebildet und mit lokal stark differierenden Anteilen an Bauschutt sowie anderen Fremdbestandteilen (u.a. Schlacken, Ascheresten) durchsetzt. Ebenso heterogen wie die Auffüllung ist auch die Schadstoffverteilung zu bewerten, wobei die Schadstoffe in aller Regel an den Auffüllungshorizont gebunden sind. In erster Linie wurden erhöhte PAK- und Schwermetallgehalte festgestellt. Der geogene Untergrund ist weitgehend schadstofffrei. In einem Bereich waren insbesondere die stark erhöhten Arsengehalte auffällig. Dieser Bereich wurde vertiefend untersucht.

Detaillierte Aussagen zum Schadensumfang sind den weitergehenden vertiefenden Untersuchungen zu entnehmen.

Eine Hot-Spot-Sanierung der vorhandenen arsenbelasteten Böden wird in Abstimmung mit dem Fachbereich Umweltschutz derzeit durchgeführt.

Bei früheren Begehungen und Untersuchungen wurden lokal eng begrenzte Ölverunreinigungen festgestellt, die insbesondere der obersten Bodenmeter betrafen und offenkundig auf Hydrauliköl- oder Schmiermittelverluste zurückzuführen waren. Diese Schäden wurden auf Veranlassung des Liegenschaftsfonds bereits beseitigt.

Unter Berücksichtigung des orientierenden Charakters der Untersuchungen ist zudem nicht hinreichend sicher auszuschließen, dass auf kleinräumigen Teilflächen durchaus sehr hohe Schadstoffkonzentrationen anzutreffen sind, die gegebenenfalls auch sanierungswürdig sein können. Andererseits liegen keine Hinweise für die Existenz flächenübergreifend ausgedehnter Areale mit nach Art und Stärke unzulässigen Kontaminationen vor. Gemessen an den in der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vorgegebenen Prüfwerten für Sport- und Freizeitanlagen steht einer zukünftigen Weiternutzung der Fläche in der bisherigen Art grundsätzlich nichts entgegen.

Soweit bei Erdbewegungen weitere belastete Bodenschichten angetroffen werden, ist der Fachbereich Umweltschutz (Sachgebiet Bodenschutz und Altlasten) darüber unverzüglich zu informieren. Die weitere Verfahrensweise ist dann mit dem Sachgebiet Bodenschutz abzustimmen.

Eine Neubewertung ist immer dann erforderlich, wenn Teilflächen zukünftig eine besonders sensible Nutzung (Liege- oder Kinderspielflächen) zugewiesen werden. Die hierfür zulässigen Schadstoffbelastungen des Oberbodens werden gemäß BBodSchV an verschiedenen Beprobungspunkten der vorliegenden Untersuchungen deutlich überschritten. Geplante Flächen mit sensibler Nutzung müssen daher eingehend nach den Vorgaben der BBodSchV untersucht werden. Werden im Ergebnis dieser Untersuchungen die Prüfwerte nach

BBodSchV nicht eingehalten, ist i.d.R. auf zukünftigen Flächen sensibler Nutzung ein Austausch der Bodendeckschicht (mindestens ca. 0,3 m) gegen schadstofffreies Bodenmaterial erforderlich.

Im Grundwasser wurden in früheren Untersuchungen lokal erhöhte Gehalte an einzelnen Schwermetallen, Ammonium und Sulfat festgestellt. Daraus ergaben sich jedoch keine Sanierungserfordernisse. Aktuelle Grundwasseruntersuchungen liegen für das Gesamtareal nicht vor.

#### **2.2.3.1.2 Kampfmittel**

Eine präventive Untersuchung vor baulichen Maßnahmen ist im Interesse des Bauherrn und ist nicht Gegenstand der Festsetzungen. Es erfolgten bereits Untersuchungen zu Blindgängerverdachtspunkten.

#### **2.2.3.1.3 Empfindlichkeiten**

Die Veränderungsempfindlichkeit wird für die bereits versiegelten Flächen im Bereich des ehemaligen „Spreeparks“ als gering bewertet. Für die unversiegelten Flächen ist die Veränderungsempfindlichkeit zwar höher, aber auch nur als mittel zu bewerten, da auch hier von überformten Böden auszugehen ist. Eine sehr hohe Empfindlichkeit besteht im Bereich des „Spreeparks“ dem eine sehr hohe Schutzwürdigkeit zugewiesen wird. Im Bereich des „Alten Eierhäuschens“ ist die Veränderungsempfindlichkeit im Bereich des früheren Ausflugslokals gering. In den an das „Alte Eierhäuschen“ angrenzenden Waldbereichen liegt eine hohe Veränderungsempfindlichkeit vor.

Gegenüber Verdichtungen und damit verbundenen Veränderungen des Bodenwasserhaushaltes / Entwässerung besteht im Plangebiet durch die grundwassernahen Standorte eine hohe Empfindlichkeit.

### **2.2.4 Schutzgut Wasser**

#### **2.2.4.1 Bestand**

Für das Schutzgut Wasser ist die Lage des Plangebiets im Warschau-Berliner-Urstromtal prägend. Dementsprechend ist der Flurabstand des Grundwassers hoch. Im Bereich des ehemaligen „Spreeparks“ und des „Alten Eierhäuschens“ werden Werte von 1,0-2,0 m erreicht, lokal in Nähe des Uferwanderweges auch 0,5-1,0 m und unter 0,5 m. Im Bereich des Plänterwalds steht das Grundwasser bei 1,5-2,0 m, lokal bei 1,0-1,5 m an. Lokal werden in der Nähe der Neuen Krugallee Werte von 0,5-1,0 m erreicht.

Der östliche Teil des brachliegenden „Spreeparks“ und das Gelände des „Alten Eierhäuschens“ sind an die Schmutzwasserkanalisation ohne Regenwasserkanalisation angeschlossen.

Das Plangebiet liegt vollständig im Wasserschutzgebiet Johannisthal - „Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Johannisthal (Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal) vom 31. August 1999 (GVBI S. 522), geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 6. April 2009 (GVBI S. 168)“. Der „Spreepark“ und das „Alte Eierhäuschen“ liegen in der Schutzzone III B und der Bereich des Plänterwalds im Bereich III A. Der Schutzzweck und die Verbote für die jeweiligen Schutzzone sind in der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Wasserwerke Johannisthal und Altglienicke geregelt.

Bei einem naturnahen Zustand des lokalen Wasserhaushaltes würden sich die Ein- (Niederschlag) und Austräge (Abfluss, Versickerung, Verdunstung) im Gleichgewicht halten. Dies ist im Bestand im Bereich der versiegelten Flächen des ehemaligen „Spreeparks“, des „Alten Eierhäuschens“ und des Dammwegs (im Bestand bereits asphaltierte Fläche) überwiegend nicht mehr gegeben. Auf den unversiegelten, mit Vegetation bestandenen Flächen ist von naturnäheren Verhältnissen auszugehen. Das anfallende Niederschlagswasser kann dort versickern und verdunsten. Über den Baumbestand und die anderen mit Vegetation bestandenen Flächen kann ein Teil des Niederschlags verdunsten.

Eingriffe oder Nutzungen des Grundwassers unterliegen der Anzeige- bzw. Genehmigungspflicht durch die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, II D. In dieses Verfahren wird die zuständige Altlastenbehörde dann einbezogen.

#### **2.2.4.2 Empfindlichkeit**

Die Veränderungsempfindlichkeit ist für die Teile des Plangebiets, die versiegelt sind und daher einen naturfernen Wasserhaushalt aufweisen, als gering zu bewerten. Im Bereich der unversiegelten Flächenanteile mit Vegetationsbestand ist die Veränderungsempfindlichkeit hoch.

Aufgrund der Altlastensituation ist im ganzen Plangebiet eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen gegeben.

### **2.2.5 Schutzgut Klima / Luft (Luftschadstoffe)**

#### **2.2.5.1 Bestand**

Das gesamte Plangebiet ist aus klimatischer Sicht eine Grün- und Freifläche von höchster Schutzwürdigkeit. Ausnahme bildet der westliche Bereich des ehemaligen „Spreeparks“ für den laut Umweltatlaskarte eine hohe Schutzwürdigkeit besteht. Die Flächen des brachliegenden „Spreeparks“ und „Alten Eierhäuschens“ sowie des Plänterwalds weisen einen überdurchschnittlich hohen Kaltluftvolumenstrom auf. Direkt angrenzend verläuft entlang der Spree eine großräumige Luftleit- und Ventilationsbahn.

Die versiegelten Flächen im Bereich des ehemaligen „Spreeparks“, die einen Flächenanteil von 27% im Bestand einnehmen, wirken sich negativ auf das Schutzgut Klima aus. Durch den hohen Vegetationsanteil überwiegen aber auch im ehemaligen „Spreepark“ die positiven Wirkungen auf das Geländeklima. Der Kaltluftvolumenstrom verläuft aus dem Plänterwald kommend in Richtung Spree. Insbesondere im westlichen Bereich erfolgt ein sehr hoher Kaltluftvolumenstrom. Im Bereich des „Alten Eierhäuschens“ liegt eine mittlere Intensität des Kaltluftvolumenstroms vor. Der Dammweg wird durch mittlere und geringe Kaltluftvolumenströme beeinflusst.

#### **2.2.5.2 Empfindlichkeit**

Es besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einem Verlust des Vegetationsbestandes im gesamten Plangebiet, da dieser sich klimatisch entlastend auswirkt. Es besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Strukturen, die den Luftaustausch behindern können.

### **2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild**

#### **2.2.6.1 Bestand**

Das Plangebiet ist im Bestand des brachgefallenen ehemaligen „Spreeparks“ durch die Relikte aus der Parknutzung geprägt. In dem Gebiet befinden sich sowohl noch Elemente der Fahrgeschäfte als auch der einst künstlich gestalteten Landschaft, bestehend aus Wasserbecken und Bergen. Die einstige gärtnerische Gestaltung ist zum Teil noch erkennbar z.B. im Bereich des ehem. Haupteinganges. Von besonderem Wert für das Landschaftsbild sind die alten Waldbestände an der nördlichen Grenze des ehemaligen „Spreeparks“.

Entlang der Spree verläuft der Uferwanderweg, der vor allem von der Bulgarischen Allee kommend immer wieder reizvolle Blicke auf die Spree und die gegenüberliegenden Ufer ermöglicht. Im weiteren Verlauf wird der Bewuchs aber so dicht, dass sich immer weniger Ausblicke und Wasserbezug ergeben. Im östlichen Teil des Plangebiets befinden sich auf der gegenüberliegenden Uferseite der Spree industrielle Nutzungen.

Das „Alte Eierhäuschen“ stellt sich im Bestand als eingezäunte Baufläche dar. Das denkmalgeschützte Gebäude ist momentan eingerüstet. Umgeben wird das Gebäude durch einen alten Baumbestand.

Der Plänterwald stellt sich als heterogenes Waldgebiet parkartig dar, mit wechselnder Baumartenzusammensetzung, das durch Wege gut erschlossen ist.

Der Dammweg ist im Bestand auf einer Breite von 4,5 m asphaltiert, einseitig befindet sich eine Beleuchtung. Beidseitig schließen Waldbestände an. Ausnahmen bilden die Flächen im Anschlussbereich der Neuen Krugallee. Hier sind Zierrasen und Einzelbäume prägend.

#### **2.2.6.2 Empfindlichkeit**

Es besteht eine hohe Veränderungsempfindlichkeit in Bezug auf die prägenden Gehölzflächen im Plangebiet und der markanten Geländegestaltung in Bereich des geplanten Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“.

### **2.2.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter**

#### **2.2.7.1 Bestand**

Im Plangebiet befindet sich mit dem „Alten Eierhäuschen“ ein Denkmal (Nr. 09020302). Im unmittelbaren Umfeld befinden sich weitere Baudenkmale wie die Siedlungen an der Neuen Krugallee (Nr. 09020305 und Nr. 09020306) und die Abteibrücke zur Insel der Jugend (Nr. 09020308). Der Treptower Park (Nr. 09046091,T) ist mit den Baudenkmalen ein Gartendenkmal. Der Fischerbrunnen (Nr. 09020336), das Rathaus Treptow (Nr. 09020280) sowie das Amtsgebäude (Nr. 09020281) sind ebenfalls Baudenkmale.

Auf der östlichen Spreeuferseite sind die Lichtenberger Flußbadeanstalt (Nr. 09096018), das Kraftwerk Klingenberg (Nr. 09020306) sowie das Rundfunkzentrum Nalepastraße (Nr. 09020102) jeweils als Gesamtanlagen Baudenkmale.

In dem Plangebiet befinden sich zwei archäologische Fundstellen. Alle Bodeneingriffe sind im Vorfeld mit der archäologischen Bodendenkmalpflege des Landesdenkmalamtes Berlin abzustimmen.

#### **2.2.7.2 Empfindlichkeit**

Es besteht eine hohe Veränderungsempfindlichkeit in Bezug auf die genannten Denkmäler.

### **2.3 Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) würde sich die naturschutzfachliche Wertigkeit gegenüber dem Bestand (Basisszenario) des Plangebiets nicht weiter signifikant erhöhen. Der Teil des Plänterwalds, der Teil des Plangebiets ist, hat bereits eine hohe Wertigkeit, die sich nicht weiter erhöhen würde. Im Bereich des ehemaligen „Spreeparks“ sind durch die versiegelten Flächen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, des Wasserhaushaltes und der Lebensraumfunktion gegeben. Die Weiterentwicklungsmöglichkeiten sind daher begrenzt. Die Fahrgeschäfte würden weiter verfallen.

Eine Wiedereröffnung des ehemaligen „Spreeparks“ ohne Bebauungsplan ist nicht möglich, da die Erschließung nicht ausreichend gesichert ist. Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Beeinträchtigungen, die der Bebauungsplan durch den späteren Betrieb und die damit verbundenen Besucherströme vorbereitet, unterbleiben. Die Flächen sind im Bestand eingezäunt und nicht für die breite Öffentlichkeit nutzbar.

Das ehemalige Ausflugslokal „Altes Eierhäuschen“ könnte auch ohne Bebauungsplan saniert und wieder in Betrieb genommen werden. Eine Genehmigung nach § 35 BauGB ist erteilt worden. Derzeit laufen am Standort Bauarbeiten. Durch den Bebauungsplan werden in Bezug auf das „Alte Eierhäuschen“ daher keine zusätzlichen Umweltauswirkungen vorbereitet.

Ein Ausbau des sogenannten Wasserweges, der sich zwischen Bulgarischer Straße und Kiehnwerderallee im LSG erstreckt, ist auch ohne Bebauungsplan möglich. Hierfür ist eine Plangenehmigung in Bezug auf das Landschaftsschutzgebiet zu erwirken.

Der Ausbau des Dammwegs resultiert aus der geplanten Nutzung. Bei Nichtdurchführung der Planung würde die geplante Neuversiegelung unterbleiben, da kein Erfordernis bestehen würde. Eine Veränderung bzw. ein Ausbau des Dammweges wäre innerhalb der bereits gewidmeten Verkehrsfläche auch ohne Bebauungsplan möglich. Die Eingriffe in den Wald und

Außenbereich nach § 35 BauGB und in die geschützten Biotope wären aber an weitere Genehmigungen gebunden. Die zwei Ausweichbuchten, die sich außerhalb der im Bestand gewidmeten Verkehrsfläche befinden, wären ohne Bebauungsplan unzulässig.

## **2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung einschließlich der Betrachtung der abriß-, bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen**

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands erfolgt auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans. Aus den Festsetzungen werden Wirkfaktoren abgeleitet, anhand derer die Auswirkungen auf die Umwelt sowie auf Natur und Landschaft geprüft werden.

Ziel des Bebauungsplans 9-7 ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung des ehemaligen „Spreeparks“ als „Kunst- und Kulturpark“ und des Ausflugslokals „Altes Eierhäuschen“ zu schaffen. Hierzu gehört auch die Sicherung der notwendigen Erschließung. Der Plänterwald wird in seinem Bestand gesichert und als Fläche für Wald festgesetzt.

Bei der Prognose werden die voraussichtlichen bau-, anlage- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen für die verschiedenen Teilbereiche Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“, Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ausflugslokal und Räume für Kunst- und Kulturschaffende mit Beherbergung“, „Altes Eierhäuschen“, Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß-, Rad- und zufahrtsberechtigter Verkehr“ (Dammweg), Fläche für Wald (Plänterwald) und Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Uferwanderweg“ des Bebauungsplans dargestellt. Auf die im Bebauungsplan enthaltenen öffentlichen Verkehrsflächen Neue Krugalle und Bulgarische Straße wird nicht weiter eingegangen, da bei diesen Flächen nur ein Bestandserhalt gesichert wird und somit von keiner baulichen Veränderung auszugehen ist.

Im Folgenden wird die Prognose schutzgutbezogen dargestellt.

### **2.4.1 Auswirkungen auf den Flächenverbrauch**

#### **2.4.1.1 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“**

Die Planung ermöglicht eine Wiederinbetriebnahme des „Spreeparks“ als „Kunst- und Kulturpark“. Es wird eine zulässige Grundfläche von 79.050 m<sup>2</sup> festgesetzt. Dies entspricht einer Grundflächenzahl von 0,4 und damit einer maximalen Versiegelung von 40%. Die im Bestand bestehenden Gehölzflächen werden weitgehend erhalten und über Flächen für Maßnahmen zum Erhalt und zur Entwicklung von Bepflanzungen gesichert (Flächen a-m). Die Entwicklung des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ erfolgt auf einer Fläche, die durch eine jahrzehntelange Nutzungsgeschichte geprägt ist. Es ist daher vor dem Hintergrund des Flächensparens sinnvoller, die Nutzung auf dieser Fläche anzusiedeln, als z.B. bislang unversiegelte Flächen an anderer Stelle zu verbrauchen. Es erfolgen keine erheblichen Auswirkungen in Bezug auf den Flächenverbrauch.

#### **2.4.1.2 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ausflugslokal und Räume für Kunst- und Kulturschaffende mit Beherbergung“**

Im Bereich des „Alten Eierhäuschens“ soll sich die geplante Nutzung am denkmalgeschützten Bestand orientieren. Die Wiedernutzung des denkmalgeschützten Gebäudes ist in Hinblick auf das Thema Flächenverbrauch sinnvoll. Damit wird das vorhandene Gebäude genutzt, anstatt neue unversiegelte Flächen zu verbrauchen. Das „Alte Eierhäuschen“ ist zudem ein Baudenkmal und sollte erhalten werden. Die baulichen Erweiterungen sind in Bezug auf das Thema Flächenverbrauch als nicht erheblich zu bewerten.

#### **2.4.1.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß-, Rad- und zufahrtsberechtigter Verkehr“ (Dammweg)**

Der Dammweg erfüllt im Bestand nicht die Anforderungen an die erforderliche Erschließung für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ und das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ausflugslokal und Räume für Kunst- und Kulturschaffende

mit Beherbergung“. Im Bestand ist bereits eine Fläche mit einer Breite von 7,8 m als Verkehrsfläche gewidmet, die aber nicht durch die Fahrbahn vollständig in Anspruch genommen wird. Eine Aufweitung der gewidmeten Verkehrsfläche erfolgt in einem Teilbereich im Anschluss an die Neue Krugallee. Im Rahmen des Verkehrsgutachtens (Schlothauer & Wauer 2022) wurde nachgewiesen, dass diese gewidmete Verkehrsfläche zukünftig weitgehend ausreicht, um die Erschließung für einen eingeschränkten Nutzerkreis der Sondergebiete mit der Zweckbestimmungen „Kunst- und Kulturpark“ und „Ausfluglokal und Räume für Kunst- und Kulturschaffende mit Beherbergung“ zu sichern. Ein zusätzlicher Flächenbedarf außerhalb der gewidmeten Verkehrsfläche entsteht nur durch zwei Ausweibuchten, die eine Länge von 17,3 m aufweisen. Da ein Teil des Flächenbedarfs noch in der gewidmeten Verkehrsfläche gedeckt werden kann, entstehen außerhalb der gewidmeten Fläche nur 0,6 m zusätzliche Flächeninanspruchnahme in der Breite im Bereich von 2 Ausweibuchten. Der Flächenbedarf entspricht demnach 21 m<sup>2</sup>. Dieser Flächenbedarf hat sich erst im Rahmen der Reinzeichnung des Entwurf des Bebauungsplans 9-7 aufgrund einer anderen Konstruktion der Straßenverkehrsfläche einschließlich Ausweibuchten ergeben. Für den Umweltbericht wurde von 30 m<sup>2</sup> zusätzlicher Flächenbedarf für die Ausweibuchten ausgegangen. Der Eingriff wird sich demnach geringfügig verkleinern. Diese geringfügige Abweichung hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Abwägungsergebnis, da die Flächenabweichung in der Größe unerheblich ist.

Die Verkehrsfläche wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß-, Rad- und zufahrtberechtigter Verkehr“ festgesetzt. Die Einteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung. Daher wird im Sinne eines worst case Ansatzes von einer vollständigen Versiegelung der gewidmeten Verkehrsfläche ausgegangen. Die bereits gewidmete Verkehrsfläche weist eine Fläche von 7.062 m<sup>2</sup> auf (bis zum Anschluss an die neue Krugallee und die Kiehnwerderallee). Da im Bestand nur 4,5 m von 7,8 m versiegelt sind, ergibt sich daraus auf einer Gesamtlänge von 700 m eine Versiegelung im Bestand von 3.150 m<sup>2</sup>. Durch die vollständige Inanspruchnahme der gewidmeten Verkehrsfläche werden 3.912 m<sup>2</sup> Fläche versiegelt. Durch die Ausweibuchten wurde eine zusätzliche Versiegelung von 30 m<sup>2</sup> prognostiziert. Insgesamt wird eine Neuversiegelung von 3.942 m<sup>2</sup> vorbereitet. Die baulichen Erweiterungen sind in Bezug auf das Thema Flächenverbrauch als nicht erheblich zu bewerten. Positiv ist, dass die Versiegelung gegenüber einem Straßenneubau reduziert werden kann, indem eine vorhandene versiegelte Fläche nur ergänzt wird.

#### **2.4.1.4 Fläche für Wald (Plänterwald) und Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Uferwanderweg“**

Der Plänterwald und der Uferwanderweg werden im Bestand gesichert. Beeinträchtigungen sind daher in Bezug auf den Flächenverbrauch nicht zu erwarten. Sollten durch die spätere Ausführungsplanung am Uferweg weitere Flächeninanspruchnahmen zum Beispiel im Zuge der beiden Eingangsbereiche zum „Kunst- und Kulturpark“ und am Schiffsanleger erforderlich sein, sind diese in einem geringen Umfang und daher nicht erheblich.

Bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind für dieses Schutzgut nicht zu erwarten.

### **2.4.2 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit einschließlich der Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen**

#### **2.4.2.1 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“**

Anlagebedingt werden durch die Planung des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ keine erheblichen negativen Beeinträchtigungen in Bezug auf die **Erholungsfunktion** vorbereitet. Durch die Planung ist von positiven Wirkungen auf die Erholungsvorsorge auszugehen. Die Planung ermöglicht eine Wiedernutzung der brachgefallenen Nutzung, in dem der ehemalige „Spreepark“ als „Kunst- und Kulturpark“ festgesetzt wird. Die Fläche, die im Bestand nur für geführte Besuchergruppen nutzbar ist, wird wieder für die breite Öffentlichkeit zugänglich und erlebbar. Die Planung des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ schafft zusätzliche Angebote für die Erholung. Erhebliche bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Die **bioklimatische Situation** verschlechtert sich durch die Planung nicht erheblich. Im Plangebiet werden im Bereich des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ die vorhandenen Waldflächen und Gehölzflächen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz- zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Flächen i und j) und Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen (a, b, c, d, e, g, h, k und m) gesichert. Darüber hinaus werden Flächen zum Anpflanzen (Fläche f und l) gesichert. Es wird festgesetzt, dass je 1.000 m<sup>2</sup> überbaubarer Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen ist. Die überbaubare Grundstücksfläche ist zeichnerisch festgesetzt und bildet die Fläche, die nicht durch Flächen zum Erhalt und zur Entwicklung von Bepflanzungen (Flächen a-m) belegt ist. Sie weist eine Gesamtgröße von rund 115.674 m<sup>2</sup> auf. Für die Ermittlung der zu pflanzenden Bäume sind daher 115.674 m<sup>2</sup> zu Grunde zu legen. Danach wären 116 Bäume zu pflanzen, wobei vorhandene Bäume auf diese Anzahl anzurechnen wären. Damit wird auch außerhalb der Flächen a-m ein Anteil von Biovolumen bestehen. Es sind auch noch weitere Flächen gärtnerisch anzulegen. In Bezug auf das Bioklima sind im Bereich des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen sind in Bezug auf das Bioklima nicht zu erwarten.

In Bezug auf **Lärmemissionen** sind keine anlagebedingten Auswirkungen zu erwarten. Bau- bedingte Auswirkungen können durch Abrissmaßnahmen der Gebäude und den damit verbundenen Lärm sowie die damit verbundenen Verkehrsbelastungen durch den Abtransport des Bauschutts entstehen. Diese Beeinträchtigungen sind aber nicht als erheblich zu bewerten, da die Dauer der Maßnahme zeitlich begrenzt ist und nur geringe Abrisse erfolgen werden. Betriebsbedingte Lärmemissionen könnten durch Verkehr und Veranstaltungen entstehen. Hierfür erfolgte eine schalltechnische Untersuchung. Es wurden zwei Lärmarten unterschieden: Freizeit-, Veranstaltungs- und Gewerbelärm sowie Verkehrslärm.

#### Freizeit-, Veranstaltungs- und Gewerbelärm

Insbesondere aufgrund der Nutzungen auf der anderen Spreeuferseite ergeben sich Vorbelastungen durch verschiedene Gewerbebetriebe, die bereits bestehen oder planerisch gesichert sind und daher berücksichtigt werden müssen. Hierzu zählen das Heizkraftwerk Klingenberg, Zementwerk Berlin sowie verschiedene Recyclinghöfe. Ungefähr auf der Höhe des Zementwerk Berlins ergibt sich für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ an der östlichen Grenze eine Gesamt-Vorbelastung durch Gewerbelärm von 56 dB(A) tags und 47 dB(A) nachts. Vor der Ostfassade des geplanten Baukörpers in dem Sondergebiet der Zweckbestimmung „Ausfluglokal und Räume für Kunst- und Kulturschaffende mit Beherbergung“ liegen die prognostizierten Beurteilungspegel aufgrund der zunehmenden Entfernung von den Immissionsorten 2 dB(A) niedriger. Eine erhebliche Vorbelastung liegt im Bereich des Immissionsortes (IO) Tunnelstraße 28 vor. Hier wird der Immissionsrichtwert (IRW) nur knapp eingehalten, d.h. nur um 1,7 dB (A) unterschritten.

Ergebnis der Prognose ist, dass am Tag die Immissionsrichtwerte außerhalb des Plangebiets an allen Immissionsorten eingehalten werden. An der Neuen Krugallee 56 ist die Vorbelastung mit Gewerbelärm gering und der Immissionsrichtwert wird in der Ruhezeit mit 4 dB(A) unterschritten. An der Neuen Krugallee 52 ergibt sich nachts die höchste Überschreitung des Immissionsrichtwerts von 40 dB(A) um 0,9 dB(A). Auch an zwei weiteren Immissionsorten an der Neuen Krugallee zeigen sich geringfügige Überschreitungen sowie auf der Stralauer Halbinsel nur eine geringe Unterschreitung der Immissionsgrenzwerte. In den Wohngebieten auf der Stralauer Halbinsel besteht bereits eine erhebliche Vorbelastung durch Freizeit- und Veranstaltungslärm. Erst eine Unterschreitung um 6 dB(A) entspricht dem Irrelevanzkriterium gemäß TA Lärm. Eine maßgebliche Schallquelle ist die Werkhalle. Veranstaltungen bis zu 2.500 Teilnehmern und Musikbeschallung sind aber auf max. 10/Jahr beschränkt. Die Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse von 70 außerhalb der Ruhezeiten, 65 dB(A) tags innerhalb der Ruhezeiten und 59 dB(A) nachts werden sicher eingehalten. An den Immissionsorten an der Neuen Krugallee werden die Werte für wenig störende Veranstaltungen eingehalten. Pro Immissionsort und Kalenderjahr sind gemäß Verordnung 60 solcher nicht störenden Veranstaltungen zulässig. Ohne Veranstaltungen in der Werkhalle werden die Immissionsrichtwerte sogar um mehr als 10 dB(A) eingehalten.

Um die beschriebenen Konflikte, die sich aus der Nutzung der Werkhalle ergeben, zu vermeiden, sind entsprechende bauliche Maßnahmen an der Werkhalle zu treffen (z.B. Einpegelung der Beschallungsanlage und/oder die bauliche Ertüchtigung der Außenbauteile der Werkhalle). Die Regelungen sind in der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung aufzunehmen.

#### Verkehrslärm

Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Wirkungen der Planung auf die Umgebung untersucht. Hier zeigt die schalltechnische Untersuchung (ALB 2021), dass es durch die Planung und die damit verbundene relativ geringe Erhöhung der Verkehrswerte auf den Straßen im Umfeld des Plangebiets auch die Verkehrspegel nur geringfügig erhöhen.

Insgesamt sollen unter Berücksichtigung von Regelungen zum Schallschutz in der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung in Bezug auf die Werkhalle keine erheblichen Beeinträchtigungen vorbereitet werden.

**Schadstoffemissionen** sind anlage- und betriebsbedingt nicht zu erwarten. Baubedingt können diese vorübergehend entstehen, sind aber nicht erheblich und nachhaltig.

Erhebliche Auswirkungen aufgrund von **Erschütterungen** sind durch die Planungen nicht zu erwarten.

Erhebliche Beeinträchtigungen durch **Licht** sind in Hinblick auf empfindliche Nutzung auf der gegenüberliegenden Spreeseite auszuschließen. Das Erfordernis eines Beleuchtungskonzepts soll in der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung verbindlich geregelt werden und ist dann im Rahmen der Ausführungsplanung entsprechend umzusetzen. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist damit nicht zu erwarten.

#### **2.4.2.2 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ausfluglokal und Räume für Kunst- und Kulturschaffende mit Beherbergung“**

Das „Alte Eierhäuschen“ soll wieder in Betrieb genommen werden und als Ausfluglokal genutzt werden. Damit sind positive Auswirkungen auf die **Erholungsfunktion** verbunden. Die Planung des Ausfluglokals schafft zusätzliche Angebote für die Erholung. Weiterhin ist eine Nutzung als Raum und als Beherbergung für Kunst- und Kulturschaffende geplant. Bau- und betriebsbedingte erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Im Bereich des „Alten Eierhäuschens“ erfolgen zwar Eingriffe in den Baumbestand und die Versiegelung erhöht sich um 1.900 m<sup>2</sup>, diese sind aber in Bezug auf das **Bioklima** als nicht erheblich zu bewerten. Es werden neue Baumpflanzungen erfolgen und Flächen gärtnerisch angelegt. Die Fläche liegt umgeben von Wald und in der Nähe der Spree und hat dadurch ebenfalls ein gutes Bioklima. Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen sind in Bezug auf das Bioklima nicht zu erwarten.

Erhebliche Auswirkungen durch **Lärmemissionen** durch die großen Außenbereichsflächen sind nicht zu erwarten (ALB 2021). Die Vorbelastungen durch Gewerbe sind im Bestand bereits durch die gegenüberliegende Spreeuferseite relativ hoch.

**Schadstoffemissionen** sind anlage- und betriebsbedingt nicht zu erwarten. Baubedingt können diese vorübergehend entstehen, sind aber nicht erheblich und nachhaltig.

Erhebliche Auswirkungen aufgrund von **Erschütterungen** sind durch die Planungen nicht zu erwarten.

Erhebliche Beeinträchtigungen durch **Licht** sind in Hinblick auf empfindliche Nutzung auf der gegenüberliegenden Spreeseite auszuschließen. Im Bereich des Ausfluglokals erfolgt eine Beleuchtung des Biergartens und des Vorplatzes. Diese Beleuchtung führt aber nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen auf der gegenüberliegenden Spreeseite.

#### **2.4.2.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß-, Rad- und zufahrtsberechtigter Verkehr“ (Dammweg)**

Der Dammweg hat keine Bedeutung in Bezug auf **Erholungsvorsorge**. Anlagebedingte Beeinträchtigungen entstehen daher nicht. Betriebsbedingte Beeinträchtigungen könnten auf Grund der Erschließung des Dammweges und einem damit verbundenen hohen KFZ-Aufkommen entstehen. Der Dammweg soll aber der öffentlichen Nutzung teilentzogen werden,

um ausschließlich berechtigten Personen die Zufahrt zu ermöglichen. Damit können erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden. Erhebliche baubedingte Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten, da nur geringe Umbaumaßnahmen erfolgen, da im Bereich des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“, als auch des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Ausflugslokal und Räume für Kunst- und Kulturschaffende mit Beherbergung“ der Bestand weitgehend erhalten und nur ergänzt werden soll. Deswegen wird nur in geringem Umfang Baustellenverkehr erfolgen. Damit können erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung. Die geplanten zwei Ausweichbuchten im Bereich des Dammweges, die sich teilweise außerhalb der derzeit gewidmeten Verkehrsfläche befinden, wurden so abgestimmt, dass kein weiterer Eingriff in den Baumbestand erfolgt. Es ist nicht von erheblichen Beeinträchtigungen auf das **Bioklima** auszugehen. Der Dammweg wird von Wald umsäumt, so dass durch die zusätzliche Versiegelung insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Bioklima zu erwarten sind. Bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

In Bezug auf **Lärmemissionen** sind keine anlagebedingten Beeinträchtigungen zu erwarten. Betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind durch zusätzliche Verkehre möglich. Es ist mit einem zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr durch die geplante Nutzung zu rechnen, da die Flächen des geplanten Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ und des geplanten Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Ausflugslokal und Räume für Kunst- und Kulturschaffende mit Beherbergung“ im Bestand brachliegen. Das Hauptverkehrsaufkommen wird durch die prognostizierten Besucherzahlen von 600.000 Besuchern pro Jahr entstehen. Die Erschließung des „Kunst- und Kulturparks“ und des „Ausfluglokals“, das gleichzeitig Raum und Beherbergung für Kunst- und Kulturschaffende ist, für einen eingeschränkten Nutzerkreis erfolgt über den Dammweg. Der Dammweg soll aber für den öffentlichen Verkehr teilentzogen werden. Damit wird der KFZ-Verkehr im Plangebiet deutlich reduziert. Die Emissionspegel erhöhen sich moderat, ausgehend von einem sehr niedrigen Niveau (ALB 2021). Es ist ein dichtes Netz an Rad- und Fußwegen vorhanden, über die die umliegenden S-Bahnhöfe Treptower Park und Plänterwald und die Bestandssiedlungen zu erreichen sind.

Im Bestand liegen südlich des Plangebiets im Anbindungspunkt Neue Krugallee / Dammweg an der empfindlichen Wohnbebauung bereits Lärmbelastungen im gesundheitsgefährdenden Bereich vor. Die typischen Straßenverkehrsräusche des Dammweges werden gegenüber denen auf der Neuen Krugallee deutlich zurücktreten und sind vernachlässigbar gering (ALB 2021). Bei den umliegenden Straßen unterscheiden sich die Beurteilungspegel des Verkehrslärms der Planung faktisch nicht von denjenigen im Bestand (ALB 2021)

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen in Bezug auf **Schadstoffemissionen** sind nicht zu erwarten, da der Anteil an KFZ-Verkehr zur Erschließung des Gebiets gering sein wird. Das Plangebiet liegt außerdem in einem klimatischen Komfortbereich, der einen schnellen Abtransport von Emissionen durch Kaltluftvolumenströme ermöglicht.

Erhebliche Auswirkungen aufgrund von **Erschütterungen** sind durch die Planungen nicht zu erwarten.

Erhebliche Beeinträchtigungen durch **Licht** sind nicht zu erwarten, da der Dammweg im Bestand bereits beleuchtet ist und daher keine erheblichen Veränderungen zu erwarten sind. Angrenzend befinden sich keine empfindlichen Wohnnutzungen.

#### **2.4.2.4 Fläche für Wald (Plänterwald) und Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Uferwanderweg“**

Die Flächen des Plänterwalds, die Teil des Plangebiets sind, werden als Fläche für Wald gesichert und werden auch zukünftig der Erholung zur Verfügung stehen. Der Plänterwald erfüllt auch zukünftig unter Berücksichtigung der neuen Planungen des Bebauungsplans 9-7 das Kriterium als innerstädtische Erholungsfläche.

Der Uferwanderweg entlang der Spree, der zugleich ein Weg der 20. Grünen Hauptwege Berlins ist, wird in seinem Bestand als Grünfläche gesichert. Geringfügige Veränderungen sind im Bereich der geplanten zwei Eingänge zum „Kunst- und Kulturpark“ und dem Schiffsanleger möglich. Diese werden sich aber nicht negativ auf die Erholungsfunktion auswirken.

Da keine erheblichen Änderungen durch die Planung auf den Plänterwald und Uferwanderweg vorbereitet werden, werden keine erheblichen Beeinträchtigungen in Bezug auf **Erholung, Bioklima, Lärm- und Schadstoffemissionen, Erschütterungen** und **Licht** verursacht. Sollten sich am Uferwanderweg Veränderungen aufgrund der geplanten zwei Zugänge zum „Kunst- und Kulturpark“ und den Schiffsanleger ergeben, werden insbesondere Auswirkungen durch Licht im Rahmen der erforderlichen Genehmigung nach der Landschaftsschutzgebietsverordnung vermieden werden.

### 2.4.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

#### 2.4.3.1 Auswirkung auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

##### 2.4.3.1.1 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“

Im Bereich des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ sind erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut **Pflanzen** zu erwarten. Durch die Planung kommt es zu einer Neuversiegelung von 24.250 m<sup>2</sup> (vgl. II 2.4.4). Damit werden auch Vegetationsflächen um 24.250 m<sup>2</sup> reduziert. Allerdings handelt es sich dabei überwiegend um weniger wertvolle Bereiche. Die wertvollen Bereiche werden im Bebauungsplan gesichert. Der Bebauungsplan sieht die Erhaltung von Gehölz-, Wald- und Gewässerflächen durch Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen vor (a, b, c, d, e, g, h, k und m). Darüber hinaus werden zwei Flächen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen (i und j). Hierzu gehört auch eine Offenfläche, die für Insekten besondere Relevanz hat (Fläche j). Zwei weitere Flächen werden als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt werden (f und l). Durch den Erhalt bzw. die Entwicklung von diesen Flächen a-m, die insgesamt 69.550 m<sup>2</sup> einnehmen, können Beeinträchtigungen reduziert werden.

Außerhalb der Flächen zum Erhalt und zur Entwicklung von Bepflanzungen sind Flächen auch gärtnerisch anzulegen (49.000 m<sup>2</sup>). Es ist davon auszugehen, dass ein Teil der bestehenden Biotopstrukturen auch außerhalb der festgesetzten Flächen erhalten werden. Eine Festsetzung erfolgt jedoch nicht, so dass diese Flächen auch beseitigt werden können. Damit sind Beeinträchtigungen der Biotopstrukturen zu erwarten. Die Wiesen und Gehölzbereiche konnten sich in den Jahren, in denen die Nutzung im ehemaligen „Spreepark“ brachlag, ungestört entwickeln. Es wird festgesetzt, dass je 1.000 m<sup>2</sup> überbaubarer Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen ist. Die überbaubare Grundstücksfläche ist zeichnerisch festgesetzt und bildet die Fläche, die nicht durch Flächen zum Erhalt und zur Entwicklung von Bepflanzungen (Flächen a-m) belegt ist. Sie weist eine Gesamtgröße von rund 115.674 m<sup>2</sup> auf. Für die Ermittlung der zu pflanzenden Bäume sind daher 115.674 m<sup>2</sup> zu Grunde zu legen. Danach wären 116 Bäume zu pflanzen, wobei vorhandene Bäume auf diese Anzahl anzurechnen wären.

Unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung verbleiben in geringem Umfang erhebliche Beeinträchtigungen in Bezug auf die anlagebedingten Beeinträchtigungen. Erhebliche Bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Zur Sicherung der Flächen während der Baumaßnahme ist eine Umweltbaubegleitung in der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu verankern.

Durch die Planungen im Bereich des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ werden Beeinträchtigungen auf die Lebensraumfunktion von **Tieren** erfolgen. Die Auswirkungen der Planung auf den Lebensraum für Tiere sind aber nicht erheblich. Der Bebauungsplan sichert im Bereich des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ zwei Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (i und j), zwei Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Flächen zum Anpflanzen (f und l) sowie neun Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (a, b, c, d, e, g, h, k und m). Damit können Lebensräume für Vögel, Fledermäuse und Insekten zum großen Teil gesichert werden.

Im Plangebiet wurde eine große Population von Erdkröten festgestellt. Die Gewässer und die angrenzenden Landlebensräume werden erhalten, um Beeinträchtigungen zu vermei-

den. Eine ausführliche Darstellung möglicher Beeinträchtigungen auf die einzelnen Tiergruppen ist der Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbote zu entnehmen (FPB 2022a und Kap. II 2.5.2).

Betriebsbedingte Auswirkungen sind durch eine Zunahme von Lichtemissionen im Bereich des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ zu erwarten. Im Bestand liegt die Nutzung im Bereich des ehemaligen „Spreeparks“ brach. Durch die Planung wird die Lichtverschmutzung zunehmen. Dies wirkt zum Beispiel auf Vögel und Fledermäuse beeinträchtigend. Durch ein Beleuchtungskonzept sollte Art und Umfang der Beleuchtung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der späteren Ausführungsplanung abgestimmt werden. Das Erfordernis eines Beleuchtungskonzepts wird in die öffentlich-rechtliche Vereinbarung integriert. Die Beeinträchtigungen durch Lichtemissionen werden daher als nicht erheblich bewertet.

Baubedingte Beeinträchtigungen sind in Bezug auf Tiere möglich. Um diese zu vermeiden ist in die öffentlich-rechtliche Vereinbarung das Erfordernis einer Umweltbaubegleitung aufzunehmen. Zum Beispiel sind die Amphibien bei Arbeiten an den Teichen vor Beeinträchtigungen zu schützen. Schädigungen von Gebäudebrütern und Fledermäusen sind auszuschließen, in dem vor Abriss der Gebäude die Besiedlung geprüft wird und nur bei Abwesenheit von Vögeln und Fledermäusen ein Abriss erfolgt.

Im Bereich des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ werden keine erheblichen Beeinträchtigungen in Bezug auf die **biologische Vielfalt** erfolgen. Die wertvollen Gehölzbereiche werden durch die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (a, b, c, d, e, g, h, k und m) gesichert. Das Gebiet hat aber auch viele nichtheimische Gehölze, die aus der früheren Freizeitparknutzung stammen. Beeinträchtigungen sind daher in Bezug auf die biologische Vielfalt nicht erheblich, da diese im Bestand bereits nur von mittlerer Bedeutung ist.

#### **2.4.3.1.2 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ausflugslokal und Räume für Kunst- und Kulturschaffende mit Beherbergung“**

Die Wiedernutzung des „Alten Eierhäuschens“ ist mit erheblichen Beeinträchtigungen in Bezug auf **Pflanzen** verbunden. Ein Teil des Baumbestandes wird zwar erhalten, aber es erfolgen auch Eingriffe in den Baumbestand. Die Außenanlagen werden gärtnerisch als Grünes Band angelegt. Die Beeinträchtigungen können reduziert werden, indem Waldbereiche erhalten werden. Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen sind im Bereich des „Alten Eierhäuschens“ in Bezug auf Pflanzen nicht zu erwarten.

Auf das Schutzgut **Tiere** sind durch die Planungen im Bereich des Ausfluglokals und der Räume für Kunst- und Kulturschaffende mit Beherbergung keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Der Bereich ist im Bestand nur Lebensraum für einzelne Vögel (Freibrüter und Gebäudebrüter) und jagender Fledermäuse. Eine ausführliche Darstellung möglicher anlagebedingter Beeinträchtigungen auf die einzelnen Tiergruppen ist der Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbote zu entnehmen (FPB 2020a und Kap. II 2.5.2). Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen sind im Bereich des „Alten Eierhäuschens“ in Bezug auf Tiere nicht zu erwarten.

Im Bereich des Ausfluglokals werden keine erheblichen Beeinträchtigungen in Bezug auf die **biologische Vielfalt** erfolgen.

#### **2.4.3.1.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß-, Rad- und zufahrtsberechtigter Verkehr“ (Dammweg)**

Im Bereich des Dammweges erfolgen erhebliche Beeinträchtigungen auf **Pflanzen**. Die Verkehrsfläche wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß-, Rad- und zufahrtsberechtigter Verkehr“ festgesetzt. Die Einteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung. Daher wird im Sinne eines worst case Ansatzes von einer vollständigen Versiegelung der bereits gewidmeten Verkehrsfläche ausgegangen. Aus dem Verkehrsgutachten (Schlothauer & Wauer 2022) wird deutlich, dass die im Bestand bereits gewidmete Verkehrsfläche zukünftig weitgehend ausreicht, um die Erschließung des „Kunst- und Kulturparks“ und des „Ausfluglokals und der Räume für Kunst- und Kulturschaffende mit Beherbergung“ zu sichern. Der Dammweg ist im Bestand aber nur auf einer Breite von 4,5 m versiegelt, einseitig befindet sich eine Beleuchtung. Beidseitig grenzen Bäume und Wald an. Ein

zusätzlicher Flächenbedarf entsteht durch zwei Ausweichbuchten. Da ein Teil des Flächenbedarfs noch in der gewidmeten Verkehrsfläche gedeckt werden kann, entstehen außerhalb der gewidmeten Fläche nur 0,6 m zusätzliche Flächeninanspruchnahme in der Breite. Durch die zwei Ausweichbuchten entstehen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen von Bäumen, da diese so platziert wurden, dass sie außerhalb des Kronentraufbereiches liegen. Baubedingte Beeinträchtigungen sind durch eine Umweltbaubegleitung, die in der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung verankert wird, auszuschließen. Betriebsbedingte Beeinträchtigungen werden nicht erfolgen.

In Bezug auf das Schutzgut **Tiere** sind erhebliche anlagebedingte Beeinträchtigungen nicht zu erwarten. Durch die Ausnutzung der gesamten Breite der Verkehrsfläche werden Bäume betroffen sein. Im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung sind diese vor Fällung auf Lebensstätten zu untersuchen. Sollten Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen betroffen sein, sind diese nicht zu beseitigen, wenn sie besetzt sind (siehe Artenschutz). Für entfallene Niststätten sind Ersatzniststätten zu schaffen. Baubedingte Beeinträchtigungen sind dadurch ebenfalls nicht zu erwarten. Betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind durch zusätzliche Verkehre möglich. Durch die Teilentziehung des Dammweges ist der KFZ-Verkehr auf dem Dammweg stark eingeschränkt. Erhebliche Beeinträchtigungen sind daher nicht zu erwarten. Betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind durch Lichtverschmutzung möglich. Da der Dammweg im Bestand bereits beleuchtet ist, sind hier keine erheblichen Veränderungen gegenüber dem Bestand zu erwarten.

In Bezug auf die **biologische Vielfalt** sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Durch die Planung ist ein Teil des Waldes auf 3.942 m<sup>2</sup> betroffen. Die biologische Vielfalt ist aber aufgrund der Lage im Plänterwald und die großen zusammenhängenden Waldflächen auch zukünftig noch gegeben.

#### 2.4.3.1.4 Fläche für Wald (Plänterwald)

Die Teile des Plänterwalds, die Teil des Plangebiets sind, werden im Bestand gesichert. Erhebliche bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen können so in Bezug auf das Schutzgut **Pflanzen** vermieden werden.

In Bezug auf das Schutzgut **Tiere** sind keine erheblichen anlagebedingten Beeinträchtigungen zu erwarten. Baubedingt könnten Wanderbeziehungen von Amphibien zwischen Laichgewässer und Plänterwald beeinträchtigt werden. Diese möglichen Beeinträchtigungen sind durch eine Umweltbaubegleitung, die in der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung verankert ist, zu vermeiden. Betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind durch eine Zunahme der Störungsintensität möglich. Im Bestand liegt der ehemalige „Spreepark“ brach. Durch Beleuchtung von Wegen wie z.B. dem Pionierweg zum „Spreepark“ im Plänterwald und die Besucher sind Störungen möglich. Da der Plänterwald im Bestand aber ohnehin eine hohe Bedeutung für die Erholungsvorsorge hat und eine hohe Frequentierung durch Besucher zu verzeichnen ist, ist davon auszugehen, dass die Tiere nicht so störungsempfindlich sind und die zusätzlichen Beeinträchtigungen vertragen werden. Wege sollten nachts nicht beleuchtet werden. Dies ist im Beleuchtungskonzept, das Anlage zur öffentlich-rechtlichen Vereinbarung sein soll, zu verankern.

Da keine Flächeninanspruchnahme im Bereich des Plänterwalds erfolgt, sind keine erheblichen anlagebedingten Beeinträchtigungen in Bezug auf die **biologische Vielfalt** zu erwarten. Baubedingte Beeinträchtigungen sind durch eine Umweltbaubegleitung auszuschließen. Betriebsbedingte Beeinträchtigungen durch zusätzliche Besucher sind nicht zu erwarten, da der Plänterwald im Bestand bereits als Erholungswald genutzt wird und die zusätzlichen Besucher als verträglich bewertet werden.

#### 2.4.3.1.5 Grünfläche mit der Zweckbestimmung (Uferwanderweg)

In Bereich des Uferwanderweges erfolgt eine Sicherung des Bestands. Erhebliche anlage- und baubedingte Beeinträchtigungen sind in Bezug auf **Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt** nicht zu erwarten. Durch den Bau der zwei Zugangsbereiche vom Uferwanderweg zum „Kunst- und Kulturpark“ aus sowie den Schiffsanleger sind Beeinträchtigungen möglich, diese sind aber nicht als erheblich zu bewerten, da sie kleinflächig sind und die Planungen einer Genehmigung nach der Landschaftsschutzgebietsverordnung unterliegen. Es wird demnach eine weitgehende Vermeidung von Beeinträchtigungen erfolgen. Betriebsbedingte

Beeinträchtigungen durch eine Zunahme der Besucher sind nicht zu erwarten, da der Uferwanderweg gut ausgebaut ist und keinen Lebensraum für störungsempfindliche Arten bildet.

#### 2.4.3.2 Auswirkung auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Das Plangebiet liegt nicht in Naturschutzgebieten und auch nicht in Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete). In unmittelbarer Nähe sind auch keine Schutzgebiete enthalten. Erhaltungsziele und der Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten sind durch die Planung nicht betroffen.

### 2.4.4 Schutzgut Boden

#### 2.4.4.1 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“

Für das Schutzgut Boden werden im Bereich des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ anlagebedingt erhebliche Beeinträchtigungen entstehen. Im Bestand sind 54.800 m<sup>2</sup> versiegelt, dies entspricht 27% des geplanten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“. Zukünftig ist hier eine Grundfläche, die durch Haupt- und Nebenanlagen überbaut werden kann, von 79.050 m<sup>2</sup> zulässig, dies entspricht einer GRZ von 0,4. Das heißt 40% des geplanten Kunst- und Kulturparks können überbaut werden.

<b>Gesamtfläche Sondergebiet "Kunst- und Kulturpark"</b>	<b>197.600 m<sup>2</sup></b>		
versiegelte Flächen Bestand	54.800 m <sup>2</sup>	27%	
versiegelte Flächen Planung	79.050 m <sup>2</sup>	40%	
<b>Neuversiegelung</b>	<b>24.250 m<sup>2</sup></b>		

Tab. 2: Versiegelung Sondergebiet

Insgesamt wird die Neuversiegelung 2,4 ha umfassen. Dies ist eine erhebliche Beeinträchtigung.

Die Verteilung der möglichen Versiegelung stellt sich wie folgt dar. Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. In den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung i und j sind Wegeflächen mit einem Anteil von maximal 15% zulässig. Bei den Flächen zum Anpflanzen (f und l) und bei den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen erfolgt keine Festsetzung von Wegeflächen (a, b, c, d, e, g, h, k und m). Hier wurde anhand des zu Grunde liegenden Konzeptes ein zukünftiger Wegeanteil abgeleitet. Im Mittel liegt dieser bei 13,9 %, aufgerundet 15 %. Es wird demnach für diese Flächen von einem Anteil Versiegelung von 15 % durch Wege ausgegangen. Der überwiegende Teil der Versiegelung wird außerhalb der Flächen zum Erhalt und zur Entwicklung von Bepflanzungen liegen. In diesem Bereich liegen bereits im Bestand Böden von geringer Wertigkeit vor, so dass Beeinträchtigungen zwar nicht vermieden aber zumindest reduziert werden. Es verbleiben erhebliche Beeinträchtigungen.

Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Kunst- und Kulturpark"	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Anteil
<b>zulässige Grundfläche</b>	<b>79.050</b>	<b>40 %</b>
15 % Wege in Pflanzbindungs-, Pflanzgebots- und Maßnahmeflächen	12.300	6 %
Sonstige überbaubare Fläche	66.750	34 %

<b>Nicht unter-, über- und bebaubare Fläche</b>	<b>118.550</b>	<b>60 %</b>
Pflanzbindungs-, Pflanzgebots- und Maßnahmeflächen, ohne 15 % Wegeanteil	69.550	35 %
sonstige gärtnerisch anzulegende Flächen	49.000	25 %
<b>Gesamtfläche</b>	<b>197.600</b>	<b>100 %</b>

Tab. 3: Zusammensetzung Teilflächen geplantes Sondergebiet

Baubedingte Beeinträchtigungen sind zu vermeiden, indem im Bereich der unversiegelten, mit Bäumen bestandenen Flächen keine Lagerung von Baumaterialien erfolgt. Dies ist nicht im Bebauungsplan festsetzbar, sondern im Rahmen der Umweltbaubegleitung zu kontrollieren.

Das Spreeparkareal ist im Bodenbelastungskataster Berlin registriert. Im „Spreepark“ wurden und werden bereits lokale Altlastensanierungen vorgenommen. Um baubedingte Auswirkungen auszuschließen, ist in Abstimmung mit der zuständigen Altlastenbehörde (FB Umweltschutz) vorab eine Bodensanierung in den belasteten Bereichen durchzuführen.

Bei einer geplanten sensiblen Nutzung z.B. als Liegewiese oder als Kinderspielfläche sind diese Bereiche in Abstimmung mit dem FB Umweltschutz gesondert in Bezug auf den Wirkungspfad Boden-Mensch zu untersuchen. Sollten dabei unzulässig hohe Schadstoffgehalte festgestellt werden, ist an dieser Stelle ein Bodenaustausch oder ein Bodenauftrag zu berücksichtigen.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen auf den Boden sind nicht zu erwarten.

#### **2.4.4.2 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ausfluglokal und Räume für Kunst- und Kulturschaffende mit Beherbergung“**

Im Bereich des „Alten Eierhäuschens“ werden zusätzliche Versiegelungen durch einen Küchentrakt sowie befestigte Außenflächen erfolgen. Es werden zukünftig 1.900 m<sup>2</sup> mehr Flächen befestigt sein. Damit sind erhebliche Beeinträchtigungen verbunden. Baubedingte Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten, da überwiegend eine Sanierung des bestehenden „Alten Eierhäuschens“ erfolgt und auch um das Bauwerk herum weitgehend Baufreiheit besteht. Betriebsbedingte Auswirkungen entstehen nicht.

#### **2.4.4.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß-, Rad- und zufahrtsberechtigter Verkehr“ (Dammweg)**

Im Rahmen des Verkehrsgutachtens (Schlothauer & Wauer 2022) wurde der Nachweis erbracht, dass die im Bestand bereits gewidmete Verkehrsfläche zukünftig weitgehend ausreicht, um die Erschließung für einen eingeschränkten Nutzerkreis des ehemaligen „Spreeparks“ und des „Alten Eierhäuschens“ zu sichern. Ein zusätzlicher Flächendarf entsteht nur durch zwei Ausweichbuchten. Da ein Teil des Flächenbedarfs noch in der gewidmeten Verkehrsfläche gedeckt werden kann, entstehen außerhalb der gewidmeten Fläche nur 0,6 m zusätzliche Flächeninanspruchnahme in der Breite durch diese zwei Ausweichbuchten. Dies entspricht 30 m<sup>2</sup>. Der Flächenbedarf entspricht gemäß Planzeichnung des Bebauungsplanentwurfs 9-7 jedoch nur 21 m<sup>2</sup>. Dieser Flächenbedarf hat sich erst im Rahmen der Reinzeichnung des Entwurfs des Bebauungsplans 9-7 aufgrund einer anderen Konstruktion der Straßenverkehrsfläche einschließlich Ausweichbuchten ergeben. Für den Umweltbericht wurde von 30 m<sup>2</sup> ausgegangen. Der Eingriff wird sich demnach geringfügig verkleinern. Diese geringfügige Abweichung hat jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das Abwägungsergebnis. Die Verkehrsfläche wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß-, Rad- und zufahrtsberechtigter Verkehr“ festgesetzt. Die Einteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung. Daher wird im Sinne eines worst case Ansatzes von einer vollständigen Versiegelung der bereits gewidmeten Verkehrsfläche ausgegangen. Damit sind zusätzliche Versiegelungen verbunden. Die gewidmete Verkehrsfläche weist eine Fläche von 7.062 m<sup>2</sup> auf (bis zum Anschluss an die neue Krugallee und die Kiehnwerderallee). Da im Bestand nur 4,5 m von 7,8 m versiegelt sind, ergibt sich daraus auf einer Gesamtlänge von 700 m eine Versiegelung im Bestand von 3.150 m<sup>2</sup>. Durch die vollständige Inanspruchnahme der gewidmeten Verkehrsfläche werden 3.912 m<sup>2</sup> Fläche versiegelt. An zwei Ausweichbuchten werden 30 m<sup>2</sup> zusätzlich versiegelt. Insgesamt wird eine Neuversiegelung von

3.942 m<sup>2</sup> vorbereitet. Durch die Erhöhung des Anteils an versiegelten Flächen werden erhebliche anlagebedingte Beeinträchtigungen vorbereitet.

Verkehrsfläche Bestand	Fläche (in m <sup>2</sup> )	Versiegelung Bestand		Neuver-siegelung Summe 1	Ausweichbuchten		Neuver-siegelung Summe 2	Neuver-siegelung Summe gesamt
		Länge (in m)	Versiegelung Bestand (Länge * 4,5 m)		Anzahl	Fläche		
Bereich Aufweitung	3.590	240	1.080	2.510				2.510
Bereich Strecke	3.472	460	2.070	1.402	2	15	30	1.432
	<b>7.062</b>		<b>3.150</b>	<b>3.912</b>				<b>3.942</b>

Tab. 4: Versiegelung geplante Verkehrsfläche

Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

#### 2.4.4.3.1 Fläche für Wald (Plänterwald) und Grünfläche „Uferwanderweg“

Im Bereich des Plänterwalds und des Uferwanderweges erfolgen keine erheblichen bau-, anlage-, und betriebsbedingten Beeinträchtigungen. Durch den Bau der zwei Zugangsbereiche zum „Kunst- und Kulturpark“ vom Uferwanderweg aus sowie den Schiffsanleger sind Beeinträchtigungen möglich, diese sind aber nicht als erheblich zu bewerten, da sie kleinflächig sind und die Planungen einer Genehmigung nach der Landschaftsschutzgebietsverordnung unterliegen. Es wird demnach eine weitgehende Vermeidung von Beeinträchtigungen erfolgen.

### 2.4.5 Schutzgut Wasser

#### 2.4.5.1 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“

Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ werden anlagebedingt erhebliche Beeinträchtigungen vorbereitet. Für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ wird als überbaubare Grundstücksfläche die im zeichnerischen Teil festgesetzte Fläche des Baugebiets mit Ausnahme der Flächen a, b, c, d, e, f, g, h, i, j, k, l und m festgesetzt. Das Nutzungsmaß soll entsprechend dem Flächennutzungsplan eine maximale Versiegelung von 40 % nicht überschreiten. Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche von 79.050 m<sup>2</sup> fest, die einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 entspricht. Für 40% der Fläche des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ wird daher davon ausgegangen, dass keine natürlichen Verhältnisse für den Wasserhaushalt bestehen. 60% der Fläche des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt bzw. sind gärtnerisch anzulegen. Insbesondere die Waldflächen tragen auch zukünftig zur Verdunstung bei und wirken sich damit positiv auf den Wasserhaushalt aus. Die Offenflächen haben eine hohe Bedeutung für den Wasserhaushalt. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird auch dort zur Versickerung gebracht. Die Versickerung nimmt gegenüber der Verdunstung zu. Dies ist eine Beeinträchtigung gegenüber dem Bestand, die aber nicht als erheblich bewertet wird. Betriebsbedingte Auswirkungen durch Schadstoffeintrag in Grund- und Oberflächengewässer sind durch die angestrebte Nutzungsart nicht zu erwarten.

Baubedingte Beeinträchtigungen sind durch Vermeidungsmaßnahmen auszuschließen. Belastungen sind daher vorab zu beseitigen. Mit der Planung werden zurzeit im Zuge einer Hotspotsanierung lokale Verunreinigungen z.B. durch Arsen beseitigt. Durch die Bodensanierung werden erhebliche Beeinträchtigungen des Grundwassers vermieden. Im Rahmen der Baumaßnahme könnte Grundwasser gefördert werden. Die Grundwasserbenutzung ist gemäß Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Berliner Wassergesetz erlaubnispflichtig. Die wasserbehördliche Erlaubnis ist bei der Wasserbehörde zu beantragen. Im

Grundwasser wurden in früheren Untersuchungen lokal erhöhte Gehalte an einzelnen Schwermetallen, Ammonium und Sulfat festgestellt. Aktuelle Grundwasseruntersuchungen liegen für das Gesamtareal nicht vor. Es ist nicht sicher auszuschließen, dass bei einer Grundwasserförderung lokal auch schwach belastetes Grundwasser gefördert werden kann. Je nach Schadstoffkonzentrationen und nach der Ableitungsart des Förderwassers kann unter Umständen eine Vorabreinigung des Wassers erforderlich werden.

#### **2.4.5.2 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ausfluglokal und Räume für Kunst- und Kulturschaffende mit Beherbergung“**

Im Bereich des „Alten Eierhäuschens“ werden erhebliche Beeinträchtigungen auf den Wasserhaushalt vorbereitet. Die denkmalgerechte Sanierung und beabsichtigte Wiederinbetriebnahme sind mit baulichen Maßnahmen wie der Ergänzung um einen Küchentrakt und auch Maßnahmen im Außenbereich verbunden. Es werden Teilbereiche des Waldes (3.359 m<sup>2</sup>) und Einzelbäume beeinträchtigt. Dies hat erhebliche Beeinträchtigungen zur Folge.

Das im Gebiet auf den versiegelten Flächen anfallende Regenwasser wird auch im Gebiet versickert. Die zu entwässernden Flächen des Grundstücks bestehen aus Dach- und Verkehrsflächen. Gemäß Bauplanungsunterlage werden rund 83% des anfallenden Regenwassers der Dachfläche und rund 30% der Verkehrsfläche gesammelt und in eine Versickerungsmulde entwässert. Der verbleibende Anteil wird in der Zisterne gesammelt und zur Grünflächenbewässerung vorgesehen.

Gemäß genehmigter Bauplanungsunterlagen wird bei einem stärkeren Regenereignis das überschüssige Wasser über einen Notüberlauf gedrosselt und in die Spree eingeleitet. Bei dem in die Spree einzuleitenden Wasser handelt es sich um Niederschlagswasser, welches von Dach-, Geh-, Radweg-, Terrassen- und sehr gering belasteten Verkehrsflächen stammt. Eine qualitative Bewertung der Niederschlagsabflüsse wurde anhand von DWA-M 153 durchgeführt. Das Ergebnis der qualitativen Niederschlagswasserbewertung ist, dass das Regenwasser vor der Gewässereinleitung mit einer Behandlungsmaßnahme vom Typ D24 mit einem Durchgangswert von  $D_i = 0,65$  gereinigt werden muss (im Regenwasserreinigungsschacht). Die quantitative Bewertung nach DWA-M 153 hat ergeben, dass auf eine Überprüfung der hydraulischen Gewässerbelastung verzichtet werden kann.

Da das Wasser im Plangebiet zur Versickerung gebracht wird, können Beeinträchtigungen reduziert werden. Es verbleiben aber erhebliche Beeinträchtigungen, da sich das Verhältnis von Verdunstung zu Versickerung verschiebt. Bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

#### **2.4.5.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß-, Rad- und zufahrtsberechtigter Verkehr“ (Dammweg)**

Durch die Planung kommt es zu einer vollständigen Inanspruchnahme des bereits als Verkehrsfläche gewidmeten Bereichs. Zusätzlich sind zwei Ausweichbuchten, die sich teilweise außerhalb der gewidmeten Verkehrsfläche befinden, geplant. Die Neuversiegelung von 3.942 m<sup>2</sup> erfolgt überwiegend im vorhandenen Waldbereich. Die versiegelten Flächen wirken sich negativ auf den Wasserhaushalt aus. Das im Bereich der Fläche Dammweg anfallende Niederschlagswasser wird im Gebiet versickert. Die Art der Versickerung wird im Rahmen der Ausführungsplanung geklärt. Durch ein Gutachten zur Machbarkeit der Niederschlagswasserversickerung (FPB 2022b) wurde der Nachweis erbracht, dass die Entwässerung des anfallenden Niederschlagswassers von den Flächen des Dammweges grundsätzlich als gesichert anzusehen ist und über verschiedene Varianten umsetzbar ist. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und somit die detaillierte Festlegung der Versickerungsart ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans und unterliegt der späteren Genehmigungs- und Ausführungsplanung. Die Versickerung wird entweder im Bereich der bereits gewidmeten Verkehrsfläche erfolgen, so dass über diese Fläche hinaus keine weiteren Beeinträchtigungen auf den lokalen Wasserhaushalt zu erwarten sind. Die Versickerungsarten, die keine Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone vorsehen, wären dann an eine Befreiung gemäß § 14 Wasserschutzgebietsverordnung gebunden. Oder es erfolgt eine Entwässerung über die Schulter außerhalb der gewidmeten Verkehrsfläche, die aber zu keinen weiteren Beeinträchtigungen des Bestands führen wird, da der Bestand erhalten wird. Die Festlegung der Versickerungsart erfolgt im Rahmen der Genehmigungs- und Ausführungs-

planung. Durch die Reduzierung der Waldflächen im Zuge der Verbreiterung der derzeit vorhandenen versiegelten Flächen innerhalb des Dammwegs, die verdunstungsfördernd wirken, verbleiben aber erhebliche anlagebedingte Beeinträchtigungen.

Bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

#### **2.4.5.4 Fläche für Wald (Plänterwald)**

Der Plänterwald wird in seinem Bestand als Fläche für Wald gesichert. Es entstehen keine bau-, anlage- oder betriebsbedingten Auswirkungen.

#### **2.4.5.5 Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Uferwanderweg“**

Auch im Bereich des Uferwanderweges erfolgen keine erheblichen bau-, anlage- oder betriebsbedingten Auswirkungen. Geringfügige Veränderungen im Bereich der geplanten Eingänge zum geplanten „Kunst- und Kulturpark“ bzw. zum Schiffsanleger sind nicht erheblich.

Teil des Plangebiets ist das Ufer der Spree. Oberirdische Gewässer sind gemäß § 27 WHG so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung ihres ökologischen und ihres chemischen Zustands vermieden wird und ein guter ökologischer und chemischer Zustand erhalten oder erreicht werden. Der Ufergrünzug wird im Bestand gesichert und es ist keine Verschlechterung zu erwarten. Gemäß § 38 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz sind Gewässerrandstreifen zu entwickeln. Dieser ist im Bestand bereits vorhanden.

### **2.4.6 Schutzgut Klima/Luft einschließlich der Auswirkungen infolge des Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels**

#### **2.4.6.1 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“**

Im Bereich des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ werden keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das **Klima** vorbereitet. Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche von 79.050 m<sup>2</sup> fest, die einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 entspricht. Für 40 % der Fläche des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ wird daher davon ausgegangen, dass hier klimatisch entlastend wirkende Strukturen bestehen. Im Plangebiet werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Zusätzlich sind Baumpflanzungen vorgesehen. Es wird festgesetzt, dass je 1.000 m<sup>2</sup> überbaubarer Grundstücksfläche ein Baum gepflanzt wird. Die überbaubare Grundstücksfläche ist zeichnerisch festgesetzt und bildet die Fläche, die nicht durch Flächen zum Erhalt und zur Entwicklung von Bepflanzungen belegt ist. Sie weist eine Gesamtgröße von rund 115.674 m<sup>2</sup> auf. Für die Ermittlung der zu pflanzenden Bäume sind daher 115.674 m<sup>2</sup> zu Grunde zu legen. Danach wären 116 Bäume zu pflanzen, wobei vorhandene Bäume auf diese Anzahl anzurechnen wären. Der Umfang an Vegetationsflächen wird zwar gegenüber dem Bestand geringer, aber dafür erfolgt eine Mehrung an Waldflächen durch die Flächen zum Erhalt und zur Entwicklung von Bepflanzungen, die als Zweckbestimmung Laubholzwald haben. Dies wirkt sich sehr positiv aus, da Gehölzflächen klimatisch entlastend wirken. Durch die Maßnahmen können erhebliche Beeinträchtigungen auf das Stadtklima vermieden werden. Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Die Planung des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ wirkt in Hinblick auf den **Klimawandel** nicht negativ. Laut Stadtentwicklungsplan Klima handelt es sich um einen Kohlenstoffspeicher. Durch die Fällung von Bäumen sowie die Inanspruchnahme von Böden in denen Kohlenstoff gebunden ist, wird dieser freigesetzt. Die gehölzbestandenen Flächen, die durch die Humusaufgabe eine Funktion als Kohlenstoffspeicher haben, und die alten Aueböden werden durch Flächen für Bindungen für Bepflanzungen gesichert. Erhebliche Beeinträchtigungen entstehen daher nicht, da die Flächen erhalten werden.

#### **2.4.6.2 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ausflugslokal und Räume für Kunst- und Kulturschaffende mit Beherbergung“**

Im Bereich des „Alten Eierhäuschens“ erfolgen erhebliche Beeinträchtigungen auf das **Klima**, da ein Großteil des bestehenden Baumbestandes beseitigt wird und der Anteil an versiegelter Fläche zunimmt. Gegenüber dem Bestand kommt es für diese verhältnismäßig kleine Fläche zu erheblichen Beeinträchtigungen. Bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Die negativen Veränderungen in Bezug auf den Baumbestand stellen aber keine erhebliche Beeinträchtigung in Bezug auf den **Klimawandel** dar. Die Fläche ist umgeben von Wald und daher nach wie vor Teil eines klimatischen Komfortbereichs.

#### **2.4.6.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß-, Rad- und zufahrtsberechtigter Verkehr“ (Dammweg)**

In der Planung wird im Sinne eines worst case Ansatzes von einer vollständigen Ausnutzung der als Verkehrsfläche bereits gewidmeten Fläche ausgegangen. Die Versiegelung erhöht sich um 3.942 m<sup>2</sup>. Damit sind erhebliche Beeinträchtigungen auf das lokale **Klima** verbunden. Bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf das Klima und die Anfälligkeit gegenüber den Folgen des **Klimawandels** sind nicht zu erwarten.

#### **2.4.6.4 Fläche für Wald (Plänterwald) und Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Uferwanderweg“**

Im Bereich des Plänterwalds und des Uferwanderweges erfolgen keine bau-, anlage-, und betriebsbedingten Beeinträchtigungen auf das Schutzgut **Klima**.

Auswirkungen auf das Klima und die Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels sind nicht zu erwarten

### **2.4.7 Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild**

#### **2.4.7.1 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“**

Durch die Planung wird die räumlich-städtebauliche Situation im Bereich des geplanten Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ grundlegend verändert. Durch die Planung geht der bestehende marode Charakter des Plangebiets verloren. Es wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ festgesetzt. Dabei sollen die bestehenden Elemente der ehemaligen Freizeitparknutzung in Szene gesetzt werden. Die gehölzbestandenen Flächen, werden überwiegend durch Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gesichert. Die gehölzbestandenen, waldartigen und damit landschaftstypischen Elemente in diesen Flächen nehmen zusammen mit den Baumgruppen in den sonstigen Flächen des „Kunst- und Kulturparks“ zukünftig 49 % ein. Bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

#### **2.4.7.2 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ausflugslokal und Räume für Kunst- und Kulturschaffende mit Beherbergung“**

Auch im Bereich des „Alten Eierhäuschens“ werden durch die Planung keine negativen Auswirkungen vorbereitet. Durch die Modernisierung und Reaktivierung des „Alten Eierhäuschens“ als Ausflugslokal mit Biergarten sowie dem Ausbau des Hauptgebäudes zu Beherbergungs- und Atelierzwecken wird das Plangebiet aufgewertet. Landschaftsbildschäden werden beseitigt. Die Montagehalle wird verkleinert zugunsten eines Vorplatzes. Der Anteil der gestalterisch wertvollen Bereiche erhöht sich insgesamt trotz Reduzierung des Baumbestandes. Bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

#### **2.4.7.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß-, Rad- und zufahrtsberechtigter Verkehr“ (Dammweg)**

Die Planung sieht die Verbreiterung der Erschließungsflächen vor, da im Bestand die als Verkehrsfläche gewidmete Fläche nicht vollständig ausgenutzt wird. Im Sinne eines worst case Ansatzes ist von einer vollständigen Versiegelung der bereits im Bestand gewidmeten Verkehrsfläche und der zusätzlich benötigten zwei Ausweibuchten auszugehen. Damit sind erhebliche Beeinträchtigungen in den bisherigen Waldbereich verbunden. Es werden 2.137 m<sup>2</sup> Wald überplant. Das bisherige Erscheinungsbild des Dammweges wird verändert. Es ist von einer vollständigen Ausnutzung der im Bestand bereits gewidmeten Verkehrsfläche auszugehen. Zusätzlich sind zwei Ausweibuchten geplant. Der Charakter einer untergeordneten Waldstraße durch den Plänterwald geht verloren. Durch die Planung werden damit erhebliche anlagebedingte Beeinträchtigungen vorbereitet.

Bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild sind durch die Planung nicht zu erwarten.

#### **2.4.7.4 Fläche für Wald (Plänterwald) und Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Uferwanderweg“**

Im Bereich des Plänterwalds und des Uferwanderweges erfolgen keine erheblichen bau-, anlage-, und betriebsbedingten Beeinträchtigungen. Geplante Veränderungen im Zuge der Entwicklung des Sondergebiets „Kunst- und Kulturpark“ und des „Ausfluglokals Eierhäuschen“ wie die geplanten Eingänge und der Schiffsanleger sind geringfügig und haben keine erheblichen Auswirkungen.

### **2.4.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

#### **2.4.8.1 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“**

Durch die Planung im Bereich des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ werden die bestehenden Denkmale in der Umgebung nicht erheblich beeinträchtigt. Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind ebenfalls nicht zu erwarten.

#### **2.4.8.2 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ausfluglokal und Räume für Kunst- und Kulturschaffende mit Beherbergung“**

Das Denkmal „Altes Eierhäuschen“ wird wieder nutzbar gemacht und saniert. Es sind demnach positive Auswirkungen zu erwarten.

Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind ebenfalls nicht zu erwarten.

#### **2.4.8.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß-, Rad- und zufahrtsberechtigter Verkehr“ (Dammweg)**

Im Bereich des Dammweges ist nicht von erheblichen Beeinträchtigungen in Bezug auf Kultur- und sonstige Sachgüter auszugehen.

#### **2.4.8.4 Fläche für Wald (Plänterwald) und Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Uferwanderweg“**

Der Plänterwald und Uferwanderweg werden in ihrem Bestand gesichert. Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

### **2.4.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete**

Die Schutzgüter stehen untereinander in einem Wirkungszusammenhang. Zum Beispiel führt eine Versiegelung bisher unversiegelter Böden zu einem Verlust natürlicher Bodenfunktionen wie der Fähigkeit zur Filterung, Pufferung und Umwandlung von Schadstoffen und zu

einem Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Der Vegetationsverlust führt zu einem Lebensraumverlust für Tiere sowie zu einem Verlust Staub bindender Strukturen.

Die einzelnen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere, Wasser und Klima, die durch den Bebauungsplan vorbereitet werden, führen nicht zu Effekten, die sich untereinander verstärken. Es liegen daher keine erheblichen Beeinträchtigungen bezogen auf Wechselwirkungen vor.

An der gegenüberliegenden Spreeseite wurde der Bebauungsplan 11-47a festgesetzt, der Bebauungsplan 11-58 befindet sich in Aufstellung. Beide Bebauungspläne sehen eine gewerbliche Nutzung vor. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden diese Vorhaben als Bestand (Vorbelastung) zugrunde gelegt, um mögliche kumulierende Wirkungen erfassen zu können.

#### **2.4.10 Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung**

Durch das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ sowie das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ausflugslokal und Räume für Kunst- und Kulturschaffende mit Beherbergung“ werden zusätzliche Abfälle und Abwässer erzeugt. Es wird davon ausgegangen, dass ein ordnungsgemäßer Umgang erfolgt. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Die anderen Bereiche des Bebauungsplans – Dammweg, Plänterwald, Uferwanderweg – haben keine Auswirkungen auf Abfälle. Es gibt keine Auswirkungen für diese Bereiche.

#### **2.4.11 Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe (Kultur- und sonstige Sachgüter) oder die Umwelt**

Die Seveso-Richtlinien und die Störfallrichtlinie sind unmittelbar geltendes Recht. Sie betreffen das Anlagenrecht. Bei der Neuansiedlung von Betrieben ist zu prüfen, ob der jeweilige Betrieb im Einzelfall und ggf. in einzelnen Betriebsbereichen betroffen ist und an der vorgesehenen Stelle angesiedelt werden kann. Ein Risiko für schwere Unfälle kann aufgrund der geplanten Nutzungen im Bebauungsplangebiet 9-7 ausgeschlossen werden.

#### **2.4.12 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe**

In der Bebauungsplanung gibt es keine Ermächtigungsgrundlage zur Festsetzung bestimmter Baumaterialien. Es wird davon ausgegangen, dass die umweltbezogenen Vorschriften zur Verwendung von Baustoffen eingehalten werden. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

### 2.4.13 Erheblichkeit der Auswirkungen

Die zusammenfassende Bewertung der Erheblichkeit ist folgender Tabelle zu entnehmen.

	Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“	Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ausflugslokal und Räume für Kunst- und Kulturschaffende mit Beherbergung“	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß-, Rad- und zu-fahrtsberechtigter Verkehr“ (Dammweg)	Fläche für Wald (Plänterwald)	Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Uferwanderweg“
<b>Schutzgüter</b>					
<b>Flächenverbrauch</b>	nicht erheblich	nicht erheblich	nicht erheblich	nicht erheblich	nicht erheblich
<b>Mensch und seine Gesundheit</b>					
Erholungsfunktion	nicht erheblich	nicht erheblich	nicht erheblich	nicht erheblich	nicht erheblich
Bioklima	nicht erheblich	nicht erheblich	nicht erheblich	nicht erheblich	nicht erheblich
Lärmemissionen	nicht erheblich	nicht erheblich	nicht erheblich	nicht erheblich	nicht erheblich
Schadstoffemissionen	nicht erheblich	nicht erheblich	nicht erheblich	nicht erheblich	nicht erheblich
Erschütterung	nicht erheblich	nicht erheblich	nicht erheblich	nicht erheblich	nicht erheblich
Licht	nicht erheblich	nicht erheblich	nicht erheblich	nicht erheblich	nicht erheblich
<b>Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt</b>					
Pflanzen	erheblich	erheblich	erheblich	nicht erheblich	nicht erheblich
Tiere	nicht erheblich	nicht erheblich	nicht erheblich	nicht erheblich	nicht erheblich
Biologische Vielfalt	nicht erheblich	nicht erheblich	nicht erheblich	nicht erheblich	nicht erheblich
<b>Boden</b>	erheblich	erheblich	erheblich	nicht erheblich	nicht erheblich
<b>Wasser</b>	erheblich	erheblich	erheblich	nicht erheblich	nicht erheblich
<b>Klima / Luft</b>					
Klima	nicht erheblich	erheblich	erheblich	nicht erheblich	nicht erheblich
Klimawandel	nicht erheblich	nicht erheblich	nicht erheblich	nicht erheblich	nicht erheblich
<b>Landschaftsbild/ Ortsbild</b>	nicht erheblich	nicht erheblich	erheblich	nicht erheblich	nicht erheblich
<b>Kultur- und sonstige Sachgüter</b>	nicht erheblich	nicht erheblich	nicht erheblich	nicht erheblich	nicht erheblich
<b>Wechselwirkungen</b>	nicht erheblich	nicht erheblich	nicht erheblich	nicht erheblich	nicht erheblich
<b>Art und Menge der erzeugten Abfälle</b>	nicht erheblich	nicht erheblich	nicht erheblich	nicht erheblich	nicht erheblich
<b>Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe (Kultur- und sonstige Sachgüter) oder die Umwelt</b>	nicht erheblich	nicht erheblich	nicht erheblich	nicht erheblich	nicht erheblich
<b>eingesetzte Techniken und Stoffe</b>	nicht erheblich	nicht erheblich	nicht erheblich	nicht erheblich	nicht erheblich

Tab. 5: Zusammenfassung Erheblichkeit der Auswirkungen

## **2.5 Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gemäß § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB**

### **2.5.1 Eingriffsbewertung und -bilanzierung**

#### **2.5.1.1 Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz**

Durch die Planung werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Eingriffe im Sinne des BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können (§ 14 Abs. 1 BNatSchG).

#### **2.5.1.2 Eingriffsregelung nach dem Baugesetzbuch**

Bei der Aufstellung eines Bauleitplans sind die sich aus der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ergebenden Erforderlichkeiten zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 3 BauGB). Dies betrifft insbesondere Vermeidung und Ausgleich von Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit von Natur und Landschaft.

#### **2.5.1.3 Eingriffe durch den Bebauungsplan 9-7**

Der Bebauungsplan sieht die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“, eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Ausfluglokal und Räume für Kunst- und Kulturschaffende mit Beherbergung“ „Altes Eierhäuschens“, von Wald, eines Uferwanderweges und von Straßenverkehrsflächen vor. Für die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen in Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan 9-7 wurden zwei Gutachten erarbeitet.

Das erste Gutachten bilanziert Eingriffe, die durch die geplante Wiederinbetriebnahme des „Alten Eierhäuschens“ vorbereitet werden (FPB 2020a). Dieses Gutachten bildete die Grundlage im Rahmen der Sanierung des „Alten Eierhäuschens“ vorab eine Baugenehmigung nach § 35 BauGB zu erteilen. Das Gutachten wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens fortgeschrieben.

Das zweite Gutachten bewertet und bilanziert Eingriffe, die durch die Festsetzung des ehemaligen Freizeitparks als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ vorbereitet werden (FPB 2022a).

Im Bereich des Plänterwalds und des Uferwanderweges sind keine erheblichen Veränderungen geplant, die Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Weitere Untersuchungen sind daher nicht erforderlich.

Veränderungen, die im Bereich des Dammweges erfolgen, sind ebenfalls nicht Gegenstand eines separaten Gutachtens. Diese werden im Kap. II 2.5.1.3.3 behandelt.

Im Bereich der weiteren öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist von keinen ausgleichspflichtigen Eingriffen in Natur und Landschaft auszugehen, da der Bebauungsplan die vorhandene Bestandssituation sichert.

##### **2.5.1.3.1 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“**

#### **Eingriffe**

##### Naturhaushalt

##### Schutzgut Boden

Das Sondergebiet ist im Bestand durch eine Versiegelung von 54.800 m<sup>2</sup> geprägt. Damit bestehen in Teilen bereits Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen. Hierbei handelt es sich überwiegend um Gebäude und Wege. Der überwiegende Teil des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ ist gemäß der Berliner Bewertung zur

Schutzwürdigkeit und Empfindlichkeit der Böden einer geringen Schutzwürdigkeit zugeordnet. Westlich davon schließen Flächen an, die gemäß der Karte Planungshinweise zum Bodenschutz eine sehr hohe Schutzwürdigkeit aufweisen.

Für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ wird als überbaubare Grundstücksfläche die im zeichnerischen Teil festgesetzte Fläche des Baugebiets mit Ausnahme der Flächen a-m festgesetzt. Es wird eine zulässige Grundfläche von 79.050 m<sup>2</sup> festgesetzt, die einem Nutzungsmaß von 0,4 entspricht. Damit werden erhebliche Eingriffe in den Boden vorbereitet, die auch nicht im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ vermieden oder ausgeglichen werden können. Im Sondergebiet „Kunst- und Kulturpark“ werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern festgesetzt. In diesen Flächen a-l sind keine Eingriffe zu erwarten.

#### Schutzgut Wasser

Die im Bestand mit Gehölzen bestandenen Flächen, wie die großen Waldflächen im Norden des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ und die perennierenden Kleingewässer haben eine sehr hohe Bedeutung für den Wasserhaushalt, da sie eine hohe Verdunstung ermöglichen. Auch die Wiesen und Staudenfluren wirken sich positiv auf den naturnahen Wasserhaushalt aus. Die versiegelten Flächen, die 27% des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ einnehmen, beeinträchtigen hingegen im Bestand bereits den Wasserhaushalt.

Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche fest, die einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 entspricht. Für 40% der Fläche des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ wird daher davon ausgegangen, dass keine natürlichen Verhältnisse für den Wasserhaushalt bestehen. Es wird ein hoher Anteil an Gehölzflächen erhalten und festgesetzt. Diese wirken sich auch weiterhin positiv auf den Wasserhaushalt aus. Das Niederschlagswasser, das im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ anfällt, wird auch dort zur Versickerung gebracht. Damit ist eine Vermeidung von Beeinträchtigungen auf den Wasserhaushalt zumindest teilweise möglich.

#### Schutzgut Klima/Luft

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ hat im Bestand überwiegend eine sehr hohe und hohe Bedeutung für den Luftaustausch zwischen Kaltluftentstehungsgebieten und belasteten Siedlungsräumen. Es liegen im Bestand mit dem hohen Anteil an Vegetation bestandenen Flächen viele Flächen vor, die Oberflächen beschatten und durch Verdunstung zur Kühlung und Erhöhung der relativen Luftfeuchte beitragen und damit das städtische Klima entlasten. Die versiegelten Flächen wirken hingegen klimatisch belastend.

Durch die Planung kommt es nur zu geringen Beeinträchtigungen des Luftaustausches, da der überwiegende Teil der Gehölzflächen gesichert werden und auch für die verbleibenden Bereiche von einer geringen Baudichte, einer geringen Bauhöhe und einem hohen Grünanteil auszugehen ist. Durch die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen, die Flächen mit Anpflanzgebot und die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden Flächen erhalten und entwickelt, die sich klimatisch entlastend auswirken. Die Flächen, die zukünftig versiegelt sein werden (79.050 m<sup>2</sup>) wirken sich hingegen klimatisch belastend aus. Es verbleibt ein geringes Defizit bezogen auf das Schutzgut Klima.

#### Schutzgut Pflanzen und Tiere

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ ist im Bestand durch die brachgefallene Nutzung des „Spreeparks“ bestimmt. Bereiche, die mit Ruderalvegetation bewachsen sind, wechseln sich ab mit von Bäumen bestandenen, waldartigen Bereichen. Es gibt Teiche mit unterschiedlicher Naturnähe. Aufgrund des Baumbestandes hat die Fläche eine hohe Bedeutung für die Lebensraumfunktion.

Für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ wird als überbaubare Grundstücksfläche die im zeichnerischen Teil festgesetzte Fläche des Baugebiets mit

Ausnahme der Flächen a-m festgesetzt. Es wird eine zulässige Grundfläche von 79.050 m<sup>2</sup> festgesetzt, die einem Nutzungsmaß von 0,4 entspricht. Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für Einzelbaumpflanzungen festgesetzt. Die Maßnahmenflächen dienen zum Teil auch als Lebensraum für Insekten. Amphibien werden durch den Erhalt der Gewässer geschützt. Eine Vermeidung von Beeinträchtigungen ist auf diesen Flächen möglich. Dennoch verbleiben erhebliche Beeinträchtigungen, weil zukünftig mehr Flächen versiegelt sein werden, die keine Lebensraumfunktion aufweisen.

#### Landschaftsbild / Erholung

Das Landschaftsbild weist zwar teilweise einen maroden Charme auf, ist aber zum Teil auch durch leerstehende Gebäude beeinträchtigt. Das Landschaftsbild ist durch die Ruinen und die leerstehenden Fahrgeschäfte gestört. Die Fläche hat im Bestand keine bzw. nur sehr eingeschränkte Bedeutung für die Erholungsvorsorge, da die Fläche nur im Rahmen von Führungen begangen werden kann.

Für den Bereich des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ sieht die Planung die Wiederaufnahme der Nutzung als „Kunst- und Kulturpark“ innerhalb der jetzigen Grenzen vor. Die ehemaligen Fahrgeschäfte des Freizeitparks sollen inszeniert und erlebbar gemacht werden. Brachgefallene Gebäude werden beseitigt. Dies wirkt sich positiv auf das Erscheinungsbild aus. Die gehölzbestandenen Flächen werden gesichert. Die Aufenthaltsqualität wird sich deutlich erhöhen. Da die Fläche im Bestand nur noch eingeschränkten Nutzergruppen durch Führungen zugänglich war und zukünftig für die breite Öffentlichkeit zugänglich sein wird, verbessert sich die Erholungsfunktion.

#### **Vermeidung**

Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. In diesen Bereichen können Eingriffe auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vermieden werden.

Es wird festgesetzt, dass je 1.000 m<sup>2</sup> überbaubarer Grundstücksfläche ein Baum gepflanzt wird. Vorhandene Bäume sind anzurechnen. Die überbaubare Grundstücksfläche ist zeichnerisch festgesetzt und bildet die Fläche, die nicht durch Flächen zum Erhalt und zur Entwicklung von Bepflanzungen belegt ist. Für die Ermittlung der zu pflanzenden Bäume sind daher 115.674 m<sup>2</sup> zu Grunde zu legen. Danach wären 116 Bäume zu pflanzen, wobei vorhandene Bäume auf diese Anzahl anzurechnen wären. Durch die Durchgrünung des Gebietes werden Eingriffe auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vermieden.

Das im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ anfallende Niederschlagswasser wird auch dort zur Versickerung gebracht. Damit können erhebliche Beeinträchtigungen auf den Wasserhaushalt vermieden werden.

#### **Ausgleich**

Das Ergebnis der Eingriffsbewertung (FPB 2022a) ist, dass unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für den Naturhaushalt erhebliche Beeinträchtigungen verbleiben werden. Für den Naturhaushalt können 86 % durch die Planung kompensiert werden.

Für einen vollständigen Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen wäre eine 33.531,8 m<sup>2</sup> (3,4 ha) große Fläche zu entsiegeln und in eine Frischwiese zu entwickeln.

Trotz umfangreicher Recherchen innerhalb des Bezirks Treptow-Köpenick sowie bezirks- als auch länderübergreifender Suche wurde nur eine Maßnahme gefunden, die als planexterne Maßnahme für den Eingriffsverursacher „Kunst- und Kulturpark“ herangezogen werden kann. Dabei handelt es sich um die Pflanzung von 900 Bäumen in öffentlichen Straßen oder Grünflächen im Bezirk Treptow-Köpenick. Durch planinterne Ausgleichsmaßnahmen wird

der durch das geplante Sondergebiet „Kunst- und Kulturpark“ vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft zu 86% ausgeglichen. Unter Berücksichtigung von 900 planexternen Baumpflanzungen wird der Eingriff in Natur und Landschaft zu 94,5% ausgeglichen. Es verbleibt für das Sondergebiet „Kunst- und Kulturpark“ ein Defizit von 5,5% (FPB 2022a).

Für das Landschaftsbild/Erholung verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.

### **2.5.1.3.2 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ausflugslokal und Räume für Kunst- und Kulturschaffende mit Beherbergung“**

#### **Eingriffe**

##### Naturhaushalt

##### Schutzgut Boden

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ausflugslokal und Räume für Kunst- und Kulturschaffende mit Beherbergung“ ist im Bestand durch eine Versiegelung von 0,3 ha geprägt. Damit bestehen in Teilen bereits Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen. Der überwiegende Teil der Fläche ist aber unversiegelt und weist eine geringe Schutzwürdigkeit auf. Im südlichen Bereich gibt es Flächen, die gemäß der Karte Planungshinweise zum Bodenschutz eine hohe Schutzwürdigkeit aufweisen.

Durch die Planung erhöht sich die versiegelte Fläche um 0,19 ha. Das unter Denkmalschutz stehende „Alte Eierhäuschen“ wird gegenwärtig mit dem angegliederten Eiskeller saniert und für eine Nutzung als Gastronomiestandort sowie temporäre Künstlerresidenzen ausgebaut. Dafür werden im Plangebiet befestigte Erschließungs- und Parkierungsflächen angelegt. Auf den versiegelten Flächen wird davon ausgegangen, dass keine natürlichen Bodenfunktionen bestehen. Auf den gärtnerisch angelegten Außenflächen liegt auch zukünftig wie im Bestand eine geringe Schutzwürdigkeit vor. Durch die Erhöhung der Versiegelung werden erhebliche Beeinträchtigungen vorbereitet.

##### Schutzgut Wasser

Die im Bestand mit Gehölzen bestandenen Flächen, wie die Waldflächen sowie die mehrschichtigen Gehölzbestände haben eine sehr hohe Bedeutung für den Wasserhaushalt, da sie eine hohe Verdunstung ermöglichen. Auch die Wiesen und Staudenfluren wirken sich positiv auf den naturnahen Wasserhaushalt aus. Die versiegelten Flächen von 0,3 ha beeinträchtigen hingegen im Bestand bereits den Wasserhaushalt.

Die Waldflächen, die erhalten werden und wiederhergestellt werden, haben wie im Bestand eine sehr hohe Bedeutung für die Naturnähe des Wasserhaushalts. Die Waldflächen tragen zur Verdunstung bei und wirken sich damit positiv auf den Wasserhaushalt aus. Auch die gärtnerisch gestalteten Freiflächen im Plangebiet haben eine hohe Bedeutung für die Naturnähe des Wasserhaushalts. Die versiegelten Flächen wirken sich hingegen negativ auf den Wasserhaushalt aus. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird im Gebiet versickert. Durch die Reduzierung der verdunstungsfördernden Bäume verbleiben aber erhebliche Beeinträchtigungen.

##### Schutzgut Klima/Luft

Der Bereich des „Alten Eierhäuschens“ hat im Bestand überwiegend eine hohe Bedeutung für den Luftaustausch zwischen Kaltluftentstehungsgebieten und belasteten Siedlungsräumen. Nur lokal liegt eine mittlere-hohe Bedeutung vor. Dies ist auf den hohen Anteil an Waldflächen und Gehölzen sowie auf die Komfortlage an der Spree und am Plänterwald zurückzuführen. Die gehölzbestandenen Flächen wirken sich auch positiv auf das Stadtklima aus, sie wirken klimatisch entlastend, während die versiegelten Flächen aufgrund von Aufheizungseffekten klimatisch belastend wirken.

Durch die Planung kommt es lokal zu einer geringfügigen Verschlechterung. Durch den zusätzlichen Baukörper des Küchentrakts wird eine Barriere geschaffen. Die Gebäude- und Erschließungsflächen werden sich künftig klimatisch belastend auswirken. Im Bereich des

Grünen Bandes wird durch die Anlage von Vegetation bestandenen Flächen von überwiegend entlastend wirkenden Strukturen ausgegangen. Die Waldflächen haben auch zukünftig eine stark entlastend wirkende Funktion. Durch die Zunahme der Versiegelung und damit der belastend wirkenden Funktionen sowie der Barrierewirkung des Baukörpers werden erhebliche Beeinträchtigungen vorbereitet.

#### Schutzgut Pflanzen und Tiere

Der Bereich des „Alten Eierhäuschens“ ist im Bestand durch die brachgefallene Nutzung geprägt. Im Süden und Westen ist die Fläche durch Baumbestand charakterisiert. Im westlichen Teil des Plangebiets liegt Zierrasen vor. Im nördlichen Teil ragt die Montagehalle des „Spreeparks“ in das Plangebiet.

Die Planung sieht die Sanierung des „Alten Eierhäuschens“ sowie die Anlage von Erschließungs- und Parkierungsflächen vor, die denkmalgerechte Sanierung ist bereits genehmigt. In östlichen und südlichen Randbereichen bleiben die Waldflächen erhalten. Zum Teil werden neue Waldflächen geschaffen und Baumpflanzungen umgesetzt. Es werden Pflanzflächen mit Benjeshecken sowie artenreichen Zier- /Parkrasen angelegt. Durch die Planung werden erhebliche Beeinträchtigungen auf die Biotopstruktur vorbereitet.

#### Landschaftsbild / Erholung

Im Bestand ist die Fläche des geplanten Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Ausflugslokal und Räume für Kunst- und Kulturschaffende mit Beherbergung“ im zentralen Bereich durch die Ruine des „Alten Eierhäuschens“ sowie weiterer verfallener Strukturen geprägt. Im Westen und Süden charakterisieren Forstflächen (ca. 46% der Fläche), im Norden und Osten Offenflächen sowie die Montagehalle das Landschaftsbild. Landschaftstypisch in diesem Bereich wären Waldflächen wie im Plänterwald. Die Fläche hat im Bestand keine Bedeutung für die Erholungsvorsorge.

Durch die Modernisierung und Reaktivierung des „Alten Eierhäuschens“ als Ausflugslokal mit Biergarten sowie dem Ausbau des Hauptgebäudes zu Übernachtungs- und Atelierzwecken wird die Fläche aufgewertet. Landschaftsbildschäden werden beseitigt. Die Montagehalle wird verkleinert zugunsten eines Vorplatzes. Eine Pflanzfläche mit eingebetteten Benjes-Hecken bildet eine Trennlinie zwischen der Nutzung des „Alten Eierhäuschens“ und den Waldflächen. Ausnahme bilden die gehölzbestandenen Flächen, die durch die Planung abnehmen. Diese nehmen 21 % der Fläche ein. Insgesamt erhöht sich aber der Anteil der gestalterisch wertvollen Bereiche.

#### **Vermeidung**

Es werden Waldflächen erhalten und auch neue Waldflächen hergestellt. Die Waldflächen tragen zur Verdunstung bei und wirken sich damit positiv auf den Wasserhaushalt aus. Die Waldflächen wirken klimatisch entlastend und haben Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen. Das Niederschlagswasser, das im Plangebiet anfällt, wird auch dort zur Versickerung gebracht. Ein Teil der Flächen wird mit Wiesen und Rasen sowie kleinen Gehölzen gestaltet, die sich positiv auf den Naturhaushalt auswirken. Es werden 44 Bäume gepflanzt.

#### **Ausgleich**

Das Ergebnis der Eingriffsbewertung ist (FPB 2020a), dass unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für den Naturhaushalt erhebliche Beeinträchtigungen durch die Planung verbleiben werden. Für den Naturhaushalt können rund 68% durch die Planung kompensiert werden. Für das Landschaftsbild / Erholung können alle durch die Planung hervorgerufenen Beeinträchtigungen ausgeglichen werden.

Für einen vollständigen Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen wäre eine 4.872,8 m<sup>2</sup> (0,5 ha) große Fläche zu entsiegeln und in einen Laubholzforst zu entwickeln (FPB 2020a). Dabei wurde ein Überschuss aus der Genehmigung der Baumfällungen bereits berücksichtigt.

### 2.5.1.3.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß-, Rad- und zufahrtsberechtigter Verkehr“ (Dammweg)

#### Eingriffe

##### Naturhaushalt

##### Schutzgut Boden

Im Bestand stellt sich der Dammweg als eine 4,5 m breite asphaltierte Fahrbahn dar. Östlich des Dammwegs befinden sich Beleuchtungsanlagen im Waldbereich. Die Beleuchtungsanlagen zählen zur Verkehrsanlage. Daher weist die gewidmete Verkehrsfläche eine Mindestbreite von 7,8 m auf. Eine Aufweitung der gewidmeten Verkehrsfläche erfolgt in einem Teilbereich im Anschluss an die Neue Krugallee. Östlich und westlich der Fahrbahn befinden sich überwiegend Waldflächen. Ausnahme bildet der Bereich des Anschlusses an die Neue Krugallee. Hier befinden sich Rasenflächen auf der westlichen Seite der Fahrbahn. Bezogen auf das Schutzgut Boden bestehen damit im Bestand in Teilen bereits Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen. Der überwiegende Teil der Fläche des Dammwegs ist versiegelt und weist eine geringe Schutzwürdigkeit auf. 55 % der als Verkehrsfläche gewidmeten Fläche sind aber unversiegelte Flächen mit weitgehend natürlichen Bodenfunktionen.

Im Bestand ist bereits eine Fläche mit einer Breite von 7,8 m als Verkehrsfläche gewidmet, die aber nicht durch die Fahrbahn vollständig in Anspruch genommen wird. Eine Aufweitung der gewidmeten Verkehrsfläche erfolgt in einem Teilbereich im Anschluss an die Neue Krugallee. Im Rahmen des Verkehrsgutachtens (Schlothauer & Wauer 2022) wurde nachgewiesen, dass diese bereits gewidmete Verkehrsfläche zukünftig weitgehend ausreicht, um die Erschließung des „Kunst- und Kulturparks“ und des „Ausfluglokals“ für einen begrenzten Nutzerkreis zu sichern. Ein zusätzlicher Flächendarf entsteht nur durch zwei Ausweibuchten. Da ein Teil des Flächenbedarfs noch in der gewidmeten Verkehrsfläche gedeckt werden kann, entstehen außerhalb der gewidmeten Fläche nur 0,6 m zusätzliche Flächeninanspruchnahme. Die Verkehrsfläche wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß-, Rad- und zufahrtsberechtigter Verkehr“ festgesetzt. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung. Daher wird im Sinne eines worst case Ansatzes von einer vollständigen Versiegelung der gewidmeten Verkehrsfläche ausgegangen. Die gewidmete Verkehrsfläche weist eine Fläche von 7.062 m<sup>2</sup> auf (bis zum Anschluss an die neue Krugallee und die Kiehnwerderallee). Da im Bestand nur 4,5 m von 7,8 m versiegelt sind, ergibt sich daraus auf einer Gesamtlänge von 700 m eine Versiegelung im Bestand von 3.150 m<sup>2</sup>. Durch die vollständige Inanspruchnahme der gewidmeten Verkehrsfläche werden 3.912 m<sup>2</sup> Fläche versiegelt. Durch zwei Ausweibuchten wurde eine zusätzliche Versiegelung von 30 m<sup>2</sup> prognostiziert. Insgesamt wird eine Neuversiegelung von 3.942 m<sup>2</sup> vorbereitet. Durch die Erhöhung des Anteils an versiegelten Flächen werden erhebliche Beeinträchtigungen vorbereitet.

Der zusätzliche Flächenbedarf für die geplanten Ausweibuchten entspricht gemäß Planzeichnung des Bebauungsplanentwurfs 9-7 jedoch nur 21 m<sup>2</sup>. Dieser Flächenbedarf hat sich erst im Rahmen der Reinzeichnung des Entwurfs des Bebauungsplans 9-7 aufgrund einer anderen Konstruktion der Straßenverkehrsfläche einschließlich Ausweibuchten ergeben. Für den Umweltbericht einschließlich Eingriffsbewertung wurde von 30 m<sup>2</sup> Flächenbedarf ausgegangen. Der Eingriff wird sich demnach geringfügig verkleinern. Diese geringfügige Abweichung hat jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das Bewertungs- bzw. Abwägungsergebnis.

##### Schutzgut Wasser

Die Waldflächen außerhalb der Fahrbahn haben im Bestand eine sehr hohe Bedeutung für den Wasserhaushalt, da sie eine hohe Verdunstung ermöglichen. Auch die Rasenflächen im südwestlichen Bereich wirken sich positiv auf den Wasserhaushalt aus. Die versiegelten Flächen der Fahrbahn von 0,3 ha beeinträchtigen hingegen im Bestand bereits den Wasserhaushalt.

Durch die Planung kommt es zu einer vollständigen Inanspruchnahme des bereits als Verkehrsfläche gewidmeten Bereichs. Zusätzlich sind zwei Ausweibuchten geplant. Die Neuversiegelung von 3.942 m<sup>2</sup> erfolgt überwiegend im vorhandenen Waldbereich. Die versiegelten Flächen wirken sich negativ auf den Wasserhaushalt aus. Das im Bereich der Fläche

Dammweg anfallende Niederschlagswasser wird im Gebiet versickert. Die Art der Versickerung wird im Rahmen der Ausführungsplanung geklärt. Durch ein Gutachten zur Machbarkeit der Niederschlagswasserversickerung (FPB 2022b) wurde der Nachweis erbracht, dass die Entwässerung des anfallenden Niederschlagswassers von den Flächen des Dammweges grundsätzlich als gesichert anzusehen ist und über verschiedene Varianten umsetzbar ist. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und somit die Festlegung der Versickerungsart ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans und unterliegt der späteren Genehmigungs- und Ausführungsplanung. Die Versickerung wird entweder im Bereich der bereits gewidmeten Verkehrsfläche erfolgen, so dass über diese Fläche hinaus keine weiteren Beeinträchtigungen auf den lokalen Wasserhaushalt zu erwarten sind. Die Versickerungsarten, die keine Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone vorsehen, wären dann an eine Befreiung gemäß § 14 Wasserschutzgebietsverordnung gebunden. Oder es erfolgt eine Entwässerung über die Schulter außerhalb der gewidmeten Verkehrsfläche, die aber zu keinen weiteren Beeinträchtigungen des Bestands führen wird, da der Bestand erhalten wird. Die Festlegung der Versickerungsart erfolgt in Abstimmung mit der Wasserbehörde im Rahmen der Genehmigungs- und Ausführungsplanung. Durch die Reduzierung der Waldflächen, die verdunstungsfördernd wirken, verbleiben aber erhebliche Beeinträchtigungen.

#### Schutzgut Klima/Luft

Der Bereich des Dammwegs ist im Bestand Teil des Plänterwalds und wird weitgehend durch Bäume überschirmt. Ausnahme bilden die Flächen im Anschluss an die Neue Krugallee. Damit ist die Fläche im Bestand Teil des Kaltluftentstehungsgebietes. Die Fahrbahn wirkt aufgrund von Aufheizungseffekten klimatisch belastend. Die Lage der versiegelten Flächen in einem klimatischen Komfortbereich und die Überschirmung der Fläche durch Bäume überwiegen die negativen Wirkungen. Die gehölzbestandenen Flächen im Bestand wirken sich positiv auf das Stadtklima aus, sie wirken klimatisch entlastend.

In der Planung wird im Sinne eines worst case Ansatzes von einer vollständigen Ausnutzung der als Verkehrsfläche gewidmeten Fläche ausgegangen. Die Versiegelung erhöht sich um 3.942 m<sup>2</sup>. Damit sind erhebliche Beeinträchtigungen auf das lokale Klima verbunden.

#### Schutzgut Pflanzen und Tiere

Der Bereich des Dammweges ist im Bestand durch die asphaltierte Fahrbahn und die angrenzenden Waldflächen geprägt. Im Süden, im Bereich der Kleingärten, sind Rasenflächen und Bäume prägend.

Die Planung sieht die Verbreiterung der Erschließungsflächen vor, da im Bestand die als Verkehrsfläche gewidmete Fläche nicht vollständig ausgenutzt wird und durch die Erschließung des „Spreeparks“ Anforderungen an eine sichere Verkehrsführung entstehen, die gedeckt werden müssen. Im Sinne eines worst case Ansatzes ist von einer vollständigen Versiegelung der bereits im Bestand gewidmeten Verkehrsfläche und der zusätzlich benötigten zwei Ausweichbuchten auszugehen. Damit sind erhebliche Beeinträchtigungen in den bisherigen Waldbereich verbunden. Es werden 3.942 m<sup>2</sup> Wald überplant. Damit sind erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere verbunden.

#### Landschaftsbild / Erholung

Der Bereich des Dammweges ist im Bestand durch die asphaltierte Fahrbahn und die angrenzenden Waldflächen geprägt. Im Süden, im Bereich der Kleingärten sind Rasenflächen und Bäume prägend. Der Dammweg wird durch Bäume nahezu vollständig überschirmt. Im Waldbereich stehen Beleuchtungsanlagen.

Die Planung sieht die Verbreiterung der Erschließungsflächen vor, da im Bestand die als Verkehrsfläche gewidmete Fläche nicht vollständig ausgenutzt wird. Im Sinne eines worst case Ansatzes ist von einer vollständigen Versiegelung der bereits im Bestand gewidmeten Verkehrsfläche und der zusätzlich benötigten zwei Ausweichbuchten auszugehen. Damit sind erhebliche Beeinträchtigungen in den bisherigen Waldbereich verbunden. Es werden 3.942 m<sup>2</sup> Wald überplant. Das bisherige Erscheinungsbild des Dammweges wird verändert. Der Charakter einer untergeordneten Waldstraße durch den Plänterwald geht verloren. Durch die Planung werden damit erhebliche Beeinträchtigungen vorbereitet.

### Vermeidung

Die Fläche des Dammweges orientiert sich an der Fläche, die im Bestand bereits als Verkehrsfläche gewidmet ist, die aber nicht durch die Fahrbahn vollständig in Anspruch genommen wird. Ein zusätzlichen Flächendarf über die bereits gewidmete Verkehrsfläche hinaus entsteht nur durch zwei Ausweibuchten. Da ein Teil des Flächenbedarfs noch in der gewidmeten Verkehrsfläche gedeckt werden kann, entstehen außerhalb der gewidmeten Fläche nur 0,6 m zusätzliche Flächeninanspruchnahme. Im Rahmen des Verkehrsgutachtens erfolgten umfangreiche Abstimmungen mit den zuständigen Fachabteilungen des Bezirks. Dabei wurden zum Beispiel die Anforderungen an die Breite des Gehwegs und die Anzahl der Ausweibuchten reduziert. Auch ein beidseitiger Gehweg sowie flächenintensive Entwässerungsarten wurde nicht weiterverfolgt, um weitere Eingriffe in den Waldbereich zu vermeiden.

### Ausgleich

Durch die Planung erfolgt eine Neuversiegelung von 3.942 m<sup>2</sup>. Damit sind erhebliche Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verbunden. Für einen Ausgleich wäre eine Entsiegelung von 3.942 m<sup>2</sup> und eine Anpflanzung als Eichen-Hainbuchenwald erforderlich.

Trotz umfangreicher Recherchen innerhalb des Bezirks Treptow-Köpenick sowie bezirks- als auch länderübergreifender Suche wurde nur eine Maßnahme gefunden, die als planexterne Maßnahme für den Eingriffsverursacher Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß-, Rad- und zufahrtberechtigter Verkehr“ (Dammweg) herangezogen werden kann. Es erfolgt eine Entsiegelung eines Teils des Pionierwegs im Plänterwald. Im Bereich des Pionierwegs ist eine Entsiegelung und anschließende Waldentwicklung (Ansaat, Anpflanzung von Sträuchern) auf 1.528,5 m<sup>2</sup> möglich.

	Fläche (in m <sup>2</sup> )	Prozent
Eingriff	3.942,0	100%
Ausgleich	1.528,5	39%
Defizit	2.413,5	61%

Tab. 6: Gegenüberstellung Eingriff/Ausgleich „Verkehrsfläche“

Damit wird durch die geplante Maßnahme das Kompensationsdefizit für die Eingriffe, die durch die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung vorbereitet werden, zu 39% gedeckt.

Weiterhin erfolgt auf dem Vorplatz des ehemaligen Haupteingangs eine Pflanzung von 148 Sträuchern, die sich auch positiv auf den Naturhaushalt auswirken.

Für die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß-, Rad- und zufahrtberechtigter Verkehr“ (Dammweg) verbleibt nach Maßnahmen am Pionierweg noch 61% des Eingriffs. Der verbleibende Eingriff ist mit 2.413,5 m<sup>2</sup> aber verhältnismäßig gering bezogen auf das Gesamtvorhaben „Kunst- und Kulturpark“.

#### 2.5.1.3.4 Ergebnis

Die verbleibenden geringfügigen Eingriffe werden in die Abwägung eingestellt, da es keine weiteren Maßnahmenpotentiale gibt.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass der im Bebauungsplan 9-7 vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft soweit ausgeglichen wird, dass keine erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen in den Naturhaushalt verbleiben.

## 2.5.2 Artenschutzrechtliche Bewertung

### 2.5.2.1 Rechtsgrundlage

Artenschutzrechtliche Verbote werden durch konkrete Handlungen erfüllt, so etwa, wenn die geschützte Lebensstätte durch die Errichtung eines Vorhabens zerstört wird oder geschützte Arten während der Brutzeit durch den Betrieb einer baulichen Anlage gestört werden. Erst der Vollzug der Bebauungsplanung kann zum Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote führen. Gleichwohl sind künftige artenschutzrechtliche Konfliktlagen bereits in der Bebauungsplanung zu behandeln. Es muss daher im Rahmen der Planaufstellung vorausschauend ermittelt und beurteilt werden, ob beim Vollzug des Bebauungsplans Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote zu erwarten sind. Die Gemeinde muss vorausschauend ermitteln, ob die vorgesehenen Festsetzungen auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse treffen würden und ob Festsetzungen dauerhaft ein rechtliches Hindernis in Gestalt artenschutzrechtlicher Verbote entgegenstünde. Die Belange des Artenschutzes unterliegen nicht der baurechtlichen Abwägung.

Wird im Rahmen der Planaufstellung festgestellt, dass der Bebauungsplan artenschutzrechtliche Verbote berührt, muss geprüft werden, ob die drohenden artenschutzrechtlichen Verbote überwunden werden können. Im Rahmen des Bebauungsplans müssen die Voraussetzungen für die Überwindung des drohenden Verbots geschaffen werden, indem die Freistellung geprüft oder in eine Ausnahmelage oder Befreiungslage hineingeplant wird.

Die artenschutzrechtlichen Verbote lauten:

§ 44 Absatz 1 BNatSchG verbietet:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützte Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1, 3 und 4 BNatSchG verweisen auf die besonders geschützten Arten. Einzig das Verbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 bezieht sich auf die streng geschützten Arten. Welche Tiere entweder zu den besonders oder zu den streng geschützten Arten gehören, lässt sich der Begriffsbestimmung nach § 7 BNatSchG entnehmen. Die besonders geschützten Arten sind in Abs. 2 Nr. 13 und die streng geschützten Arten in Nr. 14 gesetzlich definiert:

„Besonders geschützte Arten“ nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG

- ⇒ Arten der Anhänge A oder B der EG-Verordnung Nr. 338/97 (EU-ArtSchVO)
- ⇒ Arten der Anlage I Spalte 2 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchVO)
- ⇒ Arten des Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie)
- ⇒ Vogelarten der europäischen Vogelschutz-RL
- ⇒ Arten, gemäß einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 BNatSchG

„Streng geschützte Arten“ nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG

- ⇒ Arten des Anhang A der EG-Verordnung Nr. 338/97 (EU-ArtSchVO)

⇒ Arten der Anlage I Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchVO)

⇒ Arten des Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie)

⇒ Arten, gemäß einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 2 BNatSchG

### 2.5.2.2 Prüfungssystematik

Für die Abarbeitung artenschutzrechtlicher Konflikte wird das folgende vierstufige Prüfprogramm angewendet:

Stufe 1: Würde die Handlung (Vollzug der Planung) gegen die vier artenschutzrechtlichen Verbote verstoßen?

Stufe 2: Falls ja, ist zu prüfen, ob die Handlung unter den Voraussetzungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG von der Verbotswirkung freigestellt werden kann.

Stufe 3: Ist dies nicht möglich, ist zu prüfen, ob die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG vorliegen.

Stufe 4: Ist dies nicht der Fall, ist zu prüfen, ob die Voraussetzungen für die Erteilung einer Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG vorliegen.

Zunächst wird also geprüft, ob die Planung im Vollzug zu artenschutzrechtlichen Verboten führen wird. Im Falle, dass Verbotstatbestände berührt sind, ist auf zweiter Stufe zu klären, wie diese artenschutzrechtlichen Konflikte planerisch bewältigt werden können. Es ist also zu klären, ob Handlungen unter den Voraussetzungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG von dem jeweiligen einschlägigen Verbot freigestellt sind. Die Freistellungs-Regelung sieht für bestimmte Gruppen von Arten unterschiedliche Voraussetzungen vor. Die Vorschrift unterscheidet dabei zwischen europäisch geschützten Arten und solchen gemäß Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG für die engeren Voraussetzungen gelten sowie den übrigen „anderen geschützten Arten“, deren Schutz leichter überwunden werden kann.

Für die Arten der erst genannten Fallgruppe gilt:

Für nach § 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 BNatSchG, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zulässig sind, gelten die Zugriffsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Nach § 44 Absatz 5 BNatSchG liegt bei den Tierarten des Anhang IV Buchstabe a der FFH-RL, europäischen Vogelarten und Arten, die nach einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nr. 2 BNatSchG ein Verstoß gegen die Verbote des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 dann nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend.

Durch die Vorschriften § 44 Abs. 5 Satz 1 bis 4 BNatSchG wird eine funktionsbezogene Erheblichkeitsschwelle eingeführt.

Für die Arten der zweiten Fallgruppe gilt gemäß § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG „sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffsverbote vor“. Ein Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote liegt bei anderen national geschützten Arten somit bereits dann nicht vor, wenn über drohende Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote auf der Ebene des Bebauungsplans durch Vermeidung und Ausgleich der Eingriffe in der Abwägung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB entschieden wurde. Der Schutz der nur national geschützten Arten ist somit deutlich geringer gestellt.

Ist ein drohender Verstoß gegen ein Verbot nicht nach § 44 Abs. 5 BNatSchG von der Verbotswirkung freigestellt, ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahren weiterhin zu prüfen, ob die Voraussetzungen für eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG vorliegen und durch geeignete Maßnahmen in eine Ausnahmelage hineingeplant werden kann. Die Prüfung einer Ausnahme ist für europäisch geschützte Arten relevant. Die Ausnahmenvorschrift sieht mehrere Ausnahmegründe vor, wie z.B. die Gefahrenabwehr oder die überwiegenden Gründe

des öffentlichen Interesses. Voraussetzung ist, dass es keine zumutbaren Alternativen gibt und dass das geplante Vorhaben zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustands führen darf.

### **2.5.2.3 Artenschutzrechtliche Prüfung**

#### **2.5.2.3.1 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“**

##### **Vorkommen geschützter Tierarten**

Der Bereich des geplanten Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ hat eine hohe Lebensraumfunktion für Vögel. Es wurden 34 Brutvögel im Bereich der geplanten Fläche „Kunst- und Kulturpark“ nachgewiesen (Linge 2017 in Peschel Ökologie & Umwelt 2018a): Brutnachweise: Amsel, Bachstelze, Blaumeise, Buchfink, Buntspecht, Eichelhäher, Fitis, Gartenbaumläufer, Gartengrasmücke, Gartenrotschwanz, Gelbspötter, Girlitz, Grünfink, Grünspecht, Hausrotschwanz, Haussperling, Kernbeißer, Klappergrasmücke, Kleiber, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Nachtigall, Nebelkrähe, Ringeltaube, Rotkehlchen, Singdrossel, Sommergoldhähnchen, Star, Stieglitz, Stockente, Sumpfmeise, Waldkauz (Brutverdacht), Zaunkönig und Zilpzalp.

Auch für die Fledermausfauna hat das geplante Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ eine hohe Bedeutung (Jabczynski & Zimkowski 2017 in Peschel Ökologie & Umwelt 2018a). Es ist Jagdgebiet für Zwergfledermaus, Rauhauffledermaus, Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler und Wasserfledermaus. Von der Zwergfledermaus wurden auch Quartiere festgestellt.

Im Bereich des geplanten Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ wurden Erdkröte, Teichfrosch und Teichmolch nachgewiesen. Diese sind besonders geschützt (Linge 2017 in Peschel Ökologie & Umwelt 2018a).

Es wurden mit Balkenschröter, Gemeiner Widderbock, Sauerkirschen-Widderbock und Grauer Espenbock holzbewohnende Käferarten festgestellt (Esser 2017 in Peschel Ökologie & Umwelt 2018a).

Es wurden 135 Hautflüglerarten nachgewiesen, 75 Laufkäferarten, 108 Spinnenarten, 19 Heuschreckenarten, 18 Tagfalterarten und 37 Schwebfliegenarten. Es wurden fünf Flächen festgestellt (Saure 2017 in Peschel Ökologie & Umwelt 2018a), die besondere Bedeutung für Insekten haben.

##### **Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung**

Im Rahmen des Naturschutzfachlichen Gutachtens zum Sondergebiet „Kunst- und Kulturpark“ (FPB 2022a) werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände geprüft. Ergebnis ist, dass der Planung keine artenschutzrechtlichen Hinderungsgründe entgegenstehen. Folgende Maßnahmen sind dafür in die öffentlich-rechtliche Vereinbarung zu übernehmen:

Vor Abriss oder Umgestaltung der Gebäude und Baumfällungen Suche nach dauerhaft geschützten Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen,

- keine Maßnahmen an Gebäuden und Bäumen in der Fortpflanzungszeit zwischen März und September,
- Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG im Falle der Beeinträchtigung von Lebensstätten,
- Ausgleich von Niststätten nach den Maßgaben des § 3 der Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten des Landes Berlin.

Weiterhin ist erforderlich:

- Erstellung eines Beleuchtungskonzeptes für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ und Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der Ausführungsplanung,
- Beachtung des Schutzradius des Habichthorst während der Baumaßnahme

- eine Umweltbaubegleitung in Bezug auf die Amphibienvorkommen.

### **2.5.2.3.2 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ausfluglokal und Räume für Kunst- und Kulturschaffende mit Beherbergung“**

#### **Vorkommen geschützter Tierarten**

Im Bereich des „Alten Eierhäuschens“ wurden neun Vogelarten festgestellt: Star, Gartenrotschwanz, Hausrotschwanz, Buntspecht, Gartenbaumläufer, Rotkehlchen, Amsel, Zaunkönig und Kohlmeise.

#### **Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung**

Im Rahmen des Naturschutzfachlichen Gutachtens zum Bauvorhaben „Eierhäuschen“ (FPB 2020a) wurden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände geprüft. Ergebnis ist, dass der Planung keine artenschutzrechtlichen Hinderungsgründe entgegenstehen. Voraussetzung ist:

- vor Abriss oder Umgestaltung der Gebäude und Baumfällungen Suche nach dauerhaft geschützten Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen,
- Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG im Falle der Beeinträchtigung von Lebensstätten,
- Es sind Ersatzniststätten für Vögel anzubringen. Bei der erforderlichen Anzahl wurden die bestehenden Ersatzkästen (2 Sperlingskoloniehäuser mit je drei Brutkammern, 1 Dohlenkasten, 5 Nischenbrüterkästen, 2 Höhlenbrüterkästen) bereits berücksichtigt. Neben dem dauerhaften dieser Niststätten sind Niststätten in folgendem Umfang für Vögel notwendig:
  - o 3x Halbhöhlenbrüter: 2MR (Schwegler Bestell Nr.: 00 159/7)
  - o Nisthöhle mit integrierten Katzen und Marderschutz in den Größen
  - o 3SV, Fluglochweite 34 mm (Schwegler, Nr.: 00122/1)
  - o 3SV, Fluglochweite 45 mm (Schwegler, Nr.: 00126/9)
  - o 2GR, Fluglochweite oval 30x45 mm (Schwegler, Nr.: 00218/1)
  - o Baumläuferröhle Typ 2B (Schwegler, Nr.: 00141/2),
- Anbringen von Quartieren für Fledermäuse
  - o Fledermaushöhle 2FN (z.B. Firma Schwegler, Bestell Nr.: 00 136/8)
  - o 2x Fledermausflachkasten 1FF (Schwegler Bestell Nr.: 00 139/9)
  - o Fledermaus-Universalhöhle 1FFH (Schwegler Bestell Nr.: 00130/6)
  - o Fledermaus-Großraum- und Überwinterungshöhle 1FW (Schwegler Bestell Nr.: 00137/5),
- Gestaltung der Turmspitze als Fledermausquartier,
- keine Maßnahmen an Gebäuden und Bäumen in der Fortpflanzungszeit zwischen 01. März und 30. September. Sollten Maßnahmen in dieser Zeit durchgeführt werden, ist vorab durch einen Fachgutachter sicherzustellen, dass keine Brutvögel betroffen sind. Sind Brutvögel vorhanden, ist eine Beeinträchtigung auszuschließen. Durch einen Fachgutachter und die zuständige Behörde ist dann festzulegen, welche Baumaßnahmen in welchen Bereichen durchgeführt werden können.

Die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind durch Auflagen in der naturschutzrechtlichen Befreiung gesichert. Die beschriebenen artenschutzrechtlichen Maßnahmen werden in die öffentlich-rechtliche Vereinbarung übernommen. Dem Bebauungsplan stehen damit keine artenschutzrechtlichen Hinderungsgründe entgegen.

### **2.5.2.3.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß-, Rad- und zufahrtsberechtigter Verkehr“ (Dammweg)**

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung, dennoch soll hierfür eine Einschätzung erfolgen. Im Sinne eines worst case Ansatzes wird von einer

vollständigen Inanspruchnahme der im Bestand bereits gewidmeten Verkehrsfläche ausgegangen. Zusätzlich sind zwei Ausweichbuchten geplant. Damit erfolgt eine Überplanung von 3.942 m<sup>2</sup> Vegetation. Im Bereich der Verkehrsfläche gibt es mit Ausnahme des Bereichs vor den Kleingärten keinen Baumbestand, aber unmittelbar angrenzend, so dass im Rahmen der späteren Ausführungsplanung der Eingriff in den Baumbestand zu prüfen ist. Vor Maßnahmen an Bäumen, sind diese vorher nach geschützten Lebensstätten zu untersuchen.

Folgende Maßnahmen sind dafür in die öffentlich-rechtliche Vereinbarung zu übernehmen:

- Vor Baumfällungen Suche nach dauerhaft geschützten Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen,
- keine Maßnahmen an Bäumen in der Fortpflanzungszeit zwischen März und September,
- Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG im Falle der Beeinträchtigung von Lebensstätten,
- Ausgleich von Niststätten nach den Maßgaben des § 3 der Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten des Landes Berlin.

Weiterhin ist erforderlich:

- eine Umweltbaubegleitung zum Schutz der Bäume während der Baumaßnahme.
- Beachtung des Schutzradius des Habichthorst während der Baumaßnahme

#### **2.5.2.3.4 Fläche für Wald (Plänterwald) und Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Uferwanderweg“**

Der Plänterwald und Uferwanderweg werden im Bestand gesichert, artenschutzrechtliche Verbote werden hier nicht berührt.

Ausnahme bilden der sogenannte Wasserweg im LSG, der ausgebaut und ertüchtigt werden soll sowie die Bereiche der geplanten Eingänge zum „Kunst- und Kulturpark“ und des Schiffsanlegers. Erhebliche Beeinträchtigungen von Vögeln und Fledermäusen sind nicht zu erwarten. Da der gesamte Plänterwald Landlebensraum für Amphibien darstellt, sind während der Baumaßnahme besondere Vorkehrungen durch Schutzzäune zu treffen, um ein Hereinlaufen von Amphibien in die Baustelle zu verhindern (FPB 2020b). Die Maßnahmen werden in der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung gesichert.

### **2.5.3 Biotopschutz gem. § 30 BNatSchG und § 28 NatSchGBIn**

#### **2.5.3.1 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“**

Im Bereich des geplanten Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ wurden 5.600 m<sup>2</sup> nach § 30 BNatSchG i.V. mit § 28 NatSchGBIn gesetzlich geschützte Biotope kartiert (Peschel Ökologie & Umwelt 2018a):

Hierzu gehören zwei perennierende Kleingewässer (BT 02121 und 02122) (4.703 m<sup>2</sup>), die Bestandteil der ehemaligen Wildwasserbahn Grand Canyon waren. Das südöstliche der beiden Gewässer ist teilweise mit Rohrkolbenröhricht und Weidenaufwuchs bewachsen. Kleinere Uferbereiche des nordwestlichen Gewässers sind von schütterem Schilfröhricht bewachsen, der östliche Abschnitt durch Gehölze beschattet. Bei der Begehung fanden sich dichte Bestände von Wasserlinsen. Wenngleich beide Gewässer noch immer Überreste ihrer ursprünglich künstlichen Entstehungs- und Nutzungsgeschichte wie Fahrbahnelemente, kleine Verbauungen und Teichfolien aufweisen, werden sie aufgrund ihrer Vegetationsausstattung und der ausgebildeten Verlandungsvegetation und ihrer Bedeutung für Amphibien als geschützt eingestuft.

Armleuchteralgenbestände (BT 02208) (248 m<sup>2</sup>) kommen im Bereich der ehemaligen Schwanenfahrt vor. Hier ist der Boden in einigen Abschnitten mit der Steifborstigen Armleuchteralge bewachsen.

Am östlichen Randbereich der ehemaligen Schwanenfahrt ist kleinflächig ein Schilf-Röhricht ausgebildet (BT 022111) das auch einem gesetzlichen Schutz unterliegt.

Im südöstlichen Teil der ehemaligen Wildwasserbahn kommt ein von Breitblättrigen Rohrkolben dominierter Abstand vor (BT 022112) (411 m<sup>2</sup>).



#### Geschützte Biotope

Sicherung durch Flächen mit Bindungen, Anpflanzgeboten oder zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Amleuchteralgenbestände (02208)
- Perennierende Kleingewässer, natumah, beschattet (02122)
- Perennierende Kleingewässer, natumah, unbeschattet (02121)
- Rohrkolbenröhricht (022112)
- Schilfröhricht an Standgewässern (022111)

keine Sicherung

- Schilfröhricht an Standgewässern (022111)

- Abgrenzung Flächen mit Bindungen, Anpflanzgeboten oder zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- geplantes Sondergebiet Kunst- und Kulturpark

Abb. 5: Geschützte Biotope im Bereich des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ (Kartierung Peschel Ökologie & Umwelt 2018a, Kartendarstellung FPB 2020)

Die gesetzlich geschützten Biotope werden durch die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen (b und c) gesichert. Ausnahme bildet das Schilfröhricht. Diese sind nicht Bestandteil der Fläche c. Allerdings ist die Frage, ob es sich hier um eine Kartierungenauigkeit handelt, zumal das Gewässer ja gesichert werden wird. Das Schilfröhricht wurde auch nur als Linienbiotop erfasst. Daher ist in der weiteren Ausführungsplanung ein Erhalt des geschützten Biotops sicherzustellen. Der Planung stehen keine unüberwindbaren biotopschutzrechtlichen Verbotstatbestände entgegen.

#### 2.5.3.2 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ausfluglokal und Räume für Kunst- und Kulturschaffende mit Beherbergung“

Im Bereich des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Ausfluglokal und Räume für Kunst- und Kulturschaffende mit Beherbergung“ gibt es keine Flächen, die dem gesetzlichen Biotopschutz unterliegen (siehe Abb. 6).

### 2.5.3.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß-, Rad- und zufahrtsberechtigter Verkehr" (Dammweg)

Der Dammweg, ob im versiegelten oder unversiegelten Bereich liegt teilweise im Kronentraufbereich der geschützten Bäume (Biotope), d.h. z.B. Baumwurzeln unter dem versiegelten Dammwegbereich sind geschützt. Da aber der Wurzelverlauf unter der versiegelten Fläche nicht bekannt ist, wurde in Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt Treptow-Köpenick die versiegelte Fläche als Grenze zwischen den § 30 Biotopen und dem Dammweg genommen und die aktuell versiegelte Dammwegbreite nicht als geschütztes Biotop zu Grunde gelegt.

Durch die Planung kommt es zu einer Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope. Es liegen 1.708 m<sup>2</sup> geschützte Biotope im Bereich der gewidmeten Verkehrsfläche. Im Sinne eines worst case Ansatzes ist von einer vollständigen Inanspruchnahme der bereits gewidmeten Verkehrsfläche auszugehen. Es ist aber nur öffentlich gewidmetes, unversiegeltes Straßenland als geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG zu bewerten.

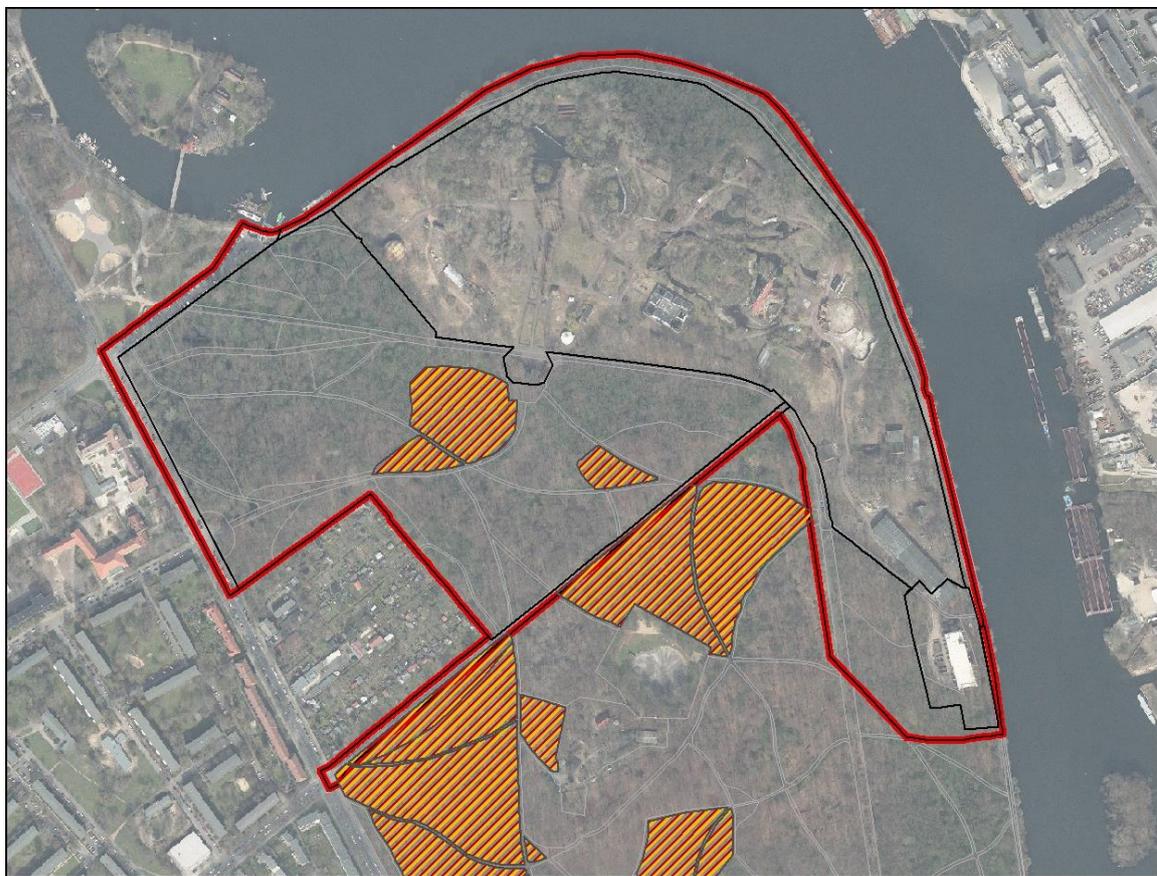


Abb. 6: geschützte Biotope innerhalb des Plänterwalds und innerhalb oder direkt angrenzend an Bebauungsplan (Kartierung Natur + Text 2020, Kartendarstellung FPB 2020) (geschützte Biotope sind schraffiert dargestellt)

Demnach sind nur 1.510 m<sup>2</sup> geschützte Biotope betroffen, da sich 198 m<sup>2</sup> auf der Fläche der bereits bestehenden Fahrbahn befinden. Bei den betroffenen Biotopen handelt es sich um Eichen-Hainbuchenwälder (08180, 08181). Der Ausgleich wäre in Anlehnung an die Biotoptypenbewertung in Berlin zu erbringen. Eichen-Hainbuchenwälder haben im Bestand eine Wertigkeit von 50 Wertpunkten. Wenn man diese neu anlegt, können 20 Punkte vergeben werden. Es ist daher ein Flächenverhältnis von 1:2,5 anzusetzen. Für die in Anspruch genommenen 1.510 m<sup>2</sup> geschützten Biotope sind daher 3.775 m<sup>2</sup> neu zu schaffen. Im angrenzenden Plänterwald und im sonstigen Bezirk Treptow-Köpenick stehen keine Flächen für eine Entwicklung eines geschützten Biotops zur Verfügung. Einer weiteren Fläche in Lich-

tenberg, die durch die Berliner Forsten vorgeschlagen wurden, standen artenschutzrechtliche Gründe entgegen. Es wird daher ein Antrag auf Befreiung gemäß § 28 (2) NatSchG Bln an die Oberste Naturschutzbehörde der Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz gerichtet. Nach Erteilung einer naturschutzrechtlichen Befreiung durch die zuständige Behörde stehen dem Bebauungsplan keine unüberwindbaren biotopschutzrechtlichen Verbotstatbestände entgegen.

#### **2.5.3.4 Fläche für Wald (Plänterwald) und Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Uferwanderweg“**

Im Bereich des Uferwanderweges gibt es keine Flächen, die dem gesetzlichen Biotopschutz unterliegen. Im Bereich des Plänterwalds gibt es vereinzelte Biotopflächen, die gesetzlich geschützt sind. Diese Flächen werden aber erhalten, so dass keine Beeinträchtigungen geschützter Biotope durch den Bebauungsplan vorbereitet werden.

### **2.5.4 Baumschutzverordnung**

#### **2.5.4.1 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“**

Im Bereich des geplanten Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ können durch die Planung Bäume betroffen sein, die gemäß Baumschutzverordnung geschützt sind. Im Rahmen der Eingriffsregelung besteht die Möglichkeit diese ebenfalls bereits abzuhandeln. Dies ist nicht erfolgt, da damit der Anspruch der Vermeidung von Eingriffen konterkariert worden wäre (FPB 2022a). Ein Großteil der Baumbestände wird über Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen gesichert. Auch in den geplanten Flächen zum Anpflanzen sowie den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gibt es bereits einen Baumbestand, der durch diese Flächenausweisung gesichert wird.

Zusätzlich sind pro 1.000 m<sup>2</sup> überbaubare Fläche ein Baum zu pflanzen. Vorhandene Bäume sind dabei anzurechnen. Damit soll auch ein Erhalt des Baumbestandes außerhalb der Flächen mit Erhaltungs- oder Anpflanzgebot oder den Maßnahmenflächen erreicht werden. Es ist daher davon auszugehen, dass auch auf den überbaubaren Flächen außerhalb der Flächen mit Anpflanzungs- und Erhaltungsgebot sowie den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ein Großteil des Baumbestandes erhalten wird.

Aufgrund der Planungsziele, dem Maß der Nutzung und den Festsetzungen zur Sicherung der Durchgrünung des Plangebiets, die alle darauf ausgerichtet sind einen sorgsam Umgang mit den Vegetationsbestand zu erreichen, wäre es daher unverhältnismäßig, wenn in die Eingriffsbilanz der komplette Baumverlust außerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen, Flächen zum Anpflanzen sowie den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft unterstellt werden würde.

Die Bäume, die im Bestand im Wald nach Landeswaldgesetz stehen, unterliegen nicht der Baumschutzverordnung. Durch die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen werden die Flächen, die Wald sind nach Landeswaldgesetz, gesichert. Außerhalb der Flächen unterliegen die Bäume also der Baumschutzverordnung. Die Waldflächen, die gerodet werden, sind durch das Landeswaldgesetz zu kompensieren (vgl. Kap. 2.5.5). Dadurch, dass die Bäume außerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen (entspricht dem Wald nach LWaldG) der Baumschutzverordnung unterliegen, sind sie erstmal durch diese geschützt. Im Fall einer Fällung eines Baumes wäre eine Genehmigung sowie Auflagen zum Ausgleich erforderlich. Durch die Festsetzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ ist zwar davon auszugehen, dass einer Fällung in der Regel zugestimmt werden würde. Aber maßgeblich für die Überlegung, wie mit dem Baumbestand im Rahmen der Eingriffsregelung umzugehen ist, ist hier vor allem der Ersatzanspruch, der sich unmittelbar aus der Baumschutzverordnung ergibt und im Falle einer Genehmigung greifen würde.

In der Eingriffsbilanz wird daher nicht der komplette Verlust des Baumbestandes unterstellt, da dies aus den oben genannten Gründen Eingriffe unterstellen würde, die mit großer Wahrscheinlichkeit so nicht entstehen werden. Damit wäre diese Vorgehensweise unverhältnismäßig. Gleichzeitig soll ein Anreiz geschaffen werden, den Baumbestand zu erhalten. Dies wäre nicht der Fall, wenn der komplette Baumverlust in die Bewertung eingestellt werden

würde und bereits über die Eingriffsregelung ausgeglichen werden müsste. Dem für die Eingriffsregelung geltenden Vermeidungsgedanken würde so nicht Rechnung getragen werden. Ein sorgsamer Umgang mit dem Baumbestand wäre dann unwahrscheinlich. In der Regel ist Baumerhalt immer aufwändiger und kostenintensiver als Neupflanzung. Ältere Bäume haben einen hohen Wert als Lebensraum und wirken sich auch klimatisch entlastend und tragen erheblich zur Verdunstung bei. Der Erhalt von gewachsenen Bäumen hat damit hohe Bedeutung.

Die Beeinträchtigungen des Baumbestandes sind nicht Gegenstand des Eingriffsgutachtens. Sollten doch zukünftig Baumfällungen erforderlich sein, außerhalb der Flächen mit Bindungs- und Anpflanzgeboten, sind diese also gemäß Baumschutzverordnung zu beantragen und der Ersatz entsprechend zu regeln.

#### **2.5.4.2 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ausflugslokal und Räume für Kunst- und Kulturschaffende mit Beherbergung“**

Im Rahmen des Bauantrags wurde die Baumschutzverordnung behandelt. Ergebnis der naturschutzrechtlichen Befreiung vom 31.01.2020 und 10.02.2020 ist, dass ein Überschuss aus den Erfordernissen der Baumschutzverordnung im Verhältnis der tatsächlich zu pflanzenden 44 Bäume ermittelt wurde. Dieser Überschuss beläuft sich auf 10.187 € und wurde im Ausgleichsumfang nach Eingriffsregelung berücksichtigt (FPB 2020a). Für eventuell weitere zu fällende Bäume ist der Baumersatz, wie bereits praktiziert, auf Grundlage der Baumschutzverordnung Berlin zu ermitteln.

##### **2.5.4.2.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß-, Rad- und zufahrtsberechtigter Verkehr“ (Dammweg)**

Direkt angrenzend an die als Verkehrsfläche gewidmete Fläche sowie im Bereich der Aufweitung an der Krugallee auch in der Verkehrsfläche gibt es Baumbestand. Eingriffe in den Baumbestand wurden durch die Verortung der Ausweichbuchten außerhalb des Kronenbereichs der Bäume vermieden. Unabhängig davon sind Bäume im Bereich des Dammweges und direkt angrenzend, überwiegend nicht nach Baumschutzverordnung zu bewerten und auszugleichen, da diese Bäume den Waldstatus besitzen. Bäume, die im Wald liegen, der nach Landeswaldgesetz geschützt sind, unterliegen nicht der Baumschutzverordnung. Ausnahme bilden die Bäume im Bereich der Rasenfläche in der Aufweitung an der Neuen Krugallee. Gemäß Verkehrsplanung sollen aber auch hier keine Bäume in Anspruch genommen werden.

##### **2.5.4.2.2 Fläche für Wald (Plänterwald) und Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Uferwanderweg“**

Im Bereich des Plänterwalds und Uferwanderweges sind keine Eingriffe in Bäume geplant. Im Bereich des Wasserweges sind geringfügige Eingriffe zu erwarten (FPB 2020b). Die Genehmigung erfolgt außerhalb des Bebauungsplans in einem separaten Verfahren.

#### **2.5.5 Wald nach LWaldG**

Im Plangebiet bestehen Waldflächen nach Landeswaldgesetz. Der größte Teil wird durch den Plänterwald gebildet. Dieser wird gesichert und als Wald festgesetzt.

Für die Umweltprüfung zur Bewertung des Waldeingriffes ausgehend vom Dammweg wurde das vorliegende Verkehrskonzept zu Grunde gelegt (Schlothauer & Wauer 2022), um mögliche Eingriffe in den Wald abschätzen zu können. Demnach können alle Anforderungen an eine sichere Verkehrsführung in der Breite der bisher gewidmeten Verkehrsfläche gedeckt werden. Durch eine vollständige Ausnutzung der Verkehrsfläche kann Wald nach Landeswaldgesetz betroffen sein. Gemäß Stellungnahme der Berliner Forsten im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB stellen nur die Ausweichbuchten eine Waldumwandlung dar. Von einem Kompensationserfordernis wird abgesehen.

Der am südlichen Rand des ehemaligen „Spreeparks“ gelegene Wasserweg (Eigename) soll zukünftig als Radweg ausgebaut werden. Dafür sind eine Ertüchtigung sowie ein partieller Ausbau notwendig. Eine Waldumwandlung wird dadurch nicht ausgelöst (FPB 2020b).

Eingriffe in den Wald im Bereich des Poetensteiges oder der Hauptwegeverbindung zwischen Plänterwald und ehemaligen Haupteingang des „Spreeparks“ werden durch den Bebauungsplan 9-7 nicht vorbereitet. In beiden Bereichen setzt der Bebauungsplan Wald fest.

Im Bereich des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ und dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ausflugslokal und Räume für Kunst- und Kulturschaffende mit Beherbergung“ bestehen auch Waldflächen nach Landeswaldgesetz. Diese Flächen werden teilweise in Anspruch genommen. Nach § 6 Abs. 1 LWaldG darf Wald nur mit Genehmigung der zuständigen Behörde (Berliner Forsten) gerodet und in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden (Umwandlung). Der Umfang der erforderlichen Waldumwandlung wird im Folgenden dargestellt.

#### **2.5.5.1 Waldverlust und Waldumwandlungen im Bereich des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“**

Im Rahmen einer Begehung mit den Berliner Forsten wurden Flächen im geplanten Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ festgestellt, die Waldflächen sind nach Landeswaldgesetz.

Die im Bereich des geplanten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ festgestellten Waldflächen bildeten die Grundlage für die Sicherung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.

Damit wird der überwiegende Teil der Waldflächen im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ durch grünordnerische Festsetzungen dauerhaft gesichert. Die Waldflächen nach LWaldG nehmen im geplanten Sondergebiet „Kunst- und Kulturpark“ eine Gesamtfläche von ca. 35.700 m<sup>2</sup> ein, davon sind durch die grünordnerischen Festsetzungen zum Erhalt, zur Bindung von Bepflanzungen ca. 34.700 m<sup>2</sup> gesichert.

