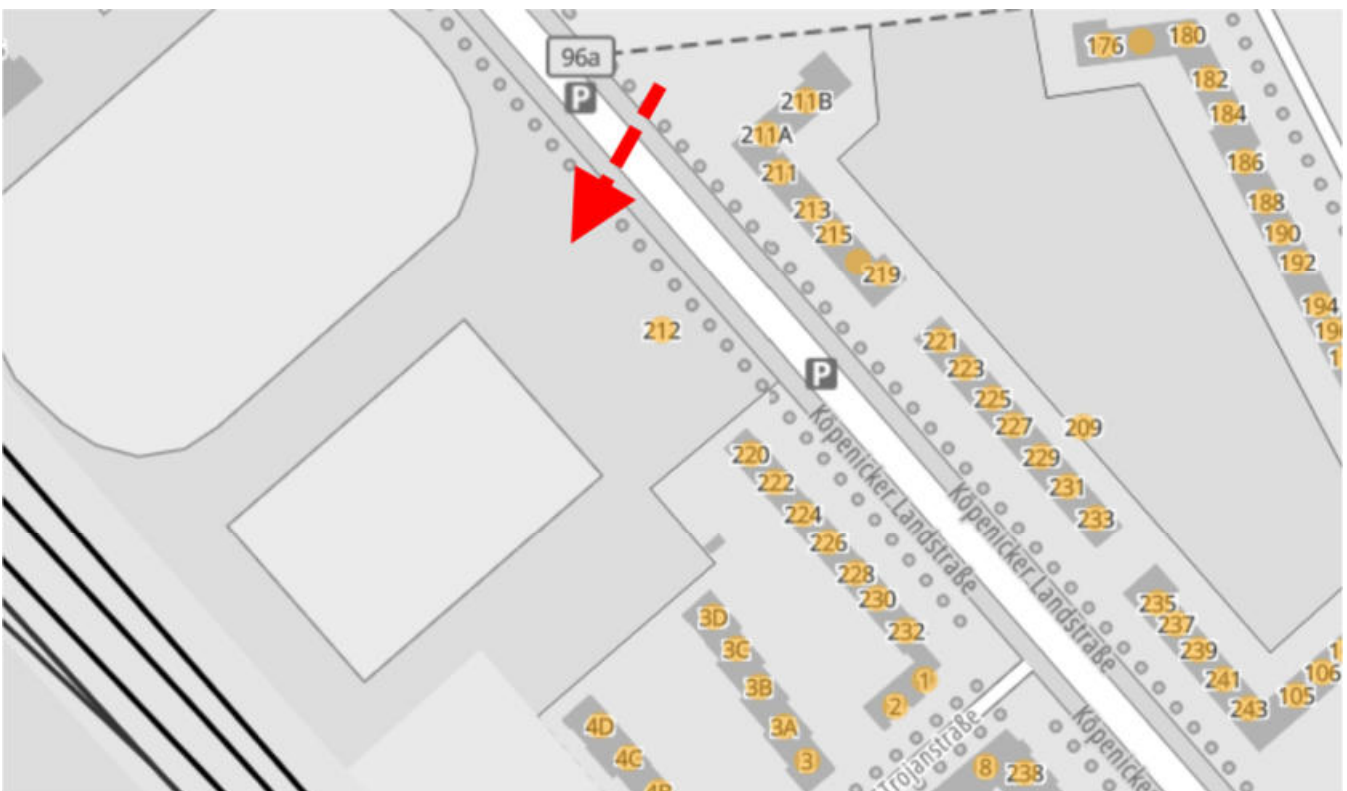


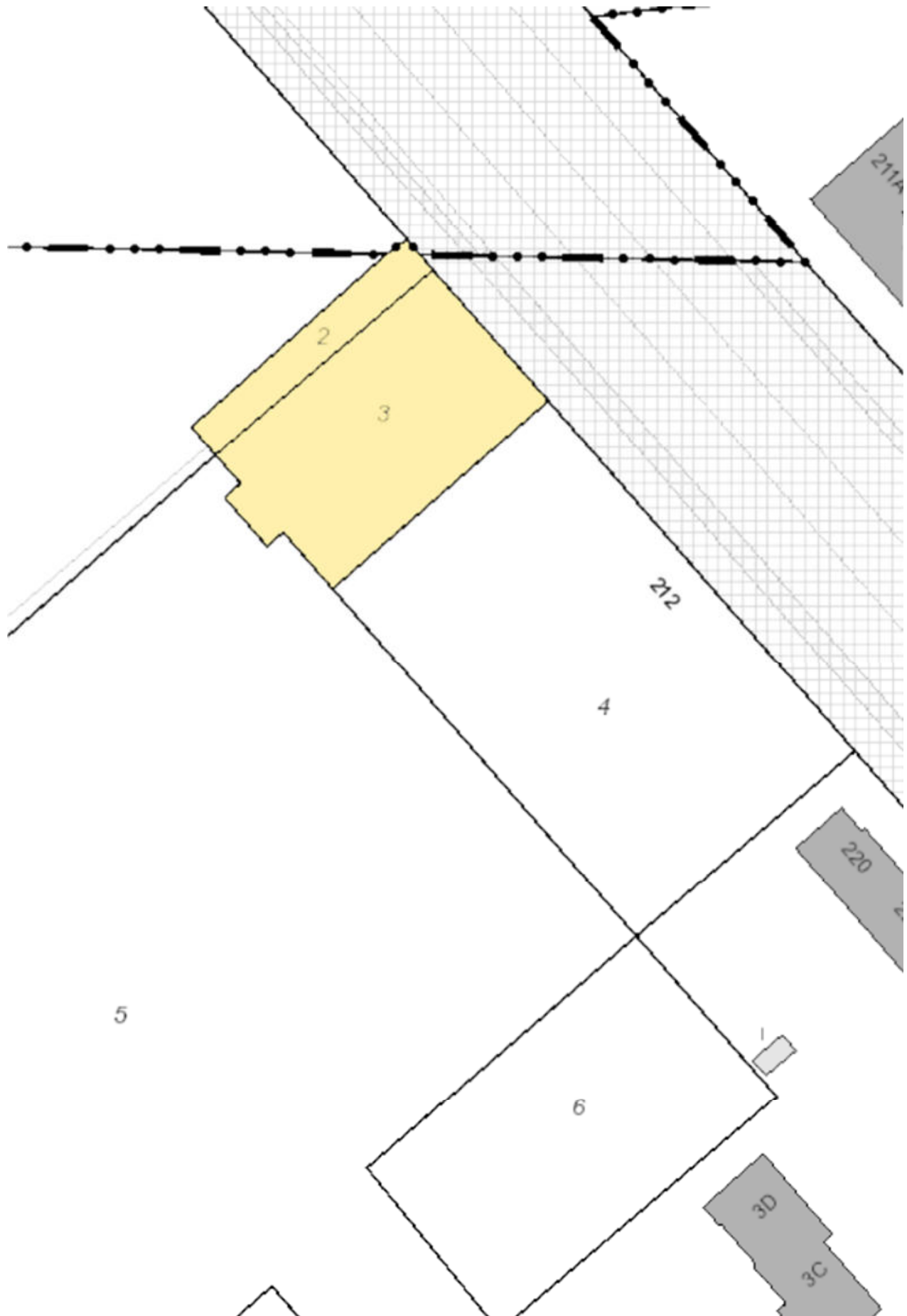


Quelle: <https://fbinter.stadt-berlin.de/> (lizenzfrei)



Wohnlagenkarte nach Adressen zum Berliner Mietspiegel 2026: **Nachbarschaft:** Darstellung als "mittlere Wohnlage"

Darstellung der Lage des Grundstücks (Stadtplanauszug)



Katasterplan (unmaßstäblich); Stand 2024



Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte in Berlin

Bodenrichtwerte: 01.01.2026 Erstellungsdatum: 29.07.2026
gewählte Adresse: Köpenicker Landstraße 12437 Berlin Baumschulenweg