Die Planung bereitet damit sicher eine Rodung und damit einen Waldverlust auf ca. 1.000 m<sup>2</sup> vor. Die rund 1.000 m<sup>2</sup> verteilen sich auf vier kleine Teilflächen.

Auch durch die Ausweisung der Flächen zum Erhalt und zur Bindung von Bepflanzungen statt Wald wird jedoch der Tatbestand der Nutzungsänderung (Waldumwandlung gemäß § 6 LWaldG) planerisch vorbereitet. Da ein Teil der Funktionen auf diesen Flächen aber erhalten werden kann, sollen diese Flächen separat betrachtet werden. Hier sind andere Anforderungen an die Kompensation zu stellen, als für die Waldflächen, die gerodet werden.

Nach § 6 Abs. 1 LWaldG darf Wald nur mit Genehmigung der zuständigen Behörde (Berliner Forsten) gerodet und in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden (Umwandlung). Diese Genehmigung kann gem. § 6 Abs. 4 LWaldG mit Auflagen verbunden werden, insbesondere kann ein Waldausgleich (Ersatzaufforstung oder ggf. Walderhaltungsabgabe) festgelegt werden.

#### **Bestimmung Kompensationsfaktor nach Berliner Waldleitfaden**

Die Bewertung der Bedeutung des konkret betroffenen Waldbestandes hinsichtlich der in § 1 Nr. 1 LWaldG genannten Waldfunktionen ist eine wesentliche Grundlage für die Beurteilung der Intensität der Folgen einer Waldumwandlung. Sie bildet daher zunächst eine Grundlage für die Entscheidung über die Zulässigkeit einer Waldumwandlung, denn die Schwere der Auswirkungen ist in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange einzustellen. Ein besonders hoher Wert der Waldfläche liefert Argumente für den Erhalt der Waldfläche und gegen die Waldumwandlung. Ein eher niedriger oder mittlerer Wert der Waldfläche spricht dagegen für die Genehmigung der Waldumwandlung, sofern nicht forstfachliche Abwägungsgründe dagegen einzuwenden sind.

Bei einer geplanten Waldumwandlung ist die Bewertung darüber hinaus die Grundlage für die Bemessung von Auflagen, insbesondere für die Bereitstellung von geeigneten Ersatzflächen oder die Zahlung der Walderhaltungsabgabe.

Es wurde eine Bewertung der Schutzfunktion, der Erholungsfunktion und der Nutzfunktion vorgenommen. Durch die Lage in der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal und die sehr hohe Verschmutzungsempfindlichkeit, die relative

Nähe zu Oberflächengewässern, zum Teil noch bestehenden hochwertige Böden, besondere Bedeutung für das Klima, und ein relativ hohes Bestandsalter der Bäume hat die Fläche eine hohe Bedeutung für die Schutzfunktion. Für das Landschaftsbild haben die Flächen ebenfalls eine hohe Bedeutung, wobei die Bedeutung für die Erholungsfunktion aufgrund der im Bestand nicht bestehenden Zugänglichkeit eingeschränkt ist. Die Nutzfunktion ist sehr eingeschränkt. Insgesamt wird ein Kompensationsfaktor von 5,5 erreicht. Die genaue Bewertung ist dem Fachgutachten zu entnehmen (FPB 2022a).

### **Waldausgleich Waldverlust**

Vier kleine Teilbereiche sind nicht durch die Festsetzungen abgedeckt (FPB 2022a). Teilfläche 1 weist eine Größe von 275 m<sup>2</sup> auf, Teilfläche 2 eine Größe von 102 m<sup>2</sup>, Teilfläche 3 eine Größe von 159 m<sup>2</sup> und Teilfläche 4 eine Größe von 461 m<sup>2</sup>. Auf einer Gesamtfläche von 997 m<sup>2</sup> wird Wald umgewandelt werden.

Für die tatsächliche Inanspruchnahme von 997 m<sup>2</sup> Waldfläche werden 0,55 ha Ersatzaufforstungsfläche erforderlich. Im Plangebiet und im Bezirk Treptow-Köpenick gibt es keine Flächen, die als Waldausgleich zur Verfügung stehen.

Der § 6 Abs. 2 LWaldG ermöglicht alternativ zur Bereitstellung von Ersatzflächen auch die Zahlung einer Walderhaltungsabgabe. Sollte eine Waldausgleichsfläche nicht bereitstehen, ist die Zahlung einer Walderhaltungsabgabe erforderlich. Hierfür ist die Flächengröße mit pauschalen Wertansätzen für die Flächenbereitstellung und die Herstellungskosten für die Ersatzaufforstungsfläche zu multiplizieren.

Die Walderhaltungsabgabe für die Inanspruchnahme von 997 m<sup>2</sup> in Anspruch genommene Waldfläche beträgt **14.805,45 €**.

### **Waldausgleich Waldumwandlung**

Im geplanten Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ werden 34.699 m<sup>2</sup> durch die grünordnerischen Festsetzungen zum Erhalt und zur Bindung von Bepflanzungen gesichert.

Auch durch diese Ausweisung wird der Tatbestand der Nutzungsänderung (Waldumwandlung gemäß § 6 LWaldG) planerisch vorbereitet. Die Flächen verlieren den Status Wald nach Landeswaldgesetz.

Ein Teil der Waldfunktionen können auf diesen Flächen aber zumindest noch teilweise erhalten werden. Hierzu gehört die Schutzfunktion für das Wasser und das Klima sowie die Lebensraumfunktion. Aber auch hier sind Eingriffe möglich, die die Funktion einschränken. Vor allem Maßnahmen zur Herstellung und zum Erhalt der Verkehrssicherheit gehören dazu. Auch ist zu berücksichtigen, dass die Fläche künftig kein Wald mehr ist und die verbleibenden Gehölzbestände nicht mehr dem Schutz des Waldgesetzes unterliegen. Für eine nachträgliche Rodung von Gehölzen ist keine Waldumwandlungsgenehmigung erforderlich.

Dennoch kann durch die teilweise Funktionserfüllung der errechnete Kompensationsanspruch für den Waldausgleich korrigiert werden, da nicht der Verlust aller Funktionen kompensiert werden muss. Die rechtlichen Voraussetzungen für diesen Ansatz sind gegeben, da die Flächen über zeichnerische und textliche Festsetzung im Bebauungsplan dauerhaft gesichert werden.

Es wird daher ein Kompensationsfaktor von 1:1 statt 1:5,5 zu Grunde gelegt. Damit wird das minimale Kompensationsverhältnis gewählt. Ein Kompensationsfaktor unter 1:1 wäre im Hinblick auf den Grundsatz der Walderhaltung in keinem Falle zu rechtfertigen.

Für die Waldumwandlung werden 3,5 ha Ersatzaufforstungsfläche erforderlich. Im Plangebiet und im Bezirk Treptow-Köpenick gibt es keine Flächen, die als Waldausgleich zur Verfügung stehen.

Der § 6 Abs. 2 LWaldG ermöglicht alternativ zur Bereitstellung von Ersatzflächen auch die Zahlung einer Walderhaltungsabgabe. Sollte eine Waldausgleichsfläche nicht bereitstehen, ist die Zahlung einer Walderhaltungsabgabe erforderlich. Hierfür ist die Flächengröße mit pauschalen Wertansätzen für die Flächenbereitstellung und die Herstellungskosten für die Ersatzaufforstungsfläche zu multiplizieren.

Die Walderhaltungsabgabe für die Inanspruchnahme von 34.699 m<sup>2</sup> in Anspruch genommene Waldfläche beträgt **93.687,30 €**.

#### **Zusammenfassung der Erfordernisse aus dem Landeswaldgesetz**

Für den flächenmäßigen Waldverlust sowie die Waldumwandlung zu einer anderen Nutzungsart ist eine 40.183 m<sup>2</sup> (4 ha) bereit zu stellen. Im Plangebiet und im Bezirk Treptow-Köpenick gibt es keine Flächen, die als Waldausgleich zur Verfügung stehen. Daher ist eine Walderhaltungsabgabe in Höhe von **108.492,75 €** zu leisten. Die Maßnahmen werden in der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung gesichert.

#### **2.5.5.2 Waldumwandlungen im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ausflugslokal und Räume für Kunst- und Kulturschaffende mit Beherbergung“**

Im Bereich des geplanten Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Ausflugslokal und Räume für Kunst- und Kulturschaffende mit Beherbergung“ wurden Flächen festgestellt, die Wald sind nach Landeswaldgesetz. Die betroffenen Waldflächen liegen wie die gesamte Fläche des Ausfluglokals im Landschaftsschutzgebiet Plänterwald. Auf einer Gesamtfläche von 3.359 m<sup>2</sup> sollen westlich und südlich des geplanten „Alten Eierhäuschens“ Waldflächen umgewandelt werden.

#### **Bestimmung Kompensationsfaktor nach Berliner Waldleitfaden**

Es wurde eine Bewertung der Schutzfunktion, der Erholungsfunktion und der Nutzfunktion vorgenommen. Durch die Lage in der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal und die sehr hohe Verschmutzungsempfindlichkeit, die relative Nähe zu Oberflächengewässern, der mittleren Wertigkeit der Böden, die besondere Bedeutung für das Klima, und ein relativ hohes Bestandsalter der Bäume hat die Fläche eine hohe Bedeutung für die Schutzfunktion. Die Zusammensetzung ist standorttypisch. Die Altersstruktur ist vielfältig. Eichen sind bestandsbildend. Für das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion haben die Flächen ebenfalls eine hohe Bedeutung. Die Flächen sind auch frei zugänglich. Die Nutzfunktion ist sehr eingeschränkt. Insgesamt wird ein Kompensationsfaktor von 6,5 erreicht. Die genaue Bewertung ist dem Fachgutachten zu entnehmen (FPB 2020a).

#### **Waldausgleich**

Für die Inanspruchnahme von 3.359 m<sup>2</sup> Waldfläche werden 2,18 ha Ersatzaufforstungsfläche erforderlich. Im Plangebiet und im Bezirk Treptow-Köpenick gibt es keine Flächen, die als Waldausgleich zur Verfügung stehen.

Der § 6 Abs. 2 LWaldG ermöglicht alternativ zur Bereitstellung von Ersatzflächen auch die Zahlung einer Walderhaltungsabgabe. Sollte eine Waldausgleichsfläche nicht bereitstehen, ist die Zahlung einer Walderhaltungsabgabe erforderlich. Hierfür ist die Flächengröße mit pauschalen Wertansätzen für die Flächenbereitstellung und die Herstellungskosten für die Ersatzaufforstungsfläche zu multiplizieren.

Die Walderhaltungsabgabe für die Inanspruchnahme von 3.359 m<sup>2</sup> in Anspruch genommene Waldfläche beträgt **58.950,45 €**. Im Rahmen der erteilten Sanierungsgenehmigung für das „Alte Eierhäuschen“ wurde die Zahlung der Walderhaltungsabgabe als Bestandteil der erteilten Waldumwandlungsgenehmigung vom 06.02.2020 mit Berliner Forsten vereinbart.

### **2.5.6 Geplante grünordnerische Maßnahmen**

Im Folgenden werden die geplanten grünordnerischen Maßnahmen zusammenfassend dargestellt. Sie wurden bei der Beurteilung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen berücksichtigt.

#### **2.5.6.1 Festgesetzte Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplans**

Folgende Maßnahmen sind zur Vermeidung von erheblichen Umweltauswirkungen vorgesehen:

- Sicherung wertvoller Einzelbäume und Baumgruppen und Waldflächen durch Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Flächen a, d, e, g, h, k und m)
- Sicherung wertvoller Einzelbäume und Baumgruppen und Waldflächen sowie Gewässer für die Amphibien durch Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Flächen b und c)
- Sicherung und Ergänzung der bestehenden Baumallee an der Kiehnwerderallee durch Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Fläche f)
- Entwicklung eines Laubholzwaldes durch Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Fläche l)
- Erhalt und Entwicklung einer Fläche für Insekten durch Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Fläche j)
- Entsiegelung und Entwicklung eines Laubholzwaldes durch Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Fläche i)
- Sicherung des Plänterwalds als Fläche für Wald
- Baumpflanzung je 1.000 m<sup>2</sup> überbaubarer Grundstücksfläche (überbaubare Grundstücksfläche = Fläche außerhalb der Flächen a-m)
- Neupflanzung von 44 Einzelbäumen im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ausflugslokal und Räume für Kunst- und Kulturschaffende mit Beherbergung“ (im Detail ist die Pflanzung von 44 Einzelbäumen über bereits erteilte Fällgenehmigungen bereits gesichert) und Bepflanzung mit gebietsheimischen Gehölzen

## **2.5.6.2 Regelungen in der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung**

### **2.5.6.2.1 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“**

Neben den unter Punkt 2.5.6.1 aufgeführten Maßnahmen sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung von Umweltauswirkungen in der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu verankern:

- bauliche Schallschutzmaßnahmen an der Werkhalle.
- Erstellung eines Beleuchtungskonzeptes für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ und Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der Ausführungsplanung,
- Beachtung des Schutzzadius des Habichtsthorst während der Baumaßnahme
- Umweltbaubegleitung im Rahmen der Vorhabenumsetzung allgemein zum Schutz wertvoller Biotopbestände und speziell in Bezug auf die Amphibienvorkommen,
- Aufnahme der Bauzeitenregelung,
- Sicherung des Waldausgleiches mit einer Walderhaltungsabgabe in Höhe von 108.492,75 €
- Die Umsetzung der Maßnahme zur Pflanzung von 450 Ersatzbäumen über einen Zeitraum von 3 Jahren im Bezirk Treptow-Köpenick (im Ergebnis des Abwägungsprozesses wurde das Ergebnis der Eingriffsregelung Pflanzung von 900 Bäumen auf 450 Bäume reduziert)
- 1

Folgende Maßnahmen sind zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten in der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu verankern:

- vor Abriss oder Umgestaltung der Gebäude und Baumfällungen Suche nach dauerhaft geschützten Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen,
- keine Maßnahmen an Gebäuden und Bäumen in der Fortpflanzungszeit zwischen März und September,
- Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG im Falle der Beeinträchtigung von Lebensstätten und
- Ausgleich von Niststätten nach den Maßgaben des § 3 der Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten des Landes Berlin.

#### **2.5.6.2.2 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ausflugslokal und Räume für Kunst- und Kulturschaffende mit Beherbergung“**

Die für eine denkmalgerechte Sanierung des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Ausflugslokal und Räume für Kunst- und Kulturschaffende mit Beherbergung“ erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden in der von der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz erteilten naturschutzrechtlichen Befreiung vom 31.02.2020 sowie in einer entsprechenden Ergänzung vom 10.02.2020 gesichert. Die in diesem Rahmen für eine Waldumwandlung erforderliche Waldumwandlungsgenehmigung wurde von Berliner Forsten mit Datum vom 06.02.2020 erteilt.

Im Bereich des Ausfluglokals sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Zahlung einer Walderhaltungsabgabe in Höhe von 58.950,45 €.

Folgende Maßnahmen wurden zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten Bestandteil der erteilten naturschutzrechtlichen Befreiung

- vor Abriss oder Umgestaltung der Gebäude und Baumfällungen Suche nach dauerhaft geschützten Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen,
- keine Maßnahmen an Gebäuden und Bäumen in der Fortpflanzungszeit zwischen März und September,
- Es sind Ersatzniststätten für Vögel anzubringen. Bei der erforderlichen Anzahl wurden die bestehenden Ersatzkästen (2 Sperlingskoloniehäuser mit je drei Brutkammern, 1 Dohlenkasten, 5 Nischenbrüterkästen, 2 Höhlenbrüterkästen) bereits berücksichtigt. Anbringen von Niststätten in folgendem Umfang für Vögel:
  - o Halbhöhlenbrüter: 2MR (Schwegler Bestell Nr.: 00 159/7)
  - o Nisthöhle mit integrierten Katzen und Marderschutz in den Größen
  - o 3SV, Fluglochweite 34 mm (Schwegler, Nr.: 00122/1)
  - o 3SV, Fluglochweite 45 mm (Schwegler, Nr.: 00126/9)
  - o 2GR, Fluglochweite oval 30x45 mm (Schwegler, Nr.: 00218/1)
  - o Baumläuferhöhle Typ 2B (Schwegler, Nr.: 00141/2),
- Anbringen von Quartieren für Fledermäuse
  - o Fledermaushöhle 2FN (z.B. Firma Schwegler, Bestell Nr.: 00 136/8)
  - o 2x Fledermausflachkasten 1FF (Schwegler Bestell Nr.: 00 139/9)
  - o Fledermaus-Universalhöhle 1FFH (Schwegler Bestell Nr.: 00130/6)
  - o Fledermaus-Großraum- und Überwinterungshöhle 1FW (Schwegler Bestell Nr.: 00137/5),
- Gestaltung der Turmspitze als Fledermausquartier.

#### **2.5.6.2.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß-, Rad- und zufahrtsberechtigter Verkehr“ (Dammweg)**

Der Ausbau hat nach den Anforderungen des Straßenbaulastträgers mit zwei Ausweichbuchten zu erfolgen. Die Ausweichbuchten wurden so verortet, dass kein Eingriff in den Baumbestand erfolgt. Folgende Maßnahmen sind zur Vermeidung von Umweltauswirkungen in der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu verankern:

- Aufnahme der Bauzeitenregelung,

- Beachtung des Schutzzadius des Habichtsthorst während der Baumaßnahme
- Prüfung der Betroffenheit von Wald nach LWaldG im weiteren Verfahren oder nach der tatsächlichen Ausführungsplanung
- Entsiegelung von Flächen am Pionierweg als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft
- Umweltbaubegleitung zum Schutz der Einzelbäume im Rahmen der Baumaßnahme
- Untersuchung der Vorkommen von Amphibien im Zeitraum Anfang Februar bis Ende Oktober 2022

Folgende Maßnahmen sind zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten in der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu verankern:

- vor Baumfällungen Suche nach dauerhaft geschützten Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen,
- keine Maßnahmen an Gebäuden und Bäumen in der Fortpflanzungszeit zwischen März und September,
- Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG im Falle der Beeinträchtigung von Lebensstätten und
- Ausgleich von Niststätten nach den Maßgaben des § 3 der Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten des Landes Berlin.

#### **2.5.6.2.4 Fläche für Wald (Plänterwald) und Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Uferwanderweg“**

Folgende Maßnahmen sind zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten in der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu verankern:

- vor Baumfällungen Suche nach dauerhaft geschützten Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen,
- keine Maßnahmen an Bäumen in der Fortpflanzungszeit zwischen März und September,
- Es sind Ersatzniststätten für Vögel anzubringen, sofern unbesetzte Baumhöhlen beseitigt werden,
- Aufstellen von Schutzzäunen während der Baumaßnahme, um das Hereinlaufen von Amphibien in die Baustelle zu verhindern.

#### **2.5.6.3 Bauzeitenregelung und Baudurchführung**

Durch eine Bauzeitenregelung können negative Auswirkungen auf die Tiere verhindert werden. Diese Maßnahmen sind nicht im Bebauungsplan festsetzbar. Folgendes ist dennoch zu berücksichtigen und artenschutzrechtlich durchsetzbar:

Im Rahmen der Umsetzung der geplanten Baumaßnahme sind die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Gemäß diesen Zugriffsverboten sind sämtliche Handlungen verboten, die den Tod oder die Verletzung besonders geschützter Tiere oder die Zerstörung, Beschädigung oder Entfernung ihrer Entwicklungsformen zur Folge haben. Gehölzentfernungen und Bodenabtrag sollten daher außerhalb der Brutzeit (März bis September) erfolgen.

Baubedingte Beeinträchtigungen sind durch Vermeidungsmaßnahmen auszuschließen. Durch die Bodensanierung werden erhebliche Beeinträchtigungen des Grundwassers vermieden. Im Rahmen der Baumaßnahme könnte Grundwasser gefördert werden. Die Grundwasserbenutzung ist gemäß Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Berliner Wassergesetz erlaubnispflichtig. Die wasserbehördliche Erlaubnis ist bei der Wasserbehörde zu beantragen. Aufgrund des Vorhandenseins von Altlastenflächen innerhalb des Plangebiets sind bei einer Förderung Belastungen des Förderwassers zu erwarten. Vor Wiederaufbereitung in das Grundwasser wäre dann das geförderte Wasser zu reinigen.

#### **2.5.6.4 Vermeidung von Emissionen, Abfällen und Abwasser und Energieeffizienz**

Die Verwendung von erneuerbaren Energien ist nicht Gegenstand der Planung.

Zur Vermeidung von Emissionen sind während der Bauphase unnötige Betriebsfahrten und Maschinenleerläufe zu vermeiden. Der Einsatz Treibstoff sparender, lärmärmer und schadstoffreduzierter Baumaschinen und Fahrzeuge wird empfohlen.

Durch die Entwicklung werden zusätzliche Abfälle und Abwässer erzeugt. Es wird davon ausgegangen, dass ein ordnungsgemäßer Umgang erfolgt. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

### **2.6 In Betrachtung kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten mit Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl.**

#### **2.6.1 Nutzungsalternativen**

Der Bebauungsplan bereitet eine Nutzungsänderung im Bereich des geplanten Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ vor. Seit 1969 befand sich an dem Standort eine Freizeitparknutzung. Die Nutzung liegt brach. Ein Teil der Fahrgeschäfte ist noch vorhanden. In den vergangenen Jahren wurden verschiedene Versuche einer Wiederinbetriebnahme vorgenommen, die aber an der fehlenden Erschließung scheiterten. Die vorhandenen Fahrgeschäfte sollen als Kunstobjekte installiert werden. Diese Umnutzung macht nur an dem bisherigen Standort Sinn.

Alternativ könnten die Objekte entfernt und die Fläche langfristig zu Wald entwickelt werden. Diese Variante wurde nicht weiter untersucht, da ein Erhalt der historischen Nutzung Wunsch des Landes Berlin ist.

Bauliche Nutzungsalternativen sind nicht möglich, da die Fläche im Landschaftsschutzgebiet liegt.

Das Ausflugslokal „Altes Eierhäuschen“ steht unter Denkmalschutz. Die denkmalgerechte Sanierung ist weit fortgeschritten. Nutzungsalternativen wurden daher nicht untersucht.

#### **2.6.2 Konzeptalternativen**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ verschiedene Konzepte untersucht, um Umweltauswirkungen möglichst zu vermeiden. Es wurden daher im Planungsprozess große Flächenbereiche als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Es erfolgte auch die Festsetzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und von Bäumen je 1.000 m<sup>2</sup> überbaubarer Grundstücksfläche.

Zur Erschließung erfolgten umfangreiche Untersuchungen. Um Auswirkungen durch Verkehr auf ein Minimum zu beschränken, erfolgt eine Teilentziehung des Dammwegs und eine Fokussierung auf den öffentlichen Nahverkehr. Über die bisher bereits gewidmete Verkehrsfläche hinaus werden nur zwei Ausweichbuchten gesichert.

### **3 Zusätzliche Angaben**

#### **3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind.**

##### **3.1.1 Umweltprüfung**

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplans auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen werden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt, beschrieben und bewertet. Die Umweltprüfung ist zudem nicht auf die Betrachtung nachteiliger Umweltauswirkungen beschränkt, sondern bezieht auch positive Auswirkungen ein.

Im Rahmen der verbal-argumentativen Untersuchungsmethode wird zunächst der gegenwärtige Zustand beschrieben. Hieraus werden die Empfindlichkeiten der jeweiligen Schutzgüter gegenüber den zu erwartenden Veränderungen abgeschätzt. Auf der Grundlage der Darstellung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens werden außerdem die zu erwartenden Beeinträchtigungen und Wirkungen auf alle Schutzgüter aufgezeigt und zum Bestand und zur Empfindlichkeit in Relation gesetzt. Zusammenfassend werden dann Empfehlungen zur Vermeidung, zur Minimierung sowie ggf. zum Ausgleich der festgestellten Umweltauswirkungen abgeleitet.

Grundlagen für die Umweltprüfung sind der Digitale Umweltatlas Berlin, Vor-Ort-Begehungen, Luftbildauswertungen, die Biotoptypen- und Baumkartierung, faunistische Erfassungen und verkehrstechnische Untersuchungen.

### **3.1.2 Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind**

Im Rahmen der Umweltprüfung sind keine Schwierigkeiten aufgetreten, die zu einer Prognoseunsicherheit führen.

### **3.2 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden.**

ALB (2021): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 9-7 „Spreepark“

FPB (2020a): Naturschutzfachliches Gutachten zum Bauvorhaben Eierhäuschen

FPB (2020b): Naturschutzfachliches Gutachten zum Bauvorhaben Ausbau Wasserweg

FPB (2022a): Naturschutzfachliches Gutachten zum Sondergebiet „Kunst- und Kulturpark“ im Bebauungsplan 9-7 „Spreepark“

FPB (2022b): Machbarkeitsstudie Niederschlagswasserversickerung zum Bebauungsplan 9-7 „Spreepark“

Natur + Text (2020): Pflege- und Entwicklungsplan Plänterwald.

Peschel Ökologie & Umwelt (2018a): Ökologische Untersuchungen Spreepark

Peschel Ökologie & Umwelt (2018b): Erfassung von Amphibien sowie Potenzialeinschätzung zur Wertigkeit für Vögel und Biotoptypen, „Erweiterungsbereich Plänterwald“.

Schlothauer & Wauer (2022): Bebauungsplan 9-7 „Spreepark“ Verkehrsgutachten, Konzept zur Verkehrserschließung des Spreeparks.

### **3.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen durch Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)**

Die Gemeinden sind verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen (§ 4c BauGB). Die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sind im Umweltbericht zu beschreiben (Anlage 1 zum BauGB Nr. 3. b).

Im Rahmen der Umweltprüfung für diesen Bebauungsplan wurde festgestellt, dass dessen Durchführung voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Pflanzen und Tiere für den Bereich des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ und Boden, Wasser Klima/Luft und Pflanzen und Tiere für den Bereich des „Alten Eierhäuschens“ nach sich ziehen wird. Zur Überwachung werden Umsetzungs- und Erfolgskontrollen der Pflanz-, Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie der artenschutzrechtlichen Maßnahmen durch die zuständigen Behörden durchgeführt:

Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ werden zum Schutz der Vegetation Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern festgesetzt werden. Acht Flächen (a, b, c, d, e, g, h, k und m) sollen in ihrem Bestand langfristig gesichert werden. Dabei handelt es sich um bestehende Waldflächen, zum Teil mit Gewässern.

Zwei Flächen sind als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesen. In diesen Bereichen sollen die bestehenden Baumbestände zu einem Wald weiterentwickelt werden und angrenzende Flächen zu Wald arrondiert werden (Flächen f und l).

Zwei Flächen werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt werden. Eine Fläche im Bereich des Riesenrades soll zu einem Laubholzwald weiterentwickelt werden (Fläche i). Eine andere Fläche (Fläche j) hat bereits Bedeutung als Offenfläche für Insekten. Diese Funktion soll weiter gestärkt werden.

Zusätzlich ist im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ außerhalb der Flächen a, b, c, d, e, f, g, h, i, j, k, l und m pro 1.000 m<sup>2</sup> und angefangener überbaubarer Grundstücksfläche ein großkroniger, heimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen.

Die Maßnahmen sind auf die Umsetzung und die dauerhafte Funktionserfüllung zu prüfen.

Soweit bei Erdbewegungen belastete Bodenschichten angetroffen werden, ist der Fachbereich Umweltschutz (Sachgebiet Bodenschutz und Altlasten) darüber unverzüglich zu informieren. Die weitere Verfahrensweise ist dann mit dem Sachgebiet Bodenschutz abzustimmen.

#### **4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Das Gebiet des Bebauungsplans 9-7 umfasst eine Gesamtfläche von ca. 45,9 ha. Davon beträgt die Fläche des ehemaligen „Spreeparks“ in den gegenwärtigen Zaungrenzen ca. 19,7 ha.

Weitere 1,2 ha gehören zum Gelände „Altes Eierhäuschen“, ca. 20,9 ha sind Wald und Landschaftsschutzgebiet, der Uferwanderweg beträgt ca. 2,2 ha und ca. 1,7 ha sind öffentliche Straßenverkehrsflächen.

Das Gelände des ehemaligen Freizeitparks mit vereinzelt Fahrgeschäften ist ungenutzt und liegt brach. Das Betriebsgelände ist eingezäunt und für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Gleiches gilt für die ehemalige Gaststätte „Altes Eierhäuschen“, die gegenwärtig denkmalgerecht saniert wird. Die Arbeiten zur denkmalgerechten Sanierung des Hauptgebäudes sind weit fortgeschritten.

Der sich südlich anschließende Wald ist für die Öffentlichkeit (Erholungssuchende, Radfahrer etc.) ebenso wie der Uferwanderweg entlang der Spree frei zugänglich.

Entsprechend dem Planungsziel soll der zentrale Bereich des ehemaligen „Spreeparks“ als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ festgesetzt werden. Die Fläche des ehemaligen „Alten Eierhäuschens“ soll als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ausflugslokal und Räume für Kunst- und Kulturschaffende mit Beherbergung“ festgesetzt werden.

Der Plänterwald wird im Bestand gesichert und als Wald festgesetzt. Der Uferwanderweg entlang der Spree wird gesichert.

Der Dammweg soll im Bereich der bereits gewidmeten Verkehrsfläche mit Ausnahme von zwei zusätzlichen Ausweichbuchten der Erschließung dienen. Es erfolgt eine Teilentziehung für bestimmte Nutzergruppen und eine Festsetzung als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß-, Rad- und zufahrtberechtigter Verkehr“.

Der sogenannte Wasserweg im LSG wird als Radweg ertüchtigt und partiell ausgebaut. Die Ausbau- und Genehmigungsplanung ist jedoch nicht Gegenstand dieses Planverfahrens.

Im Rahmen der Umweltprüfung für diesen Bebauungsplan wurde festgestellt, dass dessen Durchführung voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Pflanzen und Tiere für den Bereich des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ und Boden, Wasser Klima/Luft und Pflanzen und Tiere für den Bereich des „Alten Eierhäuschens“ nach sich ziehen wird. Auf das Landschaftsbild sind po-

sitive Wirkungen zu erwarten. Im Bereich des Dammweges sind erhebliche Umweltauswirkungen auf Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere und Landschaftsbild zu erwarten. Im Bereich des Plänterwalds, des Wasserweges und des Uferwanderweges werden keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung vorbereitet.

Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ werden zum Schutz der Vegetation Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern festgesetzt werden (a, b, c, d, e, g, h, k und m). Es werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesen (Flächen f und l). Und es werden Flächen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt werden (Flächen i und j). Es werden Baumpflanzungen festgesetzt.

Im Bereich des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Ausflugslokal und Räume für Kunst- und Kulturschaffende mit Beherbergung“ sind Bäume zu pflanzen und Pflanzflächen mit gebietsheimischen Pflanzen gärtnerisch anzulegen.

Durch die Planung werden Eingriffe, die zu erheblichen Beeinträchtigungen führen, im Bereich des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ und im Bereich des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Ausflugslokal und Räume für Kunst- und Kulturschaffende mit Beherbergung“ vorbereitet. Im Bereich des Sondergebiets „Kunst- und Kulturpark“ können für den Naturhaushalt 86 % und im Bereich des Ausflugslokals mit Räumen und Beherbergung für Kunst- und Kulturschaffende 68 % der Eingriffe durch die Planung kompensiert werden. Trotz umfangreicher Recherchen innerhalb des Bezirks Treptow-Köpenick sowie bezirks- als auch länderübergreifender Suche wurde nur eine Maßnahme gefunden, die als planexterne Maßnahme für den Eingriffsverursacher „Kunst- und Kulturpark“ herangezogen werden kann und deren Verhältnismäßigkeit und Zumutbarkeit im Rahmen des Abwägungsprozesses abschließend geprüft wurde. Dabei handelt es sich um die Pflanzung von 450 Bäumen in öffentlichen Straßen oder Grünflächen im Bezirk Treptow-Köpenick. Durch planinterne Ausgleichsmaßnahmen wird der durch das geplante Sondergebiet „Kunst- und Kulturpark“ vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft zu 86% ausgeglichen. Unter Berücksichtigung von 450 planexternen Baumpflanzungen wird der Eingriff in Natur und Landschaft zu 90% ausgeglichen. Es verbleibt für das Sondergebiet „Kunst- und Kulturpark“ ein Defizit von 10%.

Für das Landschaftsbild / Erholung können in beiden Bereichen alle durch die Planung hervorgerufenen Beeinträchtigungen ausgeglichen werden.

Für die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß-, Rad- und zufahrtberechtigter Verkehr“ (Dammweg) verbleibt nach Maßnahmen am Pionierweg noch 61% des Eingriffs. Der verbleibende Eingriff ist mit 2.413,5 m<sup>2</sup> aber verhältnismäßig gering.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass der im Bebauungsplan 9-7 vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft soweit ausgeglichen wird, dass keine erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen in den Naturhaushalt verbleiben.

Das Plangebiet hat Bedeutung für Vögel, Fledermäuse, Amphibien und verschiedene Insektenarten. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde festgestellt, dass dem Bebauungsplan keine artenschutzrechtlichen Hinderungsgründe entgegenstehen. In der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung werden Maßnahmen zum Schutz von Tieren (Bauzäune für Amphibien, Maßnahmen für Vögel und Fledermäuse) sowie von Kompensation gesichert (Nistkästen für Vögel und Quartiere für Fledermäuse).

Die Planungen haben im Bereich des „Kunst- und Kulturparks“ keine negativen Wirkungen auf geschützte Biotope. Für den Biotopverlust im Bereich des Dammwegs konnte keine Ausgleichsfläche gefunden werden. Es wird ein Antrag auf eine artenschutzrechtliche Befreiung an die obere Naturschutzbehörde gestellt.

Im Rahmen der Betrachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten wurde eine umfangreiche Diskussion zu Varianten hinsichtlich der Erschließung geführt. Dabei waren die naturschutzfachlichen Gesichtspunkte eines der zugrunde gelegten Bewertungskriterien.

Maßnahmen zur Überwachung dienen der Kontrolle der durchzuführenden Pflanz-, Begrünnungs- und Artenschutzmaßnahmen durch die zuständigen Behörden.





### **III Planinhalt und Abwägung**

#### **1 Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt**

##### **1.1 Generelle Zielvorstellungen**

Der Bebauungsplan 9-7 soll einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung dienen und die verschiedenen Nutzungsansprüche an den Raum miteinander in Einklang bringen. Im Aufstellungsverfahren sind deshalb die durch die Planung berührten öffentlichen und privaten Belange zu ermitteln, zu bewerten und untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans 9-7 erfolgt vorrangig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des geplanten Kunst- und Kulturparks auf dem Gelände des ehemaligen Freizeit- und Vergnügungsparks Spreepark zu schaffen. Zudem soll er eine wirtschaftlich tragfähige Nachnutzung der ehemaligen Gaststätte Altes Eierhäuschen ermöglichen. Aufgrund der besonderen Lage des Spreeparkgeländes innerhalb des Landschaftsschutzgebiets Plänterwald ist die umwelt- und naturverträgliche Erschließung des geplanten Kunst- und Kulturparks im Aufstellungsverfahren von besonderer Bedeutung. Verbunden mit der Zielvorgabe, dass 90 Prozent der künftigen Parkbesucher mit Verkehrsträgern des Umweltverbunds bzw. alternativen Verkehrsmitteln anreisen sollen, sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie die verkehrlichen Belange in besonderem Maße zu berücksichtigen, um die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans sicherzustellen.

Der Bebauungsplan 9-7 wird als so genannter Angebotsbebauungsplan aufgestellt, der einen Entwicklungsrahmen für die künftige Entwicklung des Areals vorgibt und noch hinreichend Spielräume für die nachfolgende Ebene der Projektplanung offenhält. Innerhalb dieses Rahmens ist das von der Grün Berlin GmbH entwickelte städtebaulich-landschaftsplannerische Konzept umsetzbar. Dieses sieht punktuelle und maßvolle Ergänzungen der bereits vorhandenen Strukturen und eine Realisierung der angestrebten öffentlichen Nutzung des Geländes unter veränderten Nutzungsbedingungen vor (s. Kap. I 4).

Ziel des Bebauungsplans 9-7 ist zudem, den an den Kunst- und Kulturpark angrenzenden Plänterwald als Erholungsgebiet und als einer der letzten innerstädtischen Waldgebiete Berlins zu sichern. Gleiches gilt für den öffentlichen Uferbereich im Norden des Geltungsberichts.

##### **1.2 Wesentlicher Planinhalt**

Der Bebauungsplan 9-7 enthält folgende wesentliche Planinhalte:

###### Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“

Die an Grün Berlin übertragenen Flächen innerhalb der derzeitigen Einfriedung werden entsprechend dem Planungsziel, die Entwicklung des ehemaligen Spreeparks inhaltlich auf den Dreiklang aus Kunst, Kultur und Natur auszurichten und den Park für die Durchführung verschiedener Formate aus dem Kunst- und Kulturbereich zu nutzen, als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ festgesetzt.

Diese Festsetzung ermöglicht, dass die überbaubaren Flächen vor allem zum Zwecke künstlerischer Attraktionen und Interventionen sowie zur Durchführung kultureller freizeitbezogener Veranstaltungen angemessener Größenordnung genutzt werden können. Bauliche Anlagen, wie z.B. die ehemalige Montagehalle, sollen dabei Orte für künstlerische Produktion (u.a. Ateliers und Werkstätten), Workshops und Tagungen sein.

Die im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ künftig zulässigen Nutzungen werden durch textliche Festsetzung konkretisiert. Neben Anlagen und Gebäuden für künstlerische und kulturelle Zwecke sollen auch Nutzungen zulässig sein, die die Hauptnutzung funktional ergänzen oder erforderlich sind (z.B. Lager- und Betriebsgebäude, Anlagen für Gastronomie, sanitäre Anlagen sowie Eingangs- und Ausgangsbauwerke).

Die zulässige Grundfläche von Haupt- und Nebenanlagen ist auf 40 % der Sondergebietsfläche begrenzt, so dass Grün- und Freiflächen deutlich überwiegen und in Verbindung mit grünordnerischen Festsetzungen den Parkcharakter des Areals sicherstellen.

### Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ausflugslokal und Räume für Kunst- und Kulturschaffende mit Beherbergung“

Die ca. 1,2 ha große Fläche mit den denkmalgeschützten Gebäuden der ehemaligen Gaststätte Altes Eierhäuschen wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ausflugslokal und Räume für Kunst- und Kulturschaffende mit Beherbergung“ festgesetzt. Die künftig zulässigen Nutzungen werden durch textliche Festsetzung konkretisiert. Neben einer Schank- und Speisewirtschaft und Räumen für kulturelle und künstlerische Zwecke bzw. für die Beherbergung temporär vor Ort tätiger Künstler und Künstlerinnen sind auch in Zusammenhang mit der Zweckbestimmung stehende Nutzungen zulässig (z.B. Verwaltungs- und Wirtschaftsräume). Die zulässigen Nutzungen stehen in engem räumlichem Zusammenhang mit dem geplanten Kunst- und Kulturpark und sollen diesen funktional ergänzen. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen dem Umfang des auf Grundlage des § 35 BauGB genehmigten Bauvorhabens zur denkmalgerechten Sanierung der Ausflugsgaststätte sowie zur Errichtung eines Küchenkubus und eines Pavillons. Zusätzliche Eingriffe in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild bzw. in das Landschaftsschutzgebiet Plänterwald werden durch den Bebauungsplan deshalb nicht vorbereitet.

### Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Uferwanderweg“

Der vorhandene Uferwanderweg entlang der Spree wird durch Festsetzung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Uferwanderweg“ planungsrechtlich gesichert. Diese Festsetzung entspricht übergeordneten Planungen, wie beispielsweise dem Flächennutzungsplan und der Räumlichen Bereichsentwicklungsplanung – Teilplan Uferkonzeption (s. Kap. I 3).

### Fläche für Wald

Die im Geltungsbereich gelegenen Teile des Plänterwalds werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB als Fläche für Wald festgesetzt. Damit werden zugleich die vielfältigen Funktionen der Waldfläche planungsrechtlich gesichert.

### Verkehrsflächen / Stellplatzflächen

Die das Plangebiet begrenzenden und öffentlich gewidmeten Straßen Neue Krugallee und Bulgarische Straße werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsflächen planungsrechtlich gesichert.

Die direkte Anfahrt des Kunst- und Kulturparks sowie des Ausfluglokals Altes Eierhäuschen über den Dammweg wird nur für berechtigte Benutzungsarten und -zwecke sowie bestimmte Benutzerkreise möglich sein. Dieser Zielvorgabe wird durch Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß-, Rad- und zufahrtberechtigter Verkehr“ entsprochen. Dies steht im Einklang mit der bereits erfolgten Teileinziehung von Straßenland (ABl. vom 14. Januar 2022, Seite 73 ff.) der bislang für die Öffentlichkeit vollumfänglich gewidmeten Straße. Die zeichnerisch festgesetzte Verkehrsfläche entspricht im Wesentlichen der derzeit öffentlich gewidmeten Straßenverkehrsfläche.

Öffentlich zugängliche Pkw-Stellplätze sind im Kunst- und Kulturpark nicht vorgesehen. Ausnahme bilden lediglich bis zu 100 Stellplätze, die für Menschen mit körperlichen Mobilitätseinschränkungen, für betriebliche Belange sowie für Gäste von geschlossenen Veranstaltungen oder mit Reservierung im Ausflugslokal Altes Eierhäuschen vorgehalten werden sollen. Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt sind diese nur innerhalb eines in unmittelbarer Nähe zum Dammweg abgegrenzten Bereichs zulässig.

### Grünordnerische Festsetzungen

Grünordnerische Festsetzungen dienen zum einen dazu, den parkartigen Charakter des geplanten Kunst- und Kulturparks und des Ausfluglokals Altes Eierhäuschen sicherzustellen. Zum anderen werden wertvolle Grünstrukturen und Lebensräume, die sich im Laufe der vergangenen Jahre auf dem ehemaligen Spreeparkgelände entwickelt haben, erhalten und gesichert. Gleichzeitig werden durch grünordnerische Festsetzungen eine Beeinträchtigung

des Landschaftsbilds und die durch diesen Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts gemindert.

#### Flächenbilanz

Für den Bebauungsplan 9-7 ergibt sich folgende Flächenbilanz:

<b>Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“</b>	<b>197.570 m<sup>2</sup></b>
davon überbaubare Grundstücksfläche	115.674 m <sup>2</sup>
davon grünordnerische Festsetzungen/ nicht überbaubare Grundstücksfläche	81.896 m <sup>2</sup>
<b>Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ausflugslokal und Räume für Kunst- und Kulturschaffende mit Beherbergung“</b>	<b>12.139 m<sup>2</sup></b>
davon überbaubare Grundstücksfläche	1.751 m <sup>2</sup>
<b>Fläche für Wald</b>	<b>209.570 m<sup>2</sup></b>
<b>Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Uferwanderweg"</b>	<b>22.586 m<sup>2</sup></b>
<b>Verkehrsfläche</b>	<b>17.240 m<sup>2</sup></b>
davon Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fuß-, Rad- und zufahrtberechtigter Verkehr"	7.084 m <sup>2</sup>
davon öffentliche Verkehrsfläche	10.156 m <sup>2</sup>
<b>Geltungsbereich</b>	<b>459.105 m<sup>2</sup></b>

Tab. 7: Flächenbilanz

### 1.3 Verkehrsuntersuchung

Zum Bebauungsplan 9-7 wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt (Schlothauer & Wauer, 2022). Im Rahmen dieser Untersuchung wurden die Auswirkungen des durch die künftigen Besucher und Beschäftigten des Kunst- und Kulturparks induzierten Verkehrsaufkommens auf den Verkehrsablauf im bestehenden Straßennetz sowie auf die Leistungsfähigkeit der angrenzenden Knotenpunkte ermittelt und bewertet. Zudem wurden die Auswirkungen der Planung auf den ruhenden Verkehr und die Verfügbarkeit von Parkplätzen im Umfeld des Spreeparks sowie die Auswirkungen auf den öffentlichen Nahverkehr untersucht und beschrieben. Im Ergebnis der Untersuchungen wurden Maßnahmen abgeleitet, wie das Verkehrsaufkommen für den Kunst- und Kulturpark verträglich abgewickelt werden kann.

#### 1.3.1 Leistungsfähigkeit des vorhandenen Straßenverkehrsnetzes

Ein Schwerpunkt der Verkehrsuntersuchung ist die Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden verkehrlichen Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Leistungsfähigkeit des umliegenden übergeordneten Straßennetzes und der nächstgelegenen Knotenpunkte.

Vor diesem Hintergrund waren folgende Fälle zu untersuchen:

##### *IST-Fall*

Der IST-Fall umfasst die von der Senatsverwaltung erhobenen Verkehrsmengen aus der Straßenverkehrszählung 2019. In die verkehrliche Untersuchung fanden ausschließlich diese Zahlen Eingang, da sich der maßgebende Betrachtungsfall laut Verkehrslenkung Berlin auch für den Prognosehorizont 2030 aus dem Bestand ergibt. Dies ist darin begründet, dass im Zuge des 17. Bauabschnitts der BAB 100 und der Umgestaltung der B 96a ein Verkehrsrückgang im Untersuchungsraum möglich ist.

##### *Prognose-Nullfall (PNF)*

Der Prognose-Nullfall stellt die Verkehrsmengen auf den angrenzenden Straßen im Prognosejahr 2030 dar, die sich aus den Verkehrszahlen 2019 und dem Verkehrsaufkommen aus

dem Betrieb des Ausflugslokals Altes Eierhäuschen, das bereits genehmigt wurde, ergeben (aber ohne den planermöglichten Kunst- und Kulturpark).

#### *Prognose-Planfall (PPF)*

Der Prognose-Planfall umfasst den Prognose-Nullfall zzgl. des zusätzlichen Verkehrsaufkommens bei Realisierung des planermöglichten Kunst- und Kulturparks im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-7.

Zur Prognostizierung der zukünftigen verkehrlichen Situation wurde in einem ersten Schritt das Verkehrsaufkommen auf den einzelnen Straßen und Straßenabschnitten ermittelt. Anschließend wurde der durch die Planung erzeugte zusätzliche Kfz-Verkehr ermittelt und auf das vorhandene Straßennetz im Umfeld des Plangebiets zeitlich und räumlich umgelegt.

Die der Verkehrsuntersuchung zu Grunde liegenden Annahmen wurden in enger Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klima (SenUVK) Abt. IV erarbeitet und betreffen insbesondere den zugrunde zu legenden Modal Split und das maßgebliche Besucherszenario:

Für den künftigen Kunst- und Kulturpark wurde im Vorgriff auf die Mobilitätswende ein klima- und umweltverträgliches Verkehrskonzept entwickelt. Durch Maßnahmen zur Verbesserung des Umweltverbunds, die die Erreichbarkeit des Parks sicherstellen, soll die Anreise mit dem eigenen PKW weitgehend vermieden werden. Vor diesem Hintergrund wurde im Ergebnis intensiver Abwägungen und Abstimmungen mit allen Beteiligten als Planungsziel festgelegt, dass der motorisierte Individualverkehr im An- und Abreiseverkehr auf einen Anteil von 10 % des Gesamtaufkommens reduziert werden soll. In diesem Zusammenhang wurde auch festgelegt, dass für die Besucher des Kunst- und Kulturparks keine öffentlichen Stellplätze zur Verfügung stehen. Ausgenommen hiervon sind Stellplätze für Menschen mit schwerer Gehbehinderung oder im Rollstuhl.

Den Prognoseberechnungen liegt als repräsentativer Untersuchungstag der „Design Day“ mit ca. 5.293 Tagesbesuchern zu Grunde. Dies ist ein Sonntag in einem Monat mit durchschnittlichem Besucheraufkommen, der 40-50 mal im Jahr vorkommt.

#### *Ermitteltes Verkehrsaufkommen und Verteilung auf das vorhandene Straßennetz*

Im Ergebnis der Berechnungen zur Verkehrserzeugung werden 482 Kfz-Fahrten durch die Spreeparkbesucher erwartet (241 Kfz-Fahrten im Quellverkehr sowie 241 Kfz-Fahrten im Zielverkehr). Hinzu kommen 250 Kfz-Fahrten durch den Betrieb des Eierhäuschens, durch die wirtschaftlichen Belange des Spreeparks sowie durch die Anforderungen mobilitätseingeschränkter Personen (gesonderte Ausweisung von Stellplätzen im Kunst- und Kulturpark). Insgesamt werden an einem Design Day folglich 732 zusätzliche Kfz-Fahrten erwartet.

Die ermittelten Fahrten bzw. Verkehrsströme wurden unter Berücksichtigung des Berliner Verkehrsmodells und der Abstimmungsergebnisse mit SenUVK IV A wie folgt auf das Straßennetz umgelegt: Auf die übergeordneten Straßen entfallen im Südosten 45% und im Westen/Zentrum 30%, auf den Dammweg (südwestlich der Neuen Krugallee) 25% des Quell- und Zielverkehrs.

Das stärkste Verkehrsaufkommen wird in den frühen Abendstunden zwischen 18 Uhr und 20 Uhr erwartet. In der Spitzenstunde sind maximal 100 Kfz-Fahrten (Summe aus Zielverkehr und Quellverkehr) zu erwarten.

Für den Dammweg nördlich der Neuen Krugallee ist im Ergebnis der Verkehrsuntersuchung von einer durchschnittlichen Verkehrsbelastung von 348 Kfz-Fahrten pro Tag auszugehen.

#### *Leistungsfähigkeit der angrenzenden Knotenpunkte*

Auf Grundlage des ermittelten Verkehrsaufkommens und der -umlegung wurde der Nachweis der Leistungsfähigkeit für die nächstgelegenen Knotenpunkte Neue Krugallee/Dammweg sowie Bulgarische Straße/Alt-Treptow/Neue Krugallee erbracht. Hierzu wurde ein Vergleich des Prognose-Nullfalls (IST-Bestand mit Betrieb des Alten Eierhäuschens) mit dem Prognose-Planfall (IST-Bestand mit Betrieb des Alten Eierhäuschens und des Kunst- und Kulturparks) durchgeführt (Vorher-Nachher-Vergleich).

Im Ergebnis der Leistungsfähigkeitsuntersuchung wird festgestellt, dass sich durch die Besucher des Kunst- und Kulturparks die Leistungsfähigkeit beider Knotenpunkte nicht spürbar ändert bzw. wesentlich verschlechtert.

Am Knotenpunkt Neue Krugallee/Dammweg wird die höchste Zunahme der mittleren Wartezeit für die Zufahrt des Dammwegs aus südwestlicher Richtung ermittelt. Diese wird sich in beiden Spitzenstunden um 0,8 Sekunden erhöhen und maximal 19,6 Sekunden in der Frühspitze bzw. 11,5 Sekunden in der Nachmittagsspitze betragen. Damit wird aber immer noch Qualitätsstufe B (geringe Wartezeiten) erreicht. Die gleiche Qualitätsstufe wird in der Nachmittagsspitzenstunde auf dem nordwestlichen Abschnitt des Dammwegs erreicht. In der Frühspitzenstunde hingegen wird hier nur Qualitätsstufe C erreicht. Dies tritt jedoch bereits im Prognose-Nullfall zu, durch die Planung erhöht sich die mittlere Wartezeit nur um 0,2 Sekunden und beträgt im Prognose-Planfall 25,4 Sekunden.

Am Knotenpunkt Bulgarische Straße/Alt-Treptow/Neue Krugallee tritt die höchste Zunahme der mittleren Wartezeit in der Frühspitzenstunde (14-15 Uhr) auf. Sie erhöht sich für die Neue Krugallee gegenüber dem Bestand um 1,1 Sekunden und beträgt nach Realisierung des Kunst- und Kulturparks 29,3 Sekunden. Diese Veränderung ist kaum spürbar, auch wird immer noch Qualitätsstufe C erreicht. Eine ausreichende Verkehrsqualität ist gegeben, wenn die Qualitätsstufe D oder eine bessere Qualitätsstufe nachgewiesen werden kann. Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes bleibt auch mit Realisierung des Kunst- und Kulturparks gewährleistet.

Durch die Leistungsfähigkeitsbetrachtungen der Knotenpunkte wird der Nachweis erbracht, dass das zusätzlich durch den Kunst- und Kulturpark induzierte Verkehrsaufkommen (bestehend aus motorisiertem Individual- und Wirtschaftsverkehr) verträglich abgewickelt werden kann.

### 1.3.2 Leistungsfähigkeit des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV)

Im Rahmen der verkehrlichen Untersuchung zum Bebauungsplan wurde auch die Leistungsfähigkeit des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) und insbesondere des Buslinienverkehrs geprüft (Schlothauer & Wauer, 2022).

Den Prognoseberechnungen liegt als repräsentativer Untersuchungstag der „Design Day“ mit ca. 5.293 Tagesbesuchern zu Grunde. Dies ist ein Sonntag in einem Monat mit durchschnittlichem Besucheraufkommen, der 40-50 mal im Jahr vorkommt.

Gemäß der Prognosebetrachtung wird erwartet, dass am Design Day 65 % der Besucher mit dem ÖPNV anreisen werden. Dieser Anteil verteilt sich auf S-Bahn und Busverkehr. Auf die S-Bahn entfällt dabei mit 80 % der höchste Anteil, im Busverkehr werden etwa 20 % aller ÖPNV-Fahrgäste erwartet. Diese Annahmen zum Fahrgastaufkommen im Busverkehr wurden durch die Berliner Verkehrsbetriebe (BVG) bestätigt.

Zur Ermittlung des Fahrgastaufkommens in der Spitzenstunde wurde eine Tagesverlaufskurve erstellt. Demnach ergeben sich im Zielverkehr zur Spitzenstunde (14-15 Uhr) 96 Busfahrgäste und im Quellverkehr zur Spitzenstunde (19-20 Uhr) 117 Busfahrgäste. Im Ergebnis der Leistungsfähigkeitsbetrachtung konnte nachgewiesen werden, dass bei angenommener Gleichverteilung auf die relevanten Buslinien 165, 166 und 265 genügend freie Kapazitäten zur Verfügung stehen, um diese zusätzlichen Fahrgäste aufnehmen zu können. Zudem wurde von der BVG bestätigt, weitere Kapazitäten z.B. durch Taktverdichtung oder größere Fahrzeuge innerhalb von wenigen Monaten erhöhen zu können.

In der verkehrlichen Untersuchung werden zudem Maßnahmen zur Verbesserung des ÖPNV-Angebots vorgeschlagen. Insbesondere wurde die Möglichkeit einer gemeinsamen Haltestelle für die Buslinien 165, 166 und 265 im Bereich des Knotenpunkts Alt-Treptow/Bulgarische Straße/Neue Krugallee (in Richtung S-Bahnhof Treptower Park) geprüft. Im Ergebnis wurde diese Maßnahme zur Umsetzung empfohlen, weil sie zum einen kurze Wege zum Haupteingang an der Bulgarischen Straße ohne Querung der Straße Neue Krugallee ermöglicht und zum anderen eine bessere Übersichtlichkeit (vor allem für nicht-ortskundige Personen) gewährleistet. Darüber hinaus empfiehlt das Verkehrsgutachten für die Linie 265 in Richtung S-Bahnhof Baumschulenweg die Verlegung der Haltestelle „Bulgarische Straße“ in die Neue Krugallee. In diesem Zusammenhang wird auch die Zusammenlegung mit der Haltestelle „Rathaus Treptow“ zur Vermeidung sehr kurzer Abstände zwischen den Haltestellen

vorgeschlagen. Diese Maßnahmen werden im Zuge der weiteren Projektplanung mit der BVG abgestimmt.

Im Ergebnis der verkehrlichen Untersuchung wird der Nachweis erbracht, dass das zusätzlich durch den Kunst- und Kulturpark induzierte Fahrgastaufkommen im öffentlichen Nahverkehr verträglich abgewickelt werden kann.

### **1.3.3 Auswirkungen auf den ruhenden Verkehr im Umfeld des Plangebiets**

Der verkehrlichen Untersuchung zum Bebauungsplan liegt die mit SenUVK IV B und Bezirkssamt abgestimmte Annahme zu Grunde, dass trotz Verbesserungen bei den Trägern des Umweltverbunds ca. 10 % der Besucher mit dem eigenen Pkw anreisen und eine Parkmöglichkeit im näheren und weiteren Umfeld des Parks suchen werden. Die Berechnungen zur Verkehrserzeugung zeigen in der Spitzenstunde einen Bedarf von ca. 100 Stellplätzen auf. Die Auswirkungen des Bebauungsplans auf den ruhenden Verkehr im Umfeld wurden deshalb untersucht.

Grundlage der Parkraumanalyse bildet eine umfassende Bestandsaufnahme (siehe Kap. I 2.5.6). Diese zeigt auf, dass im näheren und weiteren Umfeld ein sehr großzügiges Angebot an Parkmöglichkeiten besteht. Auch wenn diese bereits wie zwischen Neue Krugallee und Köpenicker Landstraße im Ortsteil Plänterwald im Mittel mit 80 bis 90 % sehr hoch ausgelastet sind, verbleiben aufgrund der Vielzahl an öffentlichen Stellplätzen auch im weiteren Umfeld noch ausreichend Stellplatzkapazitäten, um den zusätzlichen Bedarf an ca. 100 Stellplätzen abdecken zu können. Nach Realisierung des Kunst- und Kulturparks würden allerdings diese im Bestand noch freien Stellplatzkapazitäten im näheren Umfeld dann zwar vollständig belegt bzw. in den Nachmittagsstunden keine freien Stellplätze mehr zur Verfügung stehen, Allerdings sind dadurch keine unzumutbare Beeinträchtigungen oder massive Konflikte zu erwarten. Diese Zunahme des Parkdrucks ist angesichts des prognostizierten Bedarfs von nur 100 Stellplätzen in Relation zu dem bestehenden Parkraumangebot im näheren und weiteren Umfeld städtebaulich vertretbar.

### **1.3.4 Fazit**

Im Ergebnis der Verkehrsuntersuchung ist festzustellen, dass das durch die ermöglichten Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-7 zusätzlich erzeugte Verkehrsaufkommen bei Umsetzung des eigens für den geplanten Kunst- und Kulturpark entwickelten Erschließungs- und Mobilitätskonzepts verträglich im vorhandenen Straßennetz abgewickelt werden kann und keine erheblichen Konflikte im näheren und weiteren Umfeld des Plangebiets zu erwarten sind.

## **1.4 Schalltechnische Untersuchung**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, um die Belange des Schutzes vor Freizeit-, Gewerbe- und Verkehrslärm zu betrachten und in der Abwägung sachgerecht berücksichtigen zu können (ALB, 2021). Einerseits waren die Auswirkungen des Bebauungsplans auf schutzbedürftige Nutzungen außerhalb und innerhalb des Geltungsbereichs (z.B. faktische und festgesetzte Wohngebiete im Umfeld sowie das innerstädtische Erholungsgebiet Plänterwald) zu untersuchen, um ggf. Maßnahmen zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse abzuleiten. Zum anderen waren auch die Schallimmissionen, die auf das Bebauungsplangebiet einwirken (z.B. durch Gewerbebetriebe im Umfeld) und als Vorbelastung zu berücksichtigen sind, zu ermitteln und zu bewerten.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Die Beurteilung des dazu gehörenden Belanges Schallschutz erfolgt auf der Grundlage von Beiblatt 1 zu DIN 18005-1. Dort sind für Verkehrs-, Gewerbe- und Freizeitlärm die maßgeblichen schalltechnischen Orientierungswerte angeführt. Die schalltechnisch ermittelten Beurteilungspegel sind mit den schalltechnischen Orientierungswerten zu vergleichen.

Das Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 enthält für sonstige Sondergebiete Spannen der schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) von 45 bis 65 dB(A) tags und von 35 bis 65 dB(A) nachts in Abhängigkeit der Nutzungsart und deren Schutzbedürftigkeit. Von gutachterlicher Seite

wird die Schutzbedürftigkeit des Sondergebiets „Kunst- und Kulturpark“ einem Kern- oder Gewerbegebiet gleichgesetzt. Folglich ist der schalltechnische Orientierungswert von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) (bei Verkehrslärm) bzw. 50 dB(A) (bei Gewerbe- und Freizeitlärm) in der Nacht anzusetzen. Aufgrund der zulässigen Nutzungen dienen diese schalltechnischen Orientierungswerte auch zur Beurteilung der Schallimmissionen im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ausfluglokal und Räume für Kunst- und Kulturschaffende mit Berberbergung“.

Das Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 enthält für Waldflächen und Wege/Wanderwege keine schalltechnischen Orientierungswerte. Aufgrund der Funktion des Plänerwalds als bedeutendes Erholungsgebiet ist als Zielwert der für Parkanlagen geltende schalltechnische Orientierungswert von 55 dB(A) tags und nachts anzustreben.

Die Einstufung der schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets erfolgt entsprechend den Festsetzungen in Bebauungsplänen bzw. aufgrund der faktischen Nutzung.

Grundsätzlich stellen die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 aus Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte dar. Sie dienen lediglich als Anhalt, so dass von ihnen auch abgewichen werden kann, sofern keine Gesundheitsgefährdung die Nutzung ausschließt. Umso höher die Überschreitung der Orientierungswerte ist, desto gewichtiger müssen die für die Planung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat der Plangeber die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihm zu Gebote stehen, um diese Auswirkungen zu verhindern.

Vor diesem Hintergrund sind im Rahmen der Abwägung Maßnahmen zur Lösung oder Minimierung der Lärmproblematik zu prüfen, sofern durch Bebauungspläne Lärmkonflikte hervorgerufen oder eine bestehende Konfliktlage überplant wird. Dabei ist im Land Berlin gemäß dem Berliner Leitfaden „Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2021“ folgende Prüfkaskade maßgeblich:

#### 1. Trennungsgrundsatz

Gemäß § 50 BImSchG ist es eine zentrale Aufgabe der räumlichen Planung, Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

#### 2. Aktive und städtebauliche Maßnahmen

Sind ausreichende Abstände zwischen Schallquelle und schutzbedürftiger Nutzung nicht realisierbar, müssen aktive und/oder städtebauliche Schallschutzmaßnahmen geprüft werden. Diese können zu einer Verbesserung der Lärmsituation führen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen sind solche, die die Emissionen entweder unmittelbar (an der Quelle des Schalls) oder mittelbar (auf dem Ausbreitungsweg, jedoch noch in mittelbarer Nähe zur Schallquelle) mindern. Als städtebauliche Maßnahme ist z.B. eine lärmrobuste Bebauung zu verstehen, die das Durchdringen von Schall mindert, so dass auf der lärmabgewandten Seite ruhige Fassaden und Außenbereiche möglich sind.

#### 3. Passive Maßnahmen

Passive Maßnahmen zum baulichen Schallschutz zielen darauf ab, die Höhe der Geräuschimmissionen am oder im schutzbedürftigen Objekt zu verringern bzw. Innenpegel zu erreichen, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten.

### 1.4.1 Verkehrslärm

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen wird zusätzlicher Kfz-Verkehr induziert. Zugleich sind Bereiche entlang der Neue Krugallee bereits durch Verkehrslärm vorbelastet. Aus diesem Grund bestand die Notwendigkeit, die Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Verkehrsschallimmissionen innerhalb und außerhalb des Plangebiets durch eine schalltechnische Untersuchung zu ermitteln und zu bewerten. Dabei war insbesondere für vorhandene schutzbedürftige Nutzungen der Vorher-Zustand (Prognose-Nullfall) und der Nachher-Zustand (Prognose-Planfall mit planermöglichten Auswirkungen) zu untersuchen.

In den Berechnungen zum Gesamtverkehrslärm wurden Straßen-, Schienen und Schiffsverkehr berücksichtigt. Berechnungsgrundlage waren deshalb insbesondere die für das Jahr 2030 im Rahmen der Verkehrsuntersuchung ermittelten prognostizierten Straßenverkehrszahlen für den Prognose-Nullfall und den Prognose-Planfall.

#### *Prognose-Nullfall (PNF)*

Der Prognose-Nullfall stellt die Verkehrsschallimmissionen im Prognosejahr 2030 dar. Darin sind bereits die durch den Betrieb des Ausflugslokals Altes Eierhäuschen induzierten Straßenverkehrsschallimmissionen enthalten.

#### *Prognose-Planfall (PPF)*

Der Prognose-Planfall umfasst den Prognose-Nullfall zzgl. der zusätzlichen Straßenverkehrsschallimmissionen bei Realisierung des planermöglichten Kunst- und Kulturparks im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-7.

In der schalltechnischen Untersuchung wird davon ausgegangen, dass planbedingte Änderungen der Verkehrsgeräuschpegel ausschließlich durch Änderungen der Verkehrsmenge verursacht werden. Effekte wie zusätzliche Reflexionen an Gebäuden konnten planungsbedingt vernachlässigt werden.

Die Ergebnisse der Verkehrslärberechnungen wurden als Pegeltabellen und grafisch als Schallimmissionspläne in 2 m über Grund (entspricht der Höhe des Erdgeschosses bzw. der Höhe ebenerdiger Außenbereiche) und 6 m über Grund (entspricht etwa der Höhe des 1. OG) dargestellt.

#### Beurteilungsgrundlagen

Die Beurteilung der Geräuschimmissionen im Rahmen von städtebaulichen Planungen einschließlich der Bauleitplanung erfolgt auf Grundlage der DIN 18005-1 in Verbindung mit Beiblatt 1 und den dort genannten schalltechnischen Orientierungswerten.

In Bebauungsplanverfahren sind zudem die von der Lärmwirkungsforschung als gesundheitsrelevant ermittelten Schwellenwerte von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts zu berücksichtigen. Diese wurden bereits mit dem Lärmaktionsplan Berlin 2008 als Zielwert für die Lärminderungsplanung beschlossen (Vorsorgeprinzip). Zusätzlich wurde deshalb anhand der berechneten Verkehrsgeräusche an schutzbedürftigen Nutzungen eine Bewertung mit diesen Schwellenwerten durchgeführt.

Werden durch einen Bebauungsplan der Neubau oder ein erheblicher baulicher Eingriff in bestehende Straßen ermöglicht, kommt die 16. Bundes-Immissionsschutzverordnung als Beurteilungsgrundlage für die Erheblichkeit von Verkehrsschallimmissionen zur Anwendung. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-7 ist dies nicht der Fall, da keinen neuen Straßen oder erhebliche bauliche Änderungen an vorhandenen Straßen im Sinne der 16. Bundes-Immissionsschutzverordnung ermöglicht werden.

#### **1.4.1.1 Auswirkungen durch Verkehrsschallimmissionen innerhalb des Plangebiets**

Die für das Plangebiet ermittelten Verkehrsschallimmissionen werden im Folgenden zusammenfassend dargestellt:

Im Bereich des festgesetzten Sondergebiets „Kunst- und Kulturpark“ erreichen die Beurteilungspegel des Verkehrslärms im Prognose-Planfall tagsüber maximal 52 dB(A) und nachts maximal 48 dB(A). Die zur Beurteilung heranzuziehenden schalltechnischen Orientierungswerte von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht werden somit deutlich unterschritten.

Gleiches gilt für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ausflugslokal und Räume für Kunst- und Kulturschaffende mit Beherbergung“. Die Schallimmissionspläne für Verkehrslärm zeigen für den Prognose-Nullfall, dass die schalltechnischen Orientierungswerte von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht auf dieser Fläche deutlich unterschritten werden. Die Beurteilungspegel liegen hier am Tag unterhalb von 55 dB(A) und in der Nacht unterhalb von 50 dB(A). Gleiches gilt für den Prognose-Planfall. Auf dieser Fläche befinden sich die

wenigen schutzbedürftigen Nutzungen, die innerhalb des Plangebiets liegen. Dies sind die temporären Übernachtungs- und Ateliereinheiten im Hauptgebäude des Alten Eierhäuschens, für die bereits eine Baugenehmigung erteilt wurde. Die Beurteilungspegel des Gesamt-Verkehrslärms betragen nach Realisierung des Kunst- und Kulturparks außen vor der Fassade des Hauptgebäudes maximal 47 dB(A) tags und 44 dB(A) nachts und unterschreiten damit sogar die für allgemeine Wohngebiete maßgeblichen schalltechnischen Orientierungswerte. Bestimmende Schallquelle des Verkehrslärms ist der Schiffsverkehr auf der Spree.

Für die als Fläche für Wald festgesetzten Teile des Plangebiets werden die schalltechnischen Orientierungswerte von 55 dB(A) am Tag und in der Nacht im Prognose-Nullfall überwiegend unterschritten. Überschreitungen werden lediglich entlang der Neue Krugallee festgestellt. Am Tag werden innerhalb eines Streifens von maximal ca. 100 m Beurteilungspegel von 56 bis 65 dB(A) erreicht, wobei diese mit zunehmender Entfernung zur Straße abnehmen. Der schalltechnische Orientierungswert wird folglich in Straßennähe um bis zu 10 dB(A) überschritten. In der Nacht betragen die Überschreitungen bis zu 5 dB(A) und treten nur im Nahbereich der Neue Krugallee auf. Im Prognose-Planfall erhöhen sich die Verkehrslärmpegel aufgrund der relativ geringen Zunahme des planbedingten Verkehrsaufkommens auf den angrenzenden Straßen (Neue Krugallee und Bulgarische Straße) gegenüber dem Prognose-Nullfall nur geringfügig. Die Beurteilungspegel des Verkehrslärms im Prognoseplanfall unterscheiden sich faktisch nicht von denjenigen im Prognose Nullfall.

Lediglich für den im Plangebiet gelegenen Abschnitt des Dammwegs werden – ausgehend von einem sehr niedrigen Niveau – mehr als geringfügige Pegelerhöhungen festgestellt. Diese Erhöhungen bewegen sich jedoch in einem moderaten Bereich. Die Schallimmissionspläne zeigen, dass es nur am Tag und auch nur punktuell am Rand der als Wald festgesetzten Fläche zu Überschreitungen des schalltechnischen Orientierungswerts von 55 dB(A) kommt. Diese bewegen sich in einer Größenordnung unterhalb von 60 dB(A). Wenn auch die planbedingten Pegelerhöhungen nur gering bis moderat sind, sind sie in die Abwägung mit anderen öffentlichen und privaten Belangen einzustellen. Dies erfolgt in Kapitel 1.4.1.3.

#### **1.4.1.2 Planbedingte Auswirkungen durch Verkehrsschallimmissionen auf schutzbedürftige Nutzungen außerhalb des Plangebiets**

In der schalltechnischen Untersuchung war für vorhandene schutzbedürftige Nutzungen der Vorher-Zustand (Prognose-Nullfall) und der Nachher-Zustand (Prognose-Planfall mit planer-möglichten Auswirkungen) zu untersuchen. Diese Untersuchung konzentrierte sich auf die Wohngebiete entlang der Neue Krugallee sowie entlang des Dammwegs südwestlich der Neue Krugallee, da für diese Bereiche Erhöhungen der Verkehrsmengen durch die planer-möglichten Nutzungen des Kunst- und Kulturparks prognostiziert wurden. Dabei werden die Gebäude südwestlich der neue Krugallee als faktisches allgemeines Wohngebiet und nördlich der neue Krugallee als faktisches Mischgebiet eingestuft. Die Beurteilung der Verkehrslärmbelastung erfolgte anhand der Ergebnisse der Einzelpunktberechnungen für repräsentative Immissionsorte.

Die Berechnungen für den Prognose-Nullfall zeigen, dass sich die im Untersuchungsraum gelegenen Gebäude entlang der stark befahrenen Neue Krugallee in einem Bereich mit hoher bis sehr hoher Lärmbelastung befinden.

- An den südwestlich der Neue Krugallee gelegenen Wohngebäuden werden am Tag Verkehrslärmpegel von 63 bis 65 d(BA) erreicht. Für den Nachtzeitraum werden Beurteilungspegel von 58 bis 60 dB(A) prognostiziert. Der schalltechnische Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55/45 dB(A) tags/nachts wird am Tag somit um bis zu 10 dB(A) und in der Nacht um bis zu 15 dB(A) überschritten.
- Die höchsten Beurteilungspegel treten an den Gebäuden nördlich der Neue Krugallee auf. Diese liegen am Tag bei 66 dB(A) und in der Nacht bei 60 bis 61 dB(A). Die schalltechnischen Orientierungswerte für Mischgebiete von 60/50 dB(A) tags/nachts werden damit am Tag um 6 dB(A) und in der Nacht um bis zu 11 dB(A) überschritten.
- Für die Gebäude entlang des Dammwegs werden geringere Beurteilungspegel ermittelt. Diese nehmen mit Entfernung zu den Knotenpunkten Neue Krugallee/Dammweg und Köpenicker Landstraße/Dammweg ab. Während am Tag der schalltechnische Orientierungswert von 55 dB(A) lediglich im Nahbereich der beiden

Knotenpunkte überschritten wird, wird im Nachtzeitraum für alle untersuchten Immissionsorte eine Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswerts von 45 dB(A) festgestellt. Die Überschreitungen betragen tags bis zu 11 dB(A) und nachts bis zu 16 dB(A) im Bereich des Knotenpunkts Dammweg/Köpenicker Landstraße.

Die Ergebnisse zeigen, dass auch Überschreitungen der gesundheitsrelevanten Schwellenwerte von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht vorliegen. Während am Tag nur punktuell Überschreitungen auftreten, sind Überschreitungen in der Nacht bei den meisten Gebäuden festzustellen.

An den Gebäuden Neue Krugallee 31 und Dammweg 121 wird in der Nacht zudem mit Beurteilungspegeln von 60,3 bzw. 60,7 dB(A) der von der Rechtsprechung anerkannte Schwellenwert der Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) knapp überschritten.

Im Prognose-Planfall unterscheiden sich die Beurteilungspegel nur marginal von denjenigen im Prognose-Nullfall. Dies ist darauf zurückzuführen, dass durch den planermöglichten Kunst- und Kulturpark nur eine geringe Zunahme des Straßenverkehrs auf den angrenzenden Straßen zu erwarten ist.

Aufgrund der hohen bis sehr hohen Vorbelastung durch Verkehrslärm wurden in der schalltechnischen Untersuchung die planbedingten Pegelerhöhungen durch einen Vergleich der Berechnungsergebnisse für die Immissionsorte beider Prognosefälle ermittelt. Im Ergebnis wurde für einzelne Gebäude an der Neue Krugallee und am Dammweg keine Schallpegelzunahme festgestellt. An den übrigen Immissionsorten betragen die planbedingten Pegelerhöhungen maximal 0,2 dB. Pegelerhöhungen in dieser Größenordnung sind nach vorherrschender wissenschaftlicher Meinung subjektiv nicht wahrnehmbar. Sie sind gemäß Lärminderungsplanung Berlin nur als geringe Schallpegelzunahme zu betrachten, sofern sie nicht in Bereichen auftreten, in denen bereits eine sehr hohe Lärmbelastung (>70 dB(A) tags und >60 dB(A)) vorliegt bzw. die Schwelle der Gesundheitsgefährdung überschritten ist oder diese erstmalig durch die Planung überschritten wird.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung wird festgestellt, dass an den Immissionsorten mit Überschreitung der Schwelle der Gesundheitsgefährdung nachts (Neue Krugallee 31 und Dammweg 121) keine Pegelerhöhungen zu verzeichnen sind. Ein besonderes Abwägungserfordernis besteht für diese deshalb nicht.

Für die übrigen Immissionsorte werden Pegelerhöhungen – wenn auch nur geringe – prognostiziert, so dass für diese ein erhöhtes Abwägungserfordernis vorliegt.

#### **1.4.1.3 Bewertung der abwägungsrelevanten Verkehrsschallimmissionen**

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan wurde festgestellt, dass innerhalb des Plangebiets entlang der Neue Krugallee bereits eine hohe Lärmbelastung vorliegt und die maßgeblichen schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 bereits im Prognose-Nullfall am Tag in einem ca. 100 m breiten Streifen der als Wald festgesetzten Fläche um bis zu 10 dB(A) überschritten werden. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans bleibt dieser Lärmkonflikt weiterbestehen bzw. nimmt marginal zu. Zudem kommt es im Prognose-Planfall tagsüber auch zu punktuellen Überschreitungen um bis zu 5 dB(A) entlang des Dammwegs.

Für schutzbedürftige Nutzungen außerhalb des Plangebiets werden geringe Schallpegelzunahmen von 0,1 bis 0,2 dB(A) prognostiziert. Diese befinden sich im Bereich der Neue Krugallee und am Dammweg, die bereits durch Straßenverkehrslärm vorbelastet sind.

Damit werden durch die Planung potentielle Lärmkonflikte hervorgerufen bzw. eine bestehende Konfliktlage überplant. In diesem Fall müssen städtebauliche Gründe die Planung rechtfertigen und Maßnahmen zur Konfliktlösung bzw. -minimierung geprüft werden. Dies erfolgt in den nachfolgenden Kapiteln.

##### **1.4.1.3.1 Städtebauliche Gründe**

Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, dies soll vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Kunst- und Kulturpark auf einer innerstädtischen und weitgehend bereits erschlossenen Fläche. Diese liegt

seit mehreren Jahren brach und ist nicht der Öffentlichkeit zugänglich. Nach Realisierung des Kunst- und Kulturparks wird insbesondere auch der einheimischen Bevölkerung ein Park neuartigen Typs zur Verfügung stehen, der neben einem umfangreichen kulturellen Angebot auch vielfältige Bildungsangebote und Möglichkeiten der Freizeit- und Erholungsnutzung bietet. Auch die funktionale Nutzungsmischung, d.h. die kleinräumige Mischung der städtischen Grundfunktionen Wohnen, Arbeiten, Bildung/Kultur und Freizeit/Erholung leistet einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung. Nutzungsmischung soll die Voraussetzungen dafür schaffen, dass Verkehr vermindert sowie Energie und Flächen eingespart werden. Insbesondere Freizeitverkehr nimmt einen hohen Anteil am gesamten Verkehrsaufkommen ein. Der Kunst- und Kulturpark kann mit seinen vielfältigen Kultur-, Bildungs-, Erholungs- und Freizeitangeboten in räumlicher Nähe zu bestehenden Wohn- und Arbeitsgebieten deshalb zur gesamtstädtischen Strategie einer Verkehrsvermeidung und -verringerung beitragen. Davon profitieren andere schutzbedürftige Nutzungen im Stadtgebiet. Durch den Bebauungsplan wird somit auch übergeordneten Planungszielen Rechnung getragen.

Für den Kunst- und Kulturpark wurde eigens ein Erschließungs- und Mobilitätskonzept entwickelt, durch das im Vorgriff auf die Mobilitätswende der Anteil des motorisierten Individualverkehrs am gesamten Verkehrsaufkommen auf ein Minimum reduziert werden kann. Aufgrund der geringen Verkehrszunahme im vorhandenen Straßennetz sind die planbedingten Pegelerhöhungen äußerst gering. Die betroffenen Waldflächen und Gebäude sind bereits aufgrund der stark befahrenen Neue Krugallee durch Verkehrslärm vorbelastet.

Die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 stellen zudem aus Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte dar. Sie dienen aber lediglich als Anhalt, so dass von ihnen auch abgewichen werden kann, sofern keine Gesundheitsgefährdung die Nutzung ausschließt. Die prognostizierten Pegelerhöhungen treten nicht an Gebäuden auf, deren Lärmbelastung oberhalb der gesundheitsgefährdeten Schwelle liegt. Auch treten die Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte für die als Wald festgesetzten Flächen am Tag nur in einem Streifen von maximal 100 m und in der Nacht nur im Nahbereich der Neue Krugallee auf. Gleiches gilt für die Waldflächen außerhalb des Plangebiets. Diese Bereiche dienen nicht dem dauerhaften Aufenthalt. Der überwiegende Teil des Plänterwalds weist tagsüber Beurteilungspegel von weniger als 55 dB(A) auf. Damit stehen umfangreich ruhige Flächen für die Erholung zur Verfügung. Das akustische Kriterium für innerstädtische Erholungsgebiete gemäß Lärminderungsplanung wird für das Waldgebiet Plänterwald auch bei vollem Betrieb des Kunst- und Kulturparks erfüllt.

Aus diesen Gründen sind die Festsetzungen des Bebauungsplans 9-7 städtebaulich vertretbar und gerechtfertigt.

#### **1.4.1.3.2 Prüfung potenzieller Maßnahmen zur Minimierung der Lärmbelastung**

Maßnahmen zur Lösung bzw. Minimierung der Lärmproblematik wurden im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan 9-7 im Sinne des Berliner Leitfadens „Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2021“ geprüft:

##### Trennungsgrundsatz

Der im Rahmen von städtebaulichen Planungen zu berücksichtigende Trennungsgrundsatz würde im Plangebiet die räumliche Trennung zwischen der Neue Krugallee mit hohen Lärmemissionen und der als Wald festgesetzten Fläche bedeuten. Folglich müssten Straße und Waldfläche um ca. 100 m voneinander getrennt werden, damit auch am Rand der Waldfläche die schalltechnischen Orientierungswerte eingehalten werden. Dies ist jedoch nicht zielführend. Zum einen ist das Kriterium eines innerstädtischen Erholungsgebiets gemäß Lärminderungsplanung, wonach es in Randbereichen dieser Gebiete auch lauter als 55 dB(A) sein kann, auch mit Planung nach wie vor erfüllt. Zum anderen ist der Plänterwald auch im Nahbereich der Neue Krugallee – trotz der vorhandenen Lärmbelastung – als Landschaftsschutzgebiet geschützt und die planbedingten Pegelerhöhungen sind äußerst gering. Gleiches gilt auch für die planbedingten Pegelerhöhungen entlang des im Plangebiet gelegenen Dammwegs.

### Aktive und städtebauliche Maßnahmen

Grundsätzlich kommen für die betroffenen Straßenabschnitte der Neue Krugallee und des Dammwegs als aktive Maßnahmen Lärmschutzwände/-wälle oder lärmindernde Fahrbahnoberflächen in Betracht.

Aus gutachterlicher Sicht sind aktive Schallschutzmaßnahmen zur Verringerung der Verkehrslärmbelastung an den vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen nicht gerechtfertigt. Die durch den Bebauungsplan 9-7 ermöglichten Nutzungen führen nur zu einer äußerst geringen Erhöhung des Verkehrslärms. Lärmschutzwände oder -wälle sowie städtebauliche Maßnahmen kommen zudem aufgrund der örtlichen Verhältnisse und aus stadtgestalterischen Gründen nicht in Betracht.

Gleiches gilt für aktive Maßnahmen zum Schutz der Waldflächen nördlich der Neue Krugallee. Entlang des Dammwegs wurden zudem nur geringfügige Überschreitungen in den Randbereichen des Waldgebiets ermittelt, die nur am Tag und nur punktuell auftreten und maximal 5 dB(A) betragen. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind angesichts dieser geringen Überschreitungen unverhältnismäßig. Zudem würden Lärmschutzwände oder Lärmschutzwälle sowie städtebauliche Maßnahmen erhebliche bauliche Eingriffe in das Landschaftsschutzgebiet Plänterwald bedeuten. Das akustische Kriterium für innerstädtische Erholungsgebiete gemäß Lärminderungsplanung bleibt auch nach Realisierung des Kunst- und Kulturparks weiterhin erfüllt.

### Passive Maßnahmen

Die Gebäude mit schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb des Plangebiets sind bereits im Bestand durch das hohe Verkehrsaufkommen auf der Neue Krugallee und dem Dammweg betroffen. In diesem Zusammenhang wird auf das Berliner Schallschutzfensterprogramm verwiesen, das ein wichtiger Baustein des Lärmaktionsplans ist. Dieses Programm wurde für Wohngebäude an sehr lauten Straßen aufgestellt, an denen in den nächsten Jahren keine aktiven Maßnahmen zur Lärminderung ergriffen werden können und auch künftig die Schwellenwerte des aktuellen Lärmaktionsplans überschritten werden. Treten Beurteilungspegel von 67 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts auf, ist unter bestimmten Voraussetzungen eine finanzielle Förderung für den Einbau von Schallschutzfenstern oder die schalltechnische Aufbereitung von berlintypischen Holzkastendoppelfenstern möglich. Da durch die planermöglichten Nutzungen nur äußerst geringe Pegelhöhen hervorgerufen werden, besteht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens kein Handlungserfordernis.

#### **1.4.1.4 Schallimmissionen durch Fußgängerverkehr**

In der schalltechnischen Untersuchung wurden auch Geräuschemissionen ermittelt, die durch Besucher von Veranstaltungen auf den Zuwegungen zum Plangebiet verursacht werden. Berücksichtigt wurden die Fußwege zu den S-Bahnhöfen Plänterwald, Treptower Park und Baumschulenweg sowie zu den Bushaltestellen an den Knotenpunkten Alt-Treptow/Bulgarische Straße/Neue Krugallee und Dammweg/Neue Krugallee. Eine direkte Zuordnung der durch Fußgänger verursachten Geräusche zu den Nutzungen im planermöglichten Kunst- und Kulturpark ist nicht möglich, da sich auch andere Personen auf den Wegen aufhalten können. Vorsorglich wurden sie jedoch als Teil der Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrswegen betrachtet und gesondert berechnet und bewertet.

Maßgebliche Geräuschquelle für die Fußgänger ist die menschliche Stimme. Die Wegstrecken wurden im schalltechnischen Berechnungsmodell als Linienschallquellen in 1,60 m Höhe über Grund mit dem jeweiligen längenbezogenen Schalleistungspegel berücksichtigt.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung wurde festgestellt, dass durch Fußgänger auf den Wegen zwischen den S-Bahnhöfen bzw. Bushaltestellen und den Parkeingängen im Mittel nur geringe Geräuschemissionen verursacht werden. Auch vor den schutzbedürftigen Wohnhäusern entlang der Straße Am Plänterwald, die am stärksten von zu Fußgehenden Besuchern des Kunst- und Kulturparks frequentiert wird, werden die schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und von 45 dB(A) nachts unterschritten.

#### **1.4.1.5 Fazit**

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die festgesetzten Nutzungen innerhalb des Plangebiets keinen unzumutbaren Verkehrsschallimmissionen ausgesetzt sind und durch den Bebauungsplan 9-7 keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Verkehrsschallimmissionen an schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb des Plangebiets hervorgerufen werden. Festsetzungen im Bebauungsplan oder planergänzende vertragliche Vereinbarungen sind nicht erforderlich.

#### **1.4.2 Gewerbelärm**

In der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan waren die Gewerbeschallimmissionen, die auf das Plangebiet einwirken, sowie die von den planermöglichten Nutzungen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ausgehenden Gewerbeschallemissionen einzuschätzen und zu bewerten.

##### Beurteilungsgrundlagen

Für die Beurteilung der Geräuschbelastung von gewerblichen Anlagen stellt in der Bauleitplanung die DIN 18005-Teil 1 mit den darin festgelegten schalltechnischen Orientierungswerten das maßgebliche Regelwerk dar. Ergänzend ist die TA Lärm, die Grundlage für die Ermittlung und Bewertung der von gewerblichen Anlagen ausgehenden Schallimmissionen ist, heranzuziehen. Sie enthält über die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 hinausgehende Anforderungen. Da im Vollzug die Einhaltung der Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm an schutzbedürftigen Nutzungen gewährleistet werden muss, sind diese bereits im Bebauungsplanverfahren der Bewertung des Gewerbelärms zugrunde zu legen.

Schutzbedürfte Nutzungen im Plangebiet sind die bereits genehmigten Übernachtungs- und Atelierräume im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ausfluglokal und Räume für Kunst- und Kulturschaffende mit Beherbergung“, die planungsrechtlich gesichert werden. Für diese werden die für Gewerbegebiete maßgeblichen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts angesetzt.

##### **1.4.2.1 Auswirkungen durch Gewerbeschallimmissionen innerhalb des Plangebiets**

Zur Einschätzung der auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbeschallimmission waren vorhandene und genehmigte Anlagen sowie quantifizierbare plangegebene Vorbelastungen (durch planungsrechtlich zulässige Gewerbebetriebe) zu ermitteln und zu bewerten. Dabei waren auch die Immissionen zu berücksichtigen, die durch vorhandene bzw. genehmigte gewerbliche Nutzungen innerhalb des Plangebiets auftreten.

Auf Grundlage dieser Schallquellen und der hierzu ermittelten Daten wurde die Gesamt-Vorbelastung bestimmt, die in den Schallausbreitungsberechnungen zum Freizeit- und Veranstaltungslärm Berücksichtigung fand (s. Kap. 1.4.3).

##### Gewerbliche Nutzungen innerhalb des Plangebiets

Innerhalb des Plangebiets ist im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ausfluglokal und Räume für Kunst- und Kulturschaffende mit Beherbergung“ der Betrieb einer Ausflugsgaststätte mit Außengastronomie als gewerbliche Nutzung zulässig. Die Bau- und Betriebsgenehmigung hierfür wurde bereits erteilt. Weitere Gewerbebetriebe sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die schalltechnische Verträglichkeit des Tages- und Eventbetriebs des Ausfluglokals wurde bereits im Zuge des Genehmigungsverfahrens gutachterlich untersucht und bestätigt. Hierzu wurden die von den Außengastronomieflächen erzeugten Schallemissionen und die Schallabstrahlung der Außenbauteile der Veranstaltungsräume berücksichtigt. Die Ergebnisse dieser Untersuchung wurden in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan 9-7 berücksichtigt und flossen in die zu ermittelnde Gesamt-Vorbelastung ein.

### Gewerbliche Nutzungen außerhalb des Plangebiets

Im Umfeld des Plangebiets, insbesondere auf der gegenüberliegenden Seite der Spree, sind zahlreiche Gewerbebetriebe vorhanden. Diese befinden sich innerhalb festgesetzter oder faktischer Gewerbegebiete und in Gemengelagen. Vorhandene Gewerbebetriebe in näherer Umgebung sind z. B. das Heizkraftwerk Klingenberg, das Zementwerk Berlin und die Fehr Umwelt Ost GmbH. Zusätzlich sind im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung auch die Emissionen gewerblicher Betriebe zu berücksichtigen, die planungsrechtlich zulässig sind. Zur Ermittlung der Gesamt-Vorbelastung sind deshalb die plangegebenen Vorbelastungen durch in Aufstellung befindliche und bereits festgesetzte Bebauungspläne einzubeziehen.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren 11-47a-1 VE (Bezirk Lichtenberg) wurden bereits die relevanten Gewerbeschallimmissionen ermittelt, die durch vorhandene und genehmigte Gewerbebetriebe sowie durch plangegebene Vorbelastungen (in Form von Geräuschkontingenten in einzelnen Bebauungsplänen festgesetzt) an schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld hervorgerufen werden. Hierbei wurden auch die gewerblichen Schallimmissionen, die auf den Uferbereich am nördlichen Rand des Plangebiets und auf schutzbedürftige Nutzungen entlang der Neue Krugallee einwirken, untersucht. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass in diesen Teilen des Untersuchungsraums die Vorbelastung durch Gewerbelärm gering bis sehr gering ist. Am maßgeblichen Immissionsort im Norden des Plangebiets (IO 30 Spreepark), der der Fehr Umwelt Ost GmbH gegenüberliegt, wurden Beurteilungspegel von 56 dB(A) am Tag und 47 dB(A) in der Nacht nachgewiesen. Am maßgeblichen Immissionsort an der Wohnbebauung Neue Krugallee (IO 13 Neue Krugallee 56) betragen die Beurteilungspegel 44 dB(A) am Tag und 34 dB(A) in der Nacht.

Die Ergebnisse dieser Untersuchung wurden in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan 9-7 berücksichtigt und flossen in die zu ermittelnde Gesamt-Vorbelastung ein.

#### **1.4.2.2 Planbedingte Auswirkungen durch Gewerbeschallimmissionen auf schutzbedürftige Nutzungen außerhalb des Plangebiets**

Bei den gewerblichen Nutzungen, die im Sondergebiet „Kunst- und Kulturpark“ zulässig sind, handelt es sich insbesondere um Kioske, Servicestationen und Anlagen für die Verwaltung. Schalltechnisch sind diese nicht von Bedeutung und insbesondere gegenüber dem Freizeitlärm der Parknutzungen vernachlässigbar. Deren potentielle Geräuschimmissionen wurden summarisch mit den Schallimmissionen von Freizeiteinrichtungen und Veranstaltungen betrachtet (s. Kap. 1.4.3).

#### **1.4.2.3 Bewertung der abwägungsrelevanten Gewerbeschallimmissionen**

Aus der o.g. schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan 11-47a-1 VE lässt sich ableiten, dass die für das Sondergebiet „Kunst- und Kulturpark“, für die Fläche mit dem besonderen Nutzungszeck „Ausfluglokal“ und die für Waldflächen maßgeblichen schalltechnischen Orientierungswerte am Tag und in der Nacht deutlich unterschritten werden.

Schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Plangebiets sind lediglich die Übernachtungs- und Atelierräume im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ausfluglokal und Räume für Kunst- und Kulturschaffende mit Beherbergung“. Diese liegen weiter südlich und damit von den maßgeblichen Schallquellen weiter entfernt als der untersuchte Immissionsort am nördlichen Rand des Plangebiets. In der schalltechnischen Untersuchung wird festgestellt, dass deshalb vor den Übernachtungs- und Atelierräumen an der Ostfassade des Ausflugslokals mit um ca. 2 dB geringeren Beurteilungspegeln der Vorbelastung zu rechnen ist.

#### **1.4.2.4 Fazit**

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die festgesetzten Nutzungen innerhalb des Plangebiets keinen unzumutbaren, gewerblich bedingten Geräuscheinwirkungen ausgesetzt sind und durch den Bebauungsplan 9-7 keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Gewerbeschallimmissionen an schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb des Plangebiets hervorgerufen werden. Festsetzungen im Bebauungsplan oder planergänzende vertragliche Vereinbarungen sind nicht erforderlich.

### 1.4.3 Freizeit- und Veranstaltungslärm

Durch den Betrieb des planermöglichten Kunst- und Kulturparks ist mit Freizeit- und Veranstaltungslärmimmissionen im Umfeld zu rechnen, die im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan 9-7 zu ermitteln und zu bewerten waren (ALB, 2021). Aufgrund der planungsrechtlich möglichen Nutzungsmischung musste dazu die Gesamtbelastung aus Freizeit- und Veranstaltungslärm betrachtet werden. Da die im Sondergebiet „Kunst- und Kulturpark“ zulässigen Nutzungen nicht eindeutig dem Freizeitlärm oder dem Veranstaltungslärm zuzuordnen waren, wurden bei der Geräusch-Immissionsprognose alle Nutzungsarten unter Freizeitlärm subsummiert.

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ist auch mit Gewerbelärm zu rechnen. Dieser ist im Plangebiet gegenüber dem Freizeitlärm von untergeordneter Bedeutung. Da eine genaue Trennung von Gewerbe- und Freizeitlärm nur mit großen Unsicherheiten möglich ist, erfolgte eine summarische Betrachtung. Diese Herangehensweise wird zudem auch den tatsächlichen Verhältnissen gerecht, denn die Geräuschimmissionen werden von den Anwohnern summarisch wahrgenommen (akzeptorbezogener Ansatz).

Zur Ermittlung der Vorbelastung durch Gewerbelärm wurden die Ergebnisse anderer schalltechnischer Untersuchungen ausgewertet (s. Kap. 1.4.2).

Maßgebliche Schallquellen für Freizeit- und Veranstaltungslärm im Plangebiet sind Veranstaltungsflächen im Freien, die Nutzung von Gebäuden für Veranstaltungen und der Betrieb des zulässigen Riesenrads als Fahrgeschäft. Die Abschätzung der von diesen Freizeit- und Veranstaltungsnutzungen ausgehenden Schallemissionen erfolgte auf der Grundlage

- des Nutzungskonzepts für den Kunst- und Kulturpark auf der Basis des Rahmenplans mit prognostizierten Besucherzahlen und
- der Emissionsansätze der VDI-Richtlinie 3770.

Im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung wurde in der schalltechnischen Untersuchung davon ausgegangen, dass alle geplanten Veranstaltungen an einem Tag zeitlich parallel stattfinden. Hierbei wurden auch laute Veranstaltungen in der so genannten Werkhalle (im Bereich des östlichen Haupteingangs am Ausflugslokal Altes Eierhäuschen), die mit bis zu 2.500 Gästen und Musikbeschallung stattfinden sollen, berücksichtigt. Es würden sich damit 6.350 Personen gleichzeitig im Park aufhalten. Die Betriebszeit des Parks wurde von 10.00 Uhr bis 23.00 Uhr angenommen, wobei in den Abendstunden – in Anlehnung an die Ganglinie für das Besucheraufkommen in der Verkehrsuntersuchung – ein reduzierter Betrieb angesetzt wurde.

Die Ergebnisse der Berechnungen zum Freizeit- und Veranstaltungslärm wurden als Pegeltabellen und grafisch als Schallimmissionspläne in 6 m über Grund und für die Nacht auch 12 m über Grund dargestellt.

#### Beurteilungsgrundlagen

Für die Beurteilung der Geräuschbelastung von Freizeitanlagen stellt in der Bauleitplanung die DIN 18005-1 mit den darin festgelegten schalltechnischen Orientierungswerte das maßgebliche Regelwerk dar. Die Freizeitlärm-Richtlinie (Anlage 1 der AV LImSchG Bln), die Grundlage für die Beurteilung und Bewertung der Geräuschimmissionen von Freizeitanlagen ist, enthält über die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 hinausgehende Anforderungen. Da im Vollzug die Einhaltung der Immissionsrichtwerte (IRW) der Freizeitlärm-Richtlinie an schutzbedürftigen Nutzungen gewährleistet werden muss, sind diese bereits im Bebauungsplanverfahren der Bewertung des Freizeitlärms zugrunde zu legen. Diese markieren die Schwellen, oberhalb derer in der Regel mit erheblichen Belästigungen zu rechnen ist. Dazu sind die Geräuschimmissionen derjenigen Freizeitanlagen zu ermitteln, die nicht zu den öffentlichen Veranstaltungen zu zählen sind.

Soweit öffentliche Veranstaltungen im Freien durchgeführt werden, die einer Genehmigung nach § 11 LImSchG Bln bedürfen, ist die Veranstaltungslärm-Verordnung (VeranstLärmVO) anzuwenden. Die Veranstaltungen müssen gemäß der zu erwartenden Geräuschmissionen ggf. in wenig störende und störende Veranstaltungen unterteilt werden. Dabei sind Veranstaltungen außerhalb des Plangebiets (z.B. auf der Insel der Jugend) als Vorbelastung zu

berücksichtigen. Die Geräuschemissionen der Besucher von Veranstaltungen werden ebenfalls berücksichtigt (z.B. Fußweg zum S-Bahnhof Plänterwald), die Ergebnisse hierzu sind in Kapitel 1.4.1.4 zusammengefasst.

Die Anlage 1 der AV LImSchG enthält die maßgeblichen Immissionsrichtwerte für tags außerhalb der Ruhezeiten, tags innerhalb der Ruhezeiten sowie für nachts in Abhängigkeit der Schutzbedürftigkeit. Darin enthalten sind auch die Immissionsrichtwerte für einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sowie für seltene Ereignisse.

Schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Plangebiets sind die Übernachtungs- und Atelierräume im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ausflugslokal und Räume für Kunst- und Kulturschaffende mit Beherbergung“. Die Schutzbedürftigkeit dieser Anlage entspricht einem Gewerbegebiet. Folglich gelten die Immissionsrichtwerte von 65 dB(A) am Tag außerhalb der Ruhezeiten, 60 dB(A) am Tag innerhalb der Ruhezeiten und 55 dB(A) in der Nacht.

Die Einstufung der schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets erfolgt entsprechend den Festsetzungen in Bebauungsplänen bzw. aufgrund der faktischen Nutzung.

#### **1.4.3.1 Auswirkungen durch Freizeit- und Veranstaltungslärmimmissionen innerhalb des Plangebiets**

Die Schallimmissionspläne, die die Berechnungen zur Schallausbreitung grafisch darstellen, zeigen, dass es am Tag lediglich am nordöstlichen Rand der festgesetzten Waldfläche (beidseits des Dammwegs) zu Überschreitungen des schalltechnischen Orientierungswerts von 55 dB(A) kommt. Diese sind südwestlich der Sondergebietsgrenze (im Bereich der so genannten Werkhalle) am höchsten und betragen bis zu 10 dB(A). In der Nacht nimmt der Umfang der von Überschreitungen betroffenen Waldflächen deutlich ab. In diesem Zeitraum sind nur noch Waldflächen östlich des Dammwegs betroffen. Die Schallimmissionspläne für die Nacht zeigen deutlich, dass die Überschreitungen auf die Nutzung in der Werkhalle zurückzuführen sind.

In der Nacht wird zudem auch auf der gesamten Fläche des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Ausflugslokal und Räume für Kunst- und Kulturschaffende mit Beherbergung“ der schalltechnische Orientierungswert von 50 dB(A) überschritten. An der nordwestlichen Grenze zum Sondergebiet „Kunst- und Kulturpark“ sind die Überschreitungen am höchsten und liegen in einem Pegelbereich von 60 bis 65 dB(A). Das Hauptgebäude des Ausflugslokals liegt im Pegelbereich von weniger als 60 dB(A). In diesem befinden sich die Übernachtungs- und Ateliereinheiten, die bereits genehmigt wurden und die einzigen relevanten schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Plangebiets sind. Für diese wurden Einzelpunkt-berechnungen durchgeführt. Gemäß Baugenehmigungsunterlagen sind die genannten Räume in Richtung Osten und Richtung Westen orientiert, so dass beide Seiten als maßgeblicher Immissionsort zu untersuchen waren.

Aus den Ergebnissen der schalltechnischen Berechnungen lässt sich ableiten:

- Unter Berücksichtigung von Veranstaltungen in der Werkhalle sind an der Westfassade im Nachtzeitraum Überschreitungen des Immissionsrichtwerts von 50 dB(A) um 4,5 dB und an der Ostfassade um maximal 2,6 dB zu verzeichnen.
- Ohne Veranstaltungen in der Werkhalle treten geringere Beurteilungspegel auf. Der Immissionsrichtwert wird in der Nacht lediglich an einem der beiden Immissionsorte an der Ostfassade überschritten. Die Überschreitung beträgt 0,7 dB. Dominierende Schallquelle vor der Ostfassade ist in diesem Fall der Schankgarten des Restaurants.

Da vor den Fassaden des Ausflugslokals der Gewerbelärm die den Gesamtpegel bestimmende Lärmart darstellt, ist der maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-2 zu ermitteln. Demnach ergibt sich mit dem Immissionsrichtwert nachts für Gewerbegebiete von 50 dB(A) ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 63 dB(A). Dieser wird sowohl mit als auch ohne Veranstaltungen in der Werkhalle an der West- und an der Ostfassade des Ausflugslokals deutlich unterschritten.

#### **1.4.3.2 Planbedingte Auswirkungen durch Freizeit- und Veranstaltungslärmimmissionen auf schutzbedürftige Nutzungen außerhalb des Plangebiets**

Die Schallimmissionspläne, die Berechnungsergebnisse zu den summarisch betrachteten Lärmarten grafisch darstellen, zeigen, dass tagsüber weder außerhalb noch innerhalb der Ruhezeiten (für die ein strengerer Immissionsrichtwert gilt) ein Konflikt durch Freizeit- und Veranstaltungslärm zu befürchten ist. In den allgemeinen Wohngebieten nordwestlich auf der Stralauer Halbinsel und südwestlich der Neue Krugallee werden die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete sicher unterschritten. In dem Gebiet östlich der Spree liegen unempfindlichere Gewerbegebiete oder Kleingartenanlagen, für die jeweils um 10 dB bzw. 5 dB höhere Immissionsrichtwerte gelten.

Wie die Schallimmissionspläne für den Nachtzeitraum für 6 m und 12 m Höhe über Grund zeigen, wird unter den angesetzten Bedingungen im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung (d.h. gleichzeitig stattfindende Veranstaltungen auf allen Flächen und in der Werkhalle) in den meisten Bereichen des Untersuchungsgebiets auch der strengere Immissionsrichtwert nachts von 40 dB(A) eingehalten. Lediglich entlang der Neue Krugallee ist der Immissionsrichtwert örtlich erreicht oder geringfügig überschritten.

Die Ergebnisse der Berechnung an den repräsentativ ausgewählten Immissionsorten außerhalb des Plangebiets wurden zudem tabellarisch dargestellt. Die Beurteilung erfolgt für die maßgeblichen Beurteilungszeiten gemäß Freizeitlärm-Richtlinie an Sonn- und Feiertagen mit den strengeren Anforderungen als an Werktagen.

Die Ergebnisse an Einzelpunkten des berechneten Worst-Case zum Freizeit- und Veranstaltungslärm bestätigen die bereits anhand der Schallimmissionspläne getroffenen Feststellungen: Am Tag sowohl außerhalb der Ruhezeiten als auch innerhalb der Ruhezeiten werden an allen maßgeblichen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte unterschritten. Die geringste Differenz zum Immissionsrichtwert ergibt sich innerhalb der Ruhezeit abends am Gebäude Neue Krugallee 46 mit Beurteilungspegeln von 56 dB(A). Der Immissionsrichtwert wird dort nur um 4 dB(A) unterschritten.

Im Nachtzeitraum werden die maßgeblichen Immissionsrichtwerte überwiegend an schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld eingehalten. Punktuell kommt es im Bereich der Neue Krugallee, der als allgemeines Wohngebiet einzustufen ist, auch zu Überschreitungen des Immissionsrichtwerts von 40 dB(A). Die höchste Überschreitung um 0,9 dB wird für das Gebäude Neue Krugallee 52 festgestellt. Auch an zwei weiteren Immissionsorten im allgemeinen Wohngebiet an der Neue Krugallee zeigen sich geringfügige Überschreitungen des maßgeblichen Immissionsrichtwerts.

Die Berechnungen zeigen auch, dass am Immissionsort Tunnelstraße 28 der Immissionsrichtwert nur um 1,5 dB unterschritten wird. Da in dem Wohngebiet auf der Stralauer Halbinsel bereits eine erhebliche Vorbelastung durch Freizeit- und Veranstaltungslärm aus diversen vorhandenen Schallquellen vorliegt, muss es Ziel sein, die Zusatzbelastung durch den Kunst- und Kulturpark soweit zu reduzieren, dass diese Zusatzbelastung den Immissionsrichtwert um mindestens 6 dB unterschreitet. Das entspricht dem Irrelevanzkriterium gemäß TA Lärm und wird hier analog auf Freizeit- und Veranstaltungslärm angewendet.

Eine maßgebliche Schallquelle der zulässigen Nutzungen im Sondergebiet „Kunst- und Kulturpark“ sind Veranstaltungen, die in der Werkhalle vorgesehen sind. Diese sind jedoch als seltenes Ereignis einzustufen. Die Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse von 70 dB(A) tags außerhalb der Ruhezeiten, 65 dB(A) tags innerhalb der Ruhezeiten und 55 dB(A) nachts werden im Ergebnis der schalltechnischen Berechnungen an den schutzbedürftigen Nutzungen an der Neue Krugallee sicher unterschritten.

Um den Beitrag von Veranstaltungen in der Werkhalle an den Geräuschimmissionen zu verdeutlichen, wurde eine gesonderte Berechnung mit dem voll ausgelasteten Kunst- und Kulturpark jedoch ohne laute Veranstaltungen in der Werkhalle durchgeführt. Im Ergebnis sind die Beurteilungspegel insbesondere im Nachtzeitraum an nahezu allen Immissionsorten deutlich geringer. An den Gebäuden entlang der Neue Krugallee liegen keine Überschreitungen des für die Nacht maßgeblichen Immissionsrichtwerts mehr vor. Am Gebäude Tunnelstraße 28 wird ohne Berücksichtigung der Geräusche aus der Werkhalle der Immissionsrichtwert um mehr als 10 dB unterschritten.

Gemäß den Beurteilungskriterien der Veranstaltungslärm-Verordnung werden mit den berechneten Beurteilungspegeln für die meisten Immissionsorte die Bedingungen für „nicht störende Veranstaltungen“ erfüllt. An den Immissionsorten entlang der Neue Krugallee sind die Überschreitungen des Immissionsrichtwerts nachts geringer als 5 dB. Somit würde es sich um „wenig störende Veranstaltungen“ handeln, die einer Genehmigungspflicht unterliegen. Pro Immissionsort und Kalenderjahr können gemäß Veranstaltungslärm-Verordnung bis zu 60 wenig störende Veranstaltungen genehmigt werden.

#### **1.4.3.3 Bewertung der abwägungsrelevanten Freizeit- und Veranstaltungslärmimmissionen**

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan wurde festgestellt, dass es im Falle von gleichzeitig stattfindenden Veranstaltungen auf allen Flächen des Sondergebiets „Kunst- und Kulturpark“ und mit lauten Veranstaltungen in der Werkhalle in der Nacht an schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Plangebiets zu Überschreitungen des maßgeblichen Immissionsrichtwerts von 40 dB(A) gemäß Freizeitlärm-Richtlinie kommt. An der Westfassade des Ausflugslokals wurden für die Übernachtungs- und Atelierräume in der Nacht Überschreitungen um bis zu 4,5 dB festgestellt. Zudem kommt es am nordöstlichen Rand der festgesetzten Waldflächen vor allem tags zu einer Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswerts von 55 dB(A) um bis zu 10 dB(A).

Auch für schutzbedürftige Nutzungen außerhalb des Plangebiets werden Überschreitungen des Immissionsrichtwerts für die Nacht ermittelt. Betroffen sind die Gebäude Neue Krugallee 52, 56 und 90. Die höchste Überschreitung beträgt maximal 0,9 dB. Abwägungsrelevante Schallimmissionen ergeben sich zudem für das Wohngebiet auf der Stralauer Halbinsel. Zwar wird am Immissionsort Tunnelstraße 28 im Nachtzeitraum der Immissionswert von 40 dB(A) um 1,5 dB unterschritten. Aufgrund der Vorbelastung sollte die Zusatzbelastung durch den planermöglichten Kunst- und Kulturpark aber maximal 34 dB(A) betragen.

Das Konfliktpotential durch Freizeit- und Veranstaltungslärm ist jedoch als relativ gering zu bewerten. So wurde in der schalltechnischen Untersuchung auch festgestellt, dass die Anzahl geplanter Veranstaltungen in der Werkhalle mit Musikbeschallung und bis zu 2.500 Besuchern als gering einzuschätzen ist und der untersuchte Worst-case auf maximal 10 Tage pro Jahr begrenzt bleiben wird. Veranstaltungen mit maximaler Auslastung der Werkhalle bei gleichzeitiger Vollaustattung des Kunst- und Kulturparks sind somit als seltenes Ereignis im Sinne der Freizeitlärm-Richtlinie anzusehen und entsprechend zu beurteilen. Die Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse werden mit Sicherheit unterschritten. Da Veranstaltungen dieser Art der Genehmigungspflicht unterliegen, kann deren Durchführung – ohne weitere Maßnahmen zur Minderung der Schallabstrahlung – von Seiten der zuständigen Genehmigungsbehörde begrenzt werden.

#### **1.4.3.3.1 Prüfung potenzieller Maßnahmen zur Minimierung der Lärmbelastung**

Maßnahmen zur Lösung bzw. Minimierung der Lärmproblematik wurden im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan 9-7 im Sinne des Berliner Leitfadens „Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2021“ geprüft:

##### Trennungsgrundsatz

Der Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG ist durch die Planung weitgehend erfüllt. Die vom Sondergebiet „Kunst- und Kulturpark“ ausgehenden Schallemissionen durch Freizeit-, Veranstaltungs- und Gewerbelärm führen bei Umsetzung des geplanten Nutzungskonzepts auch unter den Randbedingungen der Worst-Case-Betrachtung nicht zu unüberwindbaren Konflikten durch Lärm.

##### Aktive Maßnahmen

Als aktive Maßnahme zur Minderung der Schallabstrahlung kommen z.B. die Einpegelung der Beschallungsanlage oder die bauliche Ertüchtigung der Außenbauteile der Werkhalle in Frage. Diese können vertraglich abgesichert werden und als Nebenbestimmung Teil der Baugenehmigung werden. Gleiches gilt für eine Beschränkung der Nutzungszeiten. Im weiteren Bebauungsplanverfahren ist zu prüfen, ob entsprechende Maßnahmen als Alternative zur Begrenzung der Zahl störender Veranstaltungen vertraglich abgesichert werden sollen.

### Passive Maßnahmen

Für die schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Plangebiets (Übernachtungs- und Ate-lierräume im Ausflugslokal) wurde in der schalltechnischen Untersuchung auch die Erforderlichkeit von passiven Maßnahmen zum baulichen Schallschutz geprüft. Diese zielen darauf ab, die Höhe der Geräuschmissionen am oder im schutzbedürftigen Objekt zu verringern bzw. Innenpegel zu erreichen, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten. Mit dem maßgeblichen Außenlärmpegel von 63 dB(A) vor den Außenbauteilen der o.g. Aufenthaltsräume errechnet sich als Anforderung für den baulichen Schallschutz gemäß DIN 4109-1 (ohne Berücksichtigung der Raumkorrektur) ein gesamtes bewertetes Bau-Schall-dämm-Maß von 33 dB. Da die DIN 4109 als technische Baubestimmung im Baugenehmigungs-verfahren zu beachten ist, sind Festsetzungen im Bebauungsplan, die die Anforderungen an den baulichen Schallschutz von geschlossenen Außenbauteilen (z.B. Wände, Fenster, Türen, Dächer und Lüftungsöffnungen) regeln, nicht erforderlich.

#### **1.4.3.4 Fazit**

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung wird aufgezeigt, dass die vom Sonderge-biet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ ausgehenden Schallemissionen durch Freizeit-, Veranstaltungs- und Gewerbelärm – auch unter den der schalltechnischen Untersuchung zugrunde gelegten Rahmenbedingungen (Worst-Case) – nicht zu unüber-windbaren Konflikten durch Lärm führen. Festsetzungen im Bebauungsplan oder planergän-zende vertragliche Vereinbarungen sind nicht erforderlich.

### **1.5 Machbarkeitsstudie zur Niederschlagswasserbewirtschaftung**

Zum Bebauungsplan wurde eine Machbarkeitsstudie zur Niederschlagswasserbewirtschaftung erarbeitet (FPB, 2022b). Diese sollte die grundsätzliche Machbarkeit der schadlosen Niederschlagsentwässerung für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ und die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß-, Rad- und zufahrts-berechtigter Verkehr“ (Dammweg) untersuchen. Für das Sondergebiet mit der Zweckbestim-mung „Ausflugslokal und Räume für Kunst- und Kulturschaffende mit Beherbergung“ wurden die Festlegungen aus der Genehmigungsplanung dargestellt.

#### **1.5.1 Machbarkeit der Niederschlagsentwässerung im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“**

Die Machbarkeitsstudie zur Niederschlagswasserbewirtschaftung zeigt, dass das im Sonder-gebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ anfallende Niederschlagswasser vollständig vor Ort versickert bzw. zur Verdunstung gebracht werden kann. Der Studie zu Grunde gelegt wurden bestimmte Rahmenkennzahlen wie z.B. das festgesetzte Nutzungs-maß und Bodenverhältnisse. Zu berücksichtigen waren außerdem die Ergebnisse einer Bo-denuntersuchung, wonach Fremdbestandteile im Boden sowie Bodenverunreinigungen fest-gestellt wurden.

Im Ergebnis der Machbarkeitsstudie wird für die Entwässerung der potenziellen Versiege-lungsflächen eine Kombination aus dezentraler (breitflächig oder in Mulden) und zentraler Versickerung (Versickerungsbecken) empfohlen.

Die Vorteile der breitflächigen bzw. Muldenversickerung sind die gute Reinigungswirkung, der positive Effekt für den lokalen Wasserhaushalt, die Schonung von Ressourcen und des Bodens sowie die geringen Herstellungs- und Wartungskosten. Die dezentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers (vor allem die breitflächige Versickerung) erfordert jedoch einen höheren Platzbedarf als dies bei einer zentralen Versickerung über Sicker-becken bzw. Sickerteiche der Fall ist. Die anthropogenen Vorbelastungen im Plangebiet kön-nen einen kostenintensiven Bodenaustausch nach sich ziehen. Ist ein Austausch von belas-tetem Bodenmaterial nicht zu vermeiden, bietet sich die Anlage platzsparender zentraler Ver-sickerungsanlagen an, um den Aufwand möglichst gering zu halten. Ebenso können beste-hende Teichanlagen als Versickerungsteiche angelegt werden.

Für die Planung bzw. technische Umsetzung dieser Maßnahmen muss in der weiteren Pro-jektplanung ein detailliertes Entwässerungskonzept erarbeitet werden. Dies erfolgt im Zuge der Ausführungsplanung. Aufgrund der vorhandenen Belastungen der Bodenauffüllungen ist

das Entwässerungskonzept mit der zuständige Wasserbehörde abzustimmen und die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Da zum jetzigen Zeitpunkt noch keine hinreichend konkrete Projektplanung zur Niederschlagsentwässerung vorliegt, erfolgt im Bebauungsplan 9-7 keine Festsetzung von Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser. Durch die vor Festsetzung abzuschließende öffentlich-rechtliche Vereinbarung wird jedoch sichergestellt, dass von der Projektträgerin auf Grundlage der Machbarkeitsstudie eine Niederschlagsentwässerungskonzeption zu erarbeiten und umzusetzen ist (s. Kap. III 3.12).

#### **1.5.2 Machbarkeit der Niederschlagsentwässerung für die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß-, Rad- und zufahrtsberechtigter Verkehr“**

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie zur Niederschlagswasserbewirtschaftung wurden verschiedene Möglichkeiten zur Entwässerung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß-, Rad- und zufahrtsberechtigter Verkehr“ (Dammweg) geprüft (FPB, 2022b). Insgesamt wurden sieben verschiedene Varianten zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser aufgezeigt. Zur Umsetzung wird die Vorzugsvariante empfohlen, die eine Versickerung über die belebte Bodenzone der angrenzenden Waldflächen außerhalb der gewidmeten Verkehrsfläche (Entwässerung „über die Schulter“) vorsieht. Die betroffenen Behörden Berliner Forsten, untere Naturschutzbehörde und Wasserbehörde (SenUMVK IID) haben hierzu ihre Zustimmung in Aussicht gestellt, da diese Art der Entwässerung zu keinen Beeinträchtigungen des Bestands führen wird.

Da die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht im Bebauungsplan festgesetzt wird, reicht im Bebauungsplanverfahren der Nachweis, dass die Entwässerung des auf dem Dammweg anfallenden Niederschlagswassers grundsätzlich als gesichert anzusehen und über verschiedene Varianten umsetzbar ist. Die Art der Straßenentwässerung ist auf der nachfolgenden Planungsebene, d.h. im Rahmen der späteren Genehmigungs- und Ausführungsplanung zu konkretisieren. Eine genehmigungsfähige Entwässerungskonzeption wird im Zuge der weiteren Projektentwicklung erarbeitet und mit der Wasserbehörde abgestimmt.

#### **1.5.3 Machbarkeit der Niederschlagsentwässerung im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ausfluglokal und Räume für Kunst- und Kulturschaffende mit Beherbergung“**

Für die Fläche im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ausfluglokal und Räume für Kunst- und Kulturschaffende mit Beherbergung“ liegt bereits ein genehmigtes Entwässerungskonzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung vor.

Die Genehmigungsplanung zeigt, dass das auf den versiegelten Flächen des Grundstücks anfallende Niederschlagswasser vor Ort zur Versickerung gebracht wird. Die zu entwässernden Flächen des Grundstücks bestehen aus Dach- und Verkehrsflächen. Es werden rund 83% des anfallenden Niederschlagswassers der Dachfläche und rund 30% des anfallenden Niederschlagswassers der Verkehrsfläche gesammelt und in eine Versickerungsmulde entwässert. Der verbleibende Anteil wird in einer Zisterne gesammelt und ist zur Grünflächenbewässerung vorgesehen. Gemäß Genehmigungsunterlagen wird bei einem stärkeren Regenereignis das überschüssige Wasser über einen Notüberlauf gedrosselt und in die Spree eingeleitet.

#### **1.5.4 Fazit**

Im Ergebnis der Machbarkeitsstudie zur Niederschlagswasserbewirtschaftung ist festzustellen, dass das auf den baulich nutzbaren Flächen des Plangebiets anfallende Niederschlagswasser vollständig vor Ort zurückgehalten, verdunstet und versickert werden kann. Damit ist der Nachweis erbracht, dass die gesicherte Grundstücksentwässerung auf der nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebene herstellbar ist.

## **2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan von Berlin (FNP Berlin) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 2. September 2021 (ABl. S. 3809), wird die Fläche des ehemaligen Spreeparks und der ehemaligen Gaststätte Altes Eierhäuschen

als Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil und der Zweckbestimmung „Freizeitpark“ dargestellt. Die beabsichtigte Festsetzung eines Sondergebiets „Kunst- und Kulturpark“ ist aus dieser Darstellung grundsätzlich entwickelbar:

Die im FNP dargestellte Zweckbestimmung „Freizeitpark“ wurde mit der Änderung 12/02 vom 14.07.2006 aufgenommen und zielte darauf ab, die Entwicklung eines hochwertigen und umweltverträglichen Kultur- und Freizeitparks auf dem ehemaligen Spreepark-Areal als bedeutenden Anziehungspunkt für Erholungssuchende vorzubereiten. Das nunmehr festgesetzte Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ stellt eine Präzisierung der grundsätzlichen Zielsetzung bzw. angestrebten Nutzungsausrichtung entsprechend heutiger Rahmenbedingungen und Anforderungen dar. Es entspricht der Absicht des Landes Berlin, auf dem Areal Kultur und Freizeitangebote für unterschiedliche Zielgruppen zu etablieren. Vorrangig sollen künstlerische und kulturelle Nutzungen, die sich in den umgebenden Naturraum einfügen, den Park prägen. Das im Bebauungsplan festgesetzte Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ bedeutet deshalb keine Abkehr von der bisherigen Zielstellung, sondern nur vom ehemaligen Konzept, an diesem Standort den Betrieb eines Vergnügungsparks mit Fahrgeschäften zu ermöglichen.

Die Entwickelbarkeit des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ aus der im FNP dargestellten Sonderbaufläche „Freizeitpark“ wurde im Rahmen der frühzeitigen sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 bzw. Abs. 2 BauGB mit Stellungnahme der originär für die vorbereitende Bauleitplanung zuständigen Senatsverwaltung (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen IB) bestätigt.

Gemäß den Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV FNP) vom 20. Juli 2021 sind Sonderbauflächen mit der zusätzlichen Signatur „mit hohem Grünanteil“ gekennzeichnet, wenn deutlich mehr als die Hälfte der Gesamtfläche (in der Regel über 60 %) unversiegelt ist und eine stärkere Überbauung verhindert werden soll. Dieses Ziel wird durch den Bebauungsplan 9-7 insbesondere durch Begrenzung der zulässigen Grundfläche in Verbindung mit grünordnerischen Festsetzungen umgesetzt.

Auch das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ausflugslokal und Räume für Kunst- und Kulturschaffende mit Beherbergung“ ist aus der Sonderbaufläche entwickelbar. Aus einer Sonderbaufläche können gemäß den oben genannten Ausführungsvorschriften zum Flächennutzungsplan andere Flächen kleiner als drei Hektar entwickelt werden, wenn Funktionen und Wertigkeit der Baufläche sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben (Entwicklungsgrundsatz 1). Diesem Grundsatz wird mit der Planung entsprochen, da die Fläche des Ausflugslokals deutlich untergeordnet ist und die Funktionen des Sondergebiets gewahrt bleiben. Das Ausflugslokal ergänzt das gastronomische Angebot des Sondergebiets und bietet Arbeits-, Ausstellungs-, und Übernachtungsmöglichkeiten für im Kunst- und Kulturpark temporär tätige Künstler. Im Ergebnis der zum Bebauungsplan durchgeführten schalltechnischen Untersuchung wird zudem die Vereinbarkeit des Ausflugslokals mit dem Kunst- und Kulturpark festgestellt.

Auch die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans 9-7 sind aus den Darstellungen des FNP entwickelbar: Die im FNP dargestellten Waldflächen des Plänterwalds werden im Bebauungsplan nahezu vollständig als Fläche für Wald festgesetzt. Lediglich der zur verkehrlichen Erschließung des Kunst- und Kulturparks, des Ausflugslokals Altes Eierhäuschen sowie anderer Anlieger erforderliche Dammweg wird nicht als Wald, sondern als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen. Gemäß der o.g. Ausführungsvorschriften sind Straßen und Erschließungsanlagen von örtlicher Bedeutung aus allen Flächendarstellungen des FNP entwickelbar.

Der im FNP in symbolischer Breite dargestellte Ufergrünzug wird im Bebauungsplan in seinen Abgrenzungen konkretisiert und als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Uferwanderweg“ gesichert.

Der Lage innerhalb des Vorranggebietes für die Luftreinhaltung trägt der Bebauungsplan durch die beschränkende Festsetzung zur Verwendung von Brennstoffen Rechnung.

Der Bebauungsplan 9-7 ist aus o.g. Gründen aus dem FNP entwickelbar.

### **3 Begründung der Festsetzungen**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Grundstücke des ehemaligen Freizeit- und Vergnügungsparks und des ehemaligen Ausflugslokals „Altes Eierhäuschen“ werden jeweils als Sondergebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung von Sondergebieten ist erforderlich, da sich die vorliegende Planung einschließlich des geplanten Nutzungskonzepts (s. Kap. I 4.3) nicht durch Ausweisung eines Baugebiets nach §§ 2 bis 10 BauNVO umsetzen lässt bzw. sich der anvisierte Gebietscharakter wesentlich von diesen unterscheidet. Das angestrebte Nutzungskonzept lässt sich keinen dieser Gebietstypen zuordnen bzw. durch diese umsetzen, auch nicht in Kombination mit den Feinsteuerungsmöglichkeiten der §§ 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO.

##### **3.1.1 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“**

Der Bereich des geplanten Kunst- und Kulturparks wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ auf der Grundlage von § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Dieses dient vorwiegend der Unterbringung von baulichen Anlagen und Einrichtungen für kulturelle und künstlerische Zwecke sowie der wiederholten und zeitlich begrenzten Durchführung von Veranstaltungen kultureller und künstlerischer Art. Es dient auch der Errichtung von Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Sondergebietes dienen und mit diesem in unmittelbar funktionalem Zusammenhang stehen.

Die Festsetzung der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ begründet sich folgendermaßen:

Ein Kunst- und Kulturpark stellt keinen im öffentlichen Baurecht definierten Rechtsbegriff dar. Bei einem Kunst- und Kulturpark handelt es sich um eine Anlage zur kulturellen Bildung sowie zur Freizeit- und Erholungsgestaltung, in der den Besuchern in einem durchgrüneten Umfeld ein breites Spektrum an darstellenden und bildenden Künsten präsentiert und erfahrbar dargeboten wird. Dieser kann durch ein oder mehrere Unternehmen (unter dem Dach einer Gesellschaft oder aber auch durch mehrere rechtlich selbstständige Unternehmen) betrieben werden, die neben der räumlichen Konzentration auf einen Standort durch ein gemeinsames Konzept und Koordination miteinander verbunden sind und eine oder mehrere Infrastruktureinrichtungen gemeinsam nutzen.

Die Abgrenzung des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ entspricht mit wenigen Ausnahmen dem Bebauungsplanentwurf 9-7 aus dem Jahr 2004 und stimmt im Wesentlichen mit dem derzeitigen Verlauf der vorhandenen Einfriedung überein.

Folgende Anpassungen bei der Baugebietsabgrenzung waren jedoch erforderlich:

- Im Bereich nördlich der Kiehnwerderallee wurde die Baugebietsabgrenzung an die Grenze des Landschaftsschutzgebiets Plänterwald angepasst. Auf diese Weise ist sichergestellt, dass nicht Teile des Landschaftsschutzgebiets durch das Sondergebiet überplant werden.
- Im Übergang zum Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ausflugslokal und Räume für Kunst- und Kulturschaffende mit Beherrbergung“ (Altes Eierhäuschen) wurde eine Anpassung an das neue Nutzungs- und Erschließungskonzept erforderlich, das entgegen der früheren Planung keine öffentliche Verkehrsfläche in diesem Bereich mehr vorsieht.
- Im Bereich des ehemaligen Haupteingangs erfolgte eine Erweiterung des Sondergebiets um die vorgelagerte platzartige Fläche, die dem Nutzungs- und Erschließungskonzept folgend für Fahrradabstellanlagen benötigt wird. Bei dieser Fläche handelt es sich weder um einen Bestandteil des Landschaftsschutzgebiets noch um Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes, so dass die Einbeziehung in das Sondergebiet nicht die Belange von Natur und Umwelt sowie der Forstwirtschaft berührt. Zwar wird der geplante Europaradweg R1 diesen Bereich queren. Eine durchgängige Zugänglichkeit für die Allgemeinheit ist jedoch gewährleistet, da das Land Berlin Eigentümerin der Fläche ist.

Innerhalb des Sondergebietes befinden sich Flächen, die als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes festgestellt wurden. Durch die Überplanung dieser Flächen als Sondergebiet wird eine Waldumwandlung vorbereitet. Dies wird im Umweltbericht vertiefend dargestellt (s. Kap. II).

Die Konkretisierung der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ erfolgt durch die nachfolgend erläuterten textlichen Festsetzungen. Diese ermöglichen die Umsetzung des Nutzungskonzepts, das die Durchführung verschiedener Formate aus dem Kunst- und Kulturbereich anstrebt. Von temporären Kunstausstellungen im Innen- und Außenraum, Kunstfestivals und performativen Formaten über Konzerte, Lesungen, Theateraufführungen und Märkte bis hin zu Kunst-, Kultur- und Umweltbildung soll den Besuchern ein über das ganze Jahr wechselndes Angebot präsentiert werden. Die Festsetzungen gewährleisten, dass das durch den Plangeber anvisierte Planungsziel einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gesichert ist.

#### Allgemein zulässige Nutzungen

Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Anlagen für die Herstellung, Lagerung, Präsentation und Darbietung darstellender und bildender Kunst wie z.B. Ateliers, Werkstätten, Kunstwerke, Lagerräume für Ausstellungsexponate, Ausstellungsflächen und Kulissenbauwerke,
- Anlagen für die Durchführung kultureller Veranstaltungen wie z.B. überdachte und nicht überdachte Tribünen und Bühnen sowie Freilufttheater,
- Gebäude und Räume für Tagungen und Seminare,
- Gebäude für Lichtspiel-Vorführungen wie z.B. das Cinema 2000,
- Anlagen für Spiel- und Bewegung, bei denen es sich sowohl um Indoor- als auch um Außenspielflächen handeln kann,
- Einrichtungen für Kunst, Umwelt und Pädagogik, z.B. für Schulklassen und Kitagruppen,
- Verkaufsstellen mit Sortimenten, die mit dem Nutzungszweck „Kunst- und Kulturpark“ im Zusammenhang stehen und z.B. folgendes Sortiment umfassen: Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, kunstbezogene Literatur und Souvenirartikel,
- Schank- und Speisewirtschaften (z.B. Restaurants und Cafés) und Kioske,
- Anlagen und Einrichtungen für den Service der Parkbesucher wie z.B. Kassen, Sanitäranlagen und Schließfächer,
- Anlagen für nutzungsbezogene Informationen, z.B. Werbeanlagen sowie Schilder, Schaukästen, Stelen und Tafeln zur Information oder Ankündigung oder Anpreisung auf im Baugebiet vorhandene Anlagen und Einrichtungen oder als Hinweis auf Veranstaltungen,
- Anlagen für Personal, Verwaltung, Betrieb und Unterhaltung des Parks, wie z.B. Werkstätten/Werkhof, Lagerflächen und Gärtnerstützpunkt,
- Parkbahn einschließlich der betriebsnotwendigen Anlagen, wie z.B. Gleisbett mit Schienen, Werkstätten für Wartung und Instandsetzung, Gebäude und überdachte Bereiche für wartende Fahrgäste,
- Riesenrad einschließlich der betriebsnotwendigen Anlagen, das als Wahrzeichen des Parks erhalten werden soll,
- Anlagen für die Durchwegung des Parks einschließlich erforderlicher Konstruktionen wie z.B. Brücken, Podeste, Rampen und Stege,
- Einfriedungen wie z.B. Zäune,
- Anlagen zur Ver- und Entsorgung wie z.B. bauliche Anlagen, die der Versorgung des Sondergebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienen oder Anlagen zur

Ableitung des Abwassers sowie zur Speicherung, Verdunstung und Versickerung von Niederschlagswasser (z.B. Zisternen),

- Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung, wie bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (z.B. Photovoltaik, Solarthermie) oder Kraft-Wärme-Kopplung (z.B. Blockheizkraftwerk) sowie
- Anlagen für das Abstellen und Verleihen von Fahrrädern, die auch von anderen vergleichbaren Kleinfahrzeugen (z.B. Roller) genutzt werden können.

#### Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Einzelne Nutzungen bzw. Nutzungsarten sollen nur als Ausnahme zulässig sein, um ihre Vereinbarkeit mit den übrigen Nutzungen und anderen öffentlichen Belangen im Zuge des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens im Einzelfall sicherstellen zu können. Dies sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Veranstalter,
- Anlagen für Lichtspiel-Vorführungen im Freien,
- sonstige Fahr- und Belustigungsgeschäfte.

#### Unzulässige Nutzungen

Nutzungen, die insbesondere aufgrund ihres hohen Besucheraufkommens und der üblichen Öffnungszeiten in den Abend- und Nachstunden nicht mit dem angestrebten Gebietscharakter und öffentlichen Belangen vereinbar wären, sind im künftigen Kunst- und Kulturpark unzulässig. Hierbei handelt es sich z.B. um große Theater, Konzerthallen, Clubs mit besonderem (künstlerischen) Profil, Kino-Center und Multiplex-Kinos, die als zentrale Einrichtungen der Kultur oder Vergnügungsstätten im Sinne des § 7 Abs. 2 BauNVO einzustufen sind und zur Klarstellung im Sondergebiet ausgeschlossen werden.

Die Fläche des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ umfasst insgesamt 197.570 m<sup>2</sup>.

#### Textliche Festsetzung Nr. 1

*Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ dient vorwiegend der Unterbringung von baulichen Anlagen und Einrichtungen für kulturelle und künstlerische Zwecke sowie der wiederholten und zeitlich begrenzten Durchführung von Veranstaltungen kultureller und künstlerischer Art. Es dient auch der Errichtung von Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Sondergebietes dienen und mit diesem in unmittelbar funktionalem Zusammenhang stehen.*

Zulässig sind:

- *Anlagen für die Herstellung, Lagerung, Präsentation und Darbietung darstellender und bildender Kunst sowie für die Durchführung kultureller Veranstaltungen,*
- *Gebäude und Räume für Tagungen und Seminare,*
- *Gebäude für Lichtspiel-Vorführungen,*
- *Anlagen für Spiel- und Bewegung,*
- *Einrichtungen für Kunst, Umwelt und Pädagogik,*
- *Verkaufsstellen mit Sortimenten, die mit dem Nutzungszweck „Kunst- und Kulturpark“ im Zusammenhang stehen,*
- *Schank- und Speisewirtschaften und Kioske,*
- *Anlagen und Einrichtungen für den Service der Parkbesucher,*
- *Anlagen für nutzungsbezogene Informationen,*
- *Anlagen für Personal, Verwaltung, Betrieb und Unterhaltung des Parks,*

- *Parkbahn einschließlich der betriebsnotwendigen Anlagen,*
- *Riesenrad einschließlich der betriebsnotwendigen Anlagen,*
- *Anlagen für die Durchwegung des Parks,*
- *Einfriedungen,*
- *Anlagen zur Ver- und Entsorgung und zur Nutzung erneuerbarer Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung,*
- *Anlagen für das Abstellen und Verleihen von Fahrrädern.*

*Ausnahmsweise zulässig sind:*

- *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Veranstalter,*
- *Anlagen für Lichtspiel-Vorführungen im Freien,*
- *sonstige Fahr- und Belustigungsgeschäfte.*

*Unzulässig sind:*

- *Vergnügungsstätten und zentrale Einrichtungen der Kultur im Sinne des § 7 Abs. 2 BauNVO.*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO

### **3.1.2 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ausflugslokal und Räume für Kunst- und Kulturschaffende mit Beherbergung“**

Die ehemalige Ausflugsgaststätte Altes Eierhäuschen gehörte bis zum Anfang der 1990er Jahre zu den beliebtesten Ausflugslokalen Berlins. In seiner heutigen Gestalt ist das Alte Eierhäuschen bereits das dritte Gebäude dieses Namens am gleichen Ort. Der heute noch erhaltene Bau wurde 1891/92 errichtet und ist, wie der dazugehörige Eiskeller auch, als Baudenkmal unter Schutz gestellt. Die Geschichte der Vorgängerbauten reicht bis in das Jahr 1820 zurück. Die Fläche des Ausfluglokals liegt überwiegend innerhalb des Landschaftsschutzgebiets Plänterwald.

Der Standort des früheren Ausfluglokals Altes Eierhäuschen wurde in die konzeptionellen Überlegungen zur Entwicklung des ehemaligen Spreeparks einbezogen und ist Gegenstand der Rahmenplanung, die die Ergebnisse eines umfassenden Dialogverfahrens mit intensiver Öffentlichkeitsbeteiligung widerspiegelt (s. Kap. I 4.3). Diese sieht die Reaktivierung als Ausflugslokal vor. Neben der vorrangig gastronomischen Nutzung soll es aber auch kulturellen/künstlerischen Zwecken dienen.

Die noch erhaltenen Gebäude des Alten Eierhäuschens werden derzeit denkmalgerecht saniert und durch einen neu zu errichtenden Küchenkubus und einen Pavillon ergänzt. Die Genehmigung dieses Vorhabens wurde mit Schreiben der zuständigen Senatsverwaltung vom 11.02.2020 auf der Grundlage von § 35 BauGB erteilt. Da das Bauvorhaben im Landschaftsschutzgebiet Plänterwald liegt (s. Kap. I 3.5.4), war eine naturschutzrechtliche Befreiung Voraussetzung für die Umsetzung der Planung. Diese wurde mit Schreiben der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klima III B vom 31.01.2020, ergänzt durch das Schreiben vom 10.02.2020, erteilt. Die denkmalrechtliche Genehmigung erfolgte mit Schreiben der unteren Denkmalschutzbehörde vom 14.01.2019.

Der Bebauungsplan 9-7 sichert den Standort der Ausflugsgaststätte Altes Eierhäuschen planungsrechtlich. Dies erfolgt durch Festsetzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ausflugslokal und Räume für Kunst- und Kulturschaffende mit Beherbergung“. Bei einem Ausflugslokal handelt es sich um eine gastronomische Einrichtung, die neben Schank- und Speiseraum, Küche und Sanitärräumen auch einen Festsaal umfassen kann und vorrangig als Einkehrmöglichkeit von Erholungssuchenden bzw. Ausflüglern aufgesucht wird.

Damit das Ausflugslokal auch Gastronomie auf den zugehörigen Freiflächen anbieten kann, kann Außergastronomie durch die textliche Festsetzung Nr. 2 zugelassen werden. Diese wird jedoch auf die Flächen beschränkt, für die bereits eine entsprechende Genehmigung erteilt wurde. Gemäß Baugenehmigung sollen ein Restaurantgarten mit 120 Stellplätzen sowie ein Biergarten mit 250 Sitzplätzen errichtet werden.

Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass die bereits auf der Grundlage von § 35 BauGB genehmigte Nutzung als Ausflugslokal auch weiterhin planungsrechtlich zulässig ist und Ausflüglern, Erholungssuchenden sowie den Besuchern des Kunst- und Kulturparks künftig als gastronomisches Angebot inklusive Biergarten in historischem Bestand bereitsteht. Der denkmalgeschützte Gebäudebestand wurde in der Vergangenheit ausschließlich als Ausflugslokal errichtet und genutzt. Nach Jahren des Verfalls und Vandalismus wird dieser derzeit denkmalgerecht saniert und baulich ergänzt, so dass diese kulturhistorisch bedeutsame Anlage wieder als für die Allgemeinheit zugängliches Ausflugslokal zur Verfügung stehen wird. Die planungsrechtliche Sicherung des Standorts als Ausflugslokal dient damit auch der zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz, durch die die äußere Gestalt des Gebäudes im Wesentlichen gewahrt bleibt. Der Standort liegt unmittelbar am Ufer der Spree bzw. am für die Naherholung bedeutsamen Uferwanderweg. In unmittelbarer Nähe ist kein gastronomisches Angebot für Ausflügler und Erholungssuchende vorhanden. Zwar sind auch im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ gastronomische Einrichtungen zulässig und gemäß Projektplanung vorgesehen, diese werden jedoch nur für die Besucher des Parks zugänglich sein. Die Sicherung des Standorts für ein Ausflugslokal entspricht zudem auch der bezirklichen „Tourismusstrategie Treptow-Köpenick“, die durch das Bezirksamt am 06.09.2016 beschlossen wurde. Diese beinhaltet die regionalen und überregionalen touristischen Ziele des Bezirks, zu denen auch die Sicherung und Schaffung von touristischer Infrastruktur (u.a. Gastronomie) entlang von Wasserwegen gehört. Alternative Standorte für ein Ausflugslokal sind in der unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden bzw. würde die Errichtung einer Ausflugslokal an anderer Stelle des Uferwanderwegs zu Konflikten mit dem Waldbestand und dem Landschaftsschutzgebiet Plänterwald führen.

Neben den Einrichtungen des Ausflugslokals sollen im Hauptgebäude auch insbesondere für den Kunst- und Kulturpark engagierte Künstler und Künstlerinnen zeitlich befristet arbeiten und übernachten können (Artists-in-Residence). Durch textliche Festsetzung Nr. 2 sind neben der Hauptnutzung „Ausflugslokal“ deshalb auch Ateliers, Veranstaltungs- und Ausstellungsräume sowie Übernachtungsräume und gemeinschaftlich nutzbare Räume zur Selbstversorgung für temporär vor Ort tätige Kultur- und Kunstschaaffende zulässig. Des Weiteren sind weitere für den Betrieb erforderliche und im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung stehende Verwaltungs-, Wirtschafts-, Service-, Lager- und Technikräume zulässig. Die zulässigen Nutzungen stehen in engem räumlichen Zusammenhang mit dem geplanten Kunst- und Kulturpark und werden diesen funktional ergänzen.

Bei Übernachtungsräumen handelt es sich um Räume, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden. Die Ausstattung der Übernachtungsräume ist nicht zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet oder bestimmt. Aus diesem Grund sind ergänzend gemeinschaftlich nutzbare Räume zur Selbstversorgung, insbesondere zum Kochen, Essen sowie zum Wäsche waschen und trocknen, zulässig.

Die Fläche des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Ausflugslokal und Räume für Kunst- und Kulturschaaffende mit Beherbergung“ umfasst insgesamt 12.139 m<sup>2</sup>.

#### Textliche Festsetzung Nr. 2:

*Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ausflugslokal und Räume für Kunst- und Kulturschaaffende mit Beherbergung“ dient der Unterbringung eines Ausflugslokals sowie der Unterbringung von Räumen für kulturelle und künstlerische Zwecke und der Beherbergung von Kunst- und Kulturschaaffenden.*

#### *Zulässig sind:*

- *eine Schank- und Speisewirtschaft,*
- *Ateliers, Ausstellungs- und Veranstaltungsräume,*
- *Übernachtungsräume sowie gemeinschaftlich nutzbare Räume zur Selbstversorgung für temporär vor Ort künstlerisch tätige Personen,*
- *im Zusammenhang mit dem Nutzungszweck des Sondergebietes stehende Verwaltungs-, Wirtschafts-, Service-, Lager- und Technikräume,*

*Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können Anlagen für Außengastronomie nur innerhalb der Flächen A-B-C-D-A und E-F-G-H-I-J-E zugelassen werden.*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Im Bebauungsplan werden für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung die maximal zulässige Grundfläche und die maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen festgesetzt.

Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ausflugslokal und Räume für Kunst- und Kulturschaffende mit Beherbergung“ ist das Maß der baulichen Nutzung durch die zulässige Grundfläche definiert. Im Fall der neuen, bereits genehmigten Ergänzungsbauten ist zudem die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse durch Festsetzung geregelt.

#### **3.2.1 Zulässige Grundfläche (GR)/Grundflächenzahl (GRZ)**

Die zulässige Grundfläche (GR) gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO ist der errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Die zulässige Grundfläche wird sowohl im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ als auch im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ausflugslokal und Räume für Kunst- und Kulturschaffende mit Beherbergung“ numerisch festgesetzt. Zudem wird durch textliche Festsetzung ausdrücklich ausgeschlossen, dass die zulässige Grundfläche, abweichend von § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO, durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit deren Zufahrten sowie unterirdische Bauwerke überschritten werden kann.

##### Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“

Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ wird die maximal zulässige Grundfläche auf 79.050 m<sup>2</sup> begrenzt und entspricht damit rechnerisch – bezogen auf die Größe des gesamten Baugebiets – einer GRZ von 0,4. Damit wird der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Sondergebiete maßgebliche Orientierungswert von 0,8 deutlich unterschritten.

Gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche ohne weitergehende Regelungen im Bebauungsplan durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um 50 % überschritten werden. Abweichend hiervon wird festgesetzt, dass durch die zuvor genannten Anlagen keine Überschreitung der zulässigen Grundfläche zulässig ist. Folglich darf die Summe aller anzurechnenden Haupt- und Nebenanlagen nicht mehr als 79.050 m<sup>2</sup> umfassen.

Auf diese Weise ist sichergestellt, dass den Darstellungen des Flächennutzungsplans bzw. dem Entwicklungsgebot im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen wird. Dieser weist das Gebiet als Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil aus, so dass deutlich mehr als die Hälfte der Gesamtfläche (in der Regel mindestens 60 %) unversiegelt bleiben muss.

Die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche gewährleistet in Verbindung mit der flächenhaften Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche (s. Kap. III 3.3), dass das Areal entsprechend der städtebaulichen Zielstellung genutzt werden kann. Dies wird durch das vorliegende städtebaulich-landschaftsplanerische Konzept für den Kunst- und Kulturpark, das maßgeblich aus dem Bestand heraus entwickelte wurde, bestätigt. Darin wird der Bestand an baulichen Anlagen, soweit aus konzeptionellen und wirtschaftlichen Gründen möglich, erhalten und integriert. Vorrangig werden bereits versiegelte Flächen in Anspruch genommen. Die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche wird durch die gemäß Projektplanung in Anspruch genommene Grundfläche einschließlich der Wege, Parkbahntrasse und Stellplatzanlage nicht überschritten. Nach dem derzeitigen Stand der Planung werden ca. 53.320 m<sup>2</sup> durch vorhandene und geplante bauliche Anlagen (Hauptanlagen und Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO) in Anspruch genommen. Durch die Festsetzung zum

Maß der baulichen Nutzung sind somit die Eigentümerin bzw. Projektträgerin weder unverhältnismäßig in ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt noch wird die Nachnutzung des Betriebsgrundstücks in besonderer Weise erschwert.

Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ausflugslokal und Räume für Kunst- und Kulturschaffende mit Beherbergung“

Die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ausflugslokal und Räume für Kunst- und Kulturschaffende mit Beherbergung“ orientiert sich am Umfang der bereits genehmigten Vorhabenplanung. Die durch Hauptanlagen und Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO erzielte Grundfläche wurde auf Grundlage der Genehmigungsplanung durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbVI) ermittelt. Darauf basierend wurde die zulässige Grundfläche von 5.450 m<sup>2</sup> bestimmt und festgesetzt. Auf diese Weise ist sichergestellt, dass die auf Grundlage von § 35 BauGB genehmigte Planung auch weiterhin planungsrechtlich zulässig ist und zugleich durch den Bebauungsplan keine weiteren Eingriffe in das Landschaftsschutzgebiet Plänterwald vorbereitet werden. Aus diesem Grund wird auch für das Ausflugslokal ausgeschlossen, dass die festgesetzte Grundfläche durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO weitergehend überschritten werden kann.

Die festgesetzte Grundfläche entspricht – bezogen auf die zeichnerisch ausgewiesene Fläche des Sondergebiets – einer GRZ von 0,5.

Textliche Festsetzung Nr. 3:

*Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ und im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ausflugslokal und Räume für Kunst- und Kulturschaffende mit Beherbergung“ darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht überschritten werden.*

Rechtsgrundlage: Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO

### 3.2.2 Zulässige Geschossfläche (GF)/Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossfläche (GF) ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Demnach ergibt sie sich aus der bebaubaren Fläche multipliziert mit der Anzahl der Vollgeschosse. Die Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche bebaut werden darf.

Weder im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ noch für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ausflugslokal und Räume für Kunst- und Kulturschaffende mit Beherbergung“ ist die Festsetzung der zulässigen Geschossfläche bzw. einer Geschossflächenzahl erforderlich. Eine Beeinträchtigung gesunder Arbeitsverhältnisse oder negative Auswirkungen auf die Umwelt können auf andere Weise ausgeschlossen werden.

Auch wenn keine Geschossfläche bzw. Geschossflächenzahl im Bebauungsplan festgesetzt werden, gelten die Orientierungswerte für Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Für Sondergebiete beträgt der GFZ-Orientierungswert 2,4.

Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“

Die Festsetzung der zulässigen Geschossfläche oder einer Geschossflächenzahl für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ ist aus folgenden Gründen nicht erforderlich:

Im Bebauungsplan wird eine zulässige Grundfläche festgesetzt, die einer erzielbaren GRZ von 0,4 entspricht. Auch bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 S.1 BauNVO (Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit deren Zufahrten sowie unterirdische Bauwerke), die keine Gebäude sind, fließen in die Berechnung der Grundfläche ein. Dies sind z.B. die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1 zulässigen Wege, Platzflächen und ehemalige Fahrgeschäfte sowie Stellplatzanlage und Parkbahntrasse. Ein Überschreiten der festgesetzten zulässigen

Grundfläche durch die genannten Anlagen ist ausdrücklich durch textliche Festsetzung Nr. 3 ausgeschlossen. Ein Ausschöpfen der zulässigen Grundfläche alleine durch Gebäude ist somit aus funktionalen Gründen ausgeschlossen. Zudem wird durch die festgesetzte, maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen von 51 m ü. NHN eine Gebäudehöhe von maximal 18 m über Gelände bzw. maximal 6 Geschosse ermöglicht. Aus diesen Gründen ist sichergestellt, dass der nach Baunutzungsverordnung für Sondergebiete maßgebliche GFZ-Orientierungswert von 2,4 bei weitem nicht ausgeschöpft wird.

#### Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ausflugslokal und Räume für Kunst- und Kulturschaffende mit Beherbergung“

Die Festsetzung der zulässigen Geschossfläche bzw. einer Geschossflächenzahl ist für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ausflugslokal und Räume für Kunst- und Kulturschaffende mit Beherbergung“ nicht erforderlich. Zum einen liegen die auf dieser Fläche vorhandenen und geplanten, bereits genehmigten Gebäude im Landschaftsschutzgebiet Plänterwald. Zum anderen sind sowohl das Hauptgebäude des Ausfluglokals Altes Eierhäuschen als auch der frühere Eiskeller als Baudenkmal unter Schutz gestellt. Änderungen, die zu einer höheren baulichen Dichte führen würden, setzen deshalb das Einvernehmen der zuständigen Natur- und Denkmalschutzbehörden voraus.

Der oben genannte GFZ-Orientierungswert von 2,4 wird deutlich unterschritten. Die zulässige Grundfläche von 5.450 m<sup>2</sup> darf auch durch Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO nicht weitergehend überschritten werden. Bezogen auf die Fläche des Sondergebiets wäre eine GFZ von 2,4 erst mit 6-geschossigen Gebäuden erreicht. Dies kann aus oben genannten Gründen ausgeschlossen werden.

### **3.2.3 Zulässige Baumasse (BM)/Baumassenzahl (BMZ)**

Die Baumasse (BM) ist nach den Außenmaßen der Gebäude vom Fußboden des untersten Vollgeschosses bis zur Decke des obersten Vollgeschosses zu ermitteln. Die Baumassenzahl (BMZ) gemäß § 21 Abs. 1 BauNVO gibt an, wie viel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Weder im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ noch für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ausflugslokal und Räume für Kunst- und Kulturschaffende mit Beherbergung“ ist die Festsetzung der zulässigen Baumasse bzw. der Baumassenzahl erforderlich. Eine Beeinträchtigung gesunder Arbeitsverhältnisse oder negative Auswirkungen auf die Umwelt können auf andere Weise ausgeschlossen werden.

Auch wenn keine Baumasse bzw. Baumassenzahl im Bebauungsplan festgesetzt werden, gelten die Orientierungswerte des § 17 Abs. 1 BauNVO. Für Sondergebiete beträgt der BMZ-Orientierungswert 10,0.

#### Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“

Die Festsetzung der zulässigen Baumasse oder einer Baumassenzahl für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ ist aus folgenden Gründen nicht erforderlich:

Im Bebauungsplan wird eine zulässige Grundfläche festgesetzt, die einer erzielbaren GRZ von 0,4 entspricht. Auch bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 S.1 BauNVO (Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit deren Zufahrten sowie unterirdische Bauwerke), die keine Gebäude sind, fließen in die Berechnung der Grundfläche ein. Dies sind z.B. die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1 zulässigen Wege, Platzflächen und ehemalige Fahrgeschäfte sowie Stellplatzanlage und Parkbahntrasse. Ein Überschreiten der festgesetzten zulässigen Grundfläche durch die genannten Anlagen ist ausdrücklich durch textliche Festsetzung Nr. 3 ausgeschlossen. Ein Ausschöpfen der zulässigen Grundfläche alleine durch Gebäude ist somit aus funktionalen Gründen ausgeschlossen. Zudem wird durch die festgesetzte, maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen von 51 m ü. NHN eine Gebäudehöhe von maximal 18 m über Gelände bzw. maximal 6 Geschosse ermöglicht. Aus diesen Gründen ist sichergestellt, dass der nach Baunutzungsverordnung für Sondergebiete maßgebliche BMZ-Orientierungswert von 10,0 bei weitem nicht ausgeschöpft wird.

#### Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ausflugslokal und Räume für Kunst- und Kulturschaffende mit Beherbergung“

Die Festsetzung der zulässigen Baumasse bzw. einer Baummassenzahl ist für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ausflugslokal und Räume für Kunst- und Kulturschaffende mit Beherbergung“ nicht erforderlich. Zum einem liegen die im Sondergebiet vorhandenen und geplanten bzw. bereits genehmigten Gebäude im Landschaftsschutzgebiet Plänterwald. Zum anderen sind sowohl das Hauptgebäude des Ausfluglokals Altes Eierhäuschen als auch der frühere Eiskeller als Baudenkmal unter Schutz gestellt. Änderungen, die zu einer höheren baulichen Dichte führen würden, setzen deshalb das Einvernehmen der zuständigen Natur- und Denkmalschutzbehörden voraus.

Die oben genannte BMZ-Orientierungswert von 10,0 wird deutlich unterschritten. Die zulässige Grundfläche von 5.450 m<sup>2</sup> darf auch durch Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO nicht weitergehend überschritten werden. Bezogen auf die Fläche des Sondergebiets wäre eine Baummassenzahl von 10,0 erst mit einer 22 Meter hohen Bebauung erreicht. Dies kann aus oben genannten Gründen ausgeschlossen werden.

#### **3.2.4 Höhe baulicher Anlagen**

Die Höhe baulicher Anlagen wird im Bebauungsplan 9-7 durch die Festsetzung von Oberkanten als Höchstmaß (im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“) und durch die festgesetzte maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse (im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ausflugslokal und Räume für Kunst- und Kulturschaffende mit Beherbergung“) beschränkt.

#### Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“

Das Gelände ist aufgrund seiner exponierten Lage im Spreerraum weithin sichtbar. Neue bauliche Anlagen, die ab einer gewissen Höhe bzw. mit Übersteigen der Baumwipfelkrone negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild und das Erscheinungsbild einer Vielzahl von Denkmälern der Umgebung haben könnten, sollen deshalb nicht zulässig sein. Aus diesem Grund wird im Bebauungsplan die Höhe baulicher Anlagen durch numerische Festsetzung der maximal zulässigen Oberkante von 51,0 m ü. NHN beschränkt. Dies entspricht einer Höhe von 18,0 m über Geländeoberkante am niedrigsten Punkt des Baugebiets.

Abweichend hiervon wird für das vorhandene und weiterhin zulässige Riesenrad eine maximal zulässige Oberkante von 81,0 m ü. NHN festgesetzt. Dieses ragt aufgrund seiner Höhe von ca. 45,0 m über Geländeoberkante über die Baumwipfelkrone hinaus und soll als Wahrzeichen der früheren Freizeitparknutzung erhalten und gegebenenfalls wieder in Betrieb genommen werden. Durch seine Fernwirkung prägt das Riesenrad schon seit Jahrzehnten die Stadtsilhouette und ist als Wahrzeichen des Spreeparks allgemein bekannt.

Unabhängig hiervon unterliegen Bauvorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans der denkmalrechtlichen Prüfung, ob sie aufgrund ihrer Höhe mit dem Umgebungsschutz nach § 10 DSchG Bln vereinbar sind.

Textliche Festsetzung Nr. 4:

*Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ darf die festgesetzte Oberkante durch ein Riesenrad bis zu einer Oberkante von 81,0 m ü. NHN überschritten werden.*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO

#### Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ausflugslokal und Räume für Kunst- und Kulturschaffende mit Beherbergung“

Im Bestand weisen das Hauptgebäude des Ausfluglokals sowie der dazugehörige Eiskeller ein Vollgeschoss auf. Nach Realisierung der erteilten Baugenehmigung zur Sanierung des Ausfluglokals wird der mittlere Teil des Hauptgebäudes künftig über zwei Vollgeschosse verfügen. Sowohl das Hauptgebäude des Ausfluglokals Altes Eierhäuschen als auch der frühere Eiskeller sind als Baudenkmal unter Schutz gestellt. Änderungen an den Gebäuden

und insbesondere an deren Erscheinungsbild, z.B. durch Aufstockung oder Dachausbau, bedürfen deshalb der denkmalrechtlichen Genehmigung. Die Beschränkung der Gebäudehöhen kann somit durch andere öffentlich-rechtliche Vorschriften erfolgen, so dass eine Festsetzung von Oberkanten, Trauf- oder Firsthöhen oder die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht erforderlich ist.

Die zulässige Gebäudehöhe der neuen Gebäude (Küche mit Verbindungsflur zum Hauptgebäude und Pavillon) wird hingegen durch die Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse begrenzt, um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild gering zu halten. Das zulässige Volumen der Baukörper wird somit eindeutig bestimmt.

### 3.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Sowohl für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ als auch für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ausflugslokal und Räume für Kunst- und Kulturschaffende mit Beherbergung“ werden überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Während dies für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ausflugslokal und Räume für Kunst- und Kulturschaffende mit Beherbergung“ zeichnerisch durch Festsetzung von Baugrenzen erfolgt, wird für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ die Bebauungstiefe festgesetzt.

#### Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“

Mit Ausnahme der Flächen für grünordnerische Festsetzungen, die auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25a und Nr. 25 b BauGB erfolgen, ist gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5 die im Sondergebiet gelegene Grundstücksfläche in voller Tiefe überbaubar. Demnach umfasst die überbaubare Grundstücksfläche insgesamt 115.674 m<sup>2</sup>.

Textliche Festsetzung Nr. 5

*Die Grundstücksfläche des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ ist mit Ausnahme der Flächen a, b, c, d, e, f, g, h, i, j, k, l und m in voller Tiefe überbaubar.*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO

#### Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ausflugslokal und Räume für Kunst- und Kulturschaffende mit Beherbergung“

Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ausflugslokal und Räume für Kunst- und Kulturschaffende mit Beherbergung“ wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO definiert.

Aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet orientiert sich die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche eng am Gebäudebestand bzw. an der Genehmigungsplanung für das Ausflugslokal. Sowohl das bestehende denkmalgeschützte Hauptgebäude mit dem früheren Eiskeller als auch die neuen, bereits genehmigten Ergänzungsbauten (Küche mit Verbindungsgang zum Hauptgebäude und Pavillon) werden in ihrer Lage und Anordnung durch Baugrenzen gesichert.

Die überbaubaren Grundstücksflächen umfassen insgesamt 1.751 m<sup>2</sup>.

### 3.4 Weitere Arten der Nutzung

#### 3.4.1 Fläche für Wald

Der Plänterwald ist Bestandteil des gleichnamigen Landschaftsschutzgebietes und einer der letzten innerstädtischen Waldgebiete Berlins im Bereich der Treptower Spreetalniederung. Mit dem unmittelbar angrenzenden Treptower Park, der Insel der Jugend sowie der Kleingartenanlage Rathaus Treptow bildet er einen Grün- und Freiraumverbund, der aufgrund der hohen Verdunstungsleistung der Vegetation positive Effekte auf das Stadtklima hat. Durch die direkte Lage an der Spree ist der Anschluss an eine wichtige, klimatisch wirksame Frisch-/Kaltluftschneise gegeben. Als Kaltluftentstehungsgebiet trägt der Plänterwald somit zum

Luftaustausch und zur Reduzierung der sommerlichen Wärmebelastung in bebauten Gebieten bei. Der Plänterwald ist Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten und ein wichtiges innerstädtisches Erholungsgebiet für alle Bevölkerungsgruppen.

Aus diesen Gründen werden die im Geltungsbereich gelegenen Teile des Plänterwalds gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB als Fläche für Wald festgesetzt und damit auch dessen vielfältige Funktionen planungsrechtlich gesichert.

Innerhalb des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ und innerhalb des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Ausflugslokal und Räume für Kunst- und Kulturschaffende mit Beherbergung“ vorhandene Waldflächen, die ebenfalls als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes festgestellt wurden, werden hingegen nicht als Fläche für Wald gesichert. Sie werden in den geplanten Kunst- und Kulturpark bzw. in die Anlage des Ausfluglokals integriert und als Pflanzbindungsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt. Damit wird durch den Bebauungsplan eine Waldumwandlung vorbereitet, die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt wurde und aus der sich die Erforderlichkeit von Ersatzaufforstungsflächen oder einer Walderhaltungsabgabe ergibt (s. Kap. II 2.5.5). Da keine Flächen für Ersatzaufforstungen zur Verfügung stehen, ist gemäß öffentlich-rechtlicher Vereinbarung eine Walderhaltungsabgabe an die Berliner Forsten zu entrichten.

In den im Bebauungsplan 9-7 als Wald festgesetzten Flächen sind bauliche Nutzungen, die mit den Funktionen des Waldes verbunden sind und ihnen dienen, zulässig. Hierzu gehören zum Beispiel Fuß- und Radwege, die als Infrastruktur für Erholungssuchende erforderlich sind und damit der Erholungsfunktion dienen.

Auch der nördliche Abschnitt der Kiehnwerderallee, der derzeit noch als öffentliche Straßenverkehrsfläche gewidmet ist, wird als Fläche für Wald festgesetzt. Er soll auf Grundlage des Berliner Straßengesetzes vollständig eingezogen werden und wird deshalb nicht als Verkehrsfläche gesichert.

Insgesamt werden 209.570 m<sup>2</sup> als Fläche für Wald festgesetzt.

#### **3.4.2 Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Uferwanderweg“**

Der Uferbereich mit dem vorhandenen Weg im Norden des Geltungsbereichs wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Uferwanderweg“ festgesetzt. Die Festsetzung konkretisiert zum einen den im FNP dargestellten übergeordneten Grünzug. Zum anderen entspricht die Festsetzung der bezirklichen Bereichsentwicklungsplanung, die den Erhalt des bestehenden Ufergrünzugs mit Wegeverbindung vorsieht.

In unmittelbarer Nähe des Uferbereichs liegen die beiden Haupteingänge des Kunst- und Kulturparks bzw. das Ausflugslokal Altes Eierhäuschen, so dass der Uferwanderweg für Besucher und Gäste dieser Anlagen eine attraktive Alternative zu den übrigen Zuwegungen darstellt.

Grundsätzlich sind innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Uferwanderweg“ nur solche baulichen Anlagen zulässig, die der Zweckbestimmung der Grünfläche entsprechen. Dies sind funktional zu- und untergeordnete Anlagen wie Wanderweg, Mobiliar (u.a. Bänke, Mülleimer, Beleuchtung) sowie Befestigungen des Uferbereichs (u.a. Mauer oder Böschung).

Die festgesetzte Grünfläche grenzt direkt an der Spree-Oder-Wasserstraße (SOW). Bei dieser handelt es sich um eine Bundeswasserstraße, die dem allgemeinen Verkehr gewidmet und einschließlich des Uferstreifens planfestgestellt ist. Gemäß § 31 WaStrG ist insbesondere bei baulichen Maßnahmen ein Genehmigungsverfahren beim zuständigen Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Spree-Havel durchzuführen. Zugleich ist ein ausreichender Gewässerschutzstreifen von mindestens 5 m ab der Linie des Mittelwasserstandes bzw. bei ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante nach § 38 WHG zu berücksichtigen. Bauliche Maßnahmen innerhalb des Gewässerrandstreifens sind deshalb mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen.

Bei dem Uferabschnitt der Spree auf Höhe des Plangebiets handelt es sich um eine der wenigen in Berlin vorhandenen, zusammenhängenden und un bebauten Wasserflächen. Dieser Abschnitt hat zudem ein großes wasserseitiges Raumpotenzial für eine ökologische Aufwertung. Dieses Potenzial soll als prioritäres Projekt im Rahmen des Bundesprogramms

„Blaues Band“ zur Anlage wellengeschützter, durchströmter Flachwasserbereiche genutzt werden. Dies soll weitgehend wasserseitig der bestehenden Uferwand erfolgen, in Abschnitten werden auch Land-Wasser-Übergänge geschaffen. Konflikte mit den Festsetzungen des Bebauungsplans 9-7 sind nicht zu erwarten, da eine Veränderung des Uferwegs bzw. der Uferlinie nicht vorgesehen ist.

Auf Höhe des Ausflugslokals Altes Eierhäuschen ist gemäß der vorliegenden Projektplanung innerhalb des Gewässerrandstreifens ein Anlegesteg für Fahrgastschiffe vorgesehen. Diese können insbesondere Besucher und Besucherinnen des geplanten Kunst- und Kulturparks befördern und stellen im Sinne eines ganzheitlichen und nachhaltigen Erschließungs- und Mobilitätskonzepts eine sinnvolle Ergänzung der klassischen Verkehrsträger dar. Die Lage des Schiffsanlegers wurde bereits im Zuge der Projektentwicklung konkretisiert und mit den von diesem Vorhaben berührten Behörden abgestimmt. Der vorgesehene Anlegesteg ragt in die uferbegleitende Grünanlage hinein, durch die die ankommenden Besucher und Gäste zum Haupteingang des geplanten Kunst- und Kulturparks bzw. zum Ausflugslokal Altes Eierhäuschen auf kurzem Wege gelangen können. Durch textliche Festsetzung wird klarstellend ergänzt, dass auch der geplante Schiffsanlegesteg auf Höhe des Ausflugslokals innerhalb der öffentlichen Grünfläche bzw. auf der Fläche n zulässig ist. Andere öffentlich-rechtliche Vorschriften bleiben hiervon unberührt. So ist, wie oben dargelegt, für die geplante Errichtung der Anlegestelle für die Fahrgastschiffahrt sowie für die ebenfalls geplante Umgestaltung der vorhandenen Uferbefestigung ein Genehmigungsverfahren gemäß § 31 WaStrG beim zuständigen Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Spree-Havel durchzuführen und gemäß §§ 62 ff. BWG die wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde einzuholen.

Insgesamt werden 22.586 m<sup>2</sup> als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Uferwanderweg“ festgesetzt.

Textliche Festsetzung Nr. 6:

*In der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Uferwanderweg“ ist innerhalb der Fläche n ein Schiffsanlegesteg zulässig.*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

### 3.4.3 Stellplätze und Garagen

Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet Plänterwald sind im Kunst- und Kulturpark keine öffentlich zugänglichen Pkw-Stellplätze vorgesehen. Ausnahmen bilden lediglich Stellplätze, die für betriebliche Belange sowie für mobilitätseingeschränkte Menschen erforderlich sind. Zusätzlich erfordert der wirtschaftliche Betrieb des Ausflugslokals „Altes Eierhäuschen“ auch eine begrenzte Anzahl an Stellplätzen für Gäste von geschlossenen Veranstaltungen oder mit Reservierung. Insgesamt wurde ein Bedarf von bis zu 100 Stellplätzen ermittelt, die auf einer Sammelanlage konzentriert werden sollen. Um die Auswirkungen der erforderlichen Stellplatzanlage gering zu halten, soll diese möglichst in unmittelbarer Nähe zum Dammweg liegen. Da eine konkrete Verortung durch die Projektplanung zum derzeitigen Verfahrensstand nicht möglich ist, ist am südöstlichen Rand des Sondergebiets ein Bereich ausgewiesen (Fläche o), innerhalb dessen bis zu maximal 100 Stellplätze für den oben genannten Benutzerkreis zulässig sind.

Im übrigen Teil des Sondergebiets sind keine Stellplätze oder Garagen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Stellplätze und Garagen für Fahrzeuge, die für den Betrieb und die Unterhaltung des Parks erforderlich sind. Diese können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie nach Anzahl, Lage oder Umfang der Eigenart des Baugebiets nicht widersprechen. Einer Häufung von Stellplätzen und Garagen, die den parkartigen Charakter der Anlage beeinträchtigt würde, kann durch die Ausnahmeregelung gegengesteuert werden.

Auch im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ausflugslokal und Räume für Kunst- und Kulturschaffende mit Beherbergung“, das Bestandteil des Landschaftsschutzgebiets Plänterwald ist, sollen keine öffentlichen Stellplätze oder Garagen errichtet werden. Damit das Lokal jedoch auch von mobilitätseingeschränkten Personen aufgesucht werden kann, sind Stellplätze für Menschen mit schwerer Gehbehinderung oder im Rollstuhl vorgesehen. Diese werden im Bebauungsplan durch die zeichnerische Festsetzung von zwei Stellplatzflächen ermöglicht, so dass die Lage der Stellplätze vorgegeben wird. Durch textliche Festsetzung

werden weitere Stellplätze außerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen ausgeschlossen, um keine weiteren Eingriffe in das Landschaftsschutzgebiet Plänterwald vorzubereiten.

Textliche Festsetzung Nr. 7:

*Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ sind innerhalb der Fläche o zusätzlich zu den nach textlicher Festsetzung Nr. 1 zulässigen Nutzungen insgesamt bis zu 100 Stellplätze mit deren Zufahrt für Menschen mit schwerer Gehbehinderung, für Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer, für Personal des Kunst- und Kulturparks sowie für Besucher und Besucherinnen des Ausflugslokals im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ausflugslokal und Räume für Kunst- und Kulturschaffende mit Beherbergung“ zulässig.*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO

Textliche Festsetzung Nr. 8:

*Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ sind Stellplätze und Garagen außerhalb der Fläche o unzulässig.*

*Ausnahmsweise können außerhalb der Fläche o Stellplätze und Garagen für Fahrzeuge, die für den Betrieb und die Unterhaltung des Parks erforderlich sind, zugelassen werden, wenn sie nach Anzahl, Lage oder Umfang der Eigenart des Baugebiets nicht widersprechen.*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO

Textliche Festsetzung Nr. 9:

*Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ausflugslokal und Räume für Kunst- und Kulturschaffende mit Beherbergung“ sind Stellplätze und Garagen außerhalb der Flächen St unzulässig. Innerhalb der Flächen St sind nur Stellplätze für Menschen mit schwerer Gehbehinderung, für Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer zulässig.*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO

### **3.5 Verkehrsfläche**

#### **3.5.1 Öffentliche Verkehrsfläche**

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die direkt angrenzenden öffentlichen Straßen Bulgarische Straße und Neue Krugallee. Über diese kann der motorisierte Individualverkehr relativ nah an das Gelände des Kunst- und Kulturparks und das Ausflugslokal heranzufahren. Die direkte Zufahrt zu diesen Anlagen durch den motorisierten Individualverkehr ist nur für einen begrenzten Benutzerkreis möglich (s. Kap. I 4.6.2.1).

Die Neue Krugallee wird der Berliner Systematik folgend bis zur Straßenmitte und die Bulgarische Straße in ihrer gesamten Breite im Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt und planungsrechtlich gesichert.

Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen. Dies wird durch textliche Festsetzung klargestellt.

Die übrigen im Geltungsbereich gelegenen, öffentlich gewidmeten Straßen werden entsprechend der Planungsziele und der verkehrlichen Erschließungskonzeption für den Kunst- und Kulturpark nicht als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Dies sind der Dammweg und der nordwestliche Abschnitt der Kiehnwerderallee. Während für den Dammweg im Zuge des Bebauungsplanverfahrens eine Teileinziehung auf Grundlage des Berliner Straßengesetzes erfolgte (ABl. Nr. 2 vom 14.01.2022, S. 73 ff.) und dieser als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt wird (s. Kap. III 3.5.2), soll der nordwestliche Abschnitt der Kiehnwerderallee nach Festsetzung des Bebauungsplans vollumfänglich eingezogen werden. Durch die geänderte Erschließungskonzeption des geplanten Kunst- und Kulturparks wird dieser nicht mehr als öffentliche Verkehrsfläche benötigt. Zudem wird die öffentlich-rechtliche Erschließung des Ausflugslokals Altes Eierhäuschen anderweitig gesichert. Hierzu wurden die einzelnen Teilflächen des Kunst- und Kulturparks und des Ausflugslokals bereits im

Grundbuch zu einem gemeinsamen Grundstück zusammengeführt und sollen durch Baulast zu einem Baugrundstück vereint werden, so dass die öffentlich-rechtliche Erschließung des Ausflugslokals über das Gelände des Kunst- und Kulturparks sichergestellt wird.

Der für die Einziehung vorgesehene Straßenabschnitt der Kiehnwerderallee wird in der Planzeichnung als Fläche für Wald festgesetzt. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans der Einziehung nicht entgegenstehen werden.

Insgesamt werden 10.156 m<sup>2</sup> als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Textliche Festsetzung Nr. 10:

*Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.*

Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

### **3.5.2 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß-, Rad- und zufahrtsberechtigter Verkehr“**

Die verkehrliche Anbindung des Kunst- und Kulturparks und des Ausflugslokals Altes Eierhäuschen an das öffentliche Straßennetz erfolgt über den nördlichen Straßenabschnitt des Dammwegs (zwischen Neue Krugallee und dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“).

Bei dem Dammweg handelt es sich um eine öffentlich gewidmete Straße, die aufgrund erfolgter Teileinziehung nur noch in sehr beschränktem Umfang durch den motorisierten Individualverkehr befahrbar ist (s. Kap. I 4.6.2.1). Rad- und Fußgängerverkehr sind uneingeschränkt zulässig.

Die gewidmete Fläche umfasst neben der befahrbaren Straße in einer Ausbaubreite von 4,5 m auch den straßenbegleitenden unbefestigten Seitenstreifen mit Beleuchtungseinrichtungen. Die Breite der gewidmeten Verkehrsfläche beträgt im Einmündungsbereich zur Neue Krugallee 13,8-14,8 m, im übrigen Straßenabschnitt ca. 7,8 m.

Da einerseits der Dammweg aufgrund seines derzeitigen Ausbaustands nicht geeignet ist, zusätzlichen Verkehr aufzunehmen, andererseits den Belangen des Umwelt- und Naturschutzes hinreichend Rechnung zu tragen ist, muss die Ertüchtigung des Dammwegs sehr behutsam und weitgehend innerhalb der bereits gewidmeten Verkehrsfläche erfolgen. Diese reicht grundsätzlich aus, um die Anforderungen an die künftige Ausgestaltung des Dammwegs entsprechend der maßgeblichen Regelwerke erfüllen zu können. Lediglich im Bereich zweier erforderlicher Ausweichbuchten ist zusätzliche Fläche, allerdings in sehr beschränktem Umfang, in Anspruch zu nehmen: Da für die Erschließung des Spreeparks im Zusammenhang mit den Ver- und Entsorgungsvorgängen im Einzelfall auch mit dem Begegnungsfall PKW-LKW und LKW-LKW zu rechnen ist, sind entlang des Dammwegs (zusätzlich zum beschränkten Einfahrtbereich an der Neuen Krugallee) insgesamt drei Ausweichstellen erforderlich (s. Kap. I 4.6.2.2). Da für diese die Breite der festgesetzten Verkehrsfläche von 7,80 m nicht ausreichend ist, war es erforderlich, die Ausweichbuchten bereits lagegenau zu verorten. Dies erfolgte unter Berücksichtigung der Naturschutzbelange (geschützte Baumbestände). Die Ausweichbuchten wurden im Abstand von 160 bis 170 m auf der Nordwestseite der Bestandsfahrbahn angeordnet. Für zwei der drei Ausweichbuchten wurden, wenn auch in sehr begrenztem Umfang, zusätzliche Flächen (jeweils in einer Länge von 17,3 m bzw. 23,3 m und einer Tiefe von 0,6 m) in die festgesetzte Verkehrsfläche einbezogen.

Auch die Entwässerung des auf der künftigen Verkehrsfläche anfallenden Niederschlagswassers kann auf der nachfolgenden Planungsebene, d.h. im Rahmen der Ausführungs- und Genehmigungsplanung umgesetzt werden. Dies wurde in der Machbarkeitsstudie zur Niederschlagswasserbewirtschaftung (FPB, 2022b) zum Bebauungsplan 9-7 nachgewiesen (s. Kap. III 1.5).

Die Anforderungen an die künftige Ausgestaltung des Dammwegs entsprechend der maßgeblichen Regelwerke können aus den oben genannten Gründen innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche erfüllt werden. Diese wird entsprechend der Planungsziele als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß-, Rad- und zufahrtsberechtigter Verkehr“ festgesetzt.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche wird nicht im Bebauungsplan festgesetzt, da ein städtebauliches Erfordernis für eine entsprechend enge Bindung des Straßenbaulastträgers nicht gegeben ist. Ein ausreichendes straßenbautechnisches Regelwerk stellt eine angemessene Aufteilung der Straßenverkehrsfläche sicher. Diese ist innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche umsetzbar, so dass den verkehrlichen Belangen (auch in Hinblick auf die gebotene Verkehrssicherheit) hinreichend Rechnung getragen wird.

Da in der Planunterlage der Bestand dargestellt ist, wird zur Klarstellung die textliche Festsetzung aufgenommen, dass die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzung ist.

Insgesamt werden 7.084 m<sup>2</sup> als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß-, Rad- und zufahrtberechtigter Verkehr“ festgesetzt.

Textliche Festsetzung Nr. 10

*Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.*

Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.

### **3.6 Grünordnerische Festsetzungen**

Als Beitrag zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 a) und Nr. 25 b) BauGB grünordnerische Festsetzungen getroffen. Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ werden insgesamt 81.896 m<sup>2</sup> Fläche zum Anpflanzen bzw. zur Erhaltung von Bepflanzungen sowie zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen.

#### **3.6.1 Flächen mit Pflanzbindung**

Innerhalb des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ und innerhalb des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Ausflugslokal und Räume für Kunst- und Kulturschaffende mit Beherbergung“ haben sich durch das jahrzehntelange Brachliegen wertvolle Grünstrukturen und Lebensräume für geschützte Tier- und Pflanzenarten entwickelt. Die vorhandenen Vegetationsbestände sollen neben den bestehenden Gebäuden und Bauwerken (wie z.B. die ehemaligen Fahrgeschäfte und Wasserbecken) den Park prägen und ihm den besonderen Charakter eines „verlorenen Ortes“ verleihen. Planungsziel ist, den Kunst- und Kulturpark im Einklang mit der Natur zu entwickeln (s. Kap. I 4.7). Die vorhandenen Grünstrukturen aus wertvollen Bestandsbäumen und Sukzessionsvegetation wurden deshalb im Zuge der Projektplanung so weit möglich in das städtebaulich-landschaftsplanerische Konzept integriert. Sie werden durch die Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen sowie vereinzelt auch zur Erhaltung von Gewässern dauerhaft gesichert. Die Festsetzungen tragen dazu bei, den anvisierten hohen Grünanteil im Baugebiet und die Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan sicherzustellen. Zugleich werden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild innerhalb dieser Flächen vermieden.

##### Flächen a, d, e und m

Das geplante Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ wird insbesondere nach Norden durch waldartige Bereiche geprägt. Die Flächen mit der Bezeichnung a, d, e und m umfassen weitgehend diesen waldartigen Bestand. Die Sicherung dieser prägnanten Grünstrukturen sichert die Umsetzung des für das Areal entwickelten städtebaulich-landschaftsplanerischen Konzepts und trägt dem Planungsziel eines stark durchgrüntes Baugebiets Rechnung. Der Erhalt der Flächen a, d, e und m bildet zudem den zentralen Baustein in der Eingriffsvermeidung. Durch diese Maßnahmen kann ein Teil von Eingriffen vermieden werden. Die Flächen bilden durch den waldartigen Baumbestand eine landschaftliche Kulisse, so dass es städtebaulich erforderlich ist, die Flächen an dieser Stelle in ihrem Bestand festzusetzen.

Die Flächen a, d, e und m sind auch überwiegend deckungsgleich mit Flächen, die seitens der Berliner Forsten als Wald nach Landeswaldgesetz eingestuft wurden. Wald ist gemäß § 1 LWaldG wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauerhafte Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die Artenvielfalt, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild sowie die Erholung der Bevölkerung zu erhalten. Eine Festsetzung von Waldflächen wäre jedoch nicht mit den Planungszielen für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ vereinbar. Die aus der Geschichte des Spreeparks noch vorhandenen Fahrgeschäfte, die teilweise auch innerhalb von Waldflächen liegen, sollen als Kunstobjekte inszeniert und begehbar gemacht werden. Diese Nutzung wäre nicht mit Waldrecht vereinbar.

Die Waldvegetation soll aber aufgrund ihrer Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen sowie der Wasser-, Boden- und Klimaschutzfunktion erhalten werden. Die Waldflächen haben eine hohe Bedeutung für die landschaftliche Einbindung des Plangebiets. Die Flächen a, d, e und m werden daher als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Der bestehende Wald ist geprägt durch Laubholz. Durch die Nähe zur Spree und hoch anstehendem Grundwasser ist der Standort grundwassernah. Die bestehenden Lichtungen sollen erhalten werden, da sie auch wertvolle Strukturelemente darstellen.

Die vorhandenen Wege sollen auch die künftige Wegestruktur bilden, damit Eingriffe in den Baumbestand vermieden werden. Zudem sieht die verkehrliche Konzeption für den Kunst- und Kulturpark vor, die ehemalige Parkbahn zu reaktivieren. Von dieser werden positive Effekte hinsichtlich der Erreichbarkeit des Ausflugslokals Altes Eierhäuschen und zu Gunsten der Verkehrsträger des Umweltverbunds erwartet (s. Kap. I 4.6.). Die Parkbahntrasse wird teilweise auch durch die waldartigen Bereiche führen. Die Bindungen für Bepflanzungen gelten deshalb nicht für Wege und die Trasse der Parkbahn.

Textliche Festsetzung Nr. 11:

*Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ ist auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit den Bezeichnungen a, d, e und m die vorhandene Vegetation zu erhalten, zu ergänzen und bei Abgang in der Weise nachzupflanzen, dass der Eindruck eines naturnahen, grundwasserbeeinflussten Laubholzwaldes mit Lichtungen erhalten bleibt. Die Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung gelten nicht für Wege, die Trasse der Parkbahn und für eine Einfriedung innerhalb der Fläche e.*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB

#### Flächen g, h und k

Die Vegetationsbestände innerhalb der Flächen g, h und k prägen das ehemalige Spreeparkareal und wurden in das städtebaulich-landschaftsplanerische Konzept für den Kunst- und Kulturpark integriert. Die Flächen bilden durch den waldartigen Baumbestand eine landschaftliche Kulisse und sind wesentlicher Bestandteil der vorgesehenen Parkinszenierung. Aus diesem Grund ist es städtebaulich erforderlich, die Flächen an dieser Stelle in ihrem Bestand zu sichern. Sie werden deshalb als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die planungsrechtliche Sicherung dieser prägnanten Grünstrukturen trägt dem Planungsziel eines stark durchgrüneten Baugebiets und den Darstellungen des Flächennutzungsplans Rechnung. Sie sind zudem aus naturschutzfachlicher Sicht von besonderer Bedeutung:

Die Fläche mit der Bezeichnung k wurde in der Biotoptypenkartierung als sonstiger Pionierwald bewertet. Die Fläche ist überwiegend identisch mit einer Fläche, die gemäß der Berliner Forsten als Waldfläche nach Landeswaldgesetz eingestuft wurde. Die Flächen g und h wurden in der Biotoptypenkartierung als sonstige Laubholzforsten bewertet. Die Waldstrukturen auf den Flächen g, h und k bilden wertvolle Bereiche für den Naturhaushalt. Sie haben eine hohe Bedeutung für den Klima-, Boden- und Wasserschutz. Die Festsetzung der Flächen g, h und k ist ein wichtiger Baustein in der Eingriffsvermeidung. Durch diese Maßnahmen kann ein Teil von Eingriffen vermieden werden.

Aufgrund der Geländestruktur und der zunehmenden Entfernung von der Spree sind die Standorte eher grundwasserfern ausgeprägt. Die vorhandene Vegetation ist zu erhalten. Entstehende Lücken sind standorttypisch nachzupflanzen. Lichtungen sind dabei aber auch zu erhalten, da sie in einem Waldbestand wertvolle Sonderstrukturen darstellen.

Die vorhandenen Wege sollen auch die künftige Wegestruktur bilden, damit Eingriffe in den Baumbestand vermieden werden. Zudem sieht die verkehrliche Konzeption für den Kunst- und Kulturpark vor, die ehemalige Parkbahn zu reaktivieren (s. Kap. I 4.6.). Die Parkbahntrasse wird teilweise auch durch die waldartigen Bereiche führen. Nach dem derzeitigen Nutzungskonzept für die Fläche des Sondergebiets „Kunst- und Kulturpark“ ist innerhalb der Pflanzbindungsfläche e die Errichtung einer Einfriedung aus funktionalen Gründen erforderlich. Die Bindungen für Bepflanzungen gelten deshalb nicht für Wege, die Trasse der Parkbahn und für eine Einfriedung innerhalb der Fläche mit Pflanzbindung mit der Bezeichnung e.

Textliche Festsetzung Nr. 12:

*Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ ist auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit den Bezeichnungen g, h und k die vorhandene Vegetation zu erhalten, zu ergänzen und bei Abgang in der Weise nachzupflanzen, dass der Eindruck eines naturnahen, grundwasserfernen Laubholzwaldes mit Lichtungen erhalten bleibt. Die Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung gelten nicht für Wege und die Trasse der Parkbahn.*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB

#### Flächen b und c

Gewässer sowie umgebende Waldflächen prägen die Flächen mit der Bezeichnung b und c und sind Zeugnis der früheren Nutzung als Freizeit- und Vergnügungspark. Sie wurden als wichtiges Freiraumelement in das städtebaulich-landschaftsplanerische Konzept für den Kunst- und Kulturpark übernommen, das durch den Bebauungsplan gesichert wird.

Die Gewässer sind in Größe und Form unterschiedlich ausgebildet. Teilweise handelt es sich um kleine, teichartige naturferne Strukturen. Andere wiederum sind größer und naturnäher ausgebildet. Alle sind aber befestigt. Sie haben dennoch einen hohen Wert für den Naturhaushalt. Besonders hervorzuheben ist das Vorkommen von Röhrichten sowie Wasserlinsendecken. Die im westlichen Gewässer der Fläche b vorkommende Zwergwasserlinse ist in Berlin „Vom Aussterben bedroht“ (Rote Liste Kategorie 1). Hier wurden auch Makrophyten nachgewiesen. Die im östlichen Gewässer der Fläche c auftretende Steifborstige Armeleuchteralge ist „stark gefährdet“ und in der Roten Liste Berlin in der Kategorie 2 aufgeführt.

Die Gewässer innerhalb der Flächen b und c haben außerdem eine hohe Bedeutung für Amphibien. In diesen Gewässern wurden Erdkröte und Teichfrosch nachgewiesen. Auf der Fläche c kommt zusätzlich der Teichmolch vor. Der Teichmolch hat im Gewässer der Schwannefahrt eine individuenstarke Population. Im nordwestlichen Gewässer der ehemaligen Wildwasserbahn in der Fläche b mit seiner naturnahen Ausprägung ist das Vorkommen der Erdkröte mit über 300 Individuen am größten. Die umgebenen Waldgebiete stellen für die Erdkröte einen wichtigen Landlebensraum dar. Die Kleingewässer der Fläche b und c und die umgebenden Waldbereiche sind daher zu erhalten. Dies erfolgt durch Festsetzung als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern. Die Festsetzung ist erforderlich, um weitreichende Beeinträchtigungen für Amphibien zu vermeiden und die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans sicherzustellen bzw. dem Vollzug entgegenstehende artenschutzrechtliche Hinderungsgründe zu beseitigen.

Durch die Nähe zur Spree und hoch anstehendem Grundwasser sind die Standorte grundwassernah. Entstehende Lücken sind standorttypisch nachzupflanzen. Lichtungen sind dabei aber auch zu erhalten, da sie in einem Waldbestand wertvolle Sonderstrukturen darstellen.

Die vorhandenen Wege sollen auch die künftige Wegestruktur bilden, damit Eingriffe in den Baumbestand vermieden werden. Zudem sieht die verkehrliche Konzeption für den Kunst-

und Kulturpark vor, die ehemalige Parkbahn zu reaktivieren (s. Kap. I 4.6.). Die Parkbahntrasse wird teilweise auch durch die waldartigen Bereiche führen. Die Bindungen für Bepflanzungen gelten deshalb nicht für Wege und die Trasse der Parkbahn.

Textliche Festsetzung Nr. 13:

*Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ ist auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Gewässern mit den Bezeichnungen b und c die vorhandene Vegetation zu erhalten, zu ergänzen und bei Abgang in der Weise nachzupflanzen, dass der Eindruck eines naturnahen, grundwasserbeeinflussten Laubholzwaldes mit Lichtungen und Kleingewässern erhalten bleibt. Die Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung gelten nicht für Wege und die Trasse der Parkbahn.*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB

#### Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ausflugslokal und Räume für Kunst- und Kulturschaffende mit Beherbergung“

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ausflugslokal und Räume für Kunst- und Kulturschaffende mit Beherbergung“ ist im Bestand durch die Ruine des Ausfluglokals und im westlichen Bereich durch Laubholzforsten geprägt. Die Laubholzforste wurden seitens der Berliner Forsten als Wald nach Landeswaldgesetz eingestuft. Wald ist gemäß § 1 LWaldG wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die Artenvielfalt, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild sowie die Erholung der Bevölkerung zu erhalten. Eine Festsetzung von Waldflächen ist nicht mit dem Planungsziel des Ausfluglokals vereinbar. Die Bäume sollen aber aufgrund ihrer Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen, der Wasserschutz-, Boden- und Klimaschutzfunktion erhalten werden. Die Bäume haben eine hohe Bedeutung für die landschaftliche Einbindung des Ausfluglokals in den Plänterwald, der direkt angrenzt.

Neben dem Erhalt von Bäumen soll der Eindruck eines waldartigen Ausfluglokals durch ergänzende Baum- und Strauchpflanzungen erweckt werden.

Textliche Festsetzung Nr. 14:

*Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ausflugslokal und Räume für Kunst- und Kulturschaffende mit Beherbergung“ sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und durch Baum- und Strauchpflanzungen in der Weise zu ergänzen, dass der Eindruck eines waldartigen Ausfluglokals entsteht. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB

### **3.6.2 Flächen zum Anpflanzen**

In zwei Bereichen des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ sollen die bestehenden Baumbestände zu einem Wald entwickelt und angrenzende Flächen zu Wald arrondiert werden. Diesem Ziel wird durch Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Rechnung getragen. Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden innerhalb der festgesetzten Flächen vermieden und der Parkcharakter des Kunst- und Kulturparks sichergestellt.

#### Fläche f

An der südlichen Grenze des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ befindet sich entlang des Stichweges zum Ausflugslokal Altes Eierhäuschen eine Kastanienallee. Die Allee hat einen hohen Wert für das Landschaftsbild. Die Altbäume weisen jedoch erhebliche Schäden, Faulstellen und reduzierten Wuchs an den Stämmen und im Astwerk auf. Zusätzlich sind sie durch die Kastanienminiermotte befallen. Es ist daher geplant, die Struktur zu erhalten, aber bei Abgang der Gehölze eine Nachpflanzung mit Rot-

Buchen oder Hainbuchen vorzunehmen. Beide Arten sind im Gegensatz zur Kastanie Zielbaumarten des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes und sind für den Standort (schattig, frisch) geeignet. Die Fläche f wird als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Das Anpflanzgebot gilt nicht für Wege.

Die Baumneupflanzungen sollen mindestens einen Stammumfang von 18 cm aufweisen. Damit werden die nachgepflanzten Bäume bereits zur Pflanzung einen ansprechenden Habitus und somit eine optische Wirkung aufweisen.

Textliche Festsetzung Nr. 15:

*Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ ist die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung f unter Einbeziehung vorhandener Bäume durch Baumneupflanzungen mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm so zu ergänzen, dass der Eindruck einer Baumallee entsteht. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Bindung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege.*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

#### Fläche I

Die Fläche I ist im Bestand zum Teil durch Offenflächen und zum Teil durch sonstigen Laubholzforst geprägt. Zur landschaftlichen Einbindung des geplanten Kunst- und Kulturparks soll der bestehende Forst hier um einen naturnahen Laubholzwald ergänzt werden. Die Fläche I wird als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Das Anpflanzgebot gilt nicht für Wege und die Trasse der Parkbahn.

Aufgrund der Entfernung zur Spree ist der Standort grundwasserfern ausgeprägt.

Textliche Festsetzung Nr. 16:

*Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ ist die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung I in der Weise zu bepflanzen, dass der Eindruck eines naturnahen, grundwasserfernen Laubholzwaldes mit Lichtungen entsteht. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Bindung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege und die Trasse der Parkbahn.*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

### **3.6.3 Anpflanzgebot von Bäumen**

Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ ist pro 1.000 m<sup>2</sup> angefangener überbaubarer Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die textliche Festsetzung Nr. 5 definiert. Demnach ist mit Ausnahme der Flächen zum Erhalt und zur Entwicklung von Bepflanzungen (Flächen a-m) die gesamte im Sondergebiet gelegene Grundstücksfläche überbaubar. Sie weist eine Gesamtgröße von rund 115.674 m<sup>2</sup> auf. Für die Ermittlung der zu pflanzenden Bäume sind daher 115.674 m<sup>2</sup> zu Grunde zu legen. Danach wären 116 Bäume zu pflanzen. Damit wird auch außerhalb der Flächen a-m ein Anteil von Biovolumen bestehen. Die geplante Festsetzung ist städtebaulich erforderlich, um auch zukünftig eine Durchgrünung des Baugebiets bzw. den parkartigen Charakter des Kunst- und Kulturparks sowie die Einbindung in das Landschaftsbild sicherzustellen. Auf diese Weise wird zudem sichergestellt, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan, der das Areal als Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil darstellt, entwickelbar ist. Schließlich dient die Verpflichtung zur Anpflanzung von Einzelbäumen auch der Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Die Bezugsgröße für Baumpflanzungen (1 Baum pro 1.000 m<sup>2</sup> angefangener überbaubarer Grundstücksfläche) wurde unter Beachtung des festgesetzten Nutzungsmaßes und sich daraus ergebender Freiflächen so gewählt, dass das beabsichtigte städtebauliche Planungsziel unter Berücksichtigung der Zumutbarkeit der Maßnahme erreicht wird. Ein höherer Anteil an

Bäumen würde hingegen die Nutzbarkeit des Sondergebiets zu stark einschränken. Großkronige, heimische, standortgerechte Laubbäume entsprechen dem Gebietscharakter und sind deshalb Bestandteil der Festsetzung. Zur Erreichung einer optisch wahrnehmbaren Wirkung nach der Pflanzung werden Bäume mit einem Stammumfang größer 16 cm festgesetzt. Vorhandene Bäume sind dabei anzurechnen. Damit soll auch ein Erhalt des Baumbestandes außerhalb der festgesetzten Flächen für grünordnerische Maßnahmen erreicht werden. Gerade die bestehenden Bäume haben nicht nur eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild, sondern wirken sich auch klimatisch entlastend aus. Sie tragen außerdem dazu bei, dass der lokale Wasserhaushalt durch einen hohen Anteil an Verdunstung gestärkt wird.

Textliche Festsetzung Nr. 17:

*Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ ist pro 1.000 m<sup>2</sup> angefangener überbaubarer Grundstücksfläche ein großkroniger, heimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm außerhalb der Flächen a, b, c, d, e, f, g, h, i, j, k, l und m zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und 25 b) BauGB

#### **3.6.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Zwei Bereiche im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“, die besonders wertvoll als Lebensraum für geschützte Tier- und Pflanzenarten sind, werden als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

##### Fläche i

Die Fläche mit der Bezeichnung i ist im Bestand überwiegend durch sonstige Vorwälder frischer Standorte geprägt. Die Vorwälder haben eine hohe Bedeutung für den Klima-, Boden- und Wasserschutz. Aufgrund der Geländestruktur und der zunehmenden Entfernung von der Spree sind die Standorte eher grundwasserferner ausgeprägt. Die vorhandene Vegetation ist zu erhalten. Lichtungen sind dabei aber auch zu erhalten, da sie in einem Waldbestand wertvolle Sonderstrukturen darstellen. Im Bestand gibt es bereits eine ruderale Staudenflur, die zum Teil zu erhalten und weiterzuentwickeln ist.

Die Fläche südlich des Riesenrades wurde im Rahmen der faunistischen Kartierung als Lebensraum für Erdkröten kartiert. Dieser Lebensraum ist zu erhalten und soll aber auch aufgewertet werden.

Aufgrund der Entwicklungsziele wird die Fläche i als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft angelegt.

Die vorhandenen Wege sollen auch die künftige Wegestruktur bilden, damit Eingriffe in den Baumbestand vermieden werden. Es kann ein Anteil von maximal 15% Wegeflächen zugelassen werden.

Textliche Festsetzung Nr. 18:

*Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ ist die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung i als naturnaher, grundwasserferner Laubholzwald mit Amphibienhabitat zu entwickeln und zu erhalten. Innerhalb dieser Fläche können Wegeflächen mit einem Anteil von maximal 15 % zugelassen werden.*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

### Fläche j

Die Fläche j hat im Bestand zum Teil bereits eine Bedeutung für Bienen, Heuschrecken, Tagfalter, Spinnen und Wespen. Durch die Festsetzung des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ erfolgt zum Teil eine Überplanung der Insektenlebensräume. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde festgestellt, dass eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population nicht zu vermeiden sein wird. 7.142 m<sup>2</sup> der Habitatfläche der Insekten gehen verloren. Durch die Neuanlage von Flächen und die Aufwertung bestehender Flächen kann ein Teil der Beeinträchtigungen aufgenommen werden. Auf der Fläche j werden 3.402 m<sup>2</sup> Insektenlebensraum aufgewertet und 1.697 m<sup>2</sup> neu angelegt.

Aufgrund der Entwicklungsziele wird die Fläche j als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft angelegt.

Die vorhandenen Wege sollen auch die künftige Wegestruktur bilden, damit Eingriffe in den Baumbestand vermieden werden. Es kann ein Anteil von maximal 15 % Wegeflächen zugelassen werden.

Textliche Festsetzung Nr. 19:

*Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ ist die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung j als blütenreiche Wiese für Insekten zu entwickeln und zu erhalten. Innerhalb dieser Fläche können Wegeflächen mit einem Anteil von maximal 15 % zugelassen werden.*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

## **3.7 Immissionsschutz/Klimaschutz**

### **3.7.1.1 Beschränkung der Zulässigkeit von Brennstoffen**

Das Plangebiet liegt gemäß FNP vollständig im Vorranggebiet für Luftreinhaltung. Aus diesem Grund wird die Zulässigkeit von Brennstoffen beschränkt. Durch textliche Festsetzung wird gesichert, dass im Plangebiet nur die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zulässig ist. Andere Brennstoffe sollen zur Wahrung der Belange der Luftreinhaltung im Sinne des BImSchG nur zulässig sein, wenn die Emissionswerte geringer oder höchstens gleichwertig zu denen von Heizöl EL sind. Die Beschränkung dient der Verringerung der Luftschadstoffemissionen und damit dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Vorranggebiet der Luftreinhaltung.

Textliche Festsetzung Nr. 20:

*Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nur die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB.

## **3.8 Leitungsrechte**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans verlaufen übergeordnete Gasleitungen. Eine Leitung liegt innerhalb des Uferbereichs, der als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Uferwanderweg“ gesichert wird. Eine andere quert die Fläche des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Ausflugslokal und Räume für Kunst- und Kulturschaffende mit Beherbergung“. Da es sich bei der Fläche des Ausflugslokals um ein bebaubares Grundstück handelt, wird die Leitungstrasse mit den erforderlichen Schutzabständen als mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers zu belastende Fläche festgesetzt. Durch die Festsetzung kann erreicht werden, dass die Existenz der Leitung beachtet wird und z. B.

eine dauerhafte Bepflanzung auf dem „Leitungsgraben“ unterbleibt, die einen technisch gebotenen Zugriff erschweren würde.

Eine entsprechende Festsetzung für die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Uferwanderweg“ ist nicht erforderlich, da sich die betroffenen Grundstücke im Eigentum des Landes befinden und dieses grundsätzlich bereit ist, eine zum Wohl der Allgemeinheit erforderliche Inanspruchnahme zu gewähren.

Textliche Festsetzung Nr. 21

*Die Fläche p ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des Unternehmensträgers zu belasten.*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

### **3.9 Kennzeichnungen**

Das gesamte Areal des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ ist unter der Nummer 6156 im Bodenbelastungskataster als Altlastenverdachtsfläche eingetragen. Die konkrete Belastungssituation ist dabei differenzierter zu betrachten. Das Areal wurde mehrmals weiträumig untersucht. Die Flächen mit nachweislich schädlichen Bodenverunreinigungen sind dabei räumlich sehr eng begrenzt. Alle bekannten nachhaltigen Bodenverunreinigungen wurden zwischenzeitlich weitestgehend saniert.

Die Hot-Spot-Sanierung eines Arsenschadens wurde mittlerweile abgeschlossen. Bei dieser Hot-Spot-Sanierung wurde der schadstoffhaltige Boden mit lokal außerordentlich hohen Schadstoffen – soweit machbar – gegen unbelasteten Boden ausgetauscht. Auf Grund von bestehenden Baukörpern und zur Vermeidung unnötiger Baumfällungen, wurde der Verbleib von Restbelastungen im Boden in einzelnen Randbereichen als vertretbar eingestuft, zumal in diesem nur lokal eng begrenzte Grundwasserverunreinigungen vorliegen. Auf Grund der verbliebenen Restbelastungen ist dieser Bereich im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet.

Auf der nachfolgenden Planungsebene, d.h. im Zuge der Genehmigungs- und Ausführungsplanung, ist eine Neubewertung der Altlastensituation durch die zuständige Bodenschutzbehörde auf der Grundlage weitergehender Untersuchungen erforderlich, wenn insbesondere die sensible Nutzung von Flächen (z.B. Kinderspielflächen) oder und eine Versickerung anfallenden Niederschlagswassers geplant wird.

### **3.10 Nachrichtliche Übernahmen**

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sollen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

#### **3.10.1 Wasserschutzgebiet**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-7 umfasst Teile der Wasserschutzzonen III A und III B des Wasserschutzgebiets Johannisthal, das durch die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Johannisthal (Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal) vom 31. August 1999 (GVBl. S. 522), geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 6. April 2009 (GVBl. S. 168) festgesetzt ist.

Die Abgrenzungen der Wasserschutzzonen wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Zudem erfolgt ein Hinweis im Bebauungsplan (s. Kap. III 3.11).

#### **3.10.2 Landschaftsschutzgebiet**

Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Uferwanderweg“, die Flächen für Wald, die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß-, Rad- und zufahrtsberechtigter Verkehr“ sowie der überwiegende Teil des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Ausfluglokal und Räume für Kunst- und Kulturschaffende mit Beherbergung“ liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Plänterwald. Dieses ist durch Verordnung zum Schutz

der Landschaft des Plänterwaldes im Bezirk Treptow von Berlin vom 24.09.1998 (GVBl. S. 291) festgesetzt.

Die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Zudem erfolgt ein Hinweis im Bebauungsplan (s. Kap. III 3.11).

### 3.10.3 Baudenkmale

Die als Baudenkmal geschützte ehemalige Gaststätte Altes Eierhäuschen sowie der denkmalgeschützte Eiskeller wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

### 3.11 Hinweise

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-7 liegt in den Wasserschutz-zonen III A und III B des Wasserschutzgebiets Johannisthal. Darauf wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Hinweis Nr. 1

*Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich gemäß Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Johannisthal (Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal) vom 31.08.1999 (GVBl. S. 522), geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 06.04.2009 (GVBl. S. 168) in der Schutzzone III A und III B des Schutzgebietsteils Johannisthal.*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 6 BauGB

Der überwiegende Teil des Plangebiets liegt im Landschaftsschutzgebiet Plänterwald. Darauf wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Hinweis Nr. 2:

*Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich gemäß Verordnung zum Schutz der Landschaft des Plänterwaldes im Bezirk Treptow von Berlin vom 18.10.1998 (GVBl. S. 291) im Landschaftsschutzgebiet Plänterwald.*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 6 BauGB

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde in Verbindung mit den grünordnerischen Festsetzungen für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ und das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ausflugslokal und Räume für Kunst- und Kulturschaffende mit Beherbergung“ eine Pflanzliste erarbeitet, deren Anwendung im Zuge der Projektrealisierung empfohlen wird. Darin sind Baum- und Straucharten sowie Arten für blütenreiche Wiesen enthalten, die mit dem Schutzzweck der Landschaftsschutzverordnung Plänterwald einhergehen.

Hinweis Nr. 3

*Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nrn. 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 und 19 wird die Verwendung von Arten der der Begründung als Anlage 3 beigefügten Pflanzliste vom 24.09.2021 empfohlen.*

Die in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten Flächen für grünordnerische Maßnahmen basieren auf dem „Grünordnerischen Konzept Spreepark“, das der Begründung als Anlage beigefügt ist. Diesem Plan kann die genaue Lage der Flächen entnommen werden, die geometrische Eindeutigkeit der Festsetzungen ist damit gegeben.

Hinweis Nr. 4

*Der zeichnerischen Festsetzung der Flächen a, b, c, d, e, f, g, h, i, j, k, l und m liegt der der Begründung als Anlage 5 beigefügte Plan „Grünordnerisches Konzept Spreepark“ vom 30.05.2022 zu Grunde.*

### 3.12 Öffentlich-rechtliche Vereinbarung

Zwischen dem Bezirk Treptow-Köpenick von Berlin und der Projektträgerin des Kunst- und Kulturparks wird eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung abgeschlossen, die planergänzende Vereinbarungen zum Gegenstand hat. Dies sind insbesondere verbindliche Regelungen

- zum naturschutzrechtlichen Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs,
- zum forstwirtschaftlichen Ausgleich durch Sicherung einer Walderhaltungsabgabe,
- zum naturschutzfachlichen Artenschutz (z.B. Umsetzung einer Umweltbaubegleitung),
- zur Erarbeitung und Umsetzung eines detaillierten Entwässerungskonzeptes auf Grundlage der Machbarkeitsstudie zur Niederschlagswasserbewirtschaftung (FPB, 2022b),
- zur Umsetzung von Maßnahmen zur Verbesserung der Erreichbarkeit des Kunst- und Kulturparks, z.B. für Fuß- und Radverkehr sowie
- zur Sicherstellung der verkehrstechnischen Funktionssicherheit des Dammwegs durch die Herstellung einer Wendeanlage.

## 4 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange, insbesondere der Belange von Natur und Landschaft

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, um die verschiedenen Nutzungsansprüche an den Raum miteinander in Einklang zu bringen. Die abwägungsrelevanten Belange sind insbesondere im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens durch die formelle Beteiligung von Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit zu ermitteln.

Diesen Anforderungen trägt der Bebauungsplan 9-7 Rechnung. Insbesondere sind die Ergebnisse der frühzeitigen sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 bzw. Abs. 2 BauGB in den Bebauungsplan bzw. die dazugehörigen Fachgutachten eingeflossen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans 9-7 werden insbesondere folgende Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB berücksichtigt:

### Öffentliche Belange

- Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung,
- Belange von Freizeit und Erholung,
- Belange erhaltenswerter Plätze von geschichtlicher und städtebaulicher Bedeutung,
- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden,
- Belange des Immissionsschutzes,
- Belange des Verkehrs und der Mobilität der Bevölkerung unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,
- Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege,
- die Belange der Forstwirtschaft und
- beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzepte und sonstige städtebauliche Planungen.

### Private Belange

- Belange der Eigentümerin der im Plangebiet gelegenen Grundstücke,
- Belange der für die Planung und den Betrieb des geplanten Kunst- und Kulturparks beauftragten Projektträgerin sowie
- Belange der im Umfeld lebenden und arbeitenden Menschen, z.B. mögliche Befürchtungen hinsichtlich einer massiven Verschärfung der Parkraumsituation und einer Störung der Wohn- und Nachtruhe.

Des Weiteren sind im Bebauungsplan die Ziele und Grundsätze der Raumordnung zu beachten (s. Kap. I 3.1).

Der Bebauungsplan 9-7 berücksichtigt in besonderem Maße die kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung sowie die Belange von Freizeit und Erholung. Die Festsetzungen des Bebauungsplans 9-7 zur Art der baulichen Nutzung ermöglichen die Realisierung eines Kunst- und Kulturparks mit einem vielfältigen Kunst-, Kultur- und Bildungsangebot sowie Möglichkeiten der Freizeit- und Erholungsgestaltung. Aufgrund der Bandbreite an zulässigen Nutzungen, Anlagen und Einrichtungen ist die Umsetzung eines umfassenden und vielseitigen Betriebs- und Nutzungskonzepts möglich, welches verschiedene Zielgruppen aller Altersstufen anspricht und insbesondere die Belange von Familien, jungen und alten Menschen hinreichend berücksichtigt. Zugleich gewährleisten die Festsetzungen des Bebauungsplans eine dem Standort angemessene Nachfolgenutzung des ehemaligen Spreeparks, der aufgrund seiner Jahrzehnte währenden Nutzung als Freizeit- und Vergnügungspark städtebauliche Bedeutung errungen hat. Auch wird übergeordneten Planungszielen und -grundsätzen entsprochen, da der Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen schafft, um die innerstädtische, bereits in Teilen versiegelte und brachgefallene Fläche des ehemaligen Spreeparks unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur reaktivieren zu können. Auf diese Weise sichert er in räumlicher Nähe zu vorhandenen Wohn- und Arbeitsgebieten umfangreiche Flächen, die der Öffentlichkeit wieder zugänglich gemacht werden sollen. Dem Gebot der Innenentwicklung und der funktionalen Nutzungsmischung wird auf diese Weise entsprochen.

In der Abwägung zum Bebauungsplan wird auch den Belangen von Umwelt, Natur und Landschaft und dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (auf vielfältige Weise) besonderes Gewicht beigemessen:

Die Inanspruchnahme bislang unversiegelter Flächen wird durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung auf das für die Umsetzung der Projektplanung erforderliche Maß beschränkt. Zugleich wird durch Festsetzung von Flächen für grünordnerische Maßnahmen die bauliche Entwicklung auf weniger sensible Bereiche gelenkt. Insgesamt wird nur eine relativ geringe bauliche Dichte ermöglicht. Insbesondere die festgesetzte zulässige Grundfläche, durch die eine GRZ von maximal 0,4 ermöglicht wird, und die auch nicht durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit deren Zufahrten sowie unterirdische Bauwerke überschritten werden kann, sichert einen hohen Anteil unversiegelter Freifläche.

Grünordnerische Festsetzungen gewährleisten den park- bzw. waldartigen Charakter des geplanten Kunst- und Kulturparks sowie des Ausflugslokals. Die Festsetzung umfangreicher Flächen für grünordnerische Maßnahmen dient zugleich dazu, erhebliche Umweltauswirkungen und erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds zu vermeiden bzw. zu minimieren. Aufgrund der hohen Verdunstungsleistung der Vegetation haben diese überwiegend baumbestandenen Flächen positive Effekte auf das lokale Klima und den natürlichen Wasserhaushalt und sind Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten. Zudem sorgen sie in Verbindung mit den als Fläche für Wald festgesetzten Teilen des Plänterwalds und dem als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Uferwanderweg“ gesicherten Uferbereich, dass die baulich nutzbaren Flächen im Plangebiet auch weiterhin in einen Grün- und Freiraumverbund eingebettet sind. Damit wird auch der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds als weiteren zu berücksichtigendem öffentlichem Belang im Bebauungsplan Rechnung getragen. Durch die planungsrechtliche Sicherung des Plänterwalds werden zudem die vielfältigen ökologischen Funktionen der Waldflächen und forstwirtschaftliche Belange in besonderem Maße in der Planung berücksichtigt.

Um die Belange von Umwelt, Natur und Landschaft sachgerecht berücksichtigen zu können, wurde eine Umweltprüfung mit integrierter Eingriffsbewertung und artenschutzrechtlicher

Prüfung durchgeführt. Dabei wurden die Auswirkungen des Bebauungsplans 9-7 auf die Schutzgüter Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, den Menschen, die Gesundheit des Menschen und der Bevölkerung, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie das Wirkungsgefüge zwischen ihnen ermittelt, bewertet und im Umweltbericht dargestellt (s. Kapitel II). Im Ergebnis wurde festgestellt, dass im Sondergebiet „Kunst- und Kulturpark“ voraussichtlich mit erheblichen Umweltauswirkungen auf Boden, Wasser und Pflanzen zu rechnen ist. Für das Landschaftsbild werden positive Wirkungen erwartet. Für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ausfluglokal und Räume für Kunst- und Kulturschaffende mit Beherbergung“ wurden erhebliche Umweltauswirkungen für Boden, Wasser, Klima/Luft und Pflanzen prognostiziert. Auch hier werden positive Wirkungen auf das Landschaftsbild erwartet. Im Bereich der geplanten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß-, Rad- und zufahrtberechtigter Verkehr“ (Dammweg) ist voraussichtlich mit erheblichen Umweltauswirkungen auf Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen und das Landschaftsbild zu rechnen.

Des Weiteren wurden erhebliche Beeinträchtigungen durch Eingriffe in die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, im Bereich des Dammwegs zusätzlich auch in das Landschaftsbild festgestellt:

Der durch das Sondergebiet „Kunst- und Kulturpark“ vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft wird durch planinterne Ausgleichsmaßnahmen zu 86 % ausgeglichen. Da ein vollständiger planinterner Ausgleich nicht möglich ist, wurden Möglichkeiten eines weiteren planexternen Ausgleichs geprüft. Trotz umfangreicher Recherchen innerhalb des Bezirks Treptow-Köpenick sowie bezirks- als auch länderübergreifender Suche würde nur eine Maßnahme in Betracht kommen, die als planexterne Maßnahme für den Eingriffsverursacher „Kunst- und Kulturpark“ herangezogen werden könnte. Dabei handelt es sich um die Pflanzung von 900 Bäumen in öffentlichen Straßen oder Grünflächen im Bezirk Treptow-Köpenick. Durch diese Maßnahme könnte der planermöglichte Eingriff bis maximal 94,5 % ausgeglichen werden. Im Ergebnis zeigt sich, dass eine vollständige Kompensation nur mit einer Änderung der Planung verbunden mit einer Reduzierung des Nutzungsmaßes einhergehen könnte, die auf eine weitere Reduzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft abzielt. Dies wiederum würde jedoch der planerischen Intention des Bebauungsplans und somit der planerischen Sicherung des gesamtstädtischen Vorhabens grundsätzlich entgegenstehen. Die Verfügbarkeit bzw. Verwertbarkeit der Flächen des ehemaligen Spreeparks für eine künstlerische sowie kulturelle nachhaltige Nutzung würde dadurch erheblich reduziert werden. Eine Reduzierung des geplanten Nutzungsmaßes wurde demzufolge nicht weiterverfolgt. Darüber hinaus stellt die Pflanzung von 900 Bäumen für die Projektträgerin eine zusätzliche finanzielle Belastung dar, die die zu beachtende wirtschaftliche Tragfähigkeit des gesamtstädtischen Vorhabens erheblich beeinträchtigen würde.

Grundsätzlich stellt der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft einen öffentlichen Belang dar, der der Abwägung zugänglich ist. In der Abwägung mit anderen Belangen unter Berücksichtigung der Zumutbarkeitsprüfung wird deshalb zugunsten der Planungsziele auf einen vollständigen Ausgleich der planermöglichten Eingriffe im Bereich des Sondergebiets „Kunst- und Kulturpark“ verzichtet. Im Ergebnis der Verhältnismäßigkeits- und Zumutbarkeitsprüfung wird die Pflanzung von 450 Bäumen in öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Straßen als Ausgleichsmaßnahme festgelegt. Durch diese Maßnahme wird der vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft im Sondergebiet „Kunst- und Kulturpark“ bis zu 90,0 % ausgeglichen. Damit wird weiterhin der durch die Planung verursachte Eingriff in Natur und Landschaft nahezu ausgeglichen. Es verbleibt ein Defizit von nur 10,0 %, das im Ergebnis der folgenden Abwägung städtebaulich vertretbar ist: Durch den Kunst- und Kulturpark werden im innerstädtischen Bereich, wie oben dargelegt, zusätzliche Flächen für ein vielfältiges Kunst-, Kultur- und Bildungsangebot sowie Möglichkeiten der Freizeit- und Erholungsgestaltung in einem naturnahen Umfeld entstehen. Vor dem Hintergrund der wachsenden Stadt und dem weiterhin hohen Bedarf an zentral gelegenen Ausflugs- und Naherholungszielen besteht deshalb ein großes öffentliches Interesse an der nachhaltigen Nutzung des ehemaligen Spreeparks, die Zielgruppen aller Altersstufen zu Gute kommen wird. Durch die Planung wird ein kulturhistorisch bedeutender Ort erhalten und unter Inanspruchnahme bereits vorhandener Infrastruktur mit neuem Nutzungskonzept zu einem Park neuen Typs weiterentwickelt. Selbst auf nationaler Ebene ist kein weiterer Natur- und Landschaftspark mit Kunst- und Kulturausrichtung zu finden, so dass dem planermöglichten Kunst- und Kulturpark ein Alleinstellungsmerkmal zukommen wird.

Ein Ausgleich von insgesamt 90 % des planermöglichten Eingriffs ist auch vor dem Hintergrund umfangreicher anderer, im Zuge der Parkentwicklung durch die Projektträgerin durchzuführender Maßnahmen gerechtfertigt. Diese haben zum Teil auch positive Auswirkungen auf die Umwelt bzw. Natur und Landschaft, können jedoch nicht im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung als Ausgleichsmaßnahme angerechnet werden. Dies betrifft insbesondere umfangreiche Maßnahmen zur Vermeidung erheblicher Umweltauswirkungen (wie die ökologische Baubegleitung) sowie zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte. Weiterhin betrifft dies Maßnahmen des Erschließungs- und Mobilitätskonzepts, die sich positiv auf die Umwelt auswirken, da sie zur Steigerung der Attraktivität der Träger des Umweltverbunds beitragen und das Aufkommen des motorisierten Individualverkehrs mitsamt dessen schädlichen Umweltauswirkungen reduzieren können. Beispielhaft sei hier die Schaffung von Mobilitätspunkten an den umliegenden S-Bahnhöfen oder die Ertüchtigung des sogenannten Wasserwegs als übergeordnete Radwegeverbindung genannt. In der Abwägung wurde außerdem berücksichtigt, dass der Kunst- und Kulturpark dem zentralen Leitgedanken einer hohen Nachhaltigkeit folgend entwickelt werden soll, in dem der Bestand erhalten und unter Berücksichtigung experimenteller und ökologischer Techniken und Bauweisen sowie alternativer Technologien weiterentwickelt bzw. weitergebaut wird.

All diese öffentlichen Belange werden in Verbindung mit der Zumutbarkeitsprüfung in ihrer Gesamtheit stärker gewichtet als ein vollständiger Ausgleich der planermöglichten Eingriffe im Sondergebiet „Kunst- und Kulturpark“.