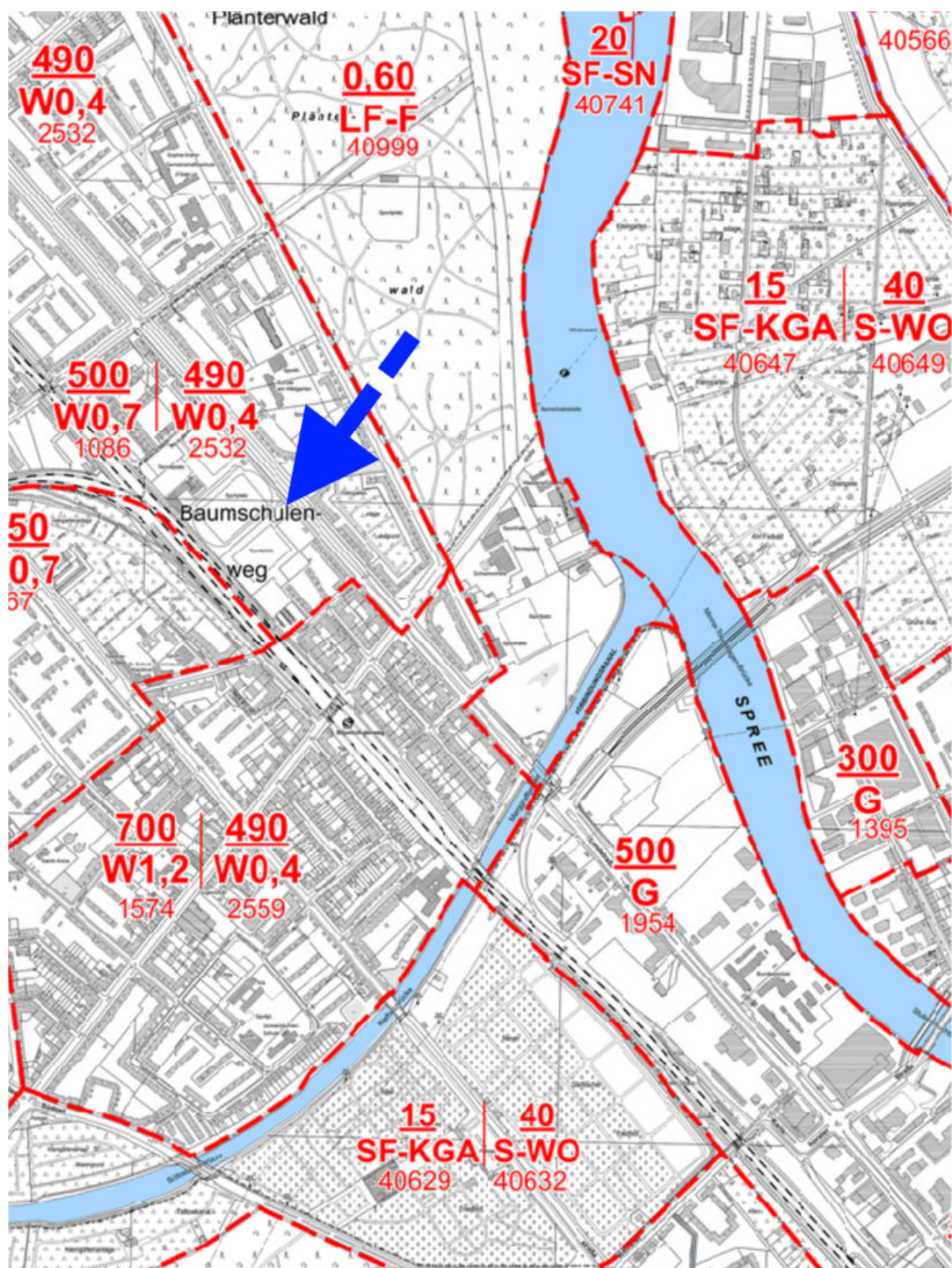


Sachdaten zum Bodenrichtwert:

Bodenrichtwert (in Euro/m²)	500,00
Bodenrichtwert-Nummer	1086
Gemeinde / Stadt	Berlin
Bezirk	Treptow-Köpenick
Entwicklungszustand	Baureifes Land
gebietstypische Nutzungsart	W - Wohngebiet
gebietstypische GFZ	0,70
Sanierungs- / Entwicklungsmaßnahme	-
Stichtag	01.01.2026
Beitragszustand	Beitragsfrei nach BauGB
GFZ-Umrechnungskoeffizienten	-

Bodenrichtwert (in Euro/m²)	490,00
Bodenrichtwert-Nummer	2532
Gemeinde / Stadt	Berlin
Bezirk	Treptow-Köpenick
Entwicklungszustand	Baureifes Land
gebietstypische Nutzungsart	W - Wohngebiet
gebietstypische GFZ	0,40
Sanierungs- / Entwicklungsmaßnahme	-
Stichtag	01.01.2026
Beitragszustand	Beitragsfrei nach BauGB
GFZ-Umrechnungskoeffizienten	-

Bodenrichtwerte , Stand 01.01.2026



Bodenrichtwerte im Umfeld , Stand 01.01.2026



Die ungefähren Flurstücksgrenzen wurden markiert

Luftbild, Stand 2026

Quelle: https://web.geobasisberlin.de/ASmobile/?appid=AAA_RD# (lizenzfrei)



Achtung: Ein FNP ist kein parzellenscharfer Plan.

Baufläche

- Wohnbaufläche, W1
(GFZ über 1,5)
- Wohnbaufläche, W2
(GFZ bis 1,5)
- Wohnbaufläche, W3
(GFZ bis 0,8)
- Wohnbaufläche, W4
(GFZ bis 0,4)

Verkehr

- Autobahn mit Anschlußstelle
- Übergeordnete Hauptverkehrsstraße
- Trassenfreihaltung
- Tunnellage