Als Ausgleich für Eingriffe, die durch die geplante Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß-, Rad- und zufahrtsberechtigter Verkehr“ (Dammweg) vorbereitet werden, erfolgt eine Entsiegelung eines Teils des Pionierwegs im Plänterwald. Für die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß-, Rad- und zufahrtsberechtigter Verkehr“ (Dammweg) verbleiben nach Maßnahmen am Pionierweg noch 61 % des Eingriffs. Der verbleibende Eingriff ist mit 2.413,5 m<sup>2</sup> aber bezogen auf das Gesamtvorhaben „Kunst- und Kulturpark“ verhältnismäßig gering. Die Sicherung der Maßnahme Pionierweg erfolgt in der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung (s. Kap. III 3.12). Damit verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen. Die Eingriffe sind damit ausgeglichen.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass der im Bebauungsplan 9-7 vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft soweit ausgeglichen wird, dass keine erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen auf den Naturhaushalt verbleiben.

Weiterhin bereitet der Bebauungsplan in Teilen eine Waldumwandlung vor. Da keine Maßnahmen zum Waldausgleich im Plangebiet oder im Bezirk Treptow-Köpenick möglich sind, wurde mit den Berliner Forsten die Zahlung einer Walderhaltungsabgabe vereinbart. Für die Waldumwandlung, die durch das Sondergebiet „Kunst- und Kulturpark“ vorbereitet wird, ist die Zahlung einer Walderhaltungsabgabe in Höhe von 108.492,75 € zu leisten. Die Walderhaltungsabgabe für die Inanspruchnahme von 3.359 m<sup>2</sup> in Anspruch genommene Waldfläche im Bereich des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Ausfluglokal und Räume für Kunst- und Kulturschaffende mit Beherbergung“ beträgt 58.950,45 €.

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde festgestellt, dass dem Bebauungsplan keine artenschutzrechtlichen Hinderungsgründe entgegenstehen, sofern planergänzende Vereinbarungen in der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung getroffen werden. Folgende grundsätzliche Maßnahmen sind erforderlich, um Störungen während der Fortpflanzungszeiten und Tötungen zu vermeiden:

- Suche nach dauerhaft geschützten Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen vor Abriss oder Umgestaltung von Gebäuden und Baumfällungen,
- keine Maßnahmen an Gebäuden und Bäumen in der Fortpflanzungszeit zwischen März und September,
- Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG im Falle der Beeinträchtigung von Lebensstätten und
- Ausgleich von Niststätten nach den Maßgaben des § 3 der Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten des Landes Berlin.

Weiterhin ist bei Baumaßnahmen im Bereich des geplanten Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ und im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß-, Rad- und zufahrtsberechtigter Verkehr“ (Dammweg) ein 100 m Radius um den Habichthorst zu beachten.

Es ist ein Beleuchtungskonzept für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erstellen. Es bedarf einer Umweltbaubegleitung im Rahmen der Vorhabenumsetzung allgemein zum Schutz wertvoller Biotopbestände und speziell in Bezug auf die Amphibienvorkommen.

Im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß-, Rad- und zufahrtsberechtigter Verkehr“ (Dammweg) erfolgt eine Umweltbaubegleitung zum Schutz der Einzelbäume im Rahmen der Baumaßnahme. Des Weiteren erfolgen weitere Untersuchungen der Vorkommen von Amphibien im Zeitraum Anfang Februar bis Ende Oktober 2022.

Im Bereich des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Ausfluglokal und Räume für Kunst- und Kulturschaffende mit Beherbergung“ werden Ersatzniststätten und die Umgestaltung der Turmspitze als Fledermausquartier als Maßnahmen festgelegt.

Im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß-, Rad- und zufahrtsberechtigter Verkehr“ (Dammweg) sind geschützte Eichen-Hainbuchenwälder betroffen. Im angrenzenden Plänterwald und im sonstigen Bezirk Treptow-Köpenick stehen keine Flächen für eine Entwicklung eines geschützten Biotops zur Verfügung. Zur Beseitigung des geschützten Biotops ist eine artenschutzrechtliche Befreiung bei der oberen Naturschutzbehörde zu beantragen. Nach der Genehmigung einer artenschutzrechtlichen Befreiung stehen dem Bebauungsplan keine unüberwindbaren biotopschutzrechtlichen Verbotstatbestände entgegen.

Die Sicherung der Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich und Artenschutz erfolgt im Bebauungsplan sowie in der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung. Mit den festgesetzten bzw. vereinbarten Maßnahmen ist davon auszugehen, dass die durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft soweit ausgeglichen werden, dass keine erheblichen und nachhaltigen Eingriffe in Natur und Landschaft verbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht gestaltet wird. Außerdem stehen der Planung keine artenschutzrechtlichen Konflikte sowie Konflikte mit Fachgesetzten (Landeswaldgesetz) entgegen.

Mit den Belangen von Natur und Landschaft waren zudem die Belange des Verkehrs, insbesondere denen des motorisierten und nicht motorisierten Verkehrs sowie der Verkehrssicherheit in Einklang zu bringen. Dies war auch deshalb von maßgeblicher Bedeutung, da der Dammweg die einzige Zufahrtsstraße zum Sondergebiet „Kunst- und Kulturpark“ ist und aufgrund seiner Lage im Landschaftsschutzgebiet und der angrenzenden Wald- und geschützten Biotopflächen nur bedingt geeignet ist, zusätzliche Verkehre aufzunehmen. Im Ergebnis intensiver Abstimmung und Abwägung wird weitgehend nur die bereits gewidmete Straßenverkehrsfläche des Dammwegs als Verkehrsfläche festgesetzt und das Verkehrsaufkommen durch die besondere Zweckbestimmung „Fuß-, Rad- und zufahrtsberechtigter Verkehr“ beschränkt.

Dies wird sich in Verbindung mit dem für den geplanten Kunst- und Kulturpark entwickelten Erschließungs- und Mobilitätskonzept auch günstig auf das vorhandene Straßennetz und auf die südlich der Neue Krugallee gelegenen Wohngebiete auswirken. Die Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan zeigt auf, dass das durch den Kunst- und Kulturpark zusätzlich zu erwartende Verkehrsaufkommen verträglich abgewickelt werden kann und zusätzlich erforderlicher Parkraum durch vorhandene Kapazitäten im Umfeld gedeckt werden kann. Mögliche Befürchtungen der Bewohnerschaft hinsichtlich massiver Beeinträchtigungen der Stellplatzsituation können deshalb durch die durchgeführte Verkehrsuntersuchung ausgeräumt werden. Gleiches gilt in Hinblick auf mögliche Befürchtungen hinsichtlich einer Störung der Wohn- und Nachtruhe durch den Betrieb des geplanten Kunst- und Kulturparks. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde sichergestellt, dass auch diesem privaten Belang der im Umfeld des Plangebiets lebenden und arbeitenden Menschen bzw. den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen wird. Zur Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Diese zeigt auf, dass die vom Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ ausgehenden Schallemissionen durch Verkehr-, Gewerbe-, Freizeit- und

Veranstaltungslärm nicht zu unüberwindbaren Konflikten führen wird. Potentielle Konflikte sind gering und können in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren gelöst werden.

Besondere Berücksichtigung fanden zudem die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege. Der kulturhistorischen Bedeutung der ehemaligen Ausflugsgaststätte Altes Eierhäuschen wird durch die Festsetzung des Standorts als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ausflugslokal und Räume für Kunst- und Kulturschaffende mit Beherbergung“ Rechnung getragen. Die als Baudenkmal unter Schutz stehenden Gebäude werden durch Baukörperausweisung gesichert. Zudem sichern die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, dass nicht mehr Grundstücksfläche bebaut werden kann als – im Einvernehmen mit der Denkmalfachbehörde – bereits genehmigt wurde.

In die Abwägung zum Bebauungsplan wurden schließlich auch die vom Senat beschlossenen Stadtentwicklungspläne und sonstige städtebauliche Planungen sowie die bezirkliche Bereichsentwicklungsplanung eingestellt. Daraus folgt insbesondere die planungsrechtliche Sicherung des Ufergrünzugs als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Uferwanderweg“ und die Sicherung des im Plangebiet gelegenen innerstädtischen Erholungsgebiets Plänterwald.

Alle Flächen im Plangebiet befinden sich im Eigentum des Landes Berlin. Der Bebauungsplan wurde in einem kontinuierlichen Abstimmungsprozess zwischen der landeseigenen Grün Berlin GmbH, die für die Planung und den Betrieb des geplanten Kunst- und Kulturparks beauftragt ist, und dem Bezirk Treptow-Köpenick aufgestellt. Planergänzende Vereinbarungen werden verbindlich in einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung gemäß § 11 BauGB getroffen. Vor diesem Hintergrund kann davon ausgegangen werden, dass die Belange der Grundstückseigentümerin bzw. Projektträgerin berücksichtigt worden sind. Die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan ermöglichen die Realisierung des geplanten Kunst- und Kulturparks. Alle Einschränkungen in der Grundstücksausnutzung – wie die Flächen mit Bindung und zum Erhalt von Bepflanzungen oder die Beschränkung zulässiger Stellplätze – sind aus Gründen der Schaffung eines attraktiven, durchgrüntes Parks sowie der Einpassung in die Umgebung angemessen und stellen keine unzumutbare Belastung dar. Sie lassen ausreichend Spielräume für individuelle Entwicklungen zu und orientieren sich am hierfür erforderlichen Mindestmaß.

Im weiteren Bebauungsplanverfahren werden weitere abwägungsrelevante Belange durch die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ermittelt.

## **IV Auswirkungen der Planung**

### **1 Städtebauliche Auswirkungen**

Der Bebauungsplan 9-7 wird auf vielfältige Weise positive städtebauliche Auswirkungen haben. Er schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür, dass die Fläche des ehemaligen Spreeparks, der aufgrund seiner Jahrzehnte währenden Nutzung als Freizeit- und Vergnügungspark von städtebaulicher Bedeutung ist, wiedergenutzt und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden kann. Auf diese Weise wird eine innerstädtische, bereits in Teilen versiegelte Fläche unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur reaktiviert und die dem Standort angemessene Nachfolgenutzung als Kunst- und Kulturpark ermöglicht. Dieser soll als Park neuen Typs entwickelt werden und ein umfassendes Kunst-, Kultur- und Bildungsangebot offerieren, das auf unterschiedliche Zielgruppen und Generationen abzielt. In räumlicher Nähe zu vorhandenen Wohn- und Arbeitsgebieten können somit zusätzliche Flächen für Kultur/Bildung und Freizeit/Erholung geschaffen werden. Der Bebauungsplan 9-7 gibt den Rahmen für die bauliche Entwicklung vor und eröffnet die Möglichkeit, die noch erhaltenen Fahrgeschäfte, Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen in das Gesamtkonzept zu integrieren.

Der Bebauungsplan sichert zudem vorhandene Waldflächen, den Uferwanderweg entlang der Spree und das bereits genehmigte Ausflugslokal am Standort des Alten Eierhäuschens, die für Erholungssuchende besondere Bedeutung haben.

### **2 Auswirkungen auf die Umwelt**

Die Auswirkungen des Bebauungsplans 9-7 auf die Umwelt wurden im Rahmen der Umweltprüfung mit integrierter Eingriffsbewertung und artenschutzrechtlicher Prüfung ermittelt und deren Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt (s. Kap. II). Dabei wurden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, den Menschen, die Gesundheit des Menschen und der Bevölkerung, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie das Wirkungsgefüge zwischen ihnen ermittelt und bewertet. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ voraussichtlich mit erheblichen Umweltauswirkungen auf Boden, Wasser und Pflanzen zu rechnen ist. Für das Landschaftsbild werden positive Wirkungen erwartet. Für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ausflugslokal und Räume für Kunst- und Kulturschaffende mit Beherbergung“ wurden erhebliche Umweltauswirkungen für Boden, Wasser, Klima/Luft und Pflanzen prognostiziert. Auch hier werden positive Wirkungen auf das Landschaftsbild erwartet. Im Bereich des Dammweges ist voraussichtlich mit erheblichen Umweltauswirkungen auf Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen und das Landschaftsbild zu rechnen.

Des Weiteren bereitet der Bebauungsplan 9-7 erhebliche Beeinträchtigungen durch Eingriffe in die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, im Bereich des Dammweges zusätzlich auch in das Landschaftsbild vor.

Der durch das Sondergebiet „Kunst- und Kulturpark“ vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft wird durch planinterne Ausgleichsmaßnahmen zu 86 % ausgeglichen. Da ein vollständiger planinterner Ausgleich nicht möglich ist, wurden Möglichkeiten eines weiteren planexternen Ausgleichs geprüft. Trotz umfangreicher Recherchen innerhalb des Bezirks Treptow-Köpenick sowie bezirks- als auch länderübergreifender Suche würde nur eine Maßnahme in Betracht kommen, die als planexterne Maßnahme für den Eingriffsverursacher „Kunst- und Kulturpark“ herangezogen werden könnte. Dabei handelt es sich um die Pflanzung von 900 Bäumen in öffentlichen Straßen oder Grünflächen im Bezirk Treptow-Köpenick. Durch diese Maßnahme könnte der planermöglichte Eingriff bis maximal 94,5 % ausgeglichen werden. Im Ergebnis zeigt sich, dass eine vollständige Kompensation nur mit einer Änderung der Planung verbunden mit einer Reduzierung des Nutzungsmaßes einhergehen könnte, die auf eine weitere Reduzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft abzielt. Dies wiederum würde jedoch der planerischen Intention des Bebauungsplans und somit der planerischen Sicherung des gesamtstädtischen Vorhabens grundsätzlich entgegenstehen. Die Verfügbarkeit bzw. Verwertbarkeit der Flächen des ehemaligen Spreeparks für eine künstlerische sowie kulturelle nachhaltige Nutzung würde dadurch erheblich reduziert werden. Darüber hinaus

stellt die Pflanzung von 900 Bäumen für die Projektträgerin eine zusätzliche finanzielle Belastung dar, die die zu beachtende wirtschaftliche Tragfähigkeit des gesamtstädtischen Vorhabens erheblich beeinträchtigen würde.

Grundsätzlich stellt der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft einen öffentlichen Belang dar, der der Abwägung zugänglich ist. In der Abwägung mit anderen öffentlichen und privaten Belangen unter Berücksichtigung der Zumutbarkeitsprüfung wird deshalb zugunsten der Planungsziele auf einen vollständigen Ausgleich der planermöglichten Eingriffe im Bereich des Sondergebiets „Kunst- und Kulturpark“ verzichtet (s. Kap. III 4). Im Ergebnis der Verhältnismäßigkeits- und Zumutbarkeitsprüfung wird die Pflanzung von 450 Bäumen in öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Straßen als Ausgleichsmaßnahme festgelegt. Durch diese Maßnahme wird der vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft im Sondergebiet „Kunst- und Kulturpark“ bis zu 90,0 % ausgeglichen. Damit wird weiterhin der durch die Planung verursachte Eingriff in Natur und Landschaft nahezu ausgeglichen. Es verbleibt ein Defizit von nur 10,0 %.

Als Ausgleich für Eingriffe, die durch die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß-, Rad- und zufahrtberechtigter Verkehr“ (Dammweg) vorbereitet werden, erfolgt eine Entseelung eines Teils des Pionierwegs im Plänterwald. Für die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß-, Rad- und zufahrtberechtigter Verkehr“ (Dammweg) verbleiben nach Maßnahmen am Pionierweg noch 61% des Eingriffs. Der verbleibende Eingriff ist mit 2.413,5 m<sup>2</sup> aber – bezogen auf das Gesamtvorhaben „Kunst- und Kulturpark“ – verhältnismäßig gering. Die Sicherung der Maßnahme erfolgt in der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung. Damit verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen. Die Eingriffe sind damit ausgeglichen.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass der im Bebauungsplan 9-7 vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft soweit ausgeglichen wird, dass keine erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen in den Naturhaushalt verbleiben.

Weiterhin bereitet der Bebauungsplan in Teilen eine Waldumwandlung vor. Da keine Maßnahmen zum Waldausgleich im Plangebiet oder im Bezirk Treptow-Köpenick möglich sind, wurde mit den Berliner Forsten die Zahlung einer Walderhaltungsabgabe vereinbart. Für die Waldumwandlung, die durch das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ vorbereitet wird, ist die Zahlung einer Walderhaltungsabgabe in Höhe von 108.492,75 € zu leisten. Die Walderhaltungsabgabe für die Inanspruchnahme von 3.359 m<sup>2</sup> in Anspruch genommene Waldfläche im Bereich des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Ausfluglokal und Räume für Kunst- und Kulturschaffende mit Beherbergung“ beträgt 58.950,45 €.

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde festgestellt, dass dem Bebauungsplan keine artenschutzrechtlichen Hinderungsgründe entgegenstehen, sofern planergänzende Regelungen in der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung getroffen werden. Hierzu erfolgen Vereinbarungen zur Bauzeitenregelung, zu einer Umweltbaubegleitung sowie zur Beachtung des Habichtsthorstes. Zudem wird auch die Vereinbarung getroffen, dass ein Beleuchtungskonzept zu erarbeiten ist und weitere Untersuchungen zu Amphibien vorzunehmen sind.

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

Der Bebauungsplan hat keine Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung, da sämtliche Kosten für Planung, Bau und Unterhaltung von der Projektträgerin des geplanten Kunst- und Kulturparks getragen werden.

### **4 Auswirkungen auf den fließenden und ruhenden Verkehr**

Der Bebauungsplan 9-7 wird keine erheblichen Auswirkungen auf den Verkehrsablauf im vorhandenen Straßennetz und die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte in der näheren Umgebung haben. Das durch den Kunst- und Kulturpark zusätzlich zu erwartende Verkehrsaufkommen kann verträglich abgewickelt und zusätzlich erforderlicher Parkraum durch vorhandene Kapazitäten im Umfeld gedeckt werden. Massive Konflikte bzw. unzumutbare Beeinträchtigungen der Stellplatzsituation sind nicht zu erwarten.

## **5 Auswirkungen durch Geräuschmissionen**

Zur Ermittlung und Bewertung der Belange des Schallimmissionsschutzes wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Diese zeigt auf, dass der Bebauungsplan 9-7 keine negativen Auswirkungen auf vorhandene schutzbedürftige Nutzungen im Umfeld haben wird. Die vom Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ ausgehenden Schallemissionen durch Freizeit-, Veranstaltungs- und Gewerbelärm werden – auch unter den der schalltechnischen Untersuchung zugrunde gelegten Rahmenbedingungen im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung – nicht zu unüberwindbaren Konflikten führen.

## **6 Auswirkungen auf Kultur und Denkmalschutz/-pflege**

Der Bebauungsplan 9-7 wird sich positiv auf die kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung auswirken. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ermöglichen ein vielfältiges Kunst-, Kultur- und Bildungsangebot sowie Möglichkeiten der Freizeit- und Erholungsgestaltung. Aufgrund der Bandbreite an zulässigen Nutzungen, Anlagen und Einrichtungen ist die Umsetzung eines umfassenden und vielseitigen Betriebs- und Nutzungskonzepts möglich, welches verschiedene Zielgruppen aller Altersstufen anspricht und insbesondere die Belange von Familien, jungen und alten Menschen berücksichtigt. Die Planung trägt somit dazu bei, dass ein kulturhistorisch bedeutender Ort, der mit vielen positiven Erinnerungen bei unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen besetzt ist, erhalten und unter veränderten Rahmenbedingungen und mit neuem Nutzungskonzept weiterentwickelt werden kann. Zudem werden durch die Begrenzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen negative Auswirkungen auf die in der Umgebung vorhandenen Denkmale ausgeschlossen.

Der Bebauungsplan 9-7 hat positive Auswirkungen auf den Denkmalschutz und die Denkmalpflege. Das als Baudenkmal geschützte ehemalige Ausflugslokal Altes Eierhäuschen wird planungsrechtlich gesichert. Zugleich lassen die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche Erweiterungsmöglichkeiten in einem verträglichen Maße zu, um eine dauerhaft und wirtschaftlich tragfähige Nutzung des Standorts zu ermöglichen. Eine Beeinträchtigung der Eigenart und des Erscheinungsbilds der Baudenkmale wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ausgeschlossen.



## **V Verfahren**

### **1 Mitteilung der Planungsabsicht**

Mit Schreiben vom 11.03.2002 wurden die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung gemäß § 5 AGBauGB über die Planungsabsicht informiert. Von Seiten der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung sowie der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung I D und IV D wurde mit den Schreiben vom 09.04., 11.04. bzw. 18.04.2002 mitgeteilt, dass hinsichtlich der Planung keine Bedenken bestehen und das Bebauungsplanverfahren nach § 7 Abs. 1 Nr. 2 AGBauGB durchzuführen ist.

### **2 Aufstellungsbeschluss**

Durch Beschluss des Bezirksamtes Treptow-Köpenick am 28.05.2002 (BA-Vorlage-Nr. 54/02) wurde das Bebauungsplanverfahren 9-7 förmlich eingeleitet. Die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) hat den Aufstellungsbeschluss am 27.06.2002 mit der Drucksache Nr. V/193 zur Kenntnis genommen.

### **3 Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses**

Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 30 am 28.06.2002 auf Seite 2365 f. öffentlich bekanntgemacht.

### **4 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB fand im Rahmen einer Ausstellung vom 16.09. bis 16.10.2002 im Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, Abt. Bauen und Stadtentwicklung, Amt für Stadtplanung und Vermessung, Fachbereich Stadtplanung statt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden eine Woche vorher ortsüblich bekannt gemacht. Zusätzlich wurde eine Erörterungsveranstaltung am 09.10.2002 im Rathaus Treptow durchgeführt, an der ca. 120 interessierte Bürger und Bürgerinnen teilnahmen. Ca. 20 mündlich vorgetragene Anfragen bezüglich des Bebauungsplans 9-7 berührten Planungsinhalte bzw. Fragen zu Naturschutz, Umwelt, Verkehr und Erschließung. Zusätzlich gingen 50 schriftliche Stellungnahmen ein.

Nach Auswertung der eingegangenen Anregungen und Bedenken wurden verschiedene Fachgutachten (Schallprognose, Untersuchung zur verkehrlichen Anbindung des Spreeparks, Umweltverträglichkeitsstudie, Landschaftspflegerischer Fachbeitrag) in Auftrag gegeben, deren Ergebnisse in die Begründung und den Planentwurf eingearbeitet wurden.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden vom Bezirksamt Treptow-Köpenick in der Sitzung am 17.08.2004 (BA-Vorlage Nr. 327/2004) beschlossen. Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bezirksamtsbeschluss am 23.09.2004 mit der Drucksache V/1012 zur Kenntnis genommen.

Da sich die Planungsziele für das Plangebiet maßgeblich nach Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung verändert haben, wird auf eine Zusammenfassung der Ergebnisse an dieser Stelle abgesehen.

### **5 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB fand in der Zeit vom 03.03. bis 05.04.2004 statt (Eine frühzeitige Beteiligung von Behörden und Trägern öffentlicher Belange war in den zu diesem Zeitpunkt geltenden Verfahrensvorschriften des Baugesetzbuchs nicht vorgesehen).

Alle bis zum 18.04.2004 eingegangenen Stellungnahmen wurden berücksichtigt. Es wurden 24 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. Von 22 Stellen gingen schriftliche Stellungnahmen ein. Davon waren elf mit bebauungsplanrelevanten Inhalten, die in der Abwägung zu berücksichtigen waren.

Die Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom Bezirksamt Treptow-Köpenick in der Sitzung am 17.08.2004 (BA-Vorlage Nr.

327/2004) beschlossen. Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bezirksamtsbeschluss am 23.09.2004 mit der Drucksache V/1012 zur Kenntnis genommen.

Da sich die Planungsziele für das Plangebiet maßgeblich nach Durchführung der Behördenbeteiligung verändert haben, wird auf eine Zusammenfassung der Ergebnisse an dieser Stelle abgesehen

## **6 Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanentwurfs**

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 21.03.2017 die inhaltliche Änderung zum Bezirksamtsbeschluss Nr. 54/02 vom 28.05.2002 beschlossen (BA-Beschluss Nr. 54/17). Die Bezirksverordnetenversammlung wurde über den Änderungsbeschluss in Kenntnis gesetzt.

Mit der Durchführung des Beschlusses wurde die Abteilung Bauen, Stadtentwicklung und öffentliche Ordnung, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung, beauftragt.

## **7 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die Unterlagen zum Bebauungsplan 9-7 wurden mit Schreiben vom 08.03.2018 vom Bezirksamt Treptow-Köpenick an die Behörden und Träger öffentlicher Belange versandt, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird. Der bereits vorliegende Entwurf des Verkehrskonzepts Spreepark vom 25.04.2017 (VMZ) wurde fachspezifisch bereitgestellt. Es wurde eine Beteiligungsfrist von einem Monat gewährt.

Drei Behörden und Träger öffentlicher Belange baten um Fristverlängerung. Diese wurde bis einschließlich 30.04.2018 gewährt. Während des Beteiligungszeitraums bzw. der gewährten Fristverlängerung gingen 14 Stellungnahmen ein. Vier Stellungnahmen wurden verspätet eingereicht, wurden in der Abwägung jedoch berücksichtigt. Insgesamt gingen 18 Schreiben von Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, ein. Diese wurden wie folgt ausgewertet und abgewogen:

### Berliner Verkehrsbetriebe (BVG)

Von Seiten der Produktplanung wird darauf hingewiesen, dass es zur Bewertung des Umfanges anzupassender Kapazitäten erforderlich ist, die zu erwartende Anzahl von Besuchern hinsichtlich der Verteilung auf die verfügbaren Verkehrsträger sowie die jahreszeitliche, wochentägliche und tagesgangabhängige unterschiedliche Nachfrage hin zu analysieren. Basierend auf diesen Prognosen, kann eine dynamische Anpassung des Angebots an die Nachfrage erfolgen.

Von Seiten des Bereichs Omnibus wird der Hinweis gegeben, dass für eine ggf. spätere Verbesserung in der Erschließung entsprechende Fahrwege in der erforderlichen Breite, deren Tragfähigkeit und Wendemöglichkeiten sowie Haltestellenbereiche bereits während der Planung zu berücksichtigen sind.

### *Auswertung/Abwägung*

*Im weiteren Bebauungsplanverfahren wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt, deren Ergebnisse im Verkehrsgutachten vom 12. Januar 2022 (Schlothauer & Wauer) zusammengefasst sind.*

*Dabei wurde auch die Leistungsfähigkeit des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) und insbesondere des Buslinienverkehrs geprüft. Den Prognoseberechnungen liegt als repräsentativer Untersuchungstag der „Design Day“ mit ca. 5.300 Tagesbesuchern zu Grunde. Dies ist ein Sonntag in einem Monat mit durchschnittlichem Besucheraufkommen, der 40-50 mal im Jahr vorkommt.*

*Gemäß der Prognosebetrachtung wird erwartet, dass am Design Day 65 % der Besucher mit dem ÖPNV anreisen werden. Dieser Anteil verteilt sich auf S-Bahn und Busverkehr. Auf die S-Bahn entfällt dabei mit 80 % der höchste Anteil, im Busverkehr werden etwa 20 % aller ÖPNV-Fahrgäste erwartet. Diese Annahmen zum Fahrgastaufkommen im Busverkehr wurden durch die BVG bestätigt.*

*Zur Ermittlung des Fahrgastaufkommens in der Spitzenstunde wurde eine Tagesverlaufskurve erstellt. Demnach ergeben sich im Zielverkehr zur Spitzenstunde (14-15 Uhr) 96*

*Busfahrgäste und im Quellverkehr zur Spitzenstunde (19-20 Uhr) 117 Busfahrgäste. Im Ergebnis der Leistungsfähigkeitsbetrachtung konnte nachgewiesen werden, dass bei angenommener Gleichverteilung auf die relevanten Buslinien 165, 166 und 265 genügend freie Kapazitäten zur Verfügung stehen, um diese zusätzlichen Fahrgäste aufnehmen zu können. Zudem wurde von der BVG bestätigt, die Kapazitäten z.B. durch Taktverdichtung oder größere Fahrzeuge innerhalb von wenigen Monaten erhöhen zu können.*

*In der o.g. Verkehrsuntersuchung werden zudem Maßnahmen zur Verbesserung des ÖPNV-Angebots vorgeschlagen. Insbesondere wurde die Möglichkeit einer gemeinsamen Haltestelle für die Buslinien 165, 166 und 265 im Bereich des Knotenpunkts Alt-Treptow/Bulgarische Straße/Neue Krugallee (in Richtung S-Bahnhof Treptower Park) geprüft. Im Ergebnis wurde diese Maßnahme zur Umsetzung empfohlen, weil sie zum einen kurze Wege zum Haupteingang an der Bulgarischen Straße ohne Querung der Straße Neue Krugallee ermöglicht und zum anderen eine bessere Übersichtlichkeit (vor allem für nicht-ortskundige Personen) gewährleistet. Darüber hinaus empfiehlt das Verkehrsgutachten für die Linie 265 in Richtung S-Bahnhof Baumschulenweg die Verlegung der Haltestelle „Bulgarische Straße“ in die Neue Krugallee. In diesem Zusammenhang wird auch die Zusammenlegung mit der Haltestelle „Rathaus Treptow“ zur Vermeidung sehr kurzer Abstände zwischen den Haltestellen vorgeschlagen. Diese Maßnahmen werden mit der BVG abgestimmt.*

#### Berliner Stadtreinigungsbetriebe (BSR)

[1] Von Seiten des Bereichs Müllabfuhr Transportwege wird zu den verschiedenen Varianten zur Erschließung des geplanten Kunst- und Kulturparks Stellung genommen.

Demnach bieten die Varianten 1 und 2 des Verkehrskonzepts zur Anfahrt für die Entsorgung der anfallenden Abfälle ausreichend Raum (die erforderliche Mindestbreite beträgt 3,55 m). Die Tragfähigkeit für ein Gesamtgewicht von 26 t und eine maximale Einzelachslast von 11,5 t muss dauerhaft gewährleistet sein. Zusätzlich muss der Dammweg eine Wendefläche von 25 m im Durchmesser bieten.

Hingegen wäre bei Umsetzung der Variante 3 mit einer gemeinsamen Verkehrsfläche für Kfz, Radfahrer und Fußgänger eine Anfahrt für die Abfallsammelfahrzeuge der BSR unter den Anforderungen des Arbeitsschutzes und der gesetzlichen Unfallversicherung nicht umsetzbar.

[2] Abschließend werden Hinweise zu den sonstigen baulichen Anforderungen zur Straßenreinigung und Müllentsorgung gegeben.

#### *Auswertung/Abwägung*

*[1] Die Hinweise der BSR zu den verschiedenen Erschließungsvarianten des Dammwegs wurden berücksichtigt. So ermöglicht die Breite der festgesetzten Straßenverkehrsfläche für den im Geltungsbereich gelegenen Abschnitt des Dammwegs die Umsetzung der von der BSR formulierten Anforderungen, insbesondere die Trennung von Gehweg und Fahrbahn. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche des Dammwegs obliegt dem zuständigen Straßenbaulastträger. Dieser ist grundsätzlich bei der Herstellung öffentlicher Straßen an die maßgeblichen Regelwerke gebunden.*

*Abfallsammelfahrzeuge der BSR, die den Kunst- und Kulturpark bzw. das Ausflugslokal „Altes Eierhäuschen“ anfahren werden, können auf dem künftigen Parkgelände am Ende des Dammwegs wenden. Die Umsetzung der erforderlichen Wendeanlage erfolgt im Rahmen der schrittweisen Eröffnungsphasen des künftigen Kunst- und Kulturparks. Durch öffentlich-rechtliche Vereinbarung wird diese erforderliche Wendemöglichkeit verbindlich geregelt.*

*Abfallsammelfahrzeuge, die die übrigen Anlieger „Waldschule“ und „Plansche“ aufsuchen, wenden bereits gegenwärtig auf deren eigenen Betriebsflächen. Dies wird auch weiterhin möglich sein.*

*[2] Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern auf der nachfolgenden Planungsebene, d.h. im Rahmen der Genehmigungs- und Ausführungsplanung zu berücksichtigen.*

### Berliner Wasserbetriebe (BWB)

[1] Auf im Plangebiet vorhandene Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB wird hingewiesen. Diese stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung.

[2] Unter Beachtung der wasserwirtschaftlichen Randbedingungen ist eine Versickerung des Regenwassers oder eine vollständige Regenwasserbewirtschaftung im Plangebiet zu prüfen und anzustreben. Neben der Versickerung von Regenwasser sollte auch dessen Verdunstung gefördert werden. Für die Regenwasserbewirtschaftung kommen dezentrale Maßnahmen (z.B. Dach- und Fassadenbegrünung, Versickerungsmulden oder -rigolen, Regenspeicher und Regenwassernutzung) in Betracht. Im Bebauungsplan sollten ausreichend große Flächen für die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung verortet und festgesetzt werden.

[3] Für öffentlich gewidmete Straßen bzw. den Dammweg sind im Seitenbereich ausreichend große Flächen zur Versickerung von Niederschlagswasser vorzusehen. Je nach Straßenprofil ist im Regelfall ein straßenbegleitender Streifen (ein- oder beidseitig) für die Anordnung von Versickerungsmulden mit einer jeweiligen Breite von 3,00 m zu berücksichtigen.

[4] Die äußere Erschließung des Standortes bezüglich der Trinkwasserversorgung ist gesichert. Inwieweit sich aus der geplanten Nutzung sowie der geplanten Verbreiterung des Dammwegs ein erweiterter Trinkwasserleitungsbedarf ergibt, ist im weiteren Bebauungsplanverfahren zu prüfen. Genauere Aussagen hierzu sind aber erst nach Vorliegen von Trinkwasserbedarfswünschen (Hausanschlussanträgen) möglich.

Die innere Erschließung kann entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden. Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolgt grundsätzlich nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf. Löschwasser kann nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.

[5] Im Poetensteig (nichtöffentliches Straßenland) liegt eine Trinkwasserleitung, welche leitungsrechtlich gesichert ist. Der auch dort vorhandene Schmutzwasserkanal befindet sich nicht im Eigentum der BWB. In der Kiehnwerderallee befindet sich ein Schmutzwasserkanal der BWB. Teilweise liegt dieser Kanal im nicht öffentlichen Straßenland und ist dort leitungsrechtlich gesichert.

[6] Abschließend werden in Hinblick auf das geplante Bauvorhaben Hinweise auf zu berücksichtigende Technische Vorschriften sowie auf Anforderungen im Falle erforderlicher Neu- oder Umbauarbeiten an den Anlagen der BWB gegeben.

### *Auswertung/Abwägung*

*[1] Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In Kap. I 2.6 der Begründung wird ergänzt, dass Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung stehen.*

*[2] Im weiteren Bebauungsplanverfahren wurde die Machbarkeitsstudie zur Niederschlagswasserbewirtschaftung vom 31.03.2022 (FPBb) für das Plangebiet erarbeitet.*

*Für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ wurde unter Berücksichtigung bestimmter Rahmenkennzahlen (wie z.B. festgesetztes Nutzungsmaß und Bodenverhältnisse) die grundsätzliche Machbarkeit der Regenentwässerung auf den Plangebietsflächen nachgewiesen. Es ergaben sich dabei keine erforderlichen Ausweisungen mit bodenrechtlichem Bezug, d.h. dass nur bestimmte Flächen zur Entwässerung genutzt werden können, um die verfolgte Nutzung der Plangebietsflächen zu ermöglichen. Eine Festsetzung von Entwässerungsflächen erfolgt im Bebauungsplan 9-7 somit nicht. Im Ergebnis der Machbarkeitsstudie wird festgestellt, dass das im geplanten „Kunst- und Kulturpark“ anfallende Niederschlagswasser vollständig vor Ort versickert bzw. zur Verdunstung gebracht werden kann.*

*Zudem wurden im Ergebnis dieser Studie auch für die Verkehrsfläche des Dammwegs verschiedene Varianten der Niederschlagsversickerung aufgezeigt. Zur Umsetzung wird die Vorzugsvariante empfohlen, die eine Versickerung über die belebte Bodenzone der angrenzenden Waldflächen außerhalb der gewidmeten Verkehrsfläche (Entwässerung „über die Schulter“) vorsieht. Hierzu haben bereits Berliner Forsten, die untere Naturschutzbehörde,*

der zuständige Straßenbaulastträger (SGA) sowie SenUMVK II D 14 ihre grundsätzliche Zustimmung in Aussicht gestellt. Im weiteren Verfahren erfolgt die abschließende Abstimmung einschließlich Prüfung und Zustimmung durch SenUMVK II D.

Ebenso kann eine Grundstücksentwässerung des Ausflugslokals Altes Eierhäuschen über Mulden / Rigolen oder eine breitflächige Versickerung gesichert werden.

Für die Planung bzw. technische Umsetzung dieser Maßnahmen müssen in der weiteren Projektplanung detaillierte Entwässerungskonzepte für den Kunst- und Kulturpark bzw. den Dammweg erarbeitet werden. Dies erfolgt im Zuge der weiteren Entwurfs- und Genehmigungsplanungen. Auf der Grundlage dieser Entwässerungskonzepte ist die zuständige Wasserbehörde zu beteiligen und die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Zum jetzigen Zeitpunkt liegt jedoch noch keine hinreichend konkrete Projektplanung zur Grundstücksentwässerung vor.

Entsprechende Regelungen zur Grundstücksentwässerung sollen in eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung aufgenommen werden. Dies wurde in der Begründung ergänzt.

[3] Gegenstand der o.g. Machbarkeitsstudie zur Niederschlagswasserbewirtschaftung ist auch die Niederschlagsentwässerung des Dammwegs. Insgesamt wurden sechs verschiedene Varianten zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser aufgezeigt. Die Festlegung der Versickerungsart ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans und unterliegt der späteren Genehmigungs- und Ausführungsplanung. Die Versickerung wird entweder im Bereich der bereits gewidmeten Verkehrsfläche erfolgen oder es erfolgt eine Entwässerung über die belebte Bodenzone der angrenzenden Waldflächen außerhalb der gewidmeten Verkehrsfläche. Letztere Variante wird im Ergebnis der Untersuchung zur Umsetzung empfohlen. Hierzu haben bereits Berliner Forsten, die untere Naturschutzbehörde, der zuständige Straßenbaulastträger (SGA) sowie SenUMVK II D 14 ihre grundsätzliche Zustimmung in Aussicht gestellt. Im weiteren Verfahren erfolgt die abschließende Abstimmung einschließlich Prüfung und Zustimmung durch SenUMVK II D. Somit ist die gesicherte Erschließung hinsichtlich der Niederschlagsentwässerung, die gemäß § 30 Abs. 1 BauGB Voraussetzung für die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist, herstellbar.

[4] Die Aussagen zur Trinkwasserversorgung werden in Kap. I 2.6 der Begründung übernommen. Die gesicherte Erschließung des Plangebiets mit Trinkwasser ist grundsätzlich möglich. Sie muss erst zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens gewährleistet sein. Im Rahmen der weiteren Projektplanung werden den Berliner Wasserbetrieben die konkreten Bedarfswerte durch die Projektträgerin übermittelt, so dass ein ggf. erforderlicher erweiterter Trinkwasserleitungsbedarf ermittelt werden kann.

[5] Die betroffenen Leitungen liegen auf Flächen im Eigentum des Landes Berlin. Die planungsrechtliche Sicherung dieser Flächen durch Festsetzung von mit Leitungsrechten zugunsten des Versorgungsträgers zu belastenden Flächen ist nicht erforderlich. Zum einen befindet sich auch das ehemalige Spreeparkgelände im Eigentum des Landes Berlin und für dessen Erschließung sind die genannten Leitungen erforderlich. Zum anderen ist das Land Berlin Auftraggeber für die Entwicklung des geplanten Kunst- und Kulturparks und grundsätzlich bereit, eine zum Wohl der Allgemeinheit erforderliche Inanspruchnahme zu gewähren. Der technisch gebotene Zugriff auf diese Leitungen darf durch keine Bepflanzungen, Überbauungen, Versiegelungen erschwert werden. Dies ist auf der nachfolgenden Planungsebene, d.h. im Rahmen der Genehmigungs- und Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

[6] Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern auf der nachfolgenden Planungsebene, d.h. im Rahmen der Genehmigungs- und Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

#### NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG

[1] Der Stellungnahme ist ein Lageplan beigelegt, dem die Lage und Verlegungstiefe vorhandener Leitungen im Plangebiet entnommen werden kann.

[2] Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

[3] Es werden Hinweise in Zusammenhang mit erforderlichen Bauarbeiten und Baumpflanzungen in Nähe vorhandener Gasleitungen gegeben.

#### *Auswertung/Abwägung*

[1] Dem beigefügten Lageplan ist zu entnehmen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans übergeordnete Gasleitungen verlaufen. Eine Leitung liegt innerhalb des Uferwanderwegs, eine andere quert die Fläche des Ausflugslokals „Altes Eierhäuschens“. Da es sich bei der Fläche des Ausflugslokals um ein bebaubares Grundstück handelt, wird die Leitungstrasse mit den erforderlichen Schutzabständen als mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Versorgungsträgers zu belastende Fläche festgesetzt. Durch die Festsetzung kann erreicht werden, dass die Existenz der Leitung beachtet wird und z. B. eine dauerhafte Bepflanzung auf dem „Leitungsgraben“ unterbleibt, die einen technisch gebotenen Zugriff erschweren würde.

Eine entsprechende Festsetzung für die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Uferwanderweg“ ist nicht erforderlich, da sich die betroffenen Grundstücke im Eigentum des Landes befinden und dieses grundsätzlich bereit ist, eine zum Wohl der Allgemeinheit erforderliche Inanspruchnahme zu gewähren.

[2] Die Erschließung bzw. Versorgung der im Plangebiet gelegenen Grundstücke mit Gas kann grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen des Dammwegs erfolgen. Der geplante Kunst- und Kulturpark grenzt unmittelbar an öffentliches Straßenland an. Die Erschließung des Ausflugslokals „Altes Eierhäuschen“ erfolgt über das Gelände des Kunst- und Kulturparks. Die Grundstücke des Kunst- und Kulturparks sollen mit dem Grundstück des Ausflugslokals „Altes Eierhäuschen“ vor Festsetzung des Bebauungsplans durch Baulast zu einem Baugrundstück vereinigt werden. Vor diesem Hintergrund ist die Festsetzung von mit Leitungsrechten zugunsten des Versorgungsträgers zu belastenden Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB bzw. von Flächen für Versorgungsleitungen und -anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB im Sondergebiet „Kunst- und Kulturpark“ nicht erforderlich.

[3] Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern auf der nachfolgenden Planungsebene, d.h. im Rahmen der Genehmigungs- und Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

#### Vattenfall Europe AG & Co KG

[1] Es werden Hinweise auf vorhandene Mittel- und Niederspannungsanlagen der Stromnetz Berlin GmbH, auf ggfs. erforderliche Kabelumlegungsarbeiten sowie auf eine Übergabestation zur Versorgung des geplanten Kunst- und Kulturparks gegeben.

[2] Abschließend wird auf zu beachtende Richtlinien in Zusammenhang mit Bauarbeiten hingewiesen.

#### *Auswertung/Abwägung*

[1] In Kap. I 2.6 der Begründung wird ergänzt, dass die Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität über vorhandene Leitungen und eine geplante Übergabestation gesichert werden kann und ggf. Kabelumlegungsarbeiten erforderlich sind.

[2] Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern auf der nachfolgenden Planungsebene, d.h. im Rahmen der Genehmigungs- und Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

#### Vattenfall Wärme Berlin AG

Im Plangebiet ist kein Anlagebestand der Vattenfall Wärme Berlin AG vorhanden.

#### *Auswertung/Abwägung*

Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.

Gemeinsame Landesabteilung Berlin-Brandenburg / Referat GL 5

Es wird bestätigt, dass die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung, insbesondere an die Festlegungen des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B) angepasst ist.

*Auswertung/Abwägung*

*Am 01.07.2019 ist der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) in Kraft getreten und hat den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) ersetzt. Auch die Festlegungskarte des LEP HR stellt das Plangebiet als Teil des Gestaltungsraums Siedlung dar (Ziel 5.6 Abs. 1 LEP HR), in dem der geplante Kunst- und Kulturpark grundsätzlich zulässig ist.*

Wasser- und Schifffahrtsamt des Bundes (WSV des Bundes)

[1] Die Belange der WSV des Bundes werden durch den Bebauungsplan 9-7 nicht direkt berührt. Es ergibt sich aber eine Betroffenheit durch die Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentlichen Uferwanderweg“ entlang der Spree in Bezug auf die vorhandene Uferbefestigung.

Die vorhandene Uferbefestigung liegt in der Unterhaltungspflicht des Landes Berlin. Vom WSA Berlin wurde festgestellt, dass Beschädigungen an den Fugen in der Wasserwechselzone vorhanden sind. Das Land Berlin plant eine Renaturierung der Uferwand. Ich empfehle eine Abstimmung mit der zuständigen Senatsverwaltung.

[2] Dem Bebauungsplan wird zugestimmt, sofern die Geltungsbereichsgrenze mit der Eigentumsgrenze der WSV des Bundes identisch ist.

[3] Abschließend erfolgt ein Hinweis auf § 31 WaStrG, wonach für Anlagen Dritter, wie z.B. Anlegestellen für die Fahrgastschifffahrt, ein entsprechendes Genehmigungsverfahren durchzuführen ist.

*Auswertung/Abwägung*

*[1] In Zusammenhang mit der geplanten Renaturierung des Ufers fanden Abstimmungen mit den zuständigen Behörden statt. So soll entlang des Ufers eine Flachwasserzone in verschiedenen Breiten angelegt werden, die mit den Festsetzungen des Bebauungsplans vereinbar ist. Die Maßnahme ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.*

*Der Uferbereich soll als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Uferwanderweg“ festgesetzt werden. Grundsätzlich sind innerhalb dieser Flächen bauliche Anlagen zulässig, die dieser Zweckbestimmung der Grünfläche entsprechen. Dies sind u.a. auch erforderliche Befestigungen des Uferbereichs. Dies wird in Kap. III 2.4.2 der Begründung ergänzt.*

*[2] Die Grenze des Geltungsbereichs stimmt mit der Eigentumsgrenze (Grundstücksgrenze) überein.*

*[3] Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern auf der nachfolgenden Planungsebene, d.h. im Rahmen der Genehmigungs- und Ausführungsplanung für planermöglichte Bauvorhaben zu berücksichtigen.*

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen I B

[1] Die beabsichtigte Festsetzung eines Sondergebiets „Kunst- und Kulturpark“ ist aus der im FNP dargestellten Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil und der Zweckbestimmung „Freizeitpark“ grundsätzlich entwickelbar. Bei der weiteren Präzisierung des Bebauungsplans ist der ebenfalls dargestellte Ufergrünzug, der hohe Grünanteil der Sonderbaufläche sowie der südlich angrenzende Wald durch geeignete Festsetzungen umzusetzen.

[2] Zur Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilträumlichen Entwicklungsplanungen ist nichts vorzutragen.

*Auswertung/Abwägung*

[1] Die Entwickelbarkeit des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ aus der im FNP dargestellten Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Freizeitpark“ wurde durch die originär für die vorbereitende Bauleitplanung zuständigen Senatsverwaltung bestätigt. Auch die übrigen für den Geltungsbereich maßgeblichen Darstellungen des FNP wurden im Fortgang des Bebauungsplanverfahrens konkretisiert und wie folgt umgesetzt:

Der hohe Grünanteil der Sonderbaufläche wird durch Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, durch Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern und durch Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Sondergebiets „Kunst- und Kulturpark“ sichergestellt.

Die Konkretisierung des Ufergrünzugs erfolgt durch Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Uferwanderweg“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB. Der angrenzende Wald wird als Fläche für Wald gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB planungsrechtlich gesichert.

Der Bebauungsplan ist somit aus den Darstellungen des FNP entwickelbar.

[2] Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz III B1

[1] Konfliktpotential mit dem bestehenden Landschaftsschutzgebiet Plänterwald liegt absehbar in einem möglichen Ausbau des Dammweges verbunden mit der geplanten Anzahl nachzuweisender Stellplätze im Spreepark. Hier sind Lösungen anzustreben, die einen Ausbau minimieren und den vorhandenen Altbaumbestand schonen.

[2] Abschließend erfolgen redaktionelle Hinweise zum Landschaftsprogramm Berlin und einzelner Teilpläne.

*Auswertung/Abwägung*

[1] Im Ergebnis von Abstimmungen mit dem zuständigen Straßenbaulastträger, der oberen und unteren Naturschutzbehörde sowie den Berliner Forsten wurde für die festzusetzende Straßenverkehrsfläche mit Ausnahme des Einmündungsbereichs zur Neuen Krugallee eine durchgängige Breite von 7,8 m festgelegt. Diese entspricht der bereits gewidmeten Verkehrsfläche und ermöglicht die behutsame Ertüchtigung des Dammwegs. Eingriffe in das Landschaftsschutzgebiet Plänterwald, in geschützte Biotope und den Baumbestand werden so minimiert, zugleich ist die verkehrssichere Gestaltung des Dammwegs für alle Verkehrsarten entsprechend der maßgeblichen Regelwerke möglich. Die konkrete Ausgestaltung des Straßenquerschnitts liegt in der Zuständigkeit des Trägers der Straßenbaulast.

Lediglich zur Gewährleistung des Begegnungsverkehrs Lkw-Lkw sind an drei Stellen Verbreiterungen der Fahrbahn (Ausweichbuchten) vorgesehen. Für zwei dieser Verbreiterungen ist deshalb eine geringfügige Aufweitung der gewidmeten Verkehrsfläche auf 8,40 m notwendig. Diese Ausweichbuchten sind so verortet, dass der Umfang des Eingriffs in den Baumbestand so gering wie möglich ausfällt. Hierfür erfolgten Ortsbegehungen zusammen mit dem bezirklichen Umwelt- und Naturschutzamt und Berliner Forsten.

[2] Die Begründung wird entsprechend geändert.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz IV B (unter Mitwirkung von IV A 2 und IV C 3)

[1] Es ist im Rahmen der Verkehrsuntersuchung sicherzustellen, dass die verkehrliche Erschließung unter den gewählten Randbedingungen (MIV-reduzierte Erschließung/Fokus auf den Umweltverbund) möglich ist und mit innovativen Maßnahmen für zu Fußgehende, Radfahrende und den ÖPNV unterstützt wird.

[2] Anbindungen an das übergeordnete Straßennetz (Bulgarische Straße, der Straßenzug Alt Treptow – Puschkinallee und die Neue Krugallee) und Auswirkungen auf diese Straßen sind mit dem zuständigen Referat abzustimmen.

[3] Hinsichtlich der bisher geplanten, singulären MIV-Anbindung über den Dammweg ist in der verkehrlichen Untersuchung darzulegen, wie der erzeugte Verkehr verträglich entsprechend den Anforderungen aller Verkehrsarten abgewickelt werden kann. Auch andere Varianten sollten in die Untersuchung einbezogen werden (u.a. auch die Frage einer privaten Erschließung mit einem öffentlichem Geh- und Fahrrecht für zu Fußgehende und Radfahrende). Intelligente Leitsysteme für alle Verkehrsträger müssen sicherstellen, dass kurze und direkte Wege für Fußgänger, geeignete Verbindungen für Radfahrende, bestmögliche Anbindung an den ÖPNV sichergestellt und unnötiger Parksuchverkehr vermieden werden.

[4] Die Verkehrsbelastung auf der Köpenicker Landstraße ist mit 24.500 Kfz / Tag ohne Quellenangabe angegeben. Gemäß Verkehrsmengenkarte 2014 ist die Köpenicker Landstraße mit 34.400 Kfz / 24h DTVw nordwestlich und 30.700 Kfz / 24h DTVw südöstlich des Dammwegs belastet.

[5] Der ÖPNV ist nur über teils längere Fußwege angebunden und nicht als gut zu bewerten. Die Angaben zur fußläufigen Erreichbarkeit der S-Bahnhöfe hierzu sind falsch. In einem Radius von 700 Metern bzw. mit einem Fußweg von 10 Minuten ist kein S-Bahnhof zu erreichen.

[6] Es sind Lösungen aufzuzeigen, mit denen der vereinbarte MIV-Anteil von 25 % realistischer Weise umgesetzt werden kann. Für die einzelnen Maßnahmen, insbesondere für die alternativen Verkehrsmittel wie Fährverbindungen und Parkbahnanbindungen, sind deren Umsetzungshorizonte zu bewerten und im Rahmen einer möglichen stufenweisen Erschließung zu berücksichtigen.

[7] Es sind Aussagen zu Taktverdichtungen und erforderlichen Kapazitäten im Busverkehr notwendig.

[8] Möglichkeiten eines Shuttleverkehrs von/zu S-Bahnhöfen sollten in Verbindung mit Veranstaltungen untersucht werden (Kombiticket). Für die geplante Verkehrsabwicklung vor Ort müssen Lösungskonzepte erstellt werden, inklusive Aussagen zu Aufstell- und Wendemöglichkeiten, Schleppkurven etc.

[9] Im Rahmen der verkehrlichen Untersuchung muss geklärt werden, wie die Anbindung an die S-Bahnhöfe bzw. Bushaltestellen (vor allem der Fußwege) attraktiv ausgestaltet werden kann. Dies gilt besonders für die direkte fußläufige Verbindung vom nächstgelegenen S-Bahnhof Plänterwald über die Anliegerstraße Am Plänterwald und die Wegeverbindung zum ehemaligen Hauptzugang.

[10] Für den Radverkehr ist der Europaradweg R 1 von Bedeutung. Insgesamt ist die Zuwegung nach heutigen Maßstäben nur mit unzureichenden Radwegen entlang der Puschkinallee – Am Treptower Park und einer ungesicherten Querung des Knotenpunktes mit der Bulgarischen Straße vorhanden. Hier bedarf es neuer Radverkehrslösungen. Der Verlauf über Wasserweg und die Weiterführung über Kiehnwerderallee verträgt ohne weiteren Ausbau keine zusätzlichen Verkehrsströme durch zu Fußgehende, Radfahrende usw.

[11] Auch Möglichkeiten von attraktiven Radverbindungen aus/in Richtung Südwesten müssen berücksichtigt und geschaffen werden, wenn der angestrebte Modal Split Umsetzung finden soll.

[12] Aufgrund fehlender Angaben wird davon ausgegangen, dass die vorgeschlagenen Abstell- und Verleihstationen auf dem Gelände angelegt werden.

[13] Die Ver- und Entsorgung (Wirtschaftsverkehr) sowohl des Ausflugslokals Altes Eierhäuschen, als auch des Spreeparkgeländes muss sichergestellt werden.

[14] Vom Referat IV C wird hinsichtlich der ÖPNV-Anbindung der Hinweis zur Berücksichtigung für die Verkehrsuntersuchung gegeben, dass die vorhandenen Buslinien 165, 166 und 265 für die Basisnutzung des Parks grundsätzlich als ausreichend bewertet werden. Für die Linie 265, die bislang im 20-Minuten-Takt verkehrt, ist je nach Entwicklung der tatsächlichen Nachfrage eine Taktverdichtung zu prüfen.

[15] Zu prüfen ist, ob für die Buslinien 165, 166 und 265 eine neue gemeinsame Haltestelle nordwestlich des Knotens Bulgarische Straße/Alt-Treptow geschaffen werden kann, so dass

alle Fahrten in Richtung S-Bahnhof Treptower Park von einer gemeinsamen Haltestelle abfahren. Darüber hinaus werden richtungsbezogene An- und Abreiseempfehlungen empfohlen.

[16] Ein merkbarer Teil der Parkbesucher wird auch von den S-Bahnhöfen Plänterwald oder Treptower Park zu Fuß oder mit dem Rad an- und abreisen. Deshalb sind gut ausgebaute, sichere und beleuchtete Fuß- und Radwegeverbindungen vom S-Bahnhof Plänterwald und S-Bahnhof Treptower Park zum Parkgelände erforderlich.

[17] Für die Einrichtung von Sonderverkehren in Zusammenhang mit Sonderveranstaltungen (z.B. Konzerte) müssen die infrastrukturellen Voraussetzungen geschaffen werden. Hierfür sind in der Zufahrt Bulgarische Straße in unmittelbarer Nähe zum Haupteingang entsprechende Haltestellen und Wendemöglichkeiten für Gelenkbusse zu untersuchen. Eine solche Endstelle könnte die abschnittsweise Verdichtung der Buslinien vom/zum S-Bahnhof Treptower Park oder Plänterwald ermöglichen. Für Sonderveranstaltungen mit relevantem Besucherverkehr sollte zudem eine Verpflichtung für das Anbieten von kombinierten Tickets für den Veranstaltungsbesuch und die ÖPNV-Nutzung (Kombitickets) vorgesehen werden.

Aufgrund der Besonderheiten der ÖPNV-Anbindung ist eine angemessene Beschränkung der Großveranstaltungen/Besucherzahlen (< 1000 Besucher) unbedingt erforderlich. Aufgrund der fehlenden Schienenverkehrsanbindung handelt es sich nicht um einen für Großveranstaltungen geeigneten Standort. Die zur Kompensation erforderlichen Sonderverkehre mit Bussen verursachen aufgrund der vergleichsweise geringen Kapazität je Fahrzeug einen hohen Ressourcen und Personalaufwand. Aufgrund der räumlichen Lage und der größten Entfernung zum ÖPNV/zum Haupteingang an der Bulgarischen Straße wird die Nutzung der ehemaligen Werkhalle als Ausstellungs- und Veranstaltungsgebäude mit 2500 Steh- oder 1500 Sitzplätzen als sehr kritisch beurteilt.

[18] Die ÖPNV-Erschließung des Ausflugslokals Altes Eierhäuschen erfolgt über die Haltestelle „Neue Krugallee/Dammweg“ der Buslinie 265 in Verbindung mit einem Fußweg entlang des Dammwegs. Dieser muss deshalb auch als attraktive Zuwegung für die Nutzer des Umweltverbundes gestaltet werden und die Anforderungen für Fußgänger und Radfahrer berücksichtigen.

[19] Eine direkte Anbindung des Ausflugslokals Altes Eierhäuschen an den ÖPNV ist an diesem Standort nicht realisierbar. Daher werden Wohnnutzungen aufgrund der Lage außerhalb der für Wohngebäude geltenden Erschließungsvorgaben des Berliner Nahverkehrsplans kritisch gesehen.

[20] Eine Anbindung des Kunst- und Kulturparks durch regelmäßigen Personenschiffverkehr als Teil des ÖPNV ist seitens des ÖPNV-Referats weder vorgesehen noch zweckmäßig (z.B. wegen geringer Beförderungszahlen, relativ langer Fahrzeiten, geringer Taktfrequenz und mangelnder Anpassungsfähigkeit bei größeren Nachfragespitzen). Anlegemöglichkeiten für Ausflugsschiffe oder privaten Dampferverkehr wird dagegen unkritisch gesehen.

[21] Eine Ertüchtigung und Erweiterung der ehemaligen Parkbahn zum S-Bahnhof Treptower Park wird begrüßt, ist jedoch nicht dauerhaft als Bestandteil des ÖPNV-Angebotes anzusehen.

#### *Auswertung/Abwägung*

*[1] Im weiteren Bebauungsplanverfahren wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt, deren Ergebnisse im Verkehrsgutachten vom 12. Januar 2022 (Schlothauer & Wauer) zusammengefasst sind. Die der Verkehrsuntersuchung zu Grunde liegenden Annahmen einschließlich des angestrebten Modal Split wurden in enger Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klima (SenUVK) Abt. IV und dem Bezirksamt erarbeitet.*

*Für den geplanten „Kunst- und Kulturpark“ wird im Vorgriff auf die Mobilitätswende ein klima- und umweltverträgliches Verkehrskonzept entwickelt. Durch Maßnahmen zur Verbesserung des Umweltverbunds, die die Erreichbarkeit des Parks sicherstellen, soll die Anreise mit dem eigenen PKW weitgehend vermieden werden. Vor diesem Hintergrund wurde im Ergebnis intensiver Abwägungen und Abstimmungen mit allen Beteiligten als Planungsziel festgelegt, dass der motorisierte Individualverkehr im An- und Abreiseverkehr auf einen Anteil von 10 % des Gesamtaufkommens reduziert werden soll. In diesem Zusammenhang wurde auch festgelegt, dass den Besuchern des Kunst- und Kulturparks keine gesonderten Stellplätze zur*

Verfügung gestellt werden. Ausgenommen hiervon sind Stellplätze für Menschen mit schwerer Gehbehinderung oder im Rollstuhl.

Die Verkehrsuntersuchung zeigt auf, dass die verkehrliche Erschließung des Kunst- und Kulturparks unter den gewählten Randbedingungen möglich ist. Sie beinhaltet das Erschließungs- und Mobilitätskonzept, das ganzheitlich angelegt ist und alle Verkehrsarten berücksichtigt.

Durch Leistungsfähigkeitsbetrachtungen der Knotenpunkte wird der Nachweis erbracht, dass das zusätzlich durch den Kunst- und Kulturpark induzierte Verkehrsaufkommen (bestehend aus motorisiertem Individual- und Wirtschaftsverkehr) verträglich abgewickelt werden kann. Gleiches gilt für die nachgewiesene Leistungsfähigkeit des ÖPNV. Zur Erreichung der oben genannten Zielsetzung zeigt die verkehrliche Untersuchung Maßnahmen zur Stärkung des Fuß- und Radverkehrs und des öffentlichen Personennahverkehrs sowie innovative Mobilitätsangebote (z.B. Leihsysteme) auf, durch die ein Verzicht auf die Nutzung des eigenen PKW für den Parkbesuch erreicht werden kann. Diese Maßnahmen sind umzusetzen.

[2] Ein Schwerpunkt der Verkehrsuntersuchung ist die Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden verkehrlichen Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Leistungsfähigkeit des umliegenden übergeordneten Straßennetzes und der nächstgelegenen Knotenpunkte. Auch hierzu fanden im Vorfeld Abstimmungen mit den zuständigen Behörden der Senatsverwaltung und des Bezirksamts statt.

Den Prognoseberechnungen liegt als repräsentativer Untersuchungstag der „Design Day“ mit ca. 5.300 Tagesbesuchern zu Grunde. Dies ist ein Sonntag in einem Monat mit durchschnittlichem Besucheraufkommen, der 40-50 mal im Jahr vorkommt.

Im Ergebnis der Berechnungen zur Verkehrserzeugung werden ca. 480 Kfz-Fahrten durch die Spreeparkbesucher erwartet (241 Kfz-Fahrten im Quellverkehr sowie 241 Kfz-Fahrten im Zielverkehr). Hinzu kommen ca. 250 Kfz-Fahrten durch den Betrieb des Eierhäuschens, durch die wirtschaftlichen Belange des Spreeparks sowie durch die Anforderungen mobilitätseingeschränkter Personen (gesonderte Ausweisung von Stellplätzen im Kunst- und Kulturpark). Insgesamt werden an einem Design Day ca. 730 zusätzliche Kfz-Fahrten erwartet.

Die ermittelten Fahrten bzw. Verkehrsströme wurden unter Berücksichtigung des Berliner Verkehrsmodells und der Abstimmungsergebnisse mit SenUVK IV A wie folgt auf das Straßennetz umgelegt: Auf die übergeordneten Straßen entfallen im Südosten 45% und im Westen/Zentrum 30%, auf den Dammweg (südwestlich der Neuen Krugallee) 25% des Quell- und Zielverkehrs.

Das stärkste Verkehrsaufkommen wird in den frühen Abendstunden zwischen 18 Uhr und 20 Uhr erwartet. In der Spitzenstunde sind maximal 100 Kfz-Fahrten (Summe aus Zielverkehr und Quellverkehr) zu erwarten.

Auf Grundlage dieser Berechnungsergebnisse wurde in der verkehrlichen Untersuchung der Nachweis der Leistungsfähigkeit für die nächstgelegenen Knotenpunkte Neue Krugallee/Dammweg sowie Bulgarische Straße/Alt-Treptow/Neue Krugallee erbracht. Die Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsberechnung werden in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.

[3] In der Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan wurde der Nachweis erbracht, dass der durch den geplanten „Kunst- und Kulturpark“ erzeugte Verkehr verträglich abgewickelt werden kann. Hierzu wurde neben der Leistungsfähigkeitsuntersuchung des umliegenden Straßennetzes und des vorhandenen Busliniennetzes auch ein Bündel an Maßnahmen zur Verbesserung bzw. Stärkung des Umweltverbunds benannt. Dieses umfasst neben kurzfristig umsetzbaren Maßnahmen zur Verbesserung der Bedingungen für den Fuß-, Rad- und Busverkehr auch innovative, mittelfristig realisierbare Mobilitätsangebote (z.B. Schiffsanleger und autonomer Bus).

Die verkehrliche Erschließung des geplanten „Kunst- und Kulturparks“ wird nur für bestimmte Verkehrsarten bzw. Nutzungszwecke und Nutzerkreise über den Dammweg erfolgen. Da dieser das Landschaftsschutzgebiet Plänterwald und das gleichnamige Wald- und Erholungsgebiet quert, wurde im weiteren Bebauungsplanverfahren untersucht, wie der Kfz-Verkehr auf dem Dammweg auf ein umweltverträgliches Maß reduziert und unnötiger Parksuchverkehr vermieden werden kann. In diesem Zusammenhang wurde ergänzend geprüft, ob

diese Zielsetzung durch die Einziehung, Teileinziehung oder Umwandlung in eine Privatstraße erreicht werden könne. Im Ergebnis der Abstimmung mit dem zuständigen Straßen- und Grünflächenamt wurde für den Dammweg die Teileinziehung auf Grundlage von § 4 BerlStrG umgesetzt und im Amtsblatt für Berlin Nr. 2 vom 14. Januar 2022, Seite 73/74 bekanntgemacht. Durch das Teileinziehungsverfahren wird die verkehrliche Nutzung des Dammwegs auf bestimmte Benutzungszwecke bzw. Benutzerkreise beschränkt. Während Fuß- und Radverkehr und ÖPNV weiterhin uneingeschränkt möglich sein wird, wird die Zulässigkeit von Kfz-Verkehren auf Eigentümer der Anliegergrundstücke und deren Beauftragte, insbesondere aber auch Einsatzfahrzeuge, Krankenfahrzeuge, Lieferverkehr, Forstwirtschaft, Betriebs- und Versorgungsdienst, Baustellenfahrzeuge; kontrollierter Besucher- verkehr für Gäste mit Stellplatzreservierung (zeitlich befristet) und Menschen mit körperlichen Einschränkungen beschränkt sein.

Durch eine physische Zufahrtsbeschränkung am Knotenpunkt Dammweg/Neue Krugallee, z.B. in Form einer Schrankenanlage oder eines versenkbaren Pollers, wird widerrechtliches Parken und Parksuchverkehr im Landschaftsschutzgebiet verhindert. Eine entsprechende Beschilderung in der Neuen Krugallee soll auf die Zufahrtsbeschränkung frühzeitig aufmerksam machen, um den fließenden Verkehr nicht zu beeinträchtigen.

[4] In der Verkehrsuntersuchung fanden ausschließlich die vom Senat erhobenen Verkehrsmengen aus der Straßenverkehrszählung 2019 Eingang. Der maßgebende Betrachtungsfall ergibt sich laut Verkehrslenkung Berlin auch für den Prognosehorizont 2030 aus diesem Bestand, da im Zuge des 17. BA der BAB 100 und der Umgestaltung der B 96a mit einem Verkehrsrückgang im Untersuchungsraum zu rechnen ist.

[5] Die tatsächlichen Entfernungen von den Parkeingängen zu den einzelnen S-Bahnstationen wurden im Rahmen der Bestandsaufnahme zur verkehrlichen Untersuchung ermittelt: Die Entfernungen betragen vom S-Bahnhof Plänterwald – Nebeneingang (ehem. Haupteingang) 1.130 m, vom S- Bahnhof Plänterwald – Haupteingang (Bulgarische Straße) 1.470 m, vom S-Bahnhof Baumschulenweg – Haupteingang (am „Alten Eierhäuschen“) 1.750 m und vom S-Bahnhof Treptower Park – Haupteingang (Bulgarische Straße) 1.800 m. Dies wird in der Begründung korrigiert.

[6] Nach intensiver Abstimmung und Abwägung wird, wie oben dargelegt, ein MIV-Anteil von 10 % als erzielbar eingeschätzt und der verkehrlichen Untersuchung zum Bebauungsplan zu Grunde gelegt. Der Untersuchung liegt ferner die Annahme zu Grunde, dass 65 % der Besucher mit dem öffentlichen Nahverkehr und 25 % zu Fuß- oder mit dem Fahrrad an- und abreisen werden. Der überwiegende Teil der ÖPNV-Reisenden (80 %) wird die S-Bahn nutzen, 20 % entfallen auf das Busliniennetz.

Auf Basis einer detaillierten Bestandsanalyse wurden für die „klassischen“ Träger des Umweltverbunds (Fuß-, Rad- und öffentlicher Nahverkehr) Maßnahmen, die zur Reduzierung des MIV-Anteils beitragen können, abgeleitet, qualitativ beschrieben und beurteilt. Da der geplante Kunst- und Kulturpark in einzelnen Abschnitten realisiert und eröffnet werden soll und sich die Besucherzahlen folglich nur sukzessive erhöhen werden, können die empfohlenen Maßnahmen in ihrer zeitlichen Umsetzung daran angepasst werden.

In Ergänzung dieser Verkehrsuntersuchung wurde zudem eine Machbarkeitsstudie zur Erschließung des Spreeparks mit nachhaltigen und umweltverträglichen Verkehrsträgern vom 23.07.2019 (VMZ) erarbeitet. Diese zeigt Möglichkeiten der Erschließung des Spreeparks auf, die über die „klassische“ Erschließung durch den Umweltverbund hinausgehen und die Erschließung des Kunst- und Kulturparks ergänzen können. Jedoch sind diese Maßnahmen nicht Voraussetzung für die gesicherte Erschließung. Hierfür wurden insbesondere nationale und internationale Verkehrslösungen recherchiert und in einem Workshopverfahren hinsichtlich ihrer Übertragbarkeit und Anwendbarkeit für die Erschließung des geplanten „Kunst- und Kulturparks“ geprüft.

[7] Die Berliner Verkehrsbetriebe (BVG) wurden und werden im Planverfahren beteiligt. In ihrer Stellungnahme vom 26.03.2018 (s. lfd. Nr. 1) wurde mitgeteilt, dass – basierend auf einer fundierten Prognose – eine dynamische Anpassung des bestehenden Busangebots bzw. bestehender Kapazitäten erfolgen kann. Diese Aussagen wurden in darauffolgenden Abstimmungen mit der BVG bestätigt.

[8] Shuttle-Verkehre sind im Zuge der weiteren Projektentwicklung zu konkretisieren und je nach Bedarf einzusetzen. Dies betrifft insbesondere die Linienführung als auch die Lage der erforderlichen Haltestellen.

[9] Ein Großteil der Besucher wird die letzten Meter zu den unterschiedlichen Parkeingängen zu Fuß zurücklegen. Dies betrifft in hohem Maße Besucher, die mit der S-Bahn und/oder den vorhandenen Buslinien anreisen werden. Die vorhandenen Fußwegebeziehungen von den Haltestellen und umliegenden S-Bahnhöfen wurden im Rahmen der verkehrlichen Untersuchung analysiert. Im Ergebnis der Bestandsanalyse wird empfohlen, im Zuge der weiteren Projektplanung den westlichen Abschnitt des Uferwegs, über den Besucher von der Wendeschleife der Bulgarischen Straße zum westlichen Haupteingang geführt werden, vertiefend zu untersuchen und ggf. erforderliche bauliche Maßnahmen aufzuzeigen. Für andere Fußwegeverbindungen bzw. einzelne Abschnitte wird kein Bedarf zur Steigerung der Attraktivität und Sicherheit festgestellt. Die fußläufige Erschließung der übrigen Parkeingänge ist durch bereits vorhandene, ausreichend ausgestaltete Wege gesichert.

[10] Die Europaradweg R 1 soll künftig von der Bulgarischen Straße kommend das Plangebiet über den Wasserweg und die Kiehnwerderallee durchqueren. Die künftige Trasse wird im Bebauungsplan überwiegend als Fläche für Wald festgesetzt. Ein untergeordneter Teil wird im Bereich des ehemaligen Haupteingangs in das Sondergebiet „Kunst- und Kulturpark“ einbezogen. Die durchgängige Befahrbarkeit auf dem Europaradweg R 1 innerhalb des Sondergebietes ist auch ohne weitergehende Regelungen sichergestellt, da das Land Berlin Eigentümerin der Fläche ist. Die Berücksichtigung der verkehrlichen Belange, die aus den Planungen zum Europaradweg R 1 resultieren, muss auf der nachfolgenden Planungsebene, d.h. im Rahmen der Entwurfsplanung für den Europaradweg, durch den zuständigen Projektträger erfolgen.

[11] Für den Radverkehr sind rund um den Spreepark mehrere Erschließungsachsen vorgesehen. Diese orientieren sich am bestehenden Radwegenetz bzw. werden im Zuge der geplanten Ertüchtigung des Wasserweges neu ausgerichtet. Auf Basis einer detaillierten Bestandsanalyse werden im Fachgutachten Verkehr Maßnahmen zur Verbesserung und Attraktivitätssteigerung der Radwegeverbindungen aus den verschiedenen Richtungen des Stadtgebiets bzw. von den S-Bahnhöfen vorgeschlagen.

[12] Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurde – nach Abschätzung des Radverkehrsaufkommens auf den einzelnen Zulaufstrecken an einem Design Day – der Bedarf an Abstellplätzen ermittelt. Inklusiv einer Reserve von ca. 20 % werden die erforderlichen Abstellplätze auf die Parkeingänge innerhalb des Spreeparkgeländes wie folgt verteilt: Vorgesehen sind ca. 190 Stellplätze am Haupteingang Bulgarische Straße, 160 Stellplätze am Haupteingang „Altes Eierhäuschen“ und 60 Stellplätze an den Nebeneingängen. Dabei werden auch Abstellmöglichkeiten für E-Bikes berücksichtigt (mit Ladesäulen).

[13] Der für den Betrieb der Anlieger erforderliche Wirtschaftsverkehr wurde im Rahmen der Verkehrsuntersuchung berücksichtigt. Alle Varianten zum Um- oder Ausbau des Dammweges innerhalb der bereits gewidmeten Verkehrsfläche berücksichtigen auch einen geringfügigen Anteil an Schwerverkehr, durch den die Ver- und Entsorgung insbesondere des geplanten „Kunst- und Kulturparks“ sichergestellt wird. Der abgestimmte Straßenquerschnitt ermöglicht im Bereich von 3 Ausweichbuchten auch den Begegnungsfall von LKW-LKW bei geminderter Geschwindigkeit.

[14] Die Aussagen in der Stellungnahme zur Deckung des regulären Parkbetriebs durch die Buslinien 165, 166 und 265 werden im Ergebnis der Leistungsfähigkeitsuntersuchung zu den vorhandenen Buslinien bestätigt. Auch ist, wie oben dargelegt, eine dynamische Anpassung bzw. Erhöhung der Kapazitäten (in Form von Taktverdichtungen, größeren Fahrzeugen etc.) innerhalb weniger Monate durch die BVG möglich.

[15] In der Verkehrsuntersuchung wurde die Möglichkeit einer gemeinsamen Haltestelle für die Buslinien 165, 166 und 265 im Bereich des Knotenpunkts Alt-Treptow/Bulgarische Straße/ Neue Krugallee (in Richtung S-Bahnhof Treptower Park) geprüft. Im Ergebnis wurde diese Maßnahme zur Umsetzung empfohlen, weil sie zum einen kurze Wege zum Haupteingang an der Bulgarischen Straße ohne Querung der Straße Neue Krugallee ermöglicht und zum anderen eine bessere Übersichtlichkeit (vor allem für nicht-ortskundige Personen) gewährleistet. Darüber hinaus empfiehlt die Verkehrsuntersuchung für die Linie 265 in Richtung S-Bahnhof Baumschulenweg die Verlegung der Haltestelle „Bulgarische Straße“ in die Neue

*Krugallee. In diesem Zusammenhang wird auch die Zusammenlegung mit der Haltestelle „Rathaus Treptow“ zur Vermeidung sehr kurzer Abstände zwischen den Haltestellen vorgeschlagen.*

*[16] Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurden, wie oben dargelegt, die zum Park führenden Fuß- und Radwegeverbindungen analysiert und Maßnahmen zur Verbesserung und Attraktivitätssteigerung unter Berücksichtigung des zu erwartenden Besucheraufkommens abgeleitet.*

*[17] Für die Untersuchung der Leistungsfähigkeit der vorhandenen Buslinien 165, 166 und 265 wurde, wie oben dargelegt, das Besucheraufkommen eines durchschnittlichen Besuchertags (Design Day) zu Grunde gelegt. Dieses beinhaltet auch Veranstaltungsformate, die in den Regelbetrieb einbezogen sind. Außergewöhnlich große Veranstaltungen sind hingegen gesondert zu betrachten, um eine Überdimensionierung der erforderlichen Infrastruktur zu vermeiden. Für Großveranstaltungen müssen deshalb separate Anmeldungen erfolgen, ggfs. sind hierfür eigene Verkehrskonzepte erforderlich. Diese Vorgehensweise wurde im Nachgang der frühzeitigen Behördenbeteiligung mit SenUVK Abt. IV und dem Bezirksamt Treptow-Köpenick abgestimmt.*

*Die Machbarkeit von Sonderverkehren zur punktuellen Verstärkung der vorhandenen Busverbindungen zu den bestehenden S-Bahnhöfen wurde im Rahmen der Verkehrsuntersuchung geprüft. Hierzu fanden Abstimmungen mit der BVG statt. Demnach ist der Einsatz von Verstärkerfahrten grundsätzlich denkbar, weitere Abstimmungen müssen jedoch im weiteren Verfahren erfolgen.*

*Zudem wurde untersucht, ob die baulichen Voraussetzungen für eine Wendeanlage für Busse am Ende der Bulgarischen Straße geschaffen werden können. Abstimmungen mit der BVG und dem bezirklichen Straßen- und Grünflächenamt haben jedoch ergeben, dass die Anforderungen an eine Wendeanlage aufgrund der gegebenen Rahmenbedingungen und potentiellen Konflikte nicht erfüllt werden können. Alternativ wird im Verkehrsgutachten vorgeschlagen, im Bereich des Knotenpunkts Alt-Treptow/Bulgarische Straße/Neue Krugallee eine zentrale Haltestelle für die vorhandenen Buslinien einzurichten. Der Haupteingang an der Bulgarischen Straße wäre von dieser Haltestelle fußläufig sehr gut erreichbar.*

*[18] Gemäß den Ausführungsvorschriften zu § 7 BerlStrG über Geh- und Radwege (AV Geh- und Radwege) sollen straßenbegleitende Gehwege eine Breite von 2,50 m, in Ausnahmefällen von 2,00 m, nicht unterschreiten. Die Breite der festgesetzten Straßenverkehrsfläche für den im Geltungsbereich gelegenen Abschnitt des Dammwegs ermöglicht, die Mindestanforderungen an die Breite von Gehwegen innerhalb der bereits gewidmeten Verkehrsfläche einschließlich der erforderlichen zwei Ausweibuchten umzusetzen und stellt einen Kompromiss zwischen verkehrlichen Belangen (u.a. Verkehrssicherheit) und den Belangen von Natur und Landschaft dar.*

*[19] Der Bebauungsplan 9-7 wird nicht die Zulässigkeit von Wohnnutzung begründen. Auf der Fläche des Ausflugslokals „Altes Eierhäuschen“ sollen lediglich Künstler, die in den geplanten Ateliers oder im geplanten Kunst- und Kulturpark arbeiten, übernachten können. Zu diesem Zweck werden Übernachtungsräume und der Selbstversorgung dienende Gemeinschaftsräume festgesetzt. Da die Künstler nur vorübergehend untergebracht werden, wird keine auf Dauer angelegte Häuslichkeit begründet. Die festgesetzte Nutzung unterscheidet sich somit von der Wohnnutzung, da ein wesentliches Merkmal des planungsrechtlichen Begriffs des Wohnens – und zwar die Begründung einer auf Dauer angelegten Häuslichkeit – nicht erfüllt wird.*

*Zur Klarstellung wird in der textlichen Festsetzung ergänzt, dass innerhalb des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Ausflugslokal und Räume für Kunst- und Kulturschaffende mit Beherbergung“ zusätzlich Ateliers, Ausstellungs-, Verwaltungs- und Übernachtungsräume sowie gemeinschaftlich nutzbare Räume zur Selbstversorgung für temporär vor Ort künstlerisch tätige Personen zulässig sind.*

*[20] Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurden Möglichkeiten zur Beförderung von Parkbesuchern mit Personenschiffverkehr eruiert. Da ein wirtschaftlicher Fährtbetrieb durch die BVG nicht möglich ist, wurden auch Abstimmungen mit den örtlichen Reedereien geführt. Die unmittelbare Nähe des Kunst- und Kulturparks zum Spreeufer soll genutzt werden, um*

auch die zahlreichen Ausflugs- und Touristenschiffe in die verkehrliche Erschließung einzu- beziehen. Hierfür ist ein Schiffsanlegesteg im nordöstlichen Bereich des Spreeparks auf Höhe des Ausflugslokals „Altes Eierhäuschen“ geplant. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Stegs wird durch textliche Festsetzung ermöglicht.

Aus verkehrlicher Sicht kann eine attraktive Anlegestelle, die regelmäßig durch Ausflugs- schiffe angefahren wird, zu einer Entlastung der übrigen Verkehrsträger beitragen. Im Ergeb- nis der verkehrlichen Untersuchung wird sie als wichtiger Teil eines nachhaltigen und ver- kehrsvermeidenden Konzepts (in Bezug auf den MIV) gesehen. Sie ist jedoch nicht zwin- gende Voraussetzung für die Erschließung des geplanten Kunst- und Kulturparks.

[21] Die historische Parkeisenbahn soll im Zuge der weiteren Entwicklung des Spreeparks reaktiviert werden. Geplant ist eine ringförmige Erschließung des Parks. Ein Abschnitt der Streckenführung wird dabei weitgehend parallel zum Uferwanderweg verlaufen und den Haupteingang an der Bulgarischen Straße mit dem Haupteingang am Alten Eierhäuschen verbinden. Damit verbessern sich die Erreichbarkeit und die Attraktivität dieser Ausflugsgast- stätte vor allem aus Richtung Westen/Zentrum erheblich.

Auch hier sind im Sinne eines attraktiven Gesamtverkehrskonzepts positive Effekte zu Guns- ten der Verkehrsmittel des Umweltverbundes und weg vom motorisierten Individualverkehr zu erwarten.

Eine Weiterführung der Parkbahn über den Kunst- und Kulturpark hinaus, wie sie noch in der Rahmenplanung angedacht war (z.B. zur Verbindung mit dem S-Bahnhof Treptower Park), wird nicht weiterverfolgt.

#### Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz | C 31

[1] Zur Bewertung der Auswirkungen der Planung innerhalb und außerhalb des Plangebiets soll der „Berliner Leitfaden – Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung“ (2017) genutzt werden. Zu beachten ist auch die Lage des Plangebiets innerhalb und in direkter Nähe der innerstädtischen Grün- und Erholungsfläche „Landschaftsschutzgebiet Plänterwald“, die mit dem Lärmaktionsplan 2008 festgesetzt wurde. Die Einhaltung der Kriterien für „innerstädti- sche Grün- und Erholungsflächen“ ist anzustreben.

[2] Folgende Hinweise sollten in der schalltechnischen Untersuchung zum Freizeit- und Ge- werbelärm berücksichtigt werden:

Bei den auf der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Ausflugslokal“ zulässigen Ate- liers, Übernachtungsräumen und gemeinschaftlich nutzbaren Räumen zur Selbstversorgung handelt es sich um schutzbedürftige Räume. Die auf diese einwirkenden Schallimmissionen durch Veranstaltungen außerhalb und innerhalb des Plangebiets sind zu ermitteln. Insge- samt ist nicht auszuschließen, dass sich die Ansiedlung schutzbedürftiger Räume innerhalb des Plangebiets begrenzend auf die maximal zulässige Anzahl störender Veranstaltungen innerhalb und außerhalb des Plangebiets auswirkt.

Das Ausflugslokal Altes Eierhäuschen ist als Anziehungspunkt für Freizeit- und Erholungs- suchende mit einem Biergarten geplant. Der Lärm aus diesem Biergarten (und ggf. weiterer in der Nähe geplanter Freiluftgaststätten) ist im Rahmen der schalltechnischen Untersu- chung hinsichtlich innerhalb des Plangebiets befindlicher schutzbedürftiger Räume zu be- rücksichtigen.

#### *Auswertung/Abwägung*

[1] Im weiteren Bebauungsplanverfahren wurde eine schalltechnische Untersuchung unter Berücksichtigung des in der Stellungnahme genannten Berliner Lärmleitfadens durchgeführt (ALB, 2021). Gegenstand der Untersuchung waren die Ermittlung und Bewertung von Ver- kehrs-, Freizeit-, und Gewerbelärmimmissionen außerhalb und innerhalb des Bebauungspl- angebiets. Insbesondere wurden die Auswirkungen des Bebauungsplans auf den Plänter- wald untersucht, der im Lärmaktionsplan als Grün- und Erholungsfläche ausgewiesen ist. Dies sind Flächen, die zum Teil einen Lärmindex von LDEN > 55 dB(A) aufweisen, aber im Inneren mindestens 6 dB(A) leiser sind als am Rand sowie eine Mindestgröße von 30 Hektar umfassen.

Aufgrund der Funktion des Plänterwalds als Erholungsgebiet ist deshalb als Zielwert der für Parkanlagen geltende schalltechnische Orientierungswert (SOW) von 55 dB(A) tags und nachts anzustreben. Im Ergebnis der Berechnungen zum Verkehrslärm wird festgestellt, dass dieser Orientierungswert in der als Wald festgesetzten Fläche auch nach Realisierung des Kunst- und Kulturparks (Prognoseplanfall) nur in einem Streifen von maximal ca. 100 m Breite entlang der Neue Krugallee überschritten wird. Auf den übrigen Flächen wird der SOW von 55 dB(A) unterschritten. Auch die Berechnungen zum Freizeit- und Gewerbelärm zeigen, dass eine Überschreitung des SOW nur am nördlichen Rand der Waldfläche auftreten wird. Der Plänterwald erfüllt auch zukünftig unter Berücksichtigung des Bebauungsplans 9-7 das oben genannte Kriterium als innerstädtische Erholungsfläche.

[2] Die Hinweise wurden in der schalltechnischen Untersuchung vom 19.04.2021 (ALB Akustiklabor Berlin) bei der Ermittlung der Freizeit- und Gewerbelärmimmissionen berücksichtigt. Im Ergebnis wird festgestellt, dass am Tag sowohl innerhalb als auch außerhalb der Ruhezeiten die Immissionsrichtwerte gemäß Freizeitlärm-Richtlinie an allen Immissionsorten außerhalb des Plangebiets eingehalten werden. Die geringste Differenz zwischen Beurteilungspegel und Immissionsrichtwert wurde für die Neue Krugallee 56 in der Ruhezeit ermittelt. Der Immissionsrichtwert wird mit 4 dB(A) unterschritten, die Vorbelastung mit Gewerbelärm ist hier allerdings gering.

In der Nacht kommt es hingegen auch zu Überschreitungen des Immissionsrichtwerts. Die höchste Überschreitung des Immissionsrichtwerts von 40 dB(A) ergibt sich für die Neue Krugallee 52 und beträgt bis zu 0,9 dB(A). Auch an zwei weiteren Immissionsorten an der Neuen Krugallee zeigen sich geringfügige Überschreitungen. Für die Wohnbebauung auf der Stralauer Halbinsel wurde eine geringe Unterschreitung der Immissionsgrenzwerte ermittelt. Hier besteht bereits eine erhebliche Vorbelastung durch Freizeit- und Veranstaltungslärm. Erst eine Unterschreitung um 6 dB(A) entspricht dem Irrelevanzkriterium gemäß TA Lärm.

Eine maßgebliche Schallquelle ist die Werkhalle. Veranstaltungen bis zu 2.500 Teilnehmern und Musikbeschallung sind aber auf max. 10/Jahr beschränkt. Die Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse von 70 außerhalb der Ruhezeiten, 65 dB(A) tags innerhalb der Ruhezeiten und 59 dB(A) nachts werden sicher eingehalten. An den Immissionsorten an der Neuen Krugallee werden die Werte für wenig störende Veranstaltungen eingehalten. Pro Immissionsort und Kalenderjahr sind gemäß Verordnung 60 solcher nicht störenden Veranstaltungen zulässig. Ohne Veranstaltungen in der Werkhalle werden die Immissionsrichtwerte sogar um mehr als 10 dB(A) eingehalten.

Um die beschriebenen Konflikte, die sich aus der Nutzung der Werkhalle ergeben, zu vermeiden, sind die Veranstaltungsanzahlen entsprechend zu begrenzen oder entsprechende bauliche Maßnahmen an der Werkhalle zu treffen (z.B. Einpegelung der Beschallungsanlage und/oder die bauliche Ertüchtigung der Außenbauteile der Werkhalle).

Durch das Ausflugslokal werden keine erheblichen Lärmimmissionen außerhalb des Plangebiets vorbereitet.

Schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Plangebiets sind die Übernachtungs- und Atelierräume im Hauptgebäude des Ausflugslokals. Unter Berücksichtigung von Veranstaltungen in der Werkhalle wurden an den Immissionsorten an der westlichen Fassade Überschreitungen des Immissionsrichtwerts um 4,5 dB(A) ermittelt. Ohne diese Veranstaltungen treten deutlich geringe Beurteilungspegel auf, der Immissionsrichtwert wird in der Nacht durch den geplanten Ausschankgarten an der Ostseite des Ausflugslokals lediglich um 0,7 dB(A) überschritten.

Aufgrund der geringen Zunahmen der Verkehrsmengen erhöhen sich die Emissionspegel des Verkehrslärms im Umfeld des Plangebiets nur geringfügig. Lediglich für den Dammweg werden moderate Erhöhungen ermittelt, ausgehend von einem sehr niedrigen Niveau. Bei den umliegenden Straßen unterscheiden sich die Beurteilungspegel des Verkehrslärms der Planung faktisch nicht von denjenigen im Bestand (ALB 2021).

#### Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz II D 25

[1] Für den Nachweis der gesicherten Entwässerung wird die Aufstellung eines Entwässerungskonzepts unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Technik empfohlen, das mit der Wasserbehörde anzustimmen ist.

[2] Durch die vorgesehene Anlegestelle darf der ökologische Effekt der geplanten Renaturierungsmaßnahmen nicht beeinträchtigt werden. Hierzu sind im Vorfeld Abstimmungen mit SenUVK Referat IIB zu treffen. Weiterhin ist grundsätzlich lediglich ein Anlegesteg für die Fahrgastschiffahrt bzw. den Fährbetrieb genehmigungsfähig, jedoch nicht für den Sportbootbetrieb. Die im Rahmenplan suggerierte Stegnutzung würde zu höheren Belastungen des Uferbereiches führen.

[3] Das Plangebiet befindet sich in den weiteren Schutzzonen III A und III B für das Wasserwerk Johannisthal (WSchGebVO Johannisthal). Grundsätzlich sind die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal einzuhalten. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind diese Bereiche nicht mehr als Trinkwasserschutzgebiet vorgesehen.

[4] Aus Sicht des vorbeugenden Grundwasserschutzes wird darauf hingewiesen, dass die direkte Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund ohne Passage der belebten Bodenzone im gesamten Wasserschutzgebiet verboten ist und eine Versickerung nur auf altlastenfreien Flächen erfolgen darf.

[5] Zur Beurteilung der Niederschlagsentwässerung wird empfohlen, ein Entwässerungskonzept zu erarbeiten. Gemäß § 36 a Abs. 1 BWG ist unter Beachtung der wasserwirtschaftlichen Randbedingungen eine vollständige Versickerung des Regenwassers im Bebauungsplangebiet anzustreben. Ist eine Einleitung nicht zu vermeiden, sind die derzeit geltenden Einleitungsbegrenzungen zu beachten. Sollte eine Versickerung des Niederschlagswassers angestrebt werden, so ist es zwingend notwendig die möglichen Vorkommen an Bodenverunreinigungen (Altlasten) zu beseitigen und ein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu verhindern.

[6] Das Plangebiet liegt direkt an der Spree-Oder-Wasserstraße. Ein ausreichender Gewässerschutzstreifen (min. 5 m ab der Linie des Mittelwasserstandes bzw. bei ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante) ist nach § 38 WHG zu berücksichtigen. Da die vorliegenden Unterlagen keine Auskunft über die Umsetzung möglicher baulicher Maßnahmen innerhalb des Gewässerrandstreifens geben, ist eine abschließende Stellungnahme nicht möglich. Es wird darauf hingewiesen, dass in diesem Bereich Renaturierungsmaßnahmen angedacht sind.

[7] Die beschriebene Vorzugsvariante der Fähranbindung bedarf einer wasserbehördlichen Genehmigung nach §§ 62 ff. BWG. Gerade im Kontext mit den geplanten Renaturierungsmaßnahmen ist hierzu im Vorfeld eine Abstimmung erforderlich.

[8] Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-7 ist insgesamt im Berliner Bodenbelastungskataster mit der Nummer 6156 erfasst. Die Katasterfläche befindet sich hinsichtlich der Belange des Bodenschutzes in der Zuständigkeit des bezirklichen Umweltamtes Treptow-Köpenick

#### *Auswertung/Abwägung*

*[1] Im weiteren Bebauungsplanverfahren wurde die Machbarkeitsstudie zur Niederschlagswasserbewirtschaftung vom 31.03.2022 (FPB 2022b) im geplanten Kunst- und Kulturpark und des Dammwegs erarbeitet. Die übrigen Flächen im Geltungsbereich waren nicht Gegenstand der Untersuchung, da diese entweder einschließlich ihrer Entwässerung lediglich im Bestand gesichert werden (Wald) oder ein genehmigtes Entwässerungskonzept vorliegt (Ausflugslokal „Altes Eierhäuschen“).*

*Im Ergebnis der Machbarkeitsstudie wird festgestellt, dass das im Kunst- und Kulturpark anfallende Niederschlagswasser vollständig vor Ort versickert bzw. zur Verdunstung gebracht werden kann. Diese Studie dient insbesondere dem Nachweis, dass die gesicherte Erschließung des Baugebietes hinsichtlich der Entwässerung auf der nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebene hergestellt werden kann.*

*Im Rahmen von Baugrunduntersuchungen wurden im ehemaligen Spreepark an mehreren Stellen Bodenbelastungen bzw. anthropogene Auffüllungshorizonte nachgewiesen. Aufgrund der festgestellten Fremdbestandteile im Boden sowie der Bodenverunreinigung ist eine erlaubnisfreie Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet nicht möglich. Aus diesem Grund sind ungeeignete Böden auszutauschen und die wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde einzuholen.*

Hierzu wird im Zuge der weiteren Projektentwicklung für die Planung bzw. technische Umsetzung der Maßnahmen zur Versickerung, Verdunstung und Rückhaltung des Niederschlagswassers eine Entwässerungskonzeption erstellt und mit der Wasserbehörde abgestimmt. Zum jetzigen Zeitpunkt liegt jedoch noch keine hinreichend konkrete Entwurfsplanung zur Niederschlagsentwässerung vor.

Gegenstand der o.g. Machbarkeitsstudie zur Niederschlagswasserbewirtschaftung ist auch die Niederschlagsentwässerung des Dammwegs. Insgesamt wurden sechs verschiedene Varianten zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser aufgezeigt. Die Festlegung der Versickerungsart ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Sie unterliegt der späteren Genehmigungs- und Ausführungsplanung, die auch die Erarbeitung einer detaillierten Entwässerungskonzeption umfasst.

Die Ergebnisse der o.g. Machbarkeitsstudie wurden in der Begründung ergänzt.

[2] Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zugesandten Anlagen mit den dargestellten Bootsanlegestellen spiegeln die ersten Ideen zur Erschließung des Kunst- und Kulturparks zum Zeitpunkt der Rahmenplanung wider. Im weiteren Bebauungsplanverfahren wurde zusätzlich zur Verkehrsuntersuchung eine Machbarkeitsstudie zur Erschließung des Spreeparks mit nachhaltigen und innovativen Verkehrsträgern vom 23.07.2019 (VMZ) erstellt. Dabei wurde auch die Erschließung mit Shuttleschiffen als technisch machbar und mittelfristig umsetzbar eingestuft. Abstimmungen mit den zuständigen Behörden der Senatsverwaltung und des Bezirksamts fanden hierzu bereits statt. Im Ergebnis dieser Abstimmung ist ein Anlegesteg in Nähe des Haupteingangs Altes Eierhäuschen geplant. Ein Teil dieses Stegs liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 9-7. Aus diesem Grund wird ausdrücklich die Zulässigkeit eines Schiffsanlegestegs auf der betroffenen Teilfläche des öffentlichen Uferwanderwegs durch textliche Festsetzung geregelt.

[3] Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-7 umfasst derzeit Teile der Wasserschutz-zonen III A und III B des Wasserschutzgebiets Johannisthal, das durch die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Johannisthal (Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal) vom 31. August 1999 (GVBl S. 522), geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 6. April 2009 (GVBl S. 168) festgesetzt ist. Darauf wird im Bebauungsplan hingewiesen. Zudem wurden die Abgrenzungen der Wasserschutz-zonen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Bei Änderung der Wasserschutzgebietsverordnung werden die Bebauungsplanunterlagen angepasst.

[4] Die Ausführungen zum vorbeugenden Grundwasserschutz werden in Kap. I 3.7.3 der Begründung ergänzt.

[5] Durch die o.g. Machbarkeitsstudie zur Niederschlagswasserbewirtschaftung wurde der Nachweis erbracht, dass die Entwässerung des im Geltungsbereich anfallenden Niederschlagswassers möglich ist.

Der im geplanten Kunst- und Kulturpark anfallende Niederschlag kann vollständig vor Ort versickert bzw. zur Verdunstung gebracht werden. Auch für den Dammweg konnte die Entwässerung des Niederschlagswassers durch vier Varianten nachgewiesen werden. Für das Ausflugslokal „Altes Eierhäuschen“ liegt bereits eine genehmigte Entwässerungskonzeption vor. Die als Wald festgesetzten Flächen werden lediglich im Bestand gesichert.

Somit ist die gesicherte Erschließung hinsichtlich der Niederschlagsentwässerung, die gemäß § 30 Abs. 1 BauGB Voraussetzung für die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist, herstellbar.

Eine genehmigungsfähige Entwässerungskonzeption wird auf der nachfolgenden Planungsebene, im Zuge der weiteren Projektentwicklung, erarbeitet und mit der Wasserbehörde abgestimmt.

[6] Der Uferbereich wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Uferwanderweg“ festgesetzt werden. Grundsätzlich sind innerhalb dieser Flächen nur solche baulichen Anlagen zulässig, die dieser Zweckbestimmung der Grünfläche entsprechen. Dies sind funktional zu- und untergeordnete Anlagen wie Wanderweg, Mobiliar (u.a. Bänke, Mülleimer, Beleuchtung) sowie Befestigungen des Uferbereichs (u.a. Mauer oder Böschung). Bauliche Maßnahmen innerhalb des Gewässerrandstreifens sind grundsätzlich mit der zuständigen

*Wasserbehörde abzustimmen. Zu der geplanten Schiffsanlegestelle fanden bereits Abstimmungen statt. Hierauf wird in Kap. III 2.4.2 der Begründung hingewiesen.*

*[7] Zu der geplanten Schiffsanlegestelle in Nähe des Haupteingangs Altes Eierhäuschen fanden bereits Abstimmungen mit den zuständigen Wasser- und Naturschutzbehörden statt.*

*[8] Das für die Belange des Bodenschutzes zuständige bezirkliche Umwelt- und Naturschutzamt, FB Umwelt, hat im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung eine Stellungnahme eingereicht (s. lfd. Nr. 21). Mit E-Mail vom 10.12.2019 wurde zudem mitgeteilt, dass das Areal mehrmals weiträumig untersucht wurde und die Flächen mit nachweislich schädlichen Bodenverunreinigungen räumlich sehr eng begrenzt sind. Alle bekannten nachhaltigen Bodenverunreinigungen wurden zwischenzeitlich weitestgehend saniert. Im Zuge der Hot-Spot-Sanierung eines Arsenschadens wurde eine Restbelastung im Bereich von bestehenden Gebäuden und Bäumen als vertretbar eingestuft, die betroffene Fläche wird im Bebauungsplan gekennzeichnet.*

#### Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz / Berliner Forsten

[1] Es sollte eine Festsetzung der bestehenden Waldflächen des Plänterwalds als „Fläche für Wald“ (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB) in Gänze erfolgen, da es sich um ökologisch wertvolle Laubmischwälder mit überwiegend einheimischen Baumarten handelt. Dieser Wald zählt zu den hochwertigsten innerstädtischen Schutz- und Erholungswäldern Berlins.

[2] Es ist zu prüfen, ob innerhalb des geplanten Kunst- und Kulturparks Wald im Sinne des § 2 Abs. 1 LWaldG vorhanden ist. Die vorliegende Biotoptypenkartierung aus dem Jahr 2017 sollte vor Ort überprüft und eine Begehung durch die Berliner Forsten ermöglicht werden.

[3] Sofern eine Waldumwandlung gemäß § 6 LWaldG bauleitplanerisch vorbereitet wird, ist eine Bilanzierung und Bewertung der einzelnen Flächen sowie eine Ermittlung der forstrechtlichen Kompensation vorzunehmen. Der „Leitfaden zur Waldumwandlung und zum Waldausgleich im Land Berlin“ ist entsprechend zu verwenden.

[4] Anhand des Rahmenplans ist nicht ablesbar, wo der geplante Kunst- und Kulturpark zukünftig eingefriedet sein wird bzw. ob Flächen außerhalb der jetzigen Einzäunung beansprucht werden. Es wird um Erläuterung und eine kartografische Darstellung gebeten. Die Erhaltung von Waldbeständen außerhalb der heutigen Einzäunung besitzt Vorrang (Vermeidung einer Waldumwandlung).

[5] Die geplante Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ für das Spreeparkgelände lässt zurzeit offen, ob und wie eine umwelt- und naturverträgliche Entwicklung geplant ist. Aufgrund der ökologisch sensiblen Lage an der Spree sowie im Landschaftsschutzgebiet „Plänterwald“ sollte künftig ein grünprägter und baumbestandener „Kunst- und Kulturpark“ mit ruhigen Erholungsformen geschaffen werden. Die bauleitplanerische Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche ist zu prüfen, auch um bauliche Verfestigungen und eine weitere Versiegelung zu vermeiden.

[6] Es wird die Erstellung eines Freiraumentwicklungskonzeptes angeregt.

[7] Aufgrund fehlender Vergleichszahlen für ähnliche Parkanlagen erscheint die Besucherzahl von ca. 600.000 bis 650.000 Besucher pro Jahr als zu hoch eingeschätzt. Es wird um eine belastbare fachliche Einschätzung hierzu gebeten. Die überregionale Bedeutung des Kunst- und Kulturparks ist nicht gesichert.

[8] Ein erheblicher Busverkehr mit dem notwendigen Bau von Busstellplätzen ist zu vermeiden und die An- und Abfahrt mittels ÖPNV ist aus Gründen der Walderhaltung sowie der Erhaltung der Schutz- und Erholungsfunktionen zu bevorzugen.

[9] Die geplante Erweiterung des Dammweges gemäß der vorliegenden Varianten (auch mit Ausbau einer bis zu 8 m breiten Verkehrsfläche) wird aufgrund der zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen der Waldfunktionen des gesamten Plänterwalds und der nachhaltigen Eingriffe in den Waldrand, in die Schutz- und Erholungsfunktionen sowie in das Waldinnenklima abgelehnt. Der Dammweg sollte nur für den Zulieferverkehr, für die Fuß- und Radverkehre und ggf. für einen kleinen Shuttle-Service-Bus baulich instandgesetzt werden. Es wird die Festsetzung einer Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung angeregt.

[10] Der Haupteingangsbereich sowie die verkehrliche Erschließung des Kunst- und Kulturparks sollte vorrangig an der Bulgarischen Straße liegen. Hier könnten die notwendigen Stellplätze auf dem Parkgelände angelegt werden, so dass der Bau einer störenden Stellplatzanlage an der Kiehnwerderallee entfallen kann.

[11] Die verkehrliche Lösung für das Ausflugslokal Altes Eierhäuschen ist unklar, es wird eine Kartendarstellung mit Erläuterung der geplanten Erschließung gebeten.

[12] Die auf der Fläche des Alten Eierhäuschens geplanten Nutzungen als Ausflugslokal, Biergarten und Beherbergungsbetrieb sind im Umweltbericht hinsichtlich der ggf. weiträumigen negativen Auswirkungen auf den Waldbestand zu beschreiben und zu bewerten.

#### *Auswertung/Abwägung*

[1] *Der im Geltungsbereich gelegene Teil des Plänterwalds wird, wie bereits in der Begründung zur frühzeitigen Behördenbeteiligung dargelegt, als Fläche für Wald gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB festgesetzt. Zusätzlich wird auch der nördliche Abschnitt der Kiehnwerderallee, der für den öffentlichen Verkehr nicht mehr benötigt wird und eingezogen werden soll, als Fläche für Wald festgesetzt.*

*Die planungsrechtliche Sicherung des übrigen Teils des Plänterwalds als Waldfläche setzt eine Änderung des Geltungsbereichs voraus. Diese ist jedoch nicht erforderlich, da es sich hierbei um eine reine Bestandssicherung handeln würde und die Sicherung der ökologisch wertvollen Laubmischwälder bereits durch die Landschaftsschutzgebietsverordnung Plänterwald und das Berliner Waldgesetz hinreichend gewährleistet ist. Dieser Teil bleibt Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB.*

[2] *Berliner Forsten haben nach Begehung des ehemaligen Spreeparkgeländes bzw. des geplanten Kunst- und Kulturparks Flächen festgestellt, die Waldflächen nach LWaldG sind. Diese Flächen bilden die Grundlage für die Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern. Zur Umsetzung der Planintention ist somit eine Waldumwandlung erforderlich.*

[3] *Waldflächen sollen vorrangig erhalten werden. Im Sondergebiet „Kunst- und Kulturpark“, wo eine Waldumwandlung durch den Bebauungsplan vorbereitet wird, wurden im Rahmen der Umweltprüfung unter Anwendung des Leitfadens zur Waldumwandlung und zum Waldausgleich im Land Berlin eine Bewertung und Bilanzierung erstellt und der forstrechtliche Kompensationsumfang ermittelt. Die Berliner Forsten werden auch im weiteren Bebauungsplanverfahren beteiligt und können zu den geplanten Festsetzungen Stellung nehmen.*

[4] *Die Abgrenzung des Sondergebiets „Kunst- und Kulturpark“ wird – mit Ausnahme des Bereichs vor dem ehemaligen Haupteingang, des Bereichs nördlich der Kiehnwerderallee und im Übergang zu der Fläche für das Ausflugslokal „Altes Eierhäuschen“ – in etwa dem Bebauungsplanentwurf 9-7 aus dem Jahr 2004 entsprechen und stimmt im Wesentlichen mit dem derzeitigen Verlauf der vorhandenen Einfriedung überein. Der genaue Verlauf der Einfriedung wurde im Rahmen der weiteren Freiraumkonzeption präzisiert und kann den Berliner Forsten bei Bedarf zur Verfügung gestellt werden. Die Einzäunung wird innerhalb des Areals, das als Sondergebiet festgesetzt wird, in Teilen sogar zurückspringen, aber nicht darüber hinausgehen. Die erforderliche Einfriedung des geplanten Kunst- und Kulturparks wird planungsrechtlich ermöglicht, der genaue Verlauf der Einfriedung wird jedoch nicht grundsätzlich festgesetzt. Lediglich in der textlichen Festsetzung Nr.11 wird auf eine zulässige Einfriedung hingewiesen.*

[5] *Im weiteren Bebauungsplanverfahren wird die Zweckbestimmung des Sondergebiets als „Kunst- und Kulturpark“ insbesondere durch textliche Festsetzung der allgemein zulässigen, ausnahmsweise zulässigen und nicht zulässigen Nutzungen konkretisiert. Die Bebaubarkeit wird über die maximal zulässige Grundfläche begrenzt, das entspricht einer GRZ von 0,4. Insbesondere die gemäß faunistischer Kartierung und Biotopkartierung wertvolleren Bereiche werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen und Gewässern festgesetzt. Durch diese Festsetzungen wird eine umwelt- und naturverträgliche Entwicklung gewährleistet. Zugleich konkretisieren sie die Darstellungen des*

FNP, der die Fläche des ehemaligen Spreeparks als Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil darstellt.

Grünflächen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB sind Flächen, die abgesehen von funktional zu- und untergeordneten baulichen Anlagen frei von Bebauung sind. Gemäß Rechtsprechung ist dieses Merkmal bereits bei einer Bebauung von 20 % der Fläche nicht mehr erfüllt. Vor diesem Hintergrund entspräche die Festsetzung als Grünfläche aus folgenden Gründen nicht den anvisierten Planungszielen für das Gelände: Die angestrebte Nutzung als Kunst- und Kulturpark wird maßgeblich aus dem Bestand heraus entwickelt. Vorhandene Baulichkeiten (Gebäude, Fahrgeschäfte und Teile des Wegesystems) sollen weitgehend erhalten und nur punktuell ergänzt werden. Ziel ist das Erlebbarmachen der Relikte des ehemaligen Freizeitparks. Der Versiegelungsgrad beträgt durch die bestehenden baulichen Anlagen bereits 27 % der Grundstücksfläche und wird künftig (aufgrund der festgesetzten maximal zulässigen Grundfläche) höchstens 40 % für Haupt- und Nebenanlagen betragen.

[6] Im Zuge der weiteren Projektentwicklung wurde ein Freiraumentwicklungskonzept erarbeitet. Dieses Konzept präzisiert den Rahmenplan und bildet insbesondere die Grundlage für Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen und Gewässern sowie zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

[7] Für den geplanten Kunst- und Kulturpark wurde eine Touristische Potenzialanalyse erstellt (PROJEKT M GmbH, 2017). Im Ergebnis dieser Untersuchung wird festgestellt, dass das Gesamtpotenzial für den geplanten Kunst- und Kulturpark ca. 649.000 Besuche pro Jahr beträgt, sofern die in der Untersuchung zugrunde gelegten Annahmen und Rahmenbedingungen erfüllt werden. Der größte Anteil des Besucheraufkommens soll mit 62 % dabei auf Berlinbesucher entfallen, während durch Einwohner Berlins 31 % und durch Einwohner aus dem Brandenburger Umland 7 % erwartet werden. Entscheidend für die überregionale Bedeutung ist dabei die Besonderheit des Parks als Kunst- und Kulturpark (auch in deutlicher Abgrenzung zu anderen Parks und Gärten Berlins), der vorrangig kunst- und kulturraffine Zielgruppen und weniger naherholungssuchende Menschen anspricht.

Zwischenzeitlich wurde das prognostizierte Besucherpotenzial unter den vorherrschenden Bedingungen auf 600.000 Besuche pro Jahr abgesenkt (Wirtschaftlichkeitsuntersuchung ARGE ift/ Erlebniskontor), so dass diese für Untersuchungen und Planungen als realisierbare Ziel- und Orientierungsgröße heranzuziehen sind. Diese Zahl liegt auch der Verkehrsuntersuchung zu Grunde, die das durch den Bebauungsplan zusätzlich induzierte Verkehrsaufkommen auf dem Dammweg ermittelt. Dies wird in der Begründung ergänzt.

[8] Die verkehrliche Konzeption für den Kunst- und Kulturpark sieht vor, dass 65 % der Parkbesucher mit dem öffentlichen Nahverkehr anreisen werden. Davon werden sich 20 % der An- und Abreisenden auf den Busverkehr und zwar auf die vorhandenen Buslinien verteilen. Mit der BVG wurde zudem abgestimmt, dass zusätzliche Kapazitäten durch Taktverdichtung und/oder größere Fahrzeuge geschaffen werden sollen. Eine direkte Anfahrt des Spreeparks durch diese Linienbusse ist nicht möglich. Auch ist weder innerhalb noch außerhalb des Kunst- und Kulturparks der Bau und Betrieb von Busstellplätzen für Reisebusse oder ähnlichem vorgesehen.

[9] Im Ergebnis von Abstimmungen mit dem zuständigen Straßenbaulastträger, der oberen und unteren Naturschutzbehörde sowie den Berliner Forsten wurde für die festzusetzende Straßenverkehrsfläche mit Ausnahme des Einmündungsbereichs zur Neuen Krugallee eine durchgängige Breite von 7,8 m festgelegt. Diese entspricht der bereits gewidmeten Verkehrsfläche und ermöglicht die behutsame Ertüchtigung des Dammwegs. Eingriffe in das Landschaftsschutzgebiet Plänterwald, in geschützte Biotope und den Baumbestand werden so minimiert, zugleich ist die verkehrssichere Gestaltung des Dammwegs für alle Verkehrsarten entsprechend der maßgeblichen Regelwerke möglich. Die konkrete Ausgestaltung des Straßenquerschnitts liegt in der Zuständigkeit des Trägers der Straßenbaulast.

Lediglich zur Gewährleistung des Begegnungsverkehrs Lkw-Lkw sind an drei Stellen Verbreiterungen der Fahrbahn (Ausweichbuchten) vorgesehen. Für zwei dieser Verbreiterungen ist deshalb eine geringfügige Aufweitung der gewidmeten Verkehrsfläche auf 8,40 m notwendig. Diese Ausweichbuchten sind so verortet, dass der Umfang des Eingriffs in den Baumbestand so gering wie möglich ausfällt. Hierfür erfolgten Ortsbegehungen zusammen mit dem bezirklichen Umwelt- und Naturschutzamt und Berliner Forsten.

Die erforderlichen Flächen des Dammwegs sollen als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß-, Rad- und zufahrtsberechtigter Verkehr“ festgesetzt werden. Es wurde bereits ein Teileinziehungsverfahren im Sinne des § 4 BerlStrG durchgeführt, durch das die verkehrliche Nutzung des Dammwegs auf bestimmte Benutzungszwecke bzw. Benutzerkreise beschränkt wird. Während Fuß- und Radverkehr weiterhin uneingeschränkt möglich sein wird, soll die Zulässigkeit von Kfz-Verkehren auf Eigentümer der Anliegergrundstücke und deren Beauftragte, insbesondere aber auch Einsatzfahrzeuge, Krankenfahrzeuge, Lieferverkehr, Forstwirtschaft, Betriebs- und Versorgungsdienst, Baustellenfahrzeuge; kontrollierter Besucherverkehr für Gäste mit Stellplatzreservierung (zeitlich befristet) und Menschen mit körperlichen Einschränkungen beschränkt sein.

Durch eine physische Zufahrtsbeschränkung am Knotenpunkt Dammweg/Neue Krugallee, z.B. in Form einer Schrankenanlage oder eines versenkbaren Pollers, soll widerrechtliches Parken und Parksuchverkehr im Wald bzw. Landschaftsschutzgebiet verhindert werden. Der Eingriff in den Wald und das LSG sollte soweit es geht vermieden werden.

[10] Bereits im Jahr 2003 wurde zum Bebauungsplan eine verkehrliche Untersuchung durchgeführt, die verschiedene Erschließungsvarianten vorgeschlagen, bewertet und einander gegenübergestellt hat. Hierbei wurde auch die Erschließung für den motorisierten Verkehr über die Bulgarische Straße untersucht, von der in Abwägung mit anderen Belangen jedoch wieder Abstand genommen wurde. Insbesondere wurde diese Variante aufgrund der zu erwartenden Konflikte mit den Nutzern des Uferwanderwegs, den Besucher- und Wirtschaftsverkehren der Schiffsanleger, der vorhandenen Stellplätze und dem Gartendenkmal Treptower Park nicht weiterverfolgt. Die Fläche des ehemaligen Spreeparks bindet auch nicht an die Straßenverkehrsfläche der Bulgarischen Straße an, so dass auch bei dieser Erschließungsvariante Wald in Anspruch genommen werden und eine Waldumwandlung erfolgen müsste. Zur Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeit des geplanten Kunst- und Kulturparks ist jedoch einer der beiden Haupteingänge in Nähe der Bulgarischen Straße vorgesehen.

[11] Die Erschließung des Ausflugslokals „Altes Eierhäuschen“ erfolgt vom Dammweg kommend über das Gelände des Kunst- und Kulturparks. Die denkmalgerechte Sanierung und bauliche Änderung des „Alten Eierhäuschens“ wurde bereits genehmigt. Da durch das Bauvorhaben auch Flächen betroffen sind, die Wald nach LWaldG sind, wurden die Berliner Forsten im Baugenehmigungsverfahren beteiligt. In diesem Zusammenhang konnte die Erschließung bereits durch die Berliner Forsten geprüft werden.

[12] Im Rahmen des bereits genehmigten Bauantrages wurden die Auswirkungen der geplanten Nutzungen auf der Fläche des „Alten Eierhäuschens“ ermittelt und bewertet sowie in das Bebauungsplanverfahren integriert. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung entsprechender Ausgleichsmaßnahmen keine verbleibenden erheblichen Auswirkungen durch die Nutzung zu erwarten sind, sonst hätte der Bauantrag im Außenbereich nicht genehmigt werden können.

Zudem wurde zum Bauantrag für die Baumaßnahmen am „Alten Eierhäuschen“ eine UVP-Vorprüfung erarbeitet, da zur Umsetzung der Planung eine Waldrodung von Waldflächen nach LWaldG erforderlich ist. Da sich die Fläche derzeit planungsrechtlich noch im Außenbereich gemäß § 35 BauGB befindet, wurde zum Bauantrag eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt.

#### Senatsverwaltung für Kultur und Europa

[1] Die Planungsziele und insbesondere die Einrichtung von Arbeitsräumen für Kunstschaffende in Form von Residenzen werden grundsätzlich begrüßt. Um den kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung hinreichend Rechnung tragen zu können, müssen u.a. die Produktionsbedingungen von Kunst und Kultur optimiert werden. Vor diesem Hintergrund wird darum gebeten, zusätzlich zu den für temporäre Aufenthalte gedachten Arbeitsräumen auch Arbeitsräume einzurichten, die von in Berlin ansässigen Künstlerinnen und Künstlern als Ateliers über einen dauerhaften, mindestens mehrjährigen Zeitraum genutzt werden können.

#### Auswertung/Abwägung

*[1] Die positive Einschätzung hinsichtlich der geplanten Arbeitsräume wird zur Kenntnis genommen. Eine Mischung von temporären Arbeitsräumen mit dauerhaft bzw. mehrjährig nutzbaren Arbeitsräumen ist im Rahmen der Nutzungskonzeption für den geplanten „Kunst- und Kulturpark“ denkbar und soll durch textliche Festsetzung des Bebauungsplans planungsrechtlich gesichert werden. So sind Arbeitsräume und Ateliers für Künstler als Anlagen für die Herstellung, Lagerung, Präsentation und Darbietung darstellender und bildender Kunst allgemein zulässig.*

*Des Weiteren sollen auf der Fläche des Ausflugslokals „Altes Eierhäuschen“ Ateliers, Ausstellungs-, Verwaltungs- und Übernachtungsräume sowie gemeinschaftlich nutzbare Räume zur Selbstversorgung für temporär künstlerisch tätige Personen und damit das Konzept „Artist-in-Residence“ planungsrechtlich gesichert werden.*

#### Landesdenkmalamt Berlin

[1] Die Planung betrifft Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege. Im Plangebiet befindet sich das Baudenkmal „Eierhäuschen“. In der Umgebung befinden sich weitere Denkmale.

[2] Im Plangebiet befinden sich zwei archäologische Fundstellen, so dass auch bodendenkmalpflegerische Belange berührt sind. Alle Bodeneingriffe sind im Vorfeld mit der archäologischen Bodendenkmalpflege des Landesdenkmalamtes Berlin abzustimmen.

[3] Die angedachte Führung einer Parkeisenbahn vom Spreepark über den Südrand des Gartendenkmals Treptower Park und entlang der Puschkinallee bis zum S-Bahnhof Treptower Park bedarf hinsichtlich ihrer Genehmigungsfähigkeit einer frühzeitigen Abstimmung. Auch der Straßenraum der Puschkinallee ist Bestandteil des Gartendenkmals; Eingriffe in die Parkflächen selbst sind auszuschließen.

[4] Aufgrund der exponierten Lage im Spreeraum haben Anlagen des geplanten Kunst- und Kulturparks, die die Baumwipfelkrone überragen, Auswirkungen auf das Erscheinungsbild einer Vielzahl von Denkmalen der Umgebung, ggf. auch von räumlich weiter entfernt liegenden. Es muss planungsrechtlich sichergestellt sein, dass sich aus den Festsetzungen kein abschließend abgewogener Anspruch auf Anlagen einer bestimmten Höhe ergibt, sondern dass aus Gründen des Umgebungsschutzes nach § 10 DSchG Bln jedes Vorhaben einer denkmalrechtlichen Prüfung unterliegt.

#### *Auswertung/Abwägung*

*[1] Kap. I 2.7 der Begründung wird um die in der Umgebung vorhandenen Denkmale ergänzt.*

*[2] Die Hinweise zu den archäologischen Fundstellen werden zur Kenntnis genommen. Sie sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans, sondern betreffen die Genehmigungs-/Ausführungsplanung. Die Hinweise wurden an die Projektträgerin weitergeleitet.*

*[3] Im weiteren Bebauungsplanverfahren wurde zusätzlich zur Verkehrsuntersuchung eine Machbarkeitsstudie zur Erschließung des Spreeparks mit nachhaltigen und innovativen Verkehrsträgern vom 23.07.2019 (VMZ) erstellt. Im Ergebnis wird ein Maßnahmenkonzept empfohlen, das sich aus verschiedenen innovativen Mobilitätsangeboten zusammensetzt. Zur Verbindung des Kunst- und Kulturparks mit dem nächstgelegenen S-Bahnhof Treptower Park sollen statt einer Parkbahn autonom fahrende Elektrobusse eingesetzt werden. Dafür sind auf der Puschkinallee verkehrsorganisatorische Maßnahmen erforderlich. Eingriffe in das Gartendenkmal sind deshalb nicht zu erwarten.*

*[4] Die angestrebte Nutzung als Kunst- und Kulturpark wird maßgeblich aus dem Bestand heraus entwickelt. Neue bauliche Anlagen, die sich aufgrund ihrer Höhe auf das Erscheinungsbild der in der Umgebung vorhandenen Denkmale auswirken könnten, sind weder gemäß der Projektplanung vorgesehen noch werden sie durch den Bebauungsplan ermöglicht. Im Bebauungsplan wird die Höhe baulicher Anlagen durch Festsetzung einer maximal zulässigen Oberkante beschränkt, die deutlich unterhalb der Baumwipfelkrone liegt. Eine Ausnahme hiervon wird durch textliche Festsetzung für das Riesenrad vorgesehen, das aufgrund seiner Höhe über die Baumwipfelkrone hinausragt und eine entsprechende prägende Fern-*

wirkung hat. Dieses soll erhalten und wieder in Betrieb genommen werden. In der Begründung wird klarstellend darauf hingewiesen, dass Vorhaben im Plangebiet der denkmalrechtlichen Prüfung und ggf. Genehmigungspflicht unterliegen.

#### Senatsverwaltung für Finanzen

[1] Gegen die Planung bestehen im Grundsatz keine Bedenken. Die finanziellen Auswirkungen sind im weiteren Verfahren darzulegen.

#### *Auswertung/Abwägung*

[1] Der Bebauungsplan hat keine Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung, da sämtliche Kosten für Planung, Bau und Unterhaltung von der Projektträgerin des geplanten Kunst- und Kulturparks getragen werden. Dies wird in Kap. IV der Begründung ergänzt.

#### Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe

[1] Hinsichtlich der Planungsziele bestehen keine Bedenken. Eigene Planungen / Maßnahmen werden im Gebiet nicht verfolgt.

#### *Auswertung/Abwägung*

[1] Wird zur Kenntnis genommen.

#### Ergebnis der Abwägung

Im Ergebnis der Auswertung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgt neben redaktionellen Änderungen und Ergänzungen der Begründung

- die Ergänzung der textlichen Festsetzung zur Zulässigkeit von Nutzungen im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ausfluglokal und Räume für kultur- und kunstschaftende mit Beherbergung“,
- die Festsetzung einer mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers (NNB) zu belastenden Fläche,
- Regelungen in der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zur Niederschlagswasserver-sickerung und artenschutzrechtlichen Maßnahmen.

## **8 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Mit Mail vom 23.06.2021 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, vom Bezirksamt Treptow-Köpenick angeschrieben und der Zugang zu den Bebauungsplanunterlagen freigegeben. Diese umfassen den Bebauungsplanentwurf einschließlich der Begründung sowie die erforderlichen Fachgutachten. Es wurde eine Beteiligungsfrist von einem Monat gewährt und um Abgabe einer Stellungnahme bis spätestens 28. Juli 2021 gebeten.

Während des Beteiligungszeitraums gingen 15 Stellungnahmen ein. Zudem haben vier Behörden und Träger öffentlicher Belange um Fristverlängerung gebeten. Diese wurde bis 06.08., 13.08. und 25.08.2021 gewährt. Drei Stellungnahmen wurden verspätet eingereicht, die jedoch in der Abwägung berücksichtigt wurden.

Insgesamt gingen somit 22 Schreiben von Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, ein. Diese wurden wie folgt ausgewertet und abgewogen:

#### Berliner Verkehrsbetriebe (BVG)

[1] Von Seiten Netzentwicklung wird darauf hingewiesen, dass bei vergleichbaren Freizeiteinrichtungen die höchste Nachfrage an Sams-, Sonn- und Feiertagen zu verzeichnen ist und somit nicht in den nachfragestarken Spitzenstunden des beruflichen Verkehrs liegt. Eine Angebotsanpassung ist deshalb im Vorfeld der Parkeröffnung nicht in Planung.

[2] Weiter wird darauf hingewiesen, dass die in der Verkehrsuntersuchung vorgeschlagene Bushaltestelle für alle auf diesem Linienabschnitt verkehrenden Buslinien hinsichtlich Lage

und Dimensionierung nicht den verkehrsorganisatorischen Gegebenheiten entspricht. Einerseits wäre das Abbiegen der Busse in die Straße Alt-Treptow durch Fahrzeuge aus der Neue Krugallee nicht sicher möglich. Andererseits wäre eine Haltestelle für zwei haltende Gelenkbusse aufgrund einer dort befindlichen Feuerwehzufahrt nicht genehmigungsfähig.

[3] Von Seiten des Bereichs Omnibus werden Bedenken vorgebracht, da in den übermittelten Plänen keine bauzeitliche Verkehrsführung eingetragen ist und folglich die Auswirkungen auf eine mögliche Behinderung für den Linienverkehr nicht verlässlich abzuschätzen seien.

#### *Auswertung/Abwägung*

*[1] Werden zur Kenntnis genommen. Bebauungsplaninhalte oder abwägungsrelevante Belange sind nicht berührt.*

*[2] Wurden berücksichtigt. In der Verkehrsuntersuchung wurde die Anlage einer neuen Haltestelle in Nahbereich des Knotenpunktes Bulgarische Straße/ Alt-Treptow/Neue Krugallee vorgeschlagen. Bei diesem Vorschlag handelt es sich um eine von mehreren möglichen Maßnahmen, die zur Optimierung und Komforterhöhung des Busliniennetzes beitragen können. Eine Verortung der Haltestelle wird erst im Zuge der weiteren BVG-Planung erfolgen.*

*Dies wurde in den betreffenden Erläuterungen der fortgeschriebenen Fassung der Verkehrsuntersuchung vom 12.01.2022 und in der Begründung klargestellt. Gleiches gilt für die Maßnahmen zur Umgestaltung des Knotenpunktes Bulgarische Straße/Alt-Treptow/Neue Krugallee. Dabei wurden bereits umgesetzte Maßnahmen (Querungshilfen) im Knotenbereich berücksichtigt.*

*[3] Werden zur Kenntnis genommen. Sie sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern werden auf der nachfolgenden Planungsebene, d.h. im Rahmen der weiteren Projektplanung berücksichtigt.*

#### Berliner Stadtreinigungsbetriebe (BSR)

[1] Die Berliner Stadtreinigung teilt mit, dass bauliche oder Grundstücksinteressen der Berliner Stadtreinigung sowie Belange der Abfallbeseitigung nach den vorliegenden Unterlagen nicht berührt werden. Ferner werden Hinweise zu den baulichen Erfordernissen zur ordnungsgemäßen Leistungserbringung der Straßenreinigung und Müllentsorgung gegeben.

#### *Auswertung/Abwägung*

*[1] Werden zur Kenntnis genommen. Sie sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern werden auf der nachfolgenden Planungsebene, d.h. im Rahmen der weiteren Projektplanung berücksichtigt.*

#### Berliner Wasserbetriebe (BWB)

[1] Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung eingereichte Stellungnahme vom 11.04.2018 hat auch weiterhin Bestand.

[2] Es wird auf geplante Bauarbeiten in der Bulgarischen Straße und im Dammweg und deren Baubeginn hingewiesen.

[3] Aufgrund der begrenzten Kapazität der vorhandenen Schmutzwasserleitungen ist eine zeitnahe Beteiligung eines Fachplaners erforderlich.

[4] Die im Bebauungsplan erfassten Flächen „Altes Eierhäuschen“ und „Spreepark“ sollen gemäß vorliegender Unterlagen dezentral entwässert werden oder gegebenenfalls wird anfallendes Niederschlagswasser in die Spree eingeleitet. Eine Ableitung von Regenwasser über Kanäle der BWB ist nicht vorgesehen.

[5] Das auf dem Dammweg anfallende Niederschlagswasser sollte entsprechend der vorliegenden Machbarkeitsstudie ortsnahe versickert werden. Eine Regenwasserkanalisation ist in diesem Bereich nicht vorhanden. Es wird darauf hingewiesen, dass für die Versickerung im Seitenbereich ausreichend große Flächen zur Versickerung von Niederschlagswasser vorzusehen sind. Je nach Straßenprofil ist im Regelfall ein straßenbegleitender Streifen (ein- oder beidseitig) für die Anordnung von Versickerungsmulden mit einer jeweiligen Breite von 3,00 m erforderlich.

[6] Auch für den geplanten Europaradweg R1 sollte eine ortsnahe dezentrale Versickerung angestrebt werden. Eine Regenwasserkanalisation ist in diesem Bereich nicht vorhanden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sollten unter Einbeziehung eines Fachplaners ausreichend große Flächen für die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung verortet und festgesetzt werden.

[7] Es wird darauf hingewiesen, dass sich in der Bulgarischen Straße Auslaufbauwerke der Bestands-Regenwasserkanalisation in die Spree befinden. Sollte seitens SenUVK Bedarf an einer Regenwasserreinigungsanlage festgestellt werden, wären die hierfür gegebenenfalls erforderlichen Flächen festzusetzen.

[8] In der Neuen Krugallee liegt eine Trinkwasserhauptleitung, welche für Anschlusszwecke nicht zur Verfügung steht.

[9] In dem als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzten Dammweg sowie in der als Wald ausgewiesenen Kiehnwerderallee liegen Anlagen der BWB. Nicht im öffentlich gewidmeten Straßenland befindliche Anlagen sind dinglich zu sichern. Hierzu ist im Grundbuch zugunsten der BWB eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) einzutragen.

Im Dammweg ist für die Anlagen der BWB, welche nicht im öffentlich gewidmeten Straßenland liegen, mit Berliner Forsten im Jahr 2002 ein Gestattungsvertrag abgeschlossen worden. Zur Erschließung des Ausflugslokals mit Trinkwasser sollte im Dammweg ab dem Hausanschluss der Kinderplansche eine Trassenoption mit entsprechendem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Neulegung einer Trinkwasserversorgungsleitung vorgesehen werden. Die im derzeit öffentlich gewidmeten Straßenland der Kiehnwerderallee vorhandenen BWB-Anlagen müssen bei einer Umwidmung leitungsrechtlich gesichert werden.

[10] Abschließend werden Hinweise zum Umgang mit vorhandenen Anlagen der BWB und den dazugehörigen Arbeitsschutzstreifen, auf die erforderliche Zugänglichkeit des Geländes sowie zu den Anforderungen an Wege und Zufahrten, die durch die Betriebsfahrzeuge der BWB befahren werden, gegeben.

#### *Auswertung/Abwägung*

[1] *Die Stellungnahme vom 11.04.2018 wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt. Das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist in Kap. V 7 der Begründung dargestellt.*

[2] *Werden zur Kenntnis genommen. Bebauungsplaninhalte oder abwägungsrelevante Belange sind nicht berührt.*

[3] *Werden zur Kenntnis genommen. Sie sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern werden auf der nachfolgenden Planungsebene, d.h. im Rahmen der weiteren Projektplanung berücksichtigt.*

[4] *Die Ausführungen in der Stellungnahme entsprechen den Ergebnissen der Machbarkeitsstudie zur Niederschlagswasserbewirtschaftung und der Begründung zum Bebauungsplan.*

[5] *In der Machbarkeitsstudie zur Niederschlagswasserbewirtschaftung wurde der Nachweis erbracht, dass die Entwässerung des anfallenden Niederschlagswassers von den Flächen des Dammsweges grundsätzlich als gesichert anzusehen ist und über verschiedene Varianten umsetzbar ist. Die Festlegung der Versickerungsart ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans und unterliegt der späteren Genehmigungs- und Ausführungsplanung. Die Versickerung wird entweder im Bereich der bereits gewidmeten Verkehrsfläche erfolgen, so dass über diese Fläche hinaus keine weiteren Beeinträchtigungen zu erwarten sind oder es erfolgt eine Entwässerung über die Schulter außerhalb der gewidmeten Verkehrsfläche, die aber zu keinen weiteren Beeinträchtigungen des Bestands führen wird, da der Bestand erhalten wird. Hierzu haben bereits Berliner Forsten, die untere Naturschutzbehörde, der zuständige Straßenbaulastträger (SGA) sowie SenUMVK II D 14 ihre grundsätzliche Zustimmung in Aussicht gestellt. Mit Mail vom 5. Mai 2022 hat SenUMVK II D bestätigt, dass alle Belange einschließlich des Wasserschutzgebietes hinreichend berücksichtigt wurden und grundsätzlich die angestrebte Entwässerungslösung (Kombination breitflächige Versickerung und Mulden) auf Grundlage der o.g. Machbarkeitsstudie erlaubnisfähig ist.*

*Somit ist die gesicherte Erschließung hinsichtlich der Niederschlagsentwässerung, die gemäß § 30 Abs. 1 BauGB Voraussetzung für die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist, herstellbar.*

*Eine genehmigungsfähige Entwässerungskonzeption wird auf der Grundlage der Genehmigungsplanung (Fachplanung) zur Ertüchtigung des Dammweges erarbeitet und mit den zuständigen Fachämtern einschließlich der Wasserbehörde abgestimmt.*

*[6] Wird nicht berücksichtigt. Der Bebauungsplan setzt keine Flächen für den geplanten Europaradweg fest, da dieser innerhalb der als Wald festgesetzten Flächen grundsätzlich zulässig ist. Die Entwässerung des auf dem Weg anfallenden Niederschlagswassers ist deshalb nicht Gegenstand des Bebauungsplans, sondern auf der nachfolgenden Planungsebene, d.h. im Rahmen der weiteren Projektplanung, sicherzustellen.*

*[7] Wird zur Kenntnis genommen. Das für Gewässerschutz zuständige Referat in der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klima II D wurde beteiligt und hat eine Stellungnahme abgegeben. Auf die Erforderlichkeit einer Flächensicherung für eine Regenwasserreinigungsanlage wurde nicht hingewiesen.*

*[8] Wird zur Kenntnis genommen. Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die Bulgarische Straße.*

*[9] Werden zur Kenntnis genommen. Sowohl der Dammweg als auch die Kiehnwerderallee bleiben im Eigentum des Landes Berlin. Beim Dammweg handelt es sich auch nach der erfolgten Teileinziehung um eine öffentliche Straße, die sich weiterhin im Fachvermögen des zuständigen Straßenbaulastträgers befindet. Die Kiehnwerderallee wird nach Festsetzung des Bebauungsplans zwar vollständig eingezogen, verbleibt jedoch ebenfalls im Eigentum des Landes Berlin. Da dieses grundsätzlich bereit ist, eine zum Wohl der Allgemeinheit erforderliche Inanspruchnahme zu gewähren, ist die Festsetzung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der BWB zu belastenden Flächen nicht erforderlich.*

*[10] Werden zur Kenntnis genommen. Sie sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern werden auf der nachfolgenden Planungsebene, d.h. im Rahmen der weiteren Projektplanung berücksichtigt.*

#### Berliner Feuerwehr

[1] Die Berliner Feuerwehr weist darauf hin, dass mit dem derzeitigen Planungsstand keine zuverlässige Aussage über ihre Leistungsfähigkeit getroffen werden kann. Sie bittet um weitere Beteiligung und kündigt weitere Stellungnahmen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren an. Zum Thema Löschwasserversorgung wird mitgeteilt, dass eine ausreichende Löschwasserversorgung nicht dargestellt sei und die Bestimmung des Löschwasserbedarfs im Rahmen der Prüfung des Brandschutznachweises durch den Prüfenieur für Brandschutz erfolge. Die Löschwasserversorgung für den Grundschutz nach den DVGW-Arbeitsblättern W 405, W 331 und W 400/1 sei zu gewährleisten.

LW-Brunnen, Tiefspiegelbrunnen oder Zisternen als unabhängige LW-Versorgung sind erkennbar nicht vorhanden und damit durch Baumaßnahmen auch nicht gefährdet.

[2] Für Straßen und Zufahrten an bzw. zu den geplanten Grundstücken ist die Musterrichtlinie Flächen für die Feuerwehr zu beachten. Diese gilt auch für bestehende Gebäude und Grundstücke soweit vorhanden. Erforderliche Zufahrten und die Löschwasserversorgung zu den bestehenden Gebäuden müssen auch während der Bauphase gesichert bleiben.

[3] Abschließend wird auf die Anforderungen an die im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu erbringenden Brandschutznachweise, deren Prüfung durch Prüfenieurinnen und -ingenieure für Brandschutz (einschließlich der Überwachung einer ordnungsgemäßen Bauausführung) und auf die relevanten Regelungsinhalte der Bautechnischen Prüfungsverordnung (BauPrüfV) hingewiesen.

#### Auswertung/Abwägung

[1] Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde von Seiten der Berliner Wasserbetriebe mit Schreiben vom 11.04.2018 mitgeteilt, dass die äußere Erschließung des Plan-

*gebiets bezgl. der Trinkwasserversorgung gesichert ist und die innere Erschließung entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden kann. Löschwasser kann im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes der Berliner Wasserbetriebe bereitgestellt werden.*

*Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist auf der nachfolgenden Planungsebene zu erbringen. Im Zuge der weiteren Projektplanung sind der Löschwasserbedarf zu ermitteln und der im Baugenehmigungsverfahren einzureichende Brandschutznachweis mit der Berliner Feuerwehr abzustimmen.*

*[2] Werden zur Kenntnis genommen. Sie sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern werden auf der nachfolgenden Planungsebene, d.h. im Rahmen der weiteren Projektplanung berücksichtigt.*

*[3] Werden zur Kenntnis genommen. Sie sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern werden auf der nachfolgenden Planungsebene, d.h. im Rahmen der weiteren Projektplanung berücksichtigt.*

#### Polizei Berlin, Landeskriminalamt, Zentralstelle für Prävention

[1] Einleitend wird eine Einschätzung zur derzeitigen Kriminalitätslage des Ortsteils Plänterwald gegeben. Erhöhte Fallzahlen betreffen v.a. Diebstahl an/aus Kfz sowie Laubeneinbrüche. Im Plangebiet konnten polizeiliche Einsatzlagen aufgrund von Sachbeschädigungen, Diebstahl und Feuermeldungen durch die Errichtung einer neuen Einfriedung deutlich reduziert werden. Auf die nach Eröffnung des Kunst- und Kulturparks mögliche Verlagerung vorhandener Problemlagen im Treptower Park (z.B. Vermüllung und Ruhestörung durch feiernde Gruppen) in das Plangebiet hinein wird hingewiesen.

Aus Sicht der Städtebaulichen Kriminalprävention bestehen gegen den vorliegenden Planentwurf keine grundsätzlichen Bedenken. Die Hinweise beschränken sich auf grundsätzliche Belange. Unter anderem wird empfohlen, eine überstiegssichere Umzäunung des Areals sowie eine nächtliche Schließung der Eingänge vorzunehmen. Aus Sicherheitsgründen sollten Wege übersichtlich gestaltet und Hauptwege mit gleichmäßiger Beleuchtung ausgestattet werden. Es sollten Sichtachsen berücksichtigt und gute Orientierungsmöglichkeiten geschaffen werden.

[2] Im Folgenden werden verkehrliche Hinweise gegeben. So wird für den Dammweg zwischen Neue Krugallee und Kiehnwerderallee aus Sicherheitsgründen die weitere Reduzierung der derzeit zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h empfohlen.

[3] Ein Wegfall vorhandener Stellflächen für Besucher der angrenzenden Kleingartenanlage, der Waldschule und „Plansche“ hat auch in Verbindung mit der geplanten Zufahrtsbeschränkung voraussichtlich Einfluss auf angrenzende Bereiche (Gehwege und Fahrbahnen).

[4] Aufgrund der intensiven Nutzung der Bulgarischen Straße zwischen Neue Krugallee und Ufer (Sackgasse) und dem zu erwartenden Parksuchverkehr von ortsunkundigen motorisierten Besuchern ist im Bereich der Kreuzung Bulgarische Straße/Neue Krugallee/Alt-Treptow mit erhöhtem Verkehrsaufkommen bzw. aufgrund der Verkehrsführung mit Rückstau zu rechnen.

[5] Die Zuwegung „Wasserweg“ zum Spreepark sollte in Bezug auf Kopfsteinpflasterung und Kantsteine ertüchtigt werden, um dort barrierefrei passieren zu können.

[6] Die Umgestaltung der Straße Am Plänterwald (zwischen Köpenicker Landstraße und Neue Krugallee) mit Schaffung von Radwegen und Wegfall von Parkmöglichkeiten wird eine Verlagerung des ruhenden Verkehrs in die umliegenden Gebiete zur Folge haben. Da der Parkraum Am Plänterwald ausgelastet ist und in den umliegenden Straßen die Parkplatzkapazitäten ausgeschöpft sind, lässt sich eine Umverteilung des ruhenden Verkehrs nur schwer realisieren.

[7] Die Puschkinallee als Teil der B 96a in Richtung Innenstadt wird sehr stark durch den Fahrzeugverkehr frequentiert. Durch die Schaffung eines Sonderfahrstreifens für den ÖPNV sowie bestimmter Verkehrsarten und dem damit einhergehenden Wegfall eines Fahrstreifens wäre der fließende, aber auch der ruhende Verkehr betroffen.

Außerhalb des Halteverbotszeitraumes wird der Bereich durch Besucher des anliegenden Treptower Parks in hohem Maße als Parkraum genutzt. Auch die Fertigstellung des neuen Teils der Stadtautobahn in der Nähe dieser betroffenen Wegstrecke dürfte dann eher zu einer Zunahme führen.

[8] Durch die perspektivische Zunahme zu Fuß gehender Besucher des Spreeparks und den Nutzenden von Verleihfahrzeugen an Mobilitätspunkten ist eine Steigerung von Konfliktsituationen zwischen diesen Verkehrsteilnehmenden auf der Uferpromenade zwischen S-Bahnhof Treptower Park und Spreepark zu befürchten.

[9] Aufgrund der angedachten Taktverdichtung der vorhandenen Buslinien könnten Ertüchtigungen von BVG-Haltestellen erforderlich werden. Dies könne zu weiterem Wegfall vorhandener Parkräume führen.

[10] Abschließend werden Hinweise und Empfehlungen für die spätere Entwurfs- und Detailplanung der Gebäude, der künstlerischen und kulturellen Einrichtungen sowie der Freiflächen aus kriminalpräventiver Sicht gegeben.

#### *Auswertung/Abwägung*

[1] Werden zur Kenntnis genommen. Sie sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern werden auf der nachfolgenden Planungsebene, d.h. im Rahmen der weiteren Projektplanung berücksichtigt.

[2] Werden zur Kenntnis genommen. Die Anordnung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit obliegt der zuständigen Straßenverkehrsbehörde und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

[3] Werden zur Kenntnis genommen. Die übrigen Anlieger des Dammwegs (Kleingartenanlage, Waldschule und „Plansche“) verfügen nicht über Besucherparkplätze. Auch sind entlang des Dammwegs nördlich der Neuen Krugallee keine Stellplätze im Straßenraum vorhanden, Parken ist dort unzulässig. Aufgrund der geplanten Zufahrtsbeschränkung wird das widerrechtliche Abstellen von Fahrzeugen entlang des Dammwegs künftig nicht mehr möglich sein. Besucher dieser Anlagen profitieren vom Erschließungs- und Mobilitätskonzept für den Kunst- und Kulturpark.

[4] Werden zur Kenntnis genommen. Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts Bulgarische Straße / Neue Krugallee / Alt-Treptow wurde im Rahmen der Verkehrsuntersuchung vom 12.01.2022 geprüft und ist auch nach Realisierung des Kunst- und Kulturparks (Planfall) in der Spitzenstunde sichergestellt.

[5] Werden zur Kenntnis genommen. Der Umbau des Wasserwegs zu einer übergeordneten Radwegeverbindung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Eine ausgeschilderte Zuwegung zu Eingängen des Spreeparks ist am Wasserweg nicht vorgesehen.

[6] Werden zur Kenntnis genommen. Das Erschließungs- und Mobilitätskonzept schlägt vor, die Radfahrbedingungen in der Straße Am Plänterwald im Abschnitt zwischen Köpenicker Landstraße und Neue Krugallee, z.B. durch Verringerung von Gehwegbreiten zu Gunsten des Radverkehrs oder eine Einbahnstraßenführung, zu verbessern. Da für die fahrradfreundliche Umgestaltung noch keine Entwurfsplanung vorliegt, ist derzeit nicht ersichtlich, ob mit dieser Maßnahme ein Wegfall von Stellplätzen einhergehen könnte. Die schriftlichen Ausführungen wurden diesbezüglich in der fortgeschriebenen Fassung der Verkehrsuntersuchung vom 12.01.2022 ergänzt.

[7] Werden zur Kenntnis genommen. Die Einrichtung eines Sonderfahrstreifens für autonom fahrende Busse vom S-Bahnhof Treptower Park zum Kunst- und Kulturpark ist eine zusätzliche Maßnahme zur Verbesserung der Erreichbarkeit und nicht zwingende Voraussetzung für die Erschließung des Kunst- und Kulturparks. Die Machbarkeit eines Sonderfahrstreifens wird zu einem späteren Zeitpunkt geprüft.