Freiflächen, Wasserflächen

- Grünfläche
- Parkanlage
- Friedhof
- Kleingarten
- Wald
- Wasserfläche

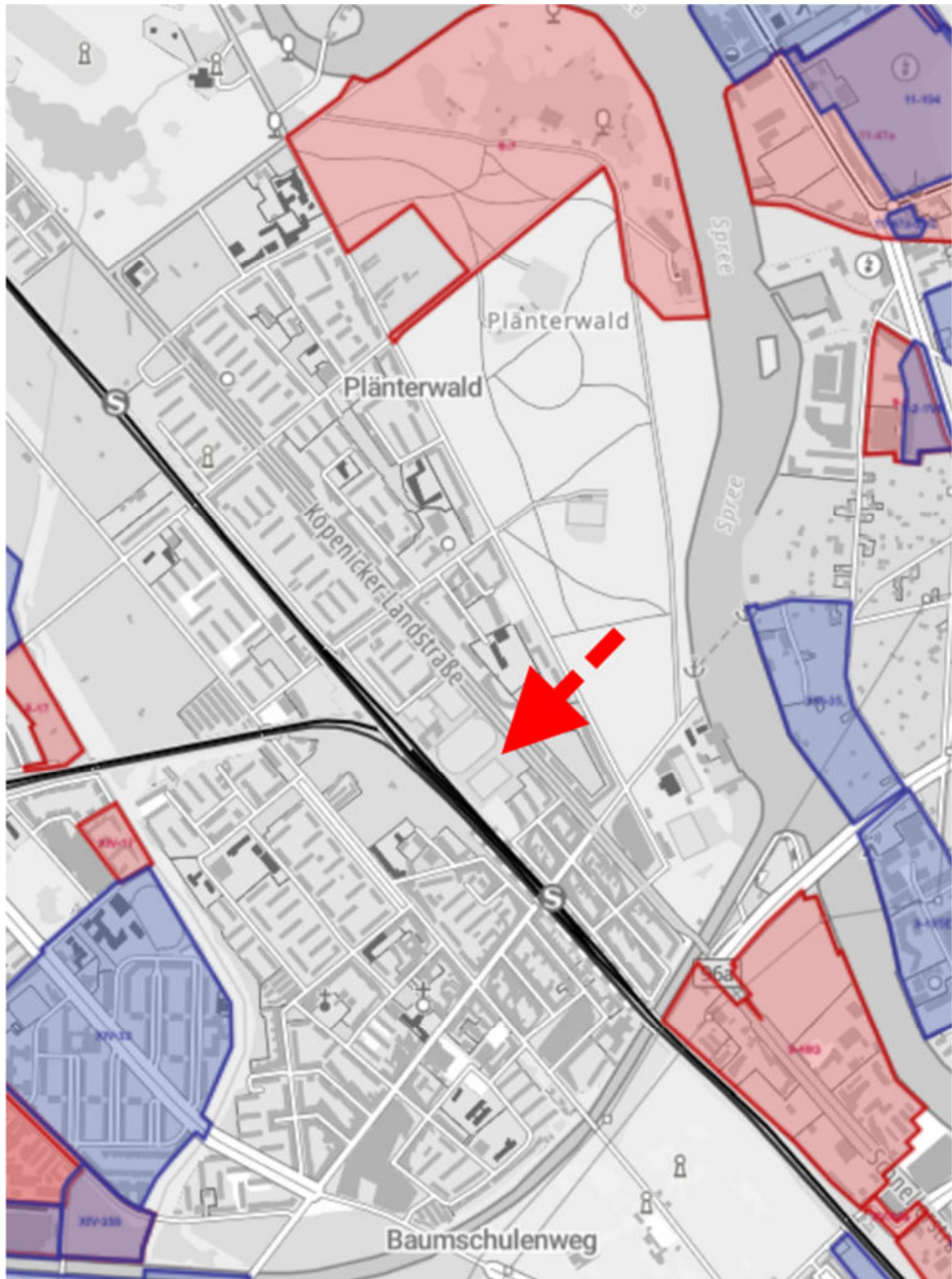
Bahnfläche

- U-, S-, R-Bahn; Bahnhof ober-/unterirdisch
- Fernbahnhof (ICE/IC/IR) ober-/unterirdisch
- Kleinbahn

Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2025

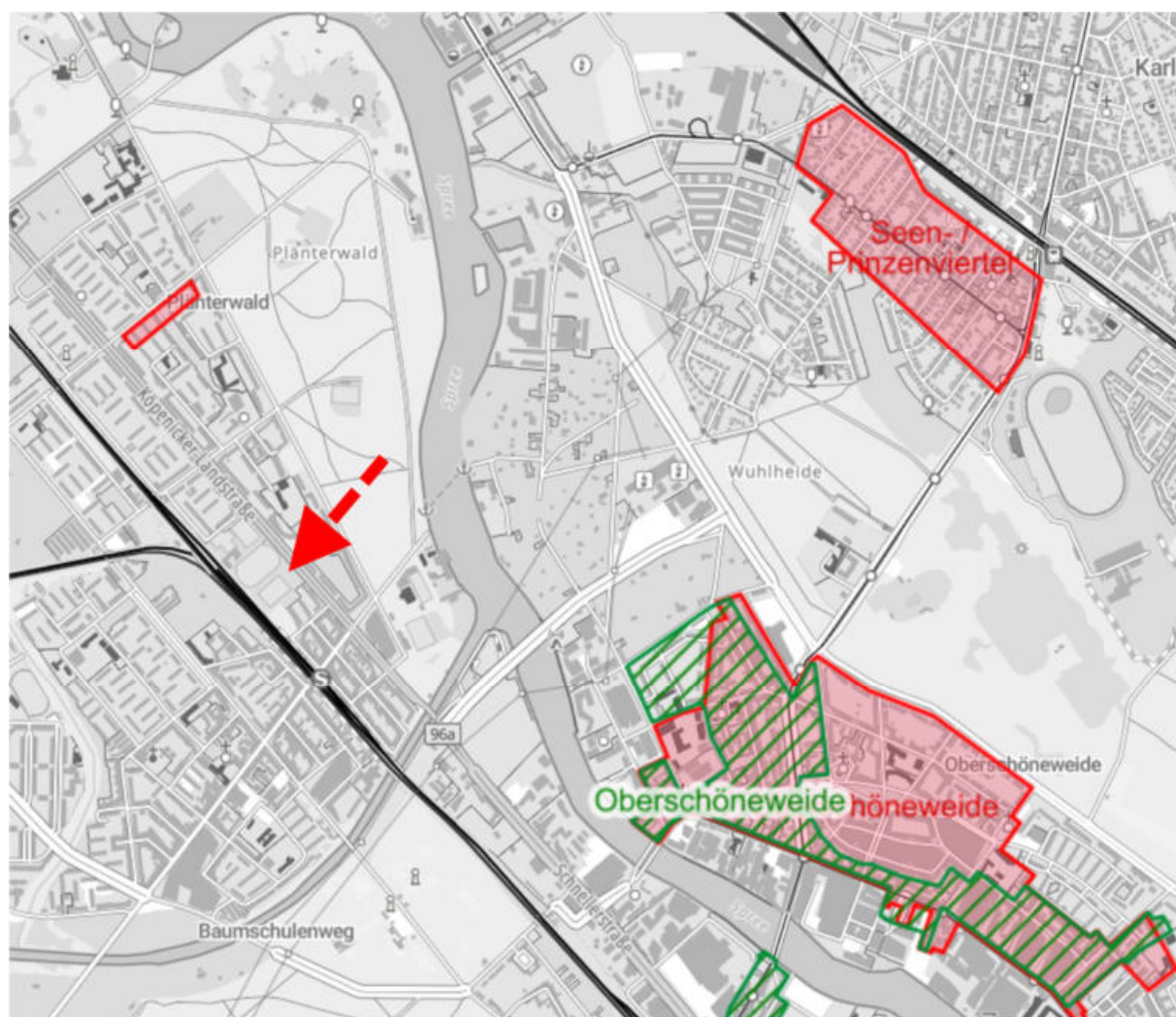
Gelegen in einem Gebiet **übergeordnete Hauptverkehrsstraße und Grünfläche**