[8] Werden zur Kenntnis genommen. Das Befahren des Uferwegs im Bereich des Spreeparks mit dem Rad oder anderen Verleihfahrzeugen ist gestattet. Die Benutzung öffentlicher Grün- und Erholungsanlagen muss schonend erfolgen, so dass andere Anlagenbesucher nicht gefährdet oder unzumutbar gestört werden (§ 6 Abs. 1 GrünanlG). Potentielle Konflikte durch rücksichtsloses Fahren, das zu Kollisionen zwischen zu Fuß gehenden und (Rad) fahrenden

Personen führen kann, können nur durch ordnungsrechtliche Maßnahmen und nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bewältigt werden.

[9] Werden zur Kenntnis genommen. Die Berliner Verkehrsbetriebe wurden sowohl im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens als auch bei der Projektplanung beteiligt. Bedenken, dass die vorhandenen Haltestellen den künftigen Anforderungen in Zusammenhang mit der geplanten Taktverdichtung nicht entsprechen und eine Ertüchtigung erforderlich ist, wurden nicht geäußert.

[10] Werden zur Kenntnis genommen. Sie sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern werden auf der nachfolgenden Planungsebene, d.h. im Rahmen der weiteren Projektplanung berücksichtigt.

#### NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (Gasversorgung)

[1] Eingangs werden allgemeine Hinweise zu den beigefügten Planunterlagen und den darin enthaltenen Angaben und Maßzahlen gegeben.

[2] Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

[3] Von Seiten der NBB werden Hinweise in Zusammenhang mit erforderlichen Bauarbeiten und Baumpflanzungen in Nähe vorhandener Gasleitungen gegeben.

[4] Der Stellungnahme ist ein Lageplan beigefügt, dem die Lage und Verlegungstiefe vorhandener Leitungen im Plangebiet entnommen werden kann.

#### Auswertung/Abwägung

[1] Werden zur Kenntnis genommen. Sie sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern werden auf der nachfolgenden Planungsebene, d.h. im Rahmen der weiteren Projektplanung berücksichtigt.

[2] Die Erschließung bzw. Versorgung der im Plangebiet gelegenen Grundstücke mit Gas kann grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche des Dammwegs erfolgen. Das Sondergebiet „Kunst- und Kulturpark“ grenzt unmittelbar an öffentliches Straßenland an. Die Erschließung des Ausflugslokals „Altes Eierhäuschen“ erfolgt über das Gelände des Kunst- und Kulturparks. Die Grundstücke des Kunst- und Kulturparks sollen mit dem Grundstück des Ausflugslokals „Altes Eierhäuschen“ vor Festsetzung des Bebauungsplans durch Baulast zu einem Baugrundstück vereinigt werden. Vor diesem Hintergrund ist die Festsetzung von mit Leitungsrechten zugunsten des Versorgungsträgers zu belastenden Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB bzw. von Flächen für Versorgungsleitungen und -anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB im Sondergebiet „Kunst- und Kulturpark“ nicht erforderlich.

[3] Werden zur Kenntnis genommen. Sie sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern werden auf der nachfolgenden Planungsebene, d.h. im Rahmen der weiteren Projektplanung berücksichtigt.

[4] Dem beigefügten Lageplan ist zu entnehmen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans zwei übergeordnete Gasleitungen verlaufen. Die Leitungstrasse, die das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ausflugslokal und Räume für Kunst- und Kulturschaffende mit Beherbergung“ quert, ist bereits mit den erforderlichen Schutzabständen durch Festsetzung einer mit einem Leitungsrecht zu belastenden Fläche gesichert. Eine entsprechende Festsetzung für die Leitungstrasse innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Uferwanderweg“ ist nicht erforderlich, da sich die betroffenen Grundstücke im Eigentum des Landes befinden und dieses grundsätzlich bereit ist, eine zum Wohl der Allgemeinheit erforderliche Inanspruchnahme zu gewähren.

#### IT-Dienstleistungszentrum Berlin (ITDZ Berlin)

[1] Das IT-Dienstleistungszentrum Berlin (ITDZ Berlin) ist gemäß Berliner Straßengesetz Sondernutzer öffentlichen Straßenlandes. Angrenzend zum Geltungsbereich befinden sich

keine Kabelkanalanlagen (KKA) des ITDZ Berlin. Die Belange des ITDZ Berlin sind somit nicht betroffen.

*Auswertung/Abwägung*

*[1] Wird zur Kenntnis genommen. Bebauungsplaninhalte oder abwägungsrelevante Belange sind nicht berührt.*

Vattenfall Wärme Berlin AG

[1] Im Plangebiet sind keine Anlagen der Vattenfall Wärme Berlin AG vorhanden. Die Aussagen in unserer Stellungnahme aus dem Jahr 2018 zum Bebauungsplanverfahren behalten ihre Gültigkeit. Eine Kopie des Schreibens senden wir Ihnen mit.

*Auswertung/Abwägung*

*[1] Werden zur Kenntnis genommen. Bebauungsplaninhalte oder abwägungsrelevante Belange sind nicht berührt. Die Stellungnahme aus dem Jahr 2018 wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt. Das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist in Kap. V 7 der Begründung dargestellt.*

Vattenfall Europe Business Services GmbH/Portfoliomanagement

[1] Auf vorhandene Nieder- und Mittelspannungsanlagen, Übergabestationen sowie den beigefügten Bestandsplan der Kabeltrassen wird hingewiesen. Für die geplante Bebauung werden Kabelumlegungsarbeiten notwendig, eine generelle Überbauung der Kabel ist zu vermeiden.

[2] Die Stellungnahme vom 12.04.2018 sowie die übergebenen Planunterlagen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung sind weiterhin verbindlich.

[3] Die Einspeisung des Parks erfolgt über die Fläche „Fuß-, Rad-, und zufahrtsberechtigter Verkehr“. Die Erweiterung mit einem Leitungsrecht ist erwünscht. Die Leitungsrechte der Anlagen müssen dementsprechend gesichert werden.

[4] Abschließend wird auf beigefügte Richtlinien zum Schutz vorhandener Kabeltrassen hingewiesen.

*Auswertung/Abwägung*

*[1] Werden zur Kenntnis genommen. Sie sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern werden auf der nachfolgenden Planungsebene, d.h. im Rahmen der weiteren Projektplanung berücksichtigt.*

*[2] Die Stellungnahme vom 12.04.2018 wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt. Das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist in Kap. V 7 der Begründung dargestellt.*

*[3] Werden zur Kenntnis genommen. Der Dammweg bleibt im Eigentum des Landes Berlins. Beim Dammweg handelt es sich auch nach der erfolgten Teileinziehung um eine öffentliche Straße, die sich weiterhin im Fachvermögen des zuständigen Straßenbaulastträgers befindet. Eine Festsetzung von mit Leitungsrechten zugunsten des zuständigen Versorgungsträgers zu belastenden Flächen ist deshalb nicht erforderlich.*

*[4] Werden zur Kenntnis genommen. Sie sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern werden auf der nachfolgenden Planungsebene, d.h. im Rahmen der weiteren Projektplanung berücksichtigt.*

Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit Berlin (LAGetSi)

[1] Es bestehen keine Bedenken gegen die vorliegende Planung. Zudem sind keine immisionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren, die durch das Bebauungsplanverfahren betroffen sein könnten, bekannt.

*Auswertung/Abwägung*

[1] Werden zur Kenntnis genommen. Bebauungsplaninhalte oder abwägungsrelevante Belange sind nicht berührt.

Berliner Forsten

[1] Klärungsbedarf wird von Seiten der Berliner Forsten in Hinblick auf die Planzeichnung einschließlich der zugehörigen Legende gesehen. So würde laut Planzeichnung ein Teil des als Grünfläche gewidmeten Uferwanderwegs künftig Waldfläche sein. Zudem fehle in der Legende das Planzeichen, das für den als Fläche für Wald festgesetzten Plänterwald verwendet wird.

[2] Die festgesetzte Waldfläche ist um den Bereich zwischen Ausflugslokal „Altes Eierhäuschen“ und Spree zu reduzieren, da es sich bei diesem um einen Teil des Uferwegs handelt, der keine Waldeigenschaft im Sinne des LWaldG aufweist.

[3] Berliner Forsten teilen mit, dass für den Bereich des Ausflugslokals bereits eine Genehmigung zur Waldumwandlung erteilt sei. Für das Sondergebiet „Kunst- und Kulturpark“ ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 5.484 m<sup>2</sup>. Insgesamt ergibt sich eine aufzuforstende Ausgleichsfläche von 4 ha. Es wird darauf hingewiesen, dass die entsprechende Tabelle im Naturschutzfachlichen Gutachten fehlerhaft und anzupassen sei.

[4] Für den Bereich Dammweg werden 19 m<sup>2</sup> Waldfläche für die Ausweichbuchten benötigt. Von einer Kompensation wird abgesehen.

[5] Die Berliner Forsten können keine Flächen für Ersatzaufforstungen zur Verfügung stellen. Nach § 6 Abs. 4 LWaldG kann zum Waldausgleich auch die Zahlung einer Walderhaltungsabgabe vorgesehen werden. Hierzu ist der Nachweis zu erbringen, dass keine Flächen für Ersatzaufforstungen zur Verfügung stehen. Es wird darauf hingewiesen, dass der Ausgleich über Ersatzflächen prioritär anzustreben sei. Die Dokumentation der Suche ist den Berliner Forsten zur Prüfung vorzulegen. Erst nach einer abschließenden Klärung der Kompensation kann Einvernehmen hergestellt werden.

*Auswertung/Abwägung*

[1] Werden berücksichtigt. Die Planzeichnung einschließlich Legende des Bebauungsplans wird korrigiert bzw. ergänzt.

[2] Die in der Stellungnahme bezeichnete und in der Planzeichnung bislang als Wald ausgewiesene Fläche wird in Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Uferwanderweg“ geändert. Im Bebauungsplanentwurf aus dem Jahr 2004 war die betreffende Fläche noch als Wald ausgewiesen. Sie befindet sich jedoch als Bestandteil des uferbegleitenden Grünzugs bzw. des Uferwanderwegs bereits im Fachvermögen des Bezirks und wird durch das Straßen- und Grünflächenamt unterhalten.

[3] Werden berücksichtigt. Der Übertragungsfehler wird redaktionell in der Begründung und im Naturschutzfachlichen Gutachten überarbeitet.

[4] Wird berücksichtigt. Der Umweltbericht zum Bebauungsplan wird angepasst.

[5] Wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgte eine Suche nach Waldausgleichsflächen. Im Bezirk Treptow-Köpenick stehen keine Flächen für eine Waldentwicklung zur Verfügung. Es ist die Zahlung einer Walderhaltungsabgabe erforderlich, eine Zustimmung von Berliner Forsten zur Zahlung einer Walderhaltungsabgabe liegt vor. Eine Sicherung erfolgt über die öffentlich-rechtliche Vereinbarung.

Gemeinsame Landesabteilung Berlin-Brandenburg/Referat GL 5

[1] Es wird bestätigt, dass die Planung an die Ziele der Raumordnung, insbesondere an die Festlegungen des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion (LEP HR) angepasst ist.

*Auswertung/Abwägung*

[1] Werden zur Kenntnis genommen. Bebauungsplaninhalte oder abwägungsrelevante Belange sind nicht berührt.

Industrie- und Handelskammer Berlin (IHK Berlin)

[1] Von Seiten der IHK Berlin wird angeregt, dass der Betrieb von Musikclubs, die wesentlicher Bestandteil der Berliner Kreativwirtschaft sind, im Sondergebiet „Kunst- und Kulturpark“ möglich sein sollte. Durch den Ausschluss von Nutzungen zentraler Einrichtungen der Kultur im Sinne des § 7 Abs. 2 BauNVO sei dies offenbar ausgeschlossen.

[2] Diese Angebote sollten auch außerhalb der „üblichen Öffnungszeiten“ zugänglich sein.

*Auswertung/Abwägung*

[1] Werden zur Kenntnis genommen. Durch den Ausschluss von Nutzungen zentraler Einrichtungen der Kultur im Sinne des § 7 Abs. 2 BauNVO sind Musikclubs als selbständige Hauptnutzung unzulässig. Die Durchführung kultureller Veranstaltungen, zu denen auch Musikveranstaltungen und Konzerte zählen, sind jedoch Teil des Betriebskonzepts und – je nach Störungsgrad – in bestimmter Anzahl zulässig.

[2] Werden zur Kenntnis genommen. Bebauungspläne sind ein Instrument zur Regelung der Bodennutzung, insbesondere können Festsetzungen mit bodenrechtlichem Bezug, z.B. zur Art und zum Maß der baulichen Nutzungen getroffen werden. Betriebs- bzw. Öffnungszeiten gehören nicht dazu.

Wasser- und Schifffahrtsamt des Bundes/WSA Spree-Havel

[1] Das WSA Spree-Havel informiert, dass sie gemäß Einrichtungsverfügung vom 10.09.2020 Rechtsnachfolgerin des WSA Berlin ist.

[2] Bei der Spree-Oder-Wasserstraße (SOW) handelt es sich um eine Bundeswasserstraße, für die die Verwaltungszuständigkeit der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung (WSV) des Bundes gegeben ist. Diese wird durch das WSA Spree-Havel vertreten. Entsprechend § 1 Abs. 1 WaStrG ist die Bundeswasserstraße SOW dem allgemeinen Verkehr gewidmet und auch planfestgestellt.

[3] Gemäß § 31 WaStrG ist insbesondere für die Errichtung und Erweiterung von Anlagen Dritter (wie z.B. Anlegestellen für die Fahrgastschifffahrt, für Uferbefestigungen und Einleitungen ins Gewässer) ein entsprechendes Genehmigungsverfahren durchzuführen. In der Begründung ist deshalb zu ergänzen, dass für die geplante Schiffsanlegestelle und Umgestaltung der vorhandenen Uferbefestigung die Durchführung eines Genehmigungsverfahrens erforderlich ist.

*Auswertung/Abwägung*

[1] Werden zur Kenntnis genommen. Bebauungsplaninhalte oder abwägungsrelevante Belange sind nicht berührt.

[2] Werden berücksichtigt. In Kap. I 3.9 der Begründung wird ergänzt, dass es sich bei der Spree-Oder-Wasserstraße um eine Bundeswasserstraße handelt, die einschließlich des im Geltungsbereich befindlichen Uferrandstreifens planfestgestellt ist.

[3] Werden berücksichtigt. Kap. III 3.4.2 der Begründung wird, wie in der Stellungnahme angeregt, ergänzt.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen I B 16 und I A

[1] Von Seiten SenSW I A und I B wird die Entwickelbarkeit des Bebauungsplans 9-7 aus dem Flächennutzungsplan bestätigt. Da die entsprechende Darstellung in der Begründung ausführlich und korrekt ist, sind keine Ergänzungen erforderlich.

[2] Zu der Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) ist nichts vorzutragen.

*Auswertung/Abwägung*

[1] Werden zur Kenntnis genommen. Bebauungsplaninhalte oder abwägungsrelevante Belange sind nicht berührt.

*[2] Werden zur Kenntnis genommen. Bebauungsplaninhalte oder abwägungsrelevante Belange sind nicht berührt.*

#### Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen II A

[1] Durch das Referat II A zu vertretende Belange werden von der Planung nicht berührt.

#### *Auswertung/Abwägung*

*[1] Werden zur Kenntnis genommen. Bebauungsplaninhalte oder abwägungsrelevante Belange sind nicht berührt.*

#### Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz III B

[1] Zwischen Grün Berlin, Bezirk Treptow-Köpenick, SenUVK und Berliner Forsten wurde ein Lösungsansatz für die verkehrliche Erschließung des Spreeparks bzw. den Dammweg abgestimmt. Es ist deshalb nicht nachvollziehbar, warum im Umweltbericht im Sinne eines worst case Ansatzes von einer vollständigen Versiegelung der gewidmeten Verkehrsfläche ausgegangen wird. Bislang fehlt eine ausreichende Absicherung der abgestimmten Erschließung hinsichtlich des Querschnitts, Zufahrtsbeschränkung und ökologischer Bauweise – möglichst ohne Versiegelung des Fußweges. Da auf eine Darstellung im Plan oder eine textliche Festsetzung verzichtet wird, ist zumindest eine verbindliche Regelung im städtebaulichen Vertrag zu verankern.

[2] Vorschläge für mögliche Ausgleichsmaßnahmen für planexterne Ausgleichserfordernisse nach der Eingriffsregelung, dem gesetzlichen Biotopschutz und dem Landeswaldgesetz können derzeit nicht unterbreitet werden. Es wird empfohlen, auf Grundlage der Landschaftsschutzgebietsverordnung mit der unteren Naturschutzbehörde zu prüfen, inwieweit sinnvolle Maßnahmen zur Aufwertung im Plänterwald aus dem Pflege- und Entwicklungsplan ableitbar sind. Die notwendigen planexternen Kompensationsmaßnahmen sind im weiteren Verfahren zu sichern, z.B. im städtebaulichen Vertrag.

#### *Auswertung/Abwägung*

*[1] Werden zur Kenntnis genommen. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Sie obliegt dem zuständigen Träger der Straßenbaulast und erfolgt durch diesen auf der nachfolgenden Planungsebene (Fachplanung). Dieser ist als Träger öffentlicher Belange an übergeordnete Planungsziele, wie bspw. den sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie die Vermeidung nicht erforderlicher Eingriffe in Natur und Landschaft, gebunden. Im Rahmen der Entwurfsplanung zum künftigen Straßenquerschnitt sind deshalb auch Alternativen mit geringem Versiegelungsgrad zu prüfen. Mit dem zuständigen Straßenbaulastträger wurden und werden separate öffentlich-rechtliche Vereinbarungen betreffend Ertüchtigung des Dammweges abgeschlossen, die auch Regelungen zur Teileinziehung des Dammweges enthalten sowie Details hinsichtlich Ertüchtigungsmaßnahmen regeln werden.*

*[2] Es erfolgte eine Suche nach planexternen Ausgleichsmaßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft unter Einbeziehung der Unteren Naturschutzbehörde. Dabei wurde zunächst der räumliche Fokus auf die Nähe zum Eingriffsort gelegt. Im Landschaftsschutzgebiet Plänterwald wird eine Entsiegelung eines Teils des Pionierwegs zum anteiligen Ausgleich von Eingriffen, die durch den Dammweg vorbereitet werden, umgesetzt. Der Suchraum wurde dann erweitert auf den gesamten Bezirk und schließlich auf alle Berliner Bezirke und Flächen im Eigentum Berlins in Brandenburg. Trotz umfangreicher Recherchen wurde nur eine Maßnahme gefunden, die als planexterne Maßnahme für den Eingriffsverursacher Sondergebiet „Kunst- und Kulturpark“ herangezogen werden kann. Dabei handelt es sich unter Berücksichtigung des Ergebnisses des Abwägungsprozesses um die Pflanzung von 450 Bäumen in öffentlichen Straßen oder Grünflächen im Bezirk Treptow-Köpenick. Durch planinterne Ausgleichsmaßnahmen wird der durch das geplante Sondergebiet „Kunst- und Kulturpark“ vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft zu 86% ausgeglichen. Unter Berücksichtigung von 450 planexternen Baumpflanzungen wird der Eingriff in Natur und Landschaft dann zu 90 % ausgeglichen. Es ist davon auszugehen, dass nach Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen, nachhaltigen Auswirkungen auf Natur*

und Landschaft verbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht widerhergestellt wird.

Für die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß-, Rad- und zufahrtberechtigter Verkehr“ (Dammweg) verbleibt nach Maßnahmen am Pionierweg noch 61% des Eingriffs. Der verbleibende Eingriff ist mit 2.413,5m<sup>2</sup> aber verhältnismäßig gering bezogen auf das Gesamtvorhaben „Kunst- und Kulturpark“.

Die Pflanzung von 450 Ersatzbäumen sowie die Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen des Pionierwegs werden durch die öffentlich-rechtliche Vereinbarung verbindlich gesichert.

Der Bebauungsplan bereitet eine Waldumwandlung vor. Es erfolgte eine Suche nach Waldausgleichsflächen. Im Bezirk Treptow-Köpenick stehen keine Flächen für eine Waldentwicklung zum Ausgleich für die Waldumwandlung, die durch das Sondergebiet „Kunst- und Kulturpark“ vorbereitet wird, zur Verfügung. Es ist die Zahlung einer Walderhaltungsabgabe von 108.492,75 € für das Sondergebiet „Kunst- und Kulturpark“ erforderlich. Die Sicherung erfolgt über die öffentlich-rechtliche Vereinbarung.

Durch die Planung kommt es zu einer Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß-, Rad- und zufahrtberechtigter Verkehr“ (Dammweg) auf einer Fläche von 1.510 m<sup>2</sup>. Bei den betroffenen Biotopen handelt es sich um Eichen-Hainbuchenwälder. Aufgrund des Wertverlustes und der langen Entwicklungszeiten von Wäldern wurde eine 3.775 m<sup>2</sup> große Fläche als Ausgleich gesucht. Im angrenzenden Plänerwald und im sonstigen Bezirk Treptow-Köpenick stehen keine Flächen für eine Entwicklung eines geschützten Biotops zur Verfügung. Auch in anderen Bezirken Berlins wurde keine entsprechende Fläche zur Umsetzung der Maßnahme gefunden. Im Rahmen der Ertüchtigung des Dammwegs soll deshalb eine Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Oberen Naturschutzbehörde beantragt werden. Mit der Erteilung einer artenschutzrechtlichen Befreiung stehen dem Bebauungsplan keine unüberwindbaren biotopschutzrechtlichen Verbotstatbestände entgegen.

#### Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz IV B 21 (auch IV A und IV C)

[1] Gegen den Bebauungsplanentwurf 9-7 bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Eine direkte Betroffenheit mit Auswirkungen auf das übergeordnete Straßennetz ist durch die Planung nicht gegeben. Die Stellungnahme zur frühzeitigen Behördenbeteiligung gilt weiterhin. Im Folgenden werden weitere Hinweise gegeben.

[2] In der Verkehrsuntersuchung ist die Bezeichnung „StEP Netz“ durch „übergeordnetes Straßennetz“ zu ersetzen.

[3] Die in der Verkehrsuntersuchung genannte Netzkategorisierung 2025 für die Straßen Am Treptower Park und Puschkinallee ist von einem möglichen zukünftigen Zweirichtungsausbau der Straße Am Treptower Park abhängig, für den es bislang keinen Umsetzungshorizont und auch keine Planungsgrundlagen gibt.

[4] Die aktualisierte Verkehrsmengenkarte (DTVw) mit Bezugsjahr 2019 ist zu beachten.

[5] Es wird angemerkt, dass die verkehrlichen Auswirkungen nur für den geplanten Endzustand betrachtet würden. Mit sukzessiver Realisierung der einzelnen Abschnitte des Spreeparks könnten die im Erschließungs- und Mobilitätskonzept empfohlenen Maßnahmen zeitlich darauf abgestimmt umgesetzt werden. Hierzu fehlten jedoch konkrete Aussagen und insbesondere Angaben zum erwarteten Modal Split in den einzelnen Übergangsszenarien. Dabei seien insbesondere die mindestens notwendigen 150 Leihangebote, 2 autonome Busse und 3 Shuttleschiffe sowie ein geeigneter Anwohnerschutz vor Parksuchverkehr zu bewerten und deren Umsetzungschancen in Bezug zur Realisierung des Spreeparks darzustellen. Für die geplante Verkehrsabwicklung vor Ort müssen Lösungskonzepte erstellt werden, inklusive Aussagen zu Aufstell- und Wendemöglichkeiten, Schleppkurven etc. Insbesondere für alternative Verkehrsmittel (wie Fährverbindungen und autonome Shuttles) sollte klar sein, wann diese Angebote realisiert werden können und welche Mobilitätsformen in einem möglichen Übergangszeitraum vorgesehen sind.

Zudem würde nicht dargestellt, welche Maßnahmen mindestens notwendig sind, um die zu erwartenden Verdrängungseffekte von Parksuchverkehr in die umliegenden Wohngebiete zu

vermeiden. Die spezifische Betrachtung der Parkraumanalyse sei sehr knapp gerechnet und beziehe sich ausschließlich auf den anvisierten 10 % MIV-Anteil. Aussagen zu den Effekten von ggf. höheren MIV-Anteilen in den Übergangszuständen fehlten.

[6] Für Veranstaltungsverkehre ist eine Verdichtung des Buskonzepts vorzunehmen.

[7] Auf S. 13 der Begründung ist das Fahrtziel der S85 von „Birkenwerder“ in „Pankow“ zu ändern.

[8] Aus Sicht des ÖPNV-Aufgabenträgers wird die Reduzierung der geplanten Stellplätze auf maximal 100 sowie die Beschränkung der Parkerlaubnis auf bestimmte Nutzergruppen positiv zur Kenntnis genommen wird. Eine weitere Reduzierung wäre jedoch aus Sicht des ÖPNV-Aufgabenträgers anzuraten, da der Pkw-Verkehr zum Parkplatz die Attraktivität der Zuwegung über den Dammweg für die Nutzer des ÖPNV reduziert.

[9] Es wird empfohlen, den Fußgängerbereich am Dammweg zur Steigerung der Attraktivität der Zuwegung zu den Haltestellen des ÖPNV zu verbreitern. Außerhalb des Bebauungsplangebiets erfährt der Dammweg als kürzeste und direkte fußläufige Verbindung vom S-Bhf. Plänterwald zum Kultur- und Kunstpark eine besondere Bedeutung. Die bisherigen Pläne eines 2,50 m breiten Fußweges erscheinen nicht attraktiv. Hierbei handelt es sich aber um Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebiets, die planungsrechtlich und finanziell über andere Mittel sichergestellt werden müssten.

[10] Die fehlende Planung/Festlegung einer Wendemöglichkeit für ggf. notwendige Shuttleverkehre ist im Laufe des Verfahrens nachzuholen.

[11] Abschließend wird darauf hingewiesen, dass die Zielwerte für den Modal-Split sehr ambitioniert seien und entsprechender Anstrengungen bedürfen. Daher seien weitere Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung des ÖPNV zu prüfen, beispielsweise die Einführung von kombinierten Tickets für den Veranstaltungsbesuch und die ÖPNV-Nutzung (Kombitickets). Es sei sicherzustellen, dass auch die Nebeneingänge (insbesondere der ehemalige Haupteingang) mit den kürzesten Entfernungen zu den Zugangstationen des ÖPNV während der gesamten Öffnungszeit des Parkgeländes vollständig nutzbar sind (Ticketangebot etc.) und damit die gleiche Qualität aufweisen wie die Haupteingänge.

#### *Auswertung/Abwägung*

[1] *Wurde berücksichtigt. Die Stellungnahme zur frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt. Das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist in Kap. V 7 der Begründung dargestellt.*

[2] *Wurde berücksichtigt. Die Verkehrsuntersuchung wurde redaktionell geändert.*

[3] *Wurde berücksichtigt. Die Verkehrsuntersuchung wurde fortgeschrieben.*

[4] *Wurde berücksichtigt. In der fortgeschriebenen Verkehrsuntersuchung vom 12.01.2022 wurde die aktualisierte Verkehrsmengenkarte berücksichtigt.*

[5] *Wird zur Kenntnis genommen. Der Untersuchungsumfang der Verkehrsuntersuchung wurde vorab in enger Abstimmung mit SenUVK IV B festgelegt. Dies wurde entsprechend umgesetzt. Dabei wurden die verkehrlichen Auswirkungen auf Grundlage eines Modal Splits ermittelt, der einen MIV-Anteil von 10 Prozent vorsieht. Auch der Parkraumanalyse liegt diese Annahme zu Grunde.*

*Im Zuge der Parkentwicklung und Eröffnung einzelner Bauabschnitte wird das Erschließungs- und Mobilitätskonzepts sukzessive umgesetzt. Ziel ist es auch in den einzelnen Ausbaustufen – in Abhängigkeit vom Besucheraufkommen – einen maximalen MIV-Anteil von 10 % sicherzustellen. Zudem wird vertraglich vereinbart, dass bei Großveranstaltungen ein Verkehrskonzept zu erarbeiten und mit den Genehmigungsunterlagen einzureichen ist.*

[6] *Wird zur Kenntnis genommen. Die Machbarkeit von Sonderverkehren zur punktuellen Verstärkung der vorhandenen Busverbindungen zu den bestehenden S-Bahnhöfen wurde im Rahmen der Verkehrsuntersuchung geprüft. Nach Rücksprache mit der BVG ist der Einsatz von Verstärkerfahrten grundsätzlich denkbar. Vor der Durchführung von Veranstaltungen ist jeweils ein Verkehrskonzept in Abstimmung mit der BVG zu erarbeiten und mit den Genehmigungsunterlagen einzureichen.*

[7] Wird berücksichtigt. Die Begründung wurde redaktionell geändert.

[8] Wird nicht berücksichtigt. Eine Reduzierung der im Sondergebiet „Kunst- und Kulturpark“ zulässigen 100 Stellplätze erfolgt nicht, da diese für den wirtschaftlichen Betrieb des Kunst- und Kulturparks und des Ausflugslokals „Altes Eierhäuschens“ erforderlich sind und den Bedarf an Stellplätzen für mobilitätseingeschränkte Personen decken.

[9] Wird zur Kenntnis genommen. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche des Dammwegs obliegt dem zuständigen Träger der Straßenbaulast. Grundsätzlich ist dieser bei der Herstellung öffentlicher Straßen an die entsprechenden Regelwerke gebunden. Die Breite der festgesetzten Straßenverkehrsfläche für den im Geltungsbereich gelegenen Abschnitt des Dammwegs ermöglicht, die Mindestanforderungen an die Breite von Gehwegen innerhalb der bereits gewidmeten Verkehrsfläche einschließlich der erforderlichen zwei Ausweibuchten umzusetzen und stellt einen Kompromiss zwischen verkehrlichen Belangen (u.a. Verkehrssicherheit) und den Belangen von Natur und Landschaft dar. Im Übrigen sollen Besucher, die am S-Bahnhof Plänterwald ankommen, durch ein Leitsystem über den Pionierweg (in Verlängerung der Straße Am Plänterwald) und nicht über den Dammweg (außerhalb des Plangebiets) zum Kunst- und Kulturpark gelenkt werden.

[10] Wird zur Kenntnis genommen. Der Dammweg wird aufgrund der bereits erfolgten Teil-einziehung (ABl. vom 14. Januar 2022, Seiten 73 ff.) in Verbindung mit der geplanten physischen Zufahrtsbeschränkung nur noch für berechnigte Fahrzeuge nutzbar sein. Shuttleverkehre, die den Kunst- und Kulturpark anfahren werden, können auf dem künftigen Parkgelände am Ende des Dammwegs wenden. Die für die verkehrstechnische Funktionssicherheit des Dammweges erforderliche Wendeanlage wird durch die öffentlich-rechtliche Vereinbarung verbindlich gesichert. Mit Eröffnung des Eierhäuschens im Frühjahr 2023 steht auch die erforderliche Wendemöglichkeit zur Verfügung.

[11] Wird zur Kenntnis genommen. Sie sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern werden auf der nachfolgenden Planungsebene, d.h. im Rahmen der weiteren Projektplanung berücksichtigt.

#### Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz I C 38

[1] Aus lufthygienischer Sicht gibt es keine Anmerkungen zu den im Bebauungsplanverfahren 9-7 vorgesehenen Planungen.

[2] Von Seiten der Lärminderungsplanung sind keine weiteren Anmerkungen vorzutragen.

Die nachfolgenden Hinweise sind aus Sicht des Schutzes vor anlagenbezogenem Lärm zu berücksichtigen: Im detailliert und umsichtig erstellten Bericht der schalltechnischen Untersuchung vom 21.06.2021 wurden die Hinweise aus der Stellungnahme vom 09.04.2018 berücksichtigt. Den Ansätzen zum Freizeit- und Gewerbelärm kann gefolgt werden.

#### Auswertung/Abwägung

[1] Wird zur Kenntnis genommen. Bebauungsplaninhalte oder abwägungsrelevante Belange sind nicht berührt.

[2] Wird zur Kenntnis genommen. Bebauungsplaninhalte oder abwägungsrelevante Belange sind nicht berührt.

#### Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz II D 44 (auch Ref. II B und II C)

[1] Von Seiten des Referats Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen wird auf die für die Spree geltende EG-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) hingewiesen. Bei dem Uferabschnitt der Spree im Bereich des Spreeparks und des LSG Plänterwalds handelt es sich um eine der wenigen in Berlin vorhandenen, zusammenhängenden, un bebauten Wasserflächen. Dieser Abschnitt hat zudem ein großes wasserseitiges Raumpotenzial für eine ökologische Aufwertung. Dieses Potenzial soll als prioritäres Projekt im Rahmen des Bundesprogramms Blaues Band für die Ausbildung als Trittstein/Strahlursprung genutzt werden, indem wellengeschützte, durchströmte Flachwasserbereiche angelegt werden. Im Bereich der geplanten Steganlage ist als Ausgleich für den Eingriff in die Wasserfläche die Herstellung einer 100 m langen und 10 m breiten Flachwasserzone erforderlich.

Die genannten Maßnahmen sollen weitgehend wasserseitig der bestehenden Uferwand erfolgen. In Abschnitten werden Land-Wasser-Übergänge geschaffen. Es wird empfohlen zu prüfen, ob die Maßnahmen mit den Zielen des Bebauungsplans vereinbar sind und ob die Grenze des Plangebiets angepasst werden sollte. Zudem sollten die genannten Maßnahmen nachrichtlich übernommen werden. Der Aspekt der Herstellung der Flachwasserzonen sollte in die Begründung aufgenommen werden.

[2] Das Plangebiet ist gegenwärtig nicht durch eine Regenwasserkanalisation erschlossen und grenzt unmittelbar an die Spree (Gewässer 1. Ordnung). Laut Begründung ist es vorgesehen, anfallendes Regenwasser überwiegend im Plangebiet zu versickern und verbleibende Restmengen zu sammeln und zur Bewässerung zu verwenden.

Es liegt eine Machbarkeitsstudie zur Regenentwässerung vor, in der mehrere plausible Lösungen zur Regenentwässerung diskutiert werden. Als Vorzugsvariante wird eine Kombination aus dezentraler und zentraler Versickerung empfohlen, der grundsätzlich gefolgt werden kann. Im weiteren Planungsverlauf sind diese Überlegungen zu präzisieren und in Form von textlichen Festsetzungen oder einem städtebaulichen Vertrag festzuschreiben. Erst dann kann die Entwässerung des Plangebiets als gesichert bezeichnet werden.

[3] Weiterhin muss ein Überflutungsnachweis nach DIN-1986-100 erstellt werden.

[4] Auf die Vorgaben zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE) wird hingewiesen. Bei Bauvorhaben gemäß § 29 Abs. 1 BauGB ist die Niederschlagswasserbewirtschaftung durch planerische Vorsorge sicherzustellen. Ist eine Einleitung nicht zu vermeiden, ist diese nur in Höhe des Abflusses zulässig, der im „natürlichen“ Zustand (ohne Versiegelung) auftreten würde. Ist eine Einleitung nicht zu vermeiden, sind die derzeit geltenden Einleitungsbegrenzungen zu beachten. Es ist ein Fachgutachten Regenwasser zu erstellen, in dem die Entwässerung des gesamten Plangebiets unter Berücksichtigung der Einleitbegrenzungen konzipiert wird.

[5] Nach dem derzeitigen Kenntnisstand wird aus wasserwirtschaftlichen Gründen das Wasserwerk Johannisthal in absehbarer Zeit zur Trinkwasserversorgung wieder genutzt, so dass das Bebauungsplangebiet auch zukünftig als Trinkwasserschutzgebiet ausgewiesen und in den weiteren Schutzzonen III A und III B liegen wird. Die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal sind einzuhalten. Die Begründung ist hinsichtlich der zukünftigen Lage des Wasserschutzgebietes zu korrigieren.

Gegen die geplante Aufstellung des Bebauungsplans bestehen aus der Sicht des vorbeugenden Grundwasserschutzes keine grundsätzlichen Bedenken, solange die folgenden Anforderungen berücksichtigt werden.

[6] Zum jetzigen Zeitpunkt liegt noch keine hinreichend konkrete Projektplanung zur Grundstücksentwässerung vor. Eine genehmigungsfähige Entwässerungskonzeption muss im Zuge der weiteren Projektentwicklung, erarbeitet und mit der Wasserbehörde abgestimmt werden.

[7] Die Versickerung des Niederschlagswassers des Dammweges über Sickerpflaster oder Substratrinnen, wie in der Machbarkeitsstudie zur Niederschlagswasserbewirtschaftung dargestellt, ist in weiteren Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Johannisthal verboten. Im weiteren Planungsprozess sind die alternativen Varianten weiterzuverfolgen.

[8] Die textliche Festsetzung Nr. 20 zur Befestigung von Zufahrten innerhalb des Sondergebiets „Kunst- und Kulturpark“ in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau widerspricht der Forderung, Kfz-Verkehrsflächen in Wasserschutzgebieten grundsätzlich in wasserundurchlässiger Bauweise zu errichten. Die textliche Festsetzung ist daher zu streichen.

[9] Durch textliche Festsetzung ist sicherzustellen, dass die Errichtung von Stellplatzanlagen bzw. Einzelstellplätzen nur in wasserundurchlässiger Bauweise zulässig ist.

[10] Im Bereich des Ausflugslokals „Altes Eierhäuschen“ ist der Bau eines Fahrgastanlegers und eines Wasserwanderrastplatzes geplant. Als Ausgleichsmaßnahme sollen in Bereich des geplanten Anlegers Flachwasserzonen errichtet werden. Durch diese sollen Land-Wasser-Übergänge entstehen. Diese Vorhaben befinden sich derzeit noch im Abstimmungsprozess. Eine wasserrechtliche Genehmigung wurde unter dem Aspekt von Ausgleichsmaßnahmen in Aussicht gestellt.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Schiffsanlegesteg um eine Anlage in bzw. an Gewässern handelt, die nach §§ 62 ff BWG zuzulassen ist. Die Zulassung eines Schiffsanlegestegs unterliegt damit dem Wasserrecht als Fachrecht. Die textliche Festsetzung Nr. 6 „In der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Uferwanderweg“ ist innerhalb der Fläche n ein Schiffsanlegesteg zulässig.“ ist daher zu streichen. Darüber hinaus stellt § 9 Abs.1 BauGB keine einschlägige Rechtsgrundlage für die Zulassung eines Schiffsanlegestegs dar.

[11] Für das Teilgebiet mit dem Ausflugslokal „Altes Eierhäuschen“ liegt bereits eine wasserbehördliche Erlaubnis und Genehmigung zum Einleiten von Niederschlagswasser in die Spree vor. Bei Anpassung der Planung ist ggf. ein Nachtrag hierzu erforderlich. Die Bewertung der Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer ist nach DWA-A 102-2 durchzuführen.

[12] Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 9-7 wird mit weiten Flächenanteilen im Berliner Bodenbelastungskataster (BBK) mit der Nummer 6156 als schädliche Bodenveränderung geführt. Die Belange des Bodenschutzes liegen hier in der Zuständigkeit des bezirklichen Umweltamtes Treptow-Köpenick. Grundwasserschadensfahnen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind dem Referat II C nicht bekannt.

#### *Auswertung/Abwägung*

[1] *Wird berücksichtigt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans 9-7 wurden mit den geplanten wasser- und landseitigen Maßnahmen, die im Zuge der anvisierten Renaturierung des Spreeufers bzw. der Herstellung von Flachwasserzonen realisiert werden sollen, abgeglichen. Im Ergebnis der Prüfung sind keine Konflikte zu erwarten. So sind insbesondere eine Abflachung des bestehenden Ufers im Bereich der Pflanzbindungsflächen, die wertvollen Baumbestand umfassen, oder eine Veränderung des Uferwegs und der Uferlinie nicht vorgesehen. Dies wird in der Begründung ergänzt. Die Änderung des Geltungsbereichs ist deshalb nicht erforderlich.*

[2] *Wird berücksichtigt. Im Zuge der weiteren Projektentwicklung für den künftigen Kunst- und Kulturpark wird für die Planung bzw. technische Umsetzung der Maßnahmen zur Versickerung, Verdunstung und Rückhaltung des Niederschlagswassers eine Entwässerungskonzeption erstellt und mit der Wasserbehörde abgestimmt. Da zum jetzigen Zeitpunkt noch keine hinreichend konkrete Entwurfsplanung zur Niederschlagsentwässerung vorliegt, auf deren Grundlage die Festsetzung entsprechender Flächen im Bebauungsplan möglich wäre, wird durch die öffentlich-rechtliche Vereinbarung verbindlich gesichert werden, dass durch die Projektträgerin eine Niederschlagsentwässerungskonzeption zu erarbeiten, mit der Wasserbehörde abzustimmen und umzusetzen ist.*

[3] *Wurde berücksichtigt. Die Machbarkeitsstudie zur Niederschlagswasserbewirtschaftung wurde fortgeschrieben.*

[4] *Wird zur Kenntnis genommen. Die Machbarkeitsstudie zur Niederschlagswasserbewirtschaftung vom 31.03.2022 zeigt verschiedene Möglichkeiten auf, wie das vor Ort anfallende Niederschlagswasser auch ohne Ableitung in die Kanalisation entwässert werden kann. Dies wird auf der nachfolgenden Planungsebene, d.h. im Zuge der weiteren Projektplanung konkretisiert.*

[5] *Wurde berücksichtigt. Die Begründung wurde entsprechend überarbeitet.*

[6] *Wird berücksichtigt. Im Zuge der weiteren Projektentwicklung wird durch die Projektträgerin, wie oben dargelegt, für die Planung bzw. technische Umsetzung der Maßnahmen zur Versickerung, Verdunstung und Rückhaltung des Niederschlagswassers eine Entwässerungskonzeption erstellt, mit der zuständigen Senatsverwaltung (Wasserbehörde) abgestimmt und umgesetzt. Dies wird durch die öffentlich-rechtliche Vereinbarung verbindlich gesichert.*

[7] *Wurde berücksichtigt. In der Machbarkeitsstudie zur Niederschlagswasserbewirtschaftung, die der Wasserbehörde zur Behördenbeteiligung vorlag, wurde der Nachweis erbracht, dass die Entwässerung des Dammweges als grundsätzlich gesichert angesehen werden kann und über verschiedene Varianten umsetzbar ist. Die fortgeschriebene Fassung der Machbarkeitsstudie vom 31.03.2022 (FPB 2022b) wurde um eine weitere Variante ergänzt,*

die die Entwässerung „über die Schulter“ bzw. über die angrenzenden Waldflächen (Flächenversickerung) betrachtet.

Die Festlegung der Versickerungsart ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans und unterliegt der späteren Genehmigungs- und Ausführungsplanung. Die Versickerung wird entweder im Bereich der bereits gewidmeten Verkehrsfläche erfolgen, so dass über diese Fläche hinaus keine weiteren Beeinträchtigungen zu erwarten sind oder es erfolgt eine Entwässerung „über die Schulter“ außerhalb der gewidmeten Verkehrsfläche, die aber zu keinen weiteren Beeinträchtigungen des Bestands führen wird, da der Bestand erhalten wird. Hierzu haben bereits Berliner Forsten, die untere Naturschutzbehörde, der zuständige Straßenbaulastträger (SGA) sowie SenUMVK II D 14 ihre grundsätzliche Zustimmung in Aussicht gestellt. Mit Mail vom 5. Mai 2022 hat SenUMVK II D bestätigt, dass alle Belange einschließlich des Wasserschutzgebietes hinreichend berücksichtigt wurden und das grundsätzlich die angestrebte Entwässerungslösung (Kombination breitflächige Versickerung und Mulden) auf Grundlage der o.g. Machbarkeitsstudie erlaubnisfähig ist.

Somit ist die gesicherte Erschließung hinsichtlich der Niederschlagsentwässerung, die gemäß § 30 Abs. 1 BauGB Voraussetzung für die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist, herstellbar.

Eine genehmigungsfähige Entwässerungskonzeption wird auf der nachfolgenden Planungsebene im Zuge der weiteren Projektentwicklung erarbeitet und mit der Wasserbehörde und ggf. Berliner Forsten und Unterer Naturschutzbehörde abgestimmt.

[8] Wird berücksichtigt. Die textliche Festsetzung zur Befestigung von Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau entfällt.

[9] Wird nicht berücksichtigt. Die Ausführung von Stellplätzen in wasserundurchlässiger Bauweise ist bereits durch die Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal geregelt. Auf diese wird im Bebauungsplan hingewiesen (Hinweis Nr. 1). Eine zusätzliche Sicherung durch textliche Festsetzung ist deshalb nicht erforderlich.

[10] Wird zur Kenntnis genommen. Der geplante Schiffsanlegesteg liegt teilweise innerhalb der als „öffentlicher Uferwanderweg“ festgesetzten Grünfläche. Die Festsetzung Nr. 6 stellt lediglich die planungsrechtliche Zulässigkeit des Stegs innerhalb der Grünfläche klar. Sie begründet noch keinen Rechtsanspruch auf Errichtung eines Schiffsanlegestegs. Vielmehr bleiben gemäß § 29 Abs. 2 BauGB andere öffentlich-rechtliche Vorschriften unberührt. Die wasserrechtliche Genehmigung zur Errichtung des Schiffsanlegestegs ist durch die Projektträgerin einzuholen. Dies wurde in Kap. III 3.4.2 der Begründung ergänzt.

[11] Wird zur Kenntnis genommen. Sie sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern werden auf der nachfolgenden Planungsebene, d.h. im Rahmen der weiteren Projektplanung berücksichtigt.

[12] Wird zur Kenntnis genommen. Das bezirkliche Umweltamt hat im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB keine Bedenken hinsichtlich der Planungen geäußert (s. Stellungnahme lfd. Nr. 30).

#### Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz V

[1] Folgende Fachbereiche der Abteilung V Tiefbau wurden beteiligt: V A B, V B A, V B B, V B C, V B D, V B F, V C A, V C B, V C C, V C D, V C E, V D, V E. Von den Fachbereichen VBC und VE gab es folgende Einwendungen oder Hinweise:

[2] Die Gewässerunterhaltung V B C ist im Plangebiet zuständig für die Unterhaltung der landeseigenen Uferwandabschnitte sowie für die Uferreinigung. Alle sich statisch oder verkehrlich auf die Ufer auswirkenden Maßnahmen, die die Belange der Gewässerunterhaltung betreffen oder betreffen können (z.B. Anlage von Wegen und Pflanzen von Bäumen), sind vorab mit SenUVK VBC zu klären.

[3] Von Seiten V E wird empfohlen, die Möglichkeit einer Antragstellung zum Erhalt einer ordnungsbehördlichen Stellungnahme über Informationen zu Kampfmitteln für das Bebauungsplangebiet zu nutzen.

Auswertung/Abwägung

[1] Wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahmen der Fachbereiche V B C und V E werden unter den lfd. Nrn. 23.1 und 23.2. dargestellt und abgewogen.

[2] Wird zur Kenntnis genommen. Sie sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern werden auf der nachfolgenden Planungsebene, d.h. im Rahmen der weiteren Projektplanung berücksichtigt.

[3] Wird zur Kenntnis genommen. Sie sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern werden auf der nachfolgenden Planungsebene, d.h. im Rahmen der weiteren Projektplanung berücksichtigt.

#### Senatsverwaltung für Kultur und Europa

[1] Von Seiten der Senatsverwaltung für Kultur und Europa wird die Aufstellung des Bebauungsplans 9-7 begrüßt. Die Planinhalte wie z.B. zur Art der zulässigen Nutzungen im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ und auf der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Ausfluglokal“ werden positiv zur Kenntnis genommen.

[2] Für die dort wohnenden und arbeitenden Künstlerinnen und Künstler sollten Vorkehrungen für einen zeitlich uneingeschränkten Zugang zum Gelände außerhalb der Öffnungszeiten geschaffen werden.

[3] Abschließend wird auf die prioritäre Aufgabe der Senatsverwaltung für Kultur und Europa zur Verbesserung der Produktionsbedingungen von Kunst und Kultur in der Stadt hingewiesen, zu der besonders die Akquise und langfristige Sicherung von Arbeitsräumen für die künstlerische Produktion zählt.

#### Auswertung/Abwägung

[1] Wird zur Kenntnis genommen. Bauungsplaninhalte oder abwägungsrelevante Belange sind nicht berührt.

[2] Wird zur Kenntnis genommen. Sie sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern können auf der nachfolgenden Planungsebene, d.h. im Rahmen der weiteren Projektplanung, berücksichtigt werden.

[3] Wird zur Kenntnis genommen. Bauungsplaninhalte oder abwägungsrelevante Belange sind nicht berührt.

#### Landesdenkmalamt Berlin

[1] Das Landesdenkmalamt verweist auf die Stellungnahme vom 24.04.2018 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung. Außerdem nimmt es die Übernahme der Denkmale in der Umgebung des Plangebiets in die Begründung zum Bebauungsplan positiv zur Kenntnis. Außerdem wird begrüßt, dass in der Begründung dargestellt wird, dass für Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans die denkmalrechtliche Prüfung hinsichtlich der Vereinbarkeit mit dem Umgebungsschutz nach § 10 DSchG Bln erforderlich ist.

[2] Aus denkmalfachlicher Sicht wird die Sicherung des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes „Eierhäuschen“ und der dazugehörigen, teilweise ebenfalls denkmalgeschützten Nebenanlagen sowie die Ausweisung dieser als Ausfluglokal befürwortet. Jedoch sollte die Baukörperausweisung für das Hauptgebäude der bestehenden Gebäudeform folgen. Ein Anbau an das Baudenkmal an der Ostseite sollte ausgeschlossen werden.

[3] Die Erschließungsflächen auf dem Gelände des Ausfluglokals können dem Bebauungsplan nicht entnommen werden. Empfohlen wird die verkehrliche Erschließung von der nach Westen gerichteten Rückseite des „Eierhäuschens“.

[4] Die Planung berührt bodendenkmalpflegerische Belange. In dem ausgewiesenen Gebiet befinden sich zwei archäologische Fundstellen. Alle Bodeneingriffe sind im Vorfeld mit der archäologischen Bodendenkmalpflege des Landesdenkmalamtes Berlin abzustimmen.

#### Auswertung/Abwägung

[1] Wird zur Kenntnis genommen. Bauungsplaninhalte oder abwägungsrelevante Belange sind nicht berührt.

[2] Wird nicht berücksichtigt. Die festgesetzte Baukörperausweisung entspricht dem genehmigten Vorhaben zur denkmalgerechten Gesamtanierung des ehemaligen Ausflugslokals „Altes Eierhäuschen“. Dieses sieht auf der östlichen Gebäudeseite des Hauptgebäudes den Anbau einer Terrasse vor. Die denkmalgerechte Genehmigung des Vorhabens wurde von der unteren Denkmalschutzbehörde mit Schreiben vom 14.01.2019 erteilt. Die festgesetzten Baugrenzen stehen im Einklang mit dem genehmigten Vorhaben, so dass eine Änderung nicht erforderlich ist.

[3] Wird zur Kenntnis genommen. Die verkehrliche Erschließung des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Ausflugslokal und Räume für Kunst- und Kulturschaffende“ erfolgt aus westlicher Richtung über die Fläche des Sondergebiets „Kunst- und Kulturpark“. Die Festsetzung dieser privaten Erschließung ist nicht erforderlich und deshalb nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

[4] Wird zur Kenntnis genommen. Im Kap. I 2.7.1 der Begründung ist bereits ein entsprechender Hinweis enthalten.

#### Senatsverwaltung für Finanzen I G 15

[1] Gegen die Planung bestehen im Grundsatz keine Bedenken. Die Stellungnahme wurde mit der Haushaltsabteilung abgestimmt.

#### *Auswertung/Abwägung*

[1] Wird zur Kenntnis genommen. Bebauungsplaninhalte oder abwägungsrelevante Belange sind nicht berührt.

#### Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe

[1] Hinsichtlich des Bebauungsplanverfahrens 9-7 "Spreepark" bestehen seitens der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe weiterhin keine Anmerkungen oder Bedenken.

#### *Auswertung/Abwägung*

[1] Wird zur Kenntnis genommen. Bebauungsplaninhalte oder abwägungsrelevante Belange sind nicht berührt.

#### Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz VI B

[1] Die Flächen des Bebauungsplans sind nicht Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes, so dass die Zuständigkeit für die Beurteilung evtl. verkehrlicher Auswirkungen im Nebennetz der bezirklichen Straßenverkehrsbehörde obliegt. Da negative verkehrliche Auswirkungen auf das übergeordnete Netz, mit Ausnahme vom eventuell entstehenden Parksuchverkehr, durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten sind, bestehen keine verkehrlichen Bedenken.

#### *Auswertung/Abwägung*

[1] Wird zur Kenntnis genommen. Bebauungsplaninhalte oder abwägungsrelevante Belange sind nicht berührt.

#### Ergebnis der Abwägung

Im Ergebnis der Auswertung und Abwägung sind folgende Änderungen und Ergänzungen der Bebauungsplanunterlagen erforderlich:

- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen der Begründung,
- Änderung der Legende zur Planzeichnung,
- Änderung der Art der Nutzung für eine Teilfläche des Uferbereichs (Änderung von Fläche für Wald in Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Uferwanderweg“),
- Entfall der textlichen Festsetzung zur Herstellung von Zufahrten in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise,

- Korrektur der Abgrenzung des Sondergebiets „Kunst- und Kulturpark“ und der Fläche für Wald,
- Öffentlich-rechtliche Vereinbarung: Erarbeitung und Umsetzung einer Niederschlagsentwässerungskonzeption auf Grundlage der Machbarkeitsstudie,
- Regelungen in der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte (Beachtung Habichtsthorst während der Bauphase), Walderhaltungsabgabe, Umweltbaubegleitung zum Baumschutz im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß-, Rad- und zufahrtberechtigter Verkehr“,
- Korrektur des naturschutzfachlichen Gutachtens zum Sondergebiet „Kunst- und Kulturpark“ zum Waldverlust,
- Suche nach planexternen Ausgleichsmaßnahmen und deren Dokumentation, Ergänzung des Umweltberichts mit den Ergebnissen,
- Ergänzung der Machbarkeitsstudie zur Niederschlagswasserbewirtschaftung um eine zusätzliche Variante (Flächenversickerung) zur Entwässerung des Dammwegs und um einen Überflutungsnachweis sowie
- die Änderung des Berichts zur Verkehrsuntersuchung.

#### Änderungen im Ergebnis der formlosen Prüfung durch SenSBW I C

In Vorbereitung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde eine formlose Prüfung der Bebauungsplanunterlagen bei der zuständigen Senatsverwaltung (SenSBW IC) durchgeführt. Im Ergebnis dieser vorgezogenen Rechtsprüfung vom 23. Mai 2022 wurden neben einzelnen redaktionellen Berichtigungen und Ergänzungen der Begründung und der Planzeichnung folgende Änderungen erforderlich:

- Änderung der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Ausflugslokal“ in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ausflugslokal und Räume für Kunst- und Kulturschaffende mit Beherbergung“ in Verbindung mit einer entsprechenden Anpassung der textlichen Festsetzung Nr. 2. Die Änderung hat keine Auswirkungen auf die bisher schon grundsätzlich zulässigen Nutzungen sowie dem Maß der baulichen Nutzung auf Grundlage der erteilten Baugenehmigung,
- Änderung der textlichen Festsetzungen Nr. 2, Nr. 18 und Nr. 19: Da Nebenanlagen (hier Außengastronomie und Wege) nicht allgemein auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen als zulässig erklärt werden können, ist die Formulierung im Sinne von § 23 Abs. 5 BauGB durch „können zugelassen werden“ zu ersetzen,
- Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 5: Im Sinne der Planklarheit ist die überbaubare Grundstücksfläche auf dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ in Form einer Bebauungstiefe zu regeln. Die geänderte textliche Festsetzung Nr. 5 lautet deshalb  
„Die Grundstücksfläche des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ ist mit Ausnahme der Flächen a, b, c, d, e, f, g, h, i, j, k, l und m in voller Tiefe überbaubar.“

#### Weitere Änderungen aufgrund der Präzisierung der Projektplanung

Aufgrund der fortgeschrittenen Projektplanung wurde nach Durchführung und Auswertung der Behördenbeteiligung die Abgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung l entsprechend angepasst. Die Größe der Fläche blieb dabei unverändert.

Außerdem wurde die textliche Festsetzung Nr. 11 dahingehend ergänzt, dass die Bindungen für Bepflanzungen und Erhalten ebenfalls nicht für eine Einfriedung innerhalb der Fläche mit der Bezeichnung e gelten sollen.



## **B Rechtsgrundlagen**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist.

**Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB)** in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. September 2021 (GVBl.S. 1119) geändert worden ist.

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S.2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist.

Aufgestellt: Berlin, den

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin

Abt. Stadtentwicklung, Straßen, Grünflächen und Umwelt

Dr. Claudia Leistner  
Bezirksstadträtin

Sabine Tillack  
Leiterin  
Fachbereich Stadtplanung



## **C Anhang**

### **1 Textliche Festsetzungen**

#### Art der baulichen Nutzung

1. Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ dient vorwiegend der Unterbringung von baulichen Anlagen und Einrichtungen für kulturelle und künstlerische Zwecke sowie der wiederholten und zeitlich begrenzten Durchführung von Veranstaltungen kultureller und künstlerischer Art. Es dient auch der Errichtung von Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Sondergebietes dienen und mit diesem in unmittelbarem funktionalem Zusammenhang stehen.

Zulässig sind:

- Anlagen für die Herstellung, Lagerung, Präsentation und Darbietung darstellender und bildender Kunst sowie für die Durchführung kultureller Veranstaltungen,
- Gebäude und Räume für Tagungen und Seminare,
- Gebäude für Lichtspiel-Vorführungen,
- Anlagen für Spiel- und Bewegung,
- Einrichtungen für Kunst, Umwelt und Pädagogik,
- Verkaufsstellen mit Sortimenten, die mit dem Nutzungszweck „Kunst- und Kulturpark“ im Zusammenhang stehen,
- Schank- und Speisewirtschaften und Kioske,
- Anlagen und Einrichtungen für den Service der Parkbesucher,
- Anlagen für nutzungsbezogene Informationen,
- Anlagen für Personal, Verwaltung, Betrieb und Unterhaltung des Parks,
- Parkbahn einschließlich der betriebsnotwendigen Anlagen,
- Riesenrad einschließlich der betriebsnotwendigen Anlagen,
- Anlagen für die Durchwegung des Parks,
- Einfriedungen,
- Anlagen zur Ver- und Entsorgung und zur Nutzung erneuerbarer Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung,
- Anlagen für das Abstellen und Verleihen von Fahrrädern.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Veranstalter,
- Anlagen für Lichtspiel-Vorführungen im Freien,
- sonstige Fahr- und Belustigungsgeschäfte.

Unzulässig sind:

- Vergnügungsstätten und zentrale Einrichtungen der Kultur im Sinne des § 7 Abs. 2 BauNVO.

2. Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ausflugslokal und Räume für Kunst- und Kulturschaffende mit Beherbergung“ dient der Unterbringung eines Ausfluglokals sowie der Unterbringung von Räumen für kulturelle und künstlerische Zwecke und der Beherbergung von Kunst- und Kulturschaffenden.

Zulässig sind:

- eine Schank- und Speisewirtschaft,
- Ateliers, Ausstellungs- und Veranstaltungsräume,
- Übernachtungsräume sowie gemeinschaftlich nutzbare Räume zur Selbstversorgung für temporär vor Ort künstlerisch tätige Personen,
- im Zusammenhang mit dem Nutzungszweck des Sondergebietes stehende Verwaltungs-, Wirtschafts-, Service-, Lager- und Technikräume.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können Anlagen für Außergastronomie nur innerhalb der Flächen A-B-C-D-A und E-F-G-H-I-J-E zugelassen werden.

#### Maß der baulichen Nutzung

3. Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ und im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ausflugslokal und Räume für Kunst- und Kulturschaffende mit Beherbergung“ darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht überschritten werden.
4. Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ darf die festgesetzte Oberkante durch ein Riesenrad bis zu einer Oberkante von 81,0 m ü. NHN überschritten werden.

#### Überbaubare Grundstücksfläche

5. Die Grundstücksfläche des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ ist mit Ausnahme der Flächen a, b, c, d, e, f, g, h, i, j, k, l und m in voller Tiefe überbaubar.

#### Weitere Arten der Nutzung

6. In der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Uferwanderweg“ ist innerhalb der Fläche n ein Schiffsanlegesteg zulässig.

#### Stellplätze und Garagen

7. Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ sind innerhalb der Fläche o zusätzlich zu den nach textlicher Festsetzung Nr. 1 zulässigen Nutzungen insgesamt bis zu 100 Stellplätze mit deren Zufahrt für Menschen mit schwerer Gehbehinderung, für Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer, für Personal des Kunst- und Kulturparks sowie für Besucher und Besucherinnen des Ausfluglokals im Sondergebiet mit der

Zweckbestimmung „Ausfluglokal und Räume für Kunst- und Kulturschaffende mit Beherbergung“ zulässig.

8. Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ sind Stellplätze und Garagen außerhalb der Fläche o unzulässig.

Ausnahmsweise können außerhalb der Fläche o Stellplätze und Garagen für Fahrzeuge, die für den Betrieb und die Unterhaltung des Parks erforderlich sind, zugelassen werden, wenn sie nach Anzahl, Lage oder Umfang der Eigenart des Baugebiets nicht widersprechen.

9. Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ausfluglokal und Räume für Kunst- und Kulturschaffende mit Beherbergung“ sind Stellplätze und Garagen außerhalb der Flächen St unzulässig. Innerhalb der Fläche St sind nur Stellplätze für Menschen mit schwerer Gehbehinderung, für Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer zulässig.

#### Verkehrsfläche

10. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

#### Grünordnung

11. Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ ist auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit den Bezeichnungen a, d, e und m die vorhandene Vegetation zu erhalten, zu ergänzen und bei Abgang in der Weise nachzupflanzen, dass der Eindruck eines naturnahen, grundwasserbeeinflussten Laubholzwaldes mit Lichtungen erhalten bleibt. Die Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung gelten nicht für Wege, die Trasse der Parkbahn und für eine Einfriedung innerhalb der Fläche e.
12. Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ ist auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit den Bezeichnungen g, h und k die vorhandene Vegetation zu erhalten, zu ergänzen und bei Abgang in der Weise nachzupflanzen, dass der Eindruck eines naturnahen, grundwasserfernen Laubholzwaldes mit Lichtungen erhalten bleibt. Die Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung gelten nicht für Wege und die Trasse der Parkbahn.
13. Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ ist auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Gewässern mit den Bezeichnungen b und c die vorhandene Vegetation zu erhalten, zu ergänzen und bei Abgang in der Weise nachzupflanzen, dass der Eindruck eines naturnahen, grundwasserbeeinflussten Laubholzwaldes mit Lichtungen und Kleingewässern erhalten bleibt. Die Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung gelten nicht für Wege und die Trasse der Parkbahn.
14. Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ausfluglokal und Räume für Kunst- und Kulturschaffende mit Beherbergung“ sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und durch Baum- und Strauchpflanzungen in der Weise zu ergänzen, dass der Eindruck eines waldartigen Ausflugslokals entsteht. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

15. Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ ist die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung f unter Einbeziehung vorhandener Bäume durch Baumneupflanzungen mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm so zu ergänzen, dass der Eindruck einer Baumallee entsteht. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Bindung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege.
16. Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ ist die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung l in der Weise zu bepflanzen, dass der Eindruck eines naturnahen, grundwasserfernen Laubholzwaldes mit Lichtungen entsteht. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Bindung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege und die Trasse der Parkbahn.
17. Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ ist pro 1.000 m<sup>2</sup> angefangener überbaubarer Grundstücksfläche ein großkroniger, heimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm außerhalb der Flächen a, b, c, d, e, f, g, h, i, j, k, l und m zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.
18. Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ ist die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung i als naturnaher, grundwasserferner Laubholzwald mit Amphibienhabitat zu entwickeln und zu erhalten. Innerhalb dieser Fläche können Wegeflächen mit einem Anteil von maximal 15 % zugelassen werden.
19. Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturpark“ ist die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung j als blütenreiche Wiese für Insekten zu entwickeln und zu erhalten. Innerhalb dieser Fläche können Wegeflächen mit einem Anteil von maximal 15 % zugelassen werden.

#### Immissionsschutz

20. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nur die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.

#### Leitungsrechte

21. Die Fläche p ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des Unternehmensträgers zu belasten.

## 2 Hinweise

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich gemäß Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Johannisthal (Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal) vom 31.08.1999 (GVBl. S. 522), geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 06.04.2009 (GVBl. S. 168) in der Schutzzone III A und III B des Schutzgebietsteils Johannisthal.
2. Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich gemäß Verordnung zum Schutz der Landschaft des Plänterwaldes im Bezirk Trep-tow von Berlin vom 18.10.1998 (GVBl. S. 291) im Landschaftsschutzgebiet Plänterwald.
3. Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nrn. 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 und 19 wird die Verwendung von Arten der der Begründung als Anlage 3 beigefügten Pflanzliste vom 24.09.2021 empfohlen.
4. Der zeichnerischen Festsetzung der Flächen a, b, c, d, e, f, g, h, i, j, k, l und m liegt der der Begründung als Anlage 5 beigefügte Plan „Grünordnerisches Konzept Spreepark“ vom 30.05.2022 zu Grunde.

### 3 Pflanzliste

#### **Pflanzliste zum Bebauungsplan 9-7 vom 24.09.2021**

##### **Gehölzarten für einen Laubholzwald, grundwasserbeeinflusst (ufernah)** (textliche Festsetzung Nr. 11 und 13)

Ziel: Waldgesellschaften der ‚krautreichen Schwarzerlenwälder‘ und der ‚Traubenkirschen-Eschenwälder‘ gemäß der PNV (potenziell natürliche Vegetation)

##### **Bäume:**

Schwarzerle	Alnus glutinosa
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Flatter-Ulme	Ulmus laevis
Silber-Weide	Salix alba
Stiel-Eiche	Quercus robur
Traubenkirsche	Prunus padus

##### **Sträucher:**

Faulbaum	Frangula alnus
Gemeiner Schneeball	Virburnum opulus
Himbeere	Rubus idaeus
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

##### **Gehölzarten für einen Laubholzwald, grundwasserfern (uferfern)** (textliche Festsetzung Nr. 12 16 und 18)

Ziel: Waldgesellschaften der ‚Waldreitgras-Winterlinden-Hainbuchenwälder‘ gemäß der PNV (potenziell natürliche Vegetation)

##### **Bäume:**

<b>Hainbuche</b>	<b>Carpinus betulus</b>
<b>Winter-Linde</b>	<b>Tilia cordata</b>
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Berg-Ulme	Ulmus glabra
Eberesche	Sorbus aucuparia
Feld-Ahorn	Acer campestre
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Stiel-Eiche	Quercus robur
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Wald-Kiefer	Pinus sylvestris

##### **Stäucher:**

Gemeiner Schneeball	Virburnum opulus
Haselnuss	Corylus avellana
Himbeere	Rubus idaeus

Hunds-Rose	Rosa canina (keine anderen Arten)
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Weiß-Dorn	Crataegus monogyna

**Arten für Einzelbäume** (textliche Festsetzung Nr. 17)

Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Hainbuche	Carpinus betulus
Sand-Birke	Betulus pendula
Stiel-Eiche	Quercus robur
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Winter-Linde	Tilia cordata
<b>Salix caprea</b>	<b>Sal-Weide</b>
Salix alba	Silber-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide

**Baumart für Baumallee** (textliche Festsetzung Nr. 15)

Hainbuche	Carpinus betulus
Stiel-Eiche	Quercus robur

**Arten für eine blütenreiche Wiese** (textliche Festsetzung Nr. 19)**Blumen:**

Acker-Witwenblume	Knautia arvensis
Barbarakraut	Barbarea vulgaris
Echtes Johanniskraut	Hypericum perforatum
Echtes Labkraut	Galium verum
Echter Steinklee	Melilotus officinalis
Felsen Fetthenne	Sedum rupestre
Gemeiner Beinwell	Symphytum officinale
Gänsefingerkraut	Potentilla anserina
Gemeines Bitterkraut	Picris hieracioides
Gemeines Leimkraut	Silene vulgaris
Hopfenklee	Medicago lupulina
Hornklee	Lotus corniculatus
Jakobs-Kreuzkraut	Senecio jacobaea
Kleine Königskerze	Verbascum thapsus
Kornblume	Centaurea cyanus
Krause Diestel	Cardus crispus
Kriechendes Fingerkraut	Potentilla reptans
Löwenzahn	Taraxacum officinala
Natternkopf	Echium vulgare
Rot- und Weißklee	Trifolium pratense, Trifolium repens
Saat-Mohn	Papaver dubium
Saat-Wucherblume	Chrysanthemum segetum
Scabiosenflockenblume	Centaurea scabiosa
Schafgarbe	Achillea millefolium
Schwarze Königskerze	Verbascum nigrum
Schwarznessel	Ballota nigra
Silberfingerkraut	Potentilla argentea
Wegwarte	Cichorium intybus
Weißer Lichtnelke	Silene latifolia ssp. Alba

Weißer Taubnessel	Lamium album
Wiesen-Bärenklau	Heracleum sphondylium
Wiesen-Platterbse	Lathyrus latifolius
Wilde Möhre	Daucus carota

Feuchtwiese für spreenahe und tiefer gelegene Flächen

Sumpfhornklee	Lotus pedunculatus
Große Brennnessel	Urtica dioica
Schmalblättriges Weidenröschen	Epilobium angustifolium
Kleinblütiges Weidenröschen	Epilobium parviflorum
Ampfer-Knöterich	Persicaria lapathifolia
Gewöhnliches Scharbockskraut	Ranunculus ficaria subsp. bulbifer

### **Gräser:**

#### *Frischwiese*

Glatthafer	Arrhenatherum elatius
Horst-Rotschwingel	Festuca rubra
Rotes Straußgras	Agrostis capillaris
Schmalblättriges Rispengras	Poa angustifolia
Schafschwingel	Festuca gaussonii (ovina)
Weiche Trespe	Bromus hordeaceus
Wiesen-Fuchsschwanz	Alopecurus pratensis
Wiesenschwingel	Festuca pratensis

Feuchtwiese für spreenahe und tiefer gelegene Flächen

Wiesenrispengras	Poa pratensis
Knautgras	Dactylis glomerata
Wolliges Honiggras	Holcus lanatus
Wiesen-Fuchsschwanz	Alopecurus pratensis
Flatterbinse	Juncus effusus
Sumpfschilf	Carex acutiformis
Schlankschilf	Carex acuta

### **Arten für ein Amphibienhabitat (textliche Festsetzung Nr. 18)**

#### **Bäume:**

Feld-Ahorn	Acer campestre
Feld-Ulme	Ulmus minor (Ulmus carpiniifolia)
Sand-Birke	Betula pendula
Stiel-Eiche	Quercus robur

#### **Sträucher:**

Dt. Geißblatt	Lonicera periclymenum
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Haselnuss	Corylus avellana
Himbeere	Rubus idaeus
Holzapfel	Malus silvestris
Hunds-Rose	Rosa canina
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Schlehe	Prunus spinosa
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum

Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Weißdorn	Crataegus monogyna

**Ausflugslokal Eierhäuschen.****Bäume** (textliche Festsetzung Nr. 14)

Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Flatter-Ulme	Ulmus laevis
Hainbuche	Carpinus betulus
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata

**Sträucher**

Wildbrombeere	Rubus spec.
Kratzbeere	Rubus caesius
Waldhimbeere	Rubus idaeus
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Feldahorn	Acer campestre
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

#### 4 Gutachten und vertiefende Untersuchungen

**Akustiklabor Berlin (ALB):** Bebauungsplan 9-7 „Spreepark“ im Bezirk Treptow-Köpenick von Berlin –Schalltechnische Untersuchung, Bericht SPR 17.170.01 V3 vom 21.06.2021

**Arbeitsgemeinschaft Freizeit- und Tourismusberatung GmbH/Erlebnis Kontor GmbH (ARGE ift/Erlebnis Kontor):** Wirtschaftlichkeitsuntersuchung Spreepark vom Dezember 2019

**Freie Planungsgruppe Berlin (FPB):** Naturschutzfachliches Gutachten zum Bauvorhaben Eierhäuschen vom 11.05.2020 (2020a)

**Freie Planungsgruppe Berlin (FPB):** Naturschutzfachliches Gutachten zum Bauvorhaben Ausbau Wasserweg 10.02.2022, (2022b)

**Freie Planungsgruppe Berlin (FPB):** Naturschutzfachliches Gutachten zum Sondergebiet „Kunst- und Kulturpark“ im Bebauungsplan 9-7 „Spreepark“ vom 16.03.2022, (2022a)

**Freie Planungsgruppe Berlin (FPB):** Machbarkeitsstudie Niederschlagswasserbewirtschaftung vom 25.03.2022 mit redaktioneller Änderung vom 02.06.2022 (2022b)

**Natur und Text GmbH:** Pflege- und Entwicklungsplan Plänterwald, Biotopkartierung vom 25.08.2020

**Peschel Ökologie und Umwelt:** Ökologische Untersuchungen Spreepark, ergänzte Fassung 15.05.2018, (2018a)

**Peschel Ökologie und Umwelt:** Erfassung von Amphibien sowie Potentialabschätzung zur Wertigkeit für Vögel und Biotopen; „Erweiterungsbereich Plänterwald“ vom 06.11.2018, (2018b)

**Projekt M GmbH:** Besucherpotenzialanalyse für eine zukünftige Entwicklung des Spreeparks vom 17.11.2017

**Schlothauer & Wauer:** Verkehrsgutachten vom 12.01.2022

**Verkehr Mobilität Zukunft (VMZ):** Machbarkeitsstudie zur Erschließung des Spreeparks mit nachhaltigen und innovativen Verkehrsträgern vom 25.07.2020

5 „Grünordnerisches Konzept Spreepark“ vom 30.05.2022, verkleinert