Quelle: <https://gdi.berlin.de/viewer/main/#> (lizenzfrei)



- o Das Grundstück liegt **nicht** im Geltungsbereich eines B-Planes

Darstellung von Bebauungsplänen/vorhabenbezogene Bebauungspläne im Umfeld



Erhaltung der städtebaulichen Eigenart
(§ 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB)



Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung
(§ 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB)

Das Grundstück mit der Bebauung liegt **nicht** im Geltungsbereich einer Erhaltensverordnung gemäß § 172 BauGB

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin

Umwelt- und Naturschutzamt
Fachbereich Umweltschutz

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, PF 910240, 12414 Berlin (Postanschrift)

Herrn
Ingo Kuhwald
Kaiserstraße 4 d
12209 Berlin



Stellenzeichen/GZ:
09.18/UmNat I 22/610/318/26
Bearbeiter/in:
Max Weiß
Dienstgebäude:
Neue Krugallee 4 (Haus 12)
Zimmer: 209
Postanschrift:
PF 910240, 12414 Berlin
Telefon: +49 30 90297 5972
Telefax: +49 30 90297 5858
E-Mail: weiss.umnat@ba-ik.berlin.de
Adresse nicht für Dokumente mit elektronischer Signatur
Datum: 22.07.2026 (per Mail)

Ihr Auskunftsersuchen zum Grundstück Köpenicker Landstraße 220 in 12437 Berlin

Sehr geehrter Herr Kuhwald,

Ihrem Antrag vom 14.07.2026 auf Zugang zu Umweltinformationen wurde gem. § 18a Berliner Informationsfreiheitsgesetz (IFG) i.V.m. § 3 des Umweltinformationsgesetzes (UIG) stattgegeben. Die Auskunft bezieht sich auf die folgende Grundstücke:

Gemarkung	Flur	Flurstück
Treptow	121	2
Treptow	121	3

Auskunft

Die Grundstücke sind nicht im Bodenbelastungskataster Berlin (BBK) registriert. Nach den im Fachbereich Umweltschutz vorliegenden Akten ergeben sich keine Hinweise zu altlastenrelevanten Nutzungen und zu Havarien mit wassergefährdenden Stoffen auf diesen Flächen.

Diese Auskunft gibt den aktuellen Stand des BBK wieder und bezieht sich ausschließlich auf die in der Tabelle aufgelisteten Grundstücke. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich dabei um eine Auskunft nach der gegenwärtigen Erkenntnis- und Aktenlage im Umwelt- und Naturschutzamt Treptow-Köpenick von Berlin handelt. Insofern wird eine Gewähr für die Richtigkeit nicht übernommen.

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, Dienstsitz: Neue Krugallee 4 (Haus 12) in 12435 Berlin
Bus: 165, 166, 265 Rathaus Treptow / Bulgarische Str. S-Bahn: Plänterwald
Behindertengerechter Zugang: Schranke zum Hof beim Pfortner melden (Klingel)
Sprechzeiten: Dienstags 09.00 Uhr bis 12.00 Uhr oder nach Vereinbarung

Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster (Keine Eintragungen)

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin
 Abt. Stadtentwicklung, Straßen, Grünflächen und Umwelt
 Stadtentwicklungsamt - Bau- und Wohnungsaufsicht



Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, Postfach 910240, 12414 Berlin

Geschäftszeichen (immer angeben)
BWA W492 BLA 886/26

Sachverständiger
 Ingo Kuhwald
 Kaiserstraße 4D
 12209 Berlin

Herr Böhm
 Tel. +49 30 90297-2601
 Boehm.BWA@ba-tk.berlin.de
 (Nicht für Dokumente mit elektronischer Signatur)

Alt-Köpenick 21, 12555 Berlin
 Zimmer B 4.11.1

11.08.2026

Baulastenauskunft - Negativ-Bescheinigung

Antragsdatum: 14.07.2026 Eingang: 14.07.2026
 Ihr Zeichen: GZ 70 K 59/25
 Anlagen: Gebührenbescheid

Sehr geehrte Damen und Herren,

für das Grundstück: **Köpenicker Landstraße in 12437 Berlin**
Flur 121, Flurstücke 2 und 3

Grundbuchblatt-Nr.: 4789N 5

ist keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Für das oben genannte Grundstück sind keine begünstigenden Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Für die Negativ-Bescheinigung wird eine Gebühr nach Baugebührenordnung - BauGebO erhoben.
 Der Gebührenbescheid liegt diesem Schreiben bei.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Böhm

barrierefreier Zugang über Böttcherstraße

Bus: Rathaus Köpenick: 162 164, Schlossplatz Köpenick: 162 164 165

Tram: Rathaus Köpenick: 27 60 61 62 63 67 68, Schlossplatz Köpenick: 27 60 61 62 63 67 68

Landesbank Berlin DE55 1005 0000 1613 0132 28

Kontoinhaber: Bezirkskasse Treptow-Köpenick

Baulastauskunft: keine Baulasten

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin



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

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, PF 910240, 12414 Berlin (Postanschrift)

Ingo Kuhwald
Kaiserstraße 4D

12209 Berlin

Geschäftszeichen (bitte angeben)

Stapl3

Herr Förster

Tel. +49 30 90297 - 2161
marcus.foerster@ba-tk.berlin.de
elektronische Zugangsöffnung
gemäß § 3a Absatz 1 VwVfG

22.07.2026

Planungsrechtliche Auskunft für die Grundstücke in 12437 Berlin, Köpenicker Landstraße, Flur 121, Flurstücke Nr. 2 & 3

Flächen: ca. 216m² und 1011m²

Ihre Anfrage vom 14.07.2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

das o.g. Grundstück befindet sich innerhalb der Grenzen eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, für den ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan nach § 30 BauGB nicht vorliegt.

Danach werden Vorhaben nach **§ 34 Abs. 1 BauGB** beurteilt, welcher auf die Umgebungsbebauung abstellt.

Nach den Vorschriften des § 34 Absatz 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Das entscheidungsrelevante Umfeld ist geprägt durch großflächige Sportanlagen mit dazugehörigen Funktionsgebäuden und mehrgeschossigen Wohnungsbau. Charakteristisch sind 4-geschossige Wohngebäude in offener Bauweise.

Das Grundstück ist in offener Bauweise mit einem mehrgeschossigen Gebäude bebaubar. Aufgrund der Nähe zu den vorhandenen Sportanlagen ist eine Wohnnutzung auf dem Grundstück aus planungsrechtlicher Sicht **nicht** zulässig. Eine Nutzung für sportliche oder nicht störende gewerbliche Zwecke ist vorzusehen. Eine prozentuale Überbauung von ca. 25 % ist möglich.

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, Dienstsitz: Alt-Köpenick 21, 12555 Berlin

Landesbank Berlin DE55 1005 0000 1613 0132 28, Postbank Berlin DE80 1001 0010 0651 6161 09

Der Flächennutzungsplan Berlin stellt das Grundstück als übergeordnete Hauptverkehrsstraße und Grünfläche dar.

Das o.g. Grundstück befindet sich im Geltungsbereich der Wasserschutzgebietsverordnung Johannistal, Schutzzone III B.

Festsetzungen wie städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen liegen für dieses Gebiet nicht vor. Das Grundstück befindet sich auch nicht im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung gem. § 172 BauGB.

Schriftliche Auskünfte dieser Art genießen keine Rechtsverbindlichkeit.

Für eine rechtsverbindliche Aussage reichen Sie bitte einen Antrag auf Vorbescheid oder einen Antrag auf Baugenehmigung beim Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht/Denkmalschutz ein.

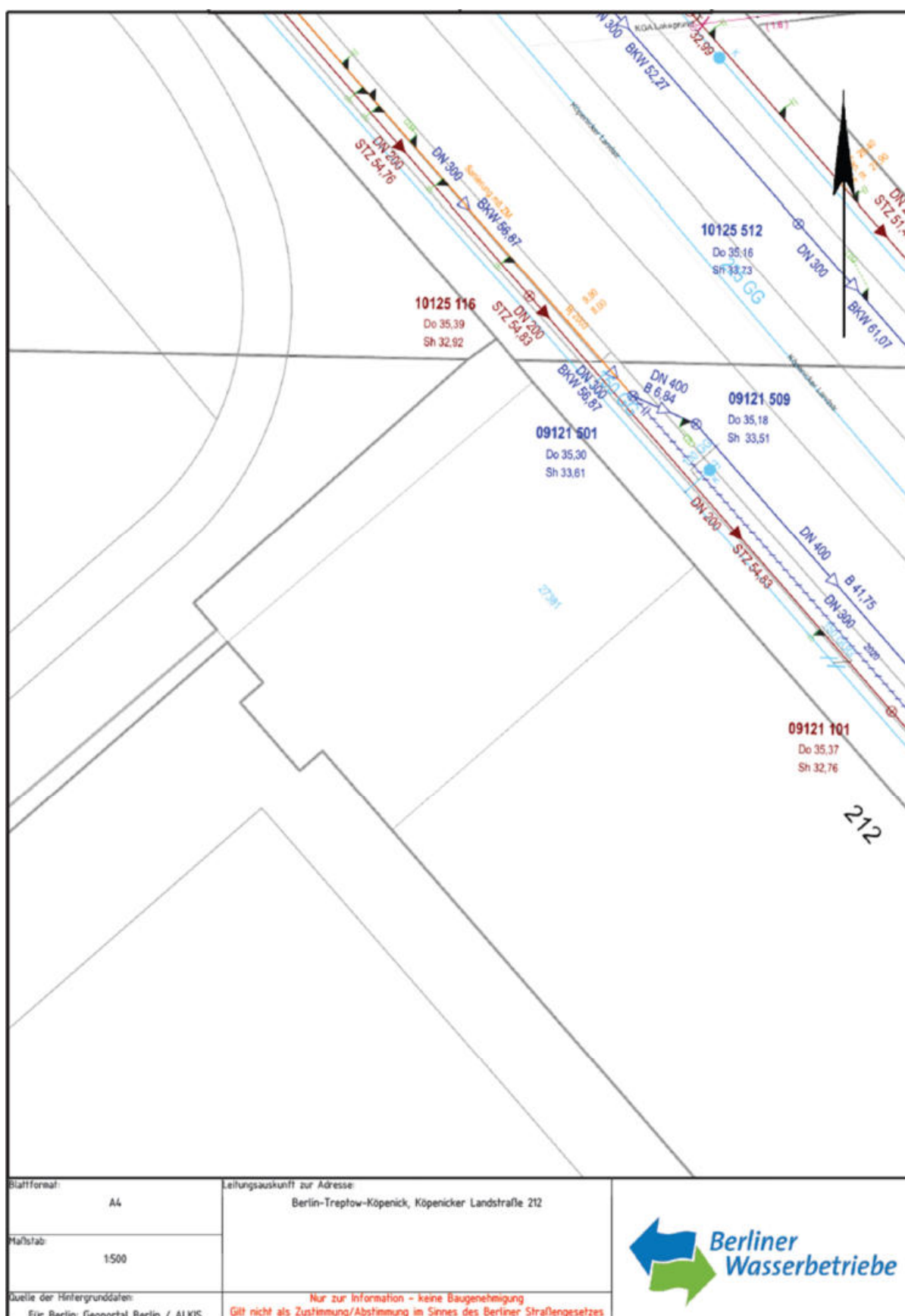
Diese Auskunft ist nach Baugebührenordnung gebührenpflichtig. Bitte beachten Sie den beigefügten Gebührenbescheid.

Für eventuell auftretende Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

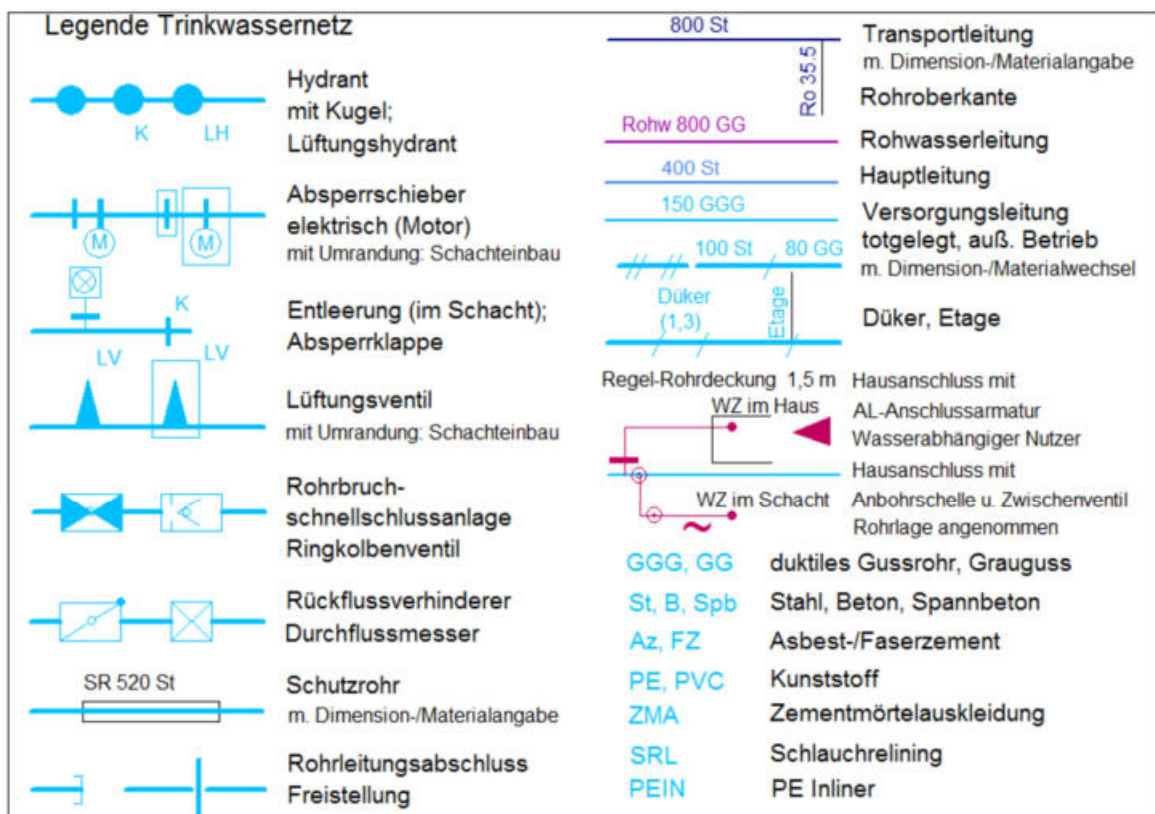
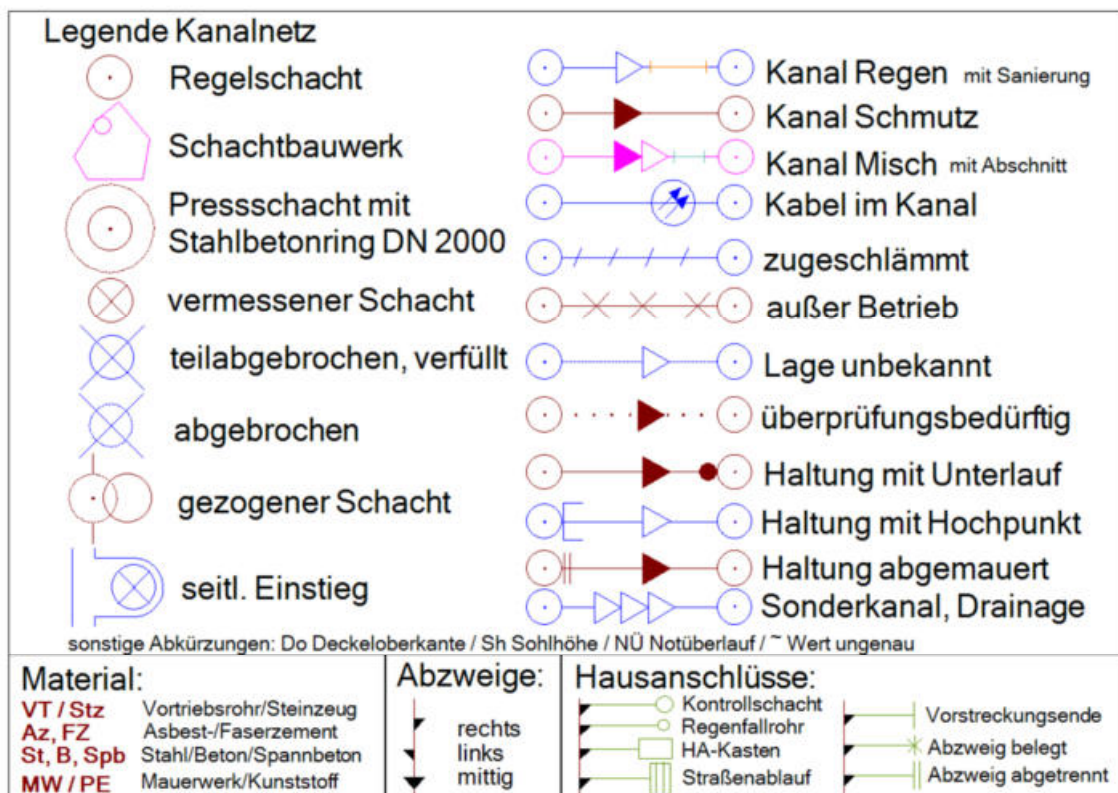


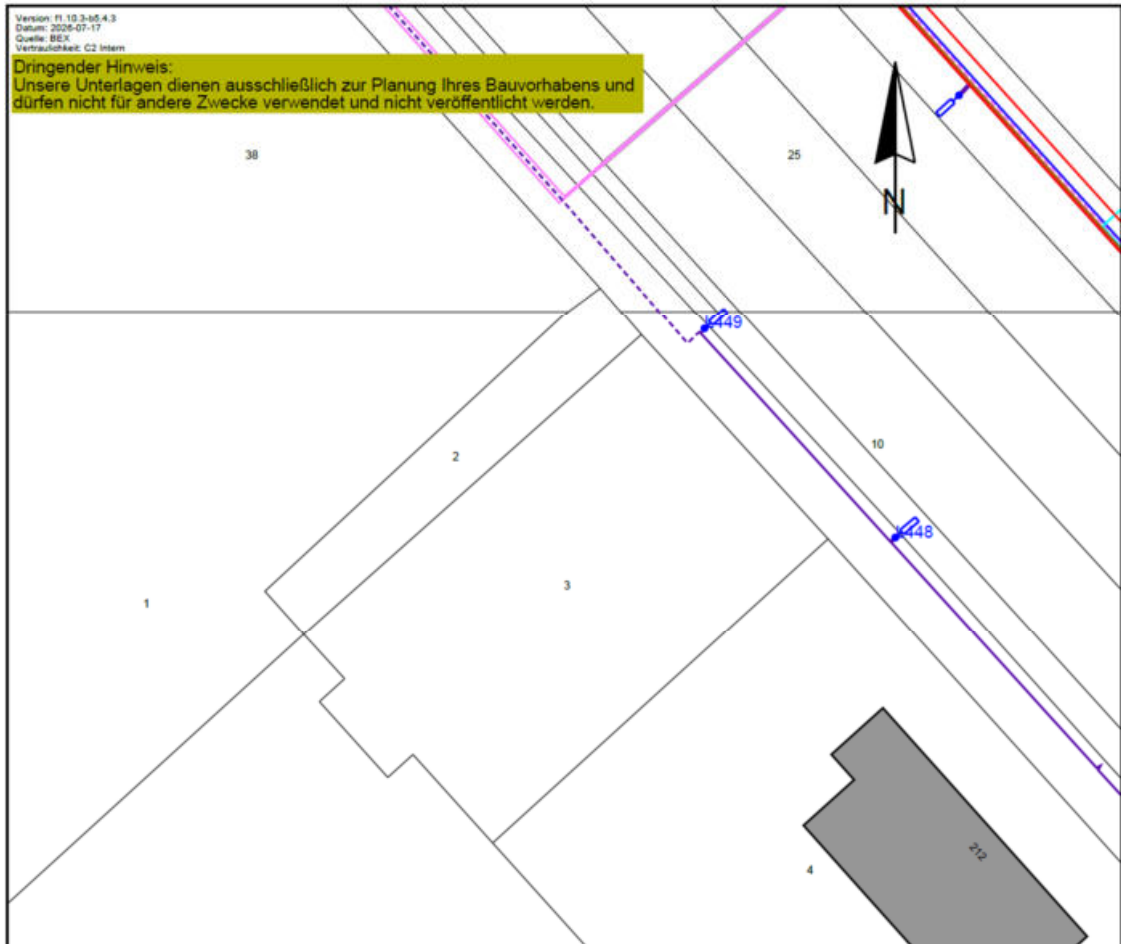
Förster



Leitungsplan von den Berliner Wasserbetrieben
Schmutzwasserleitung vorhanden, Trinkwasserleitung vorhanden,
aber keine Grundstücksanschlüsse

Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigegeführten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden.



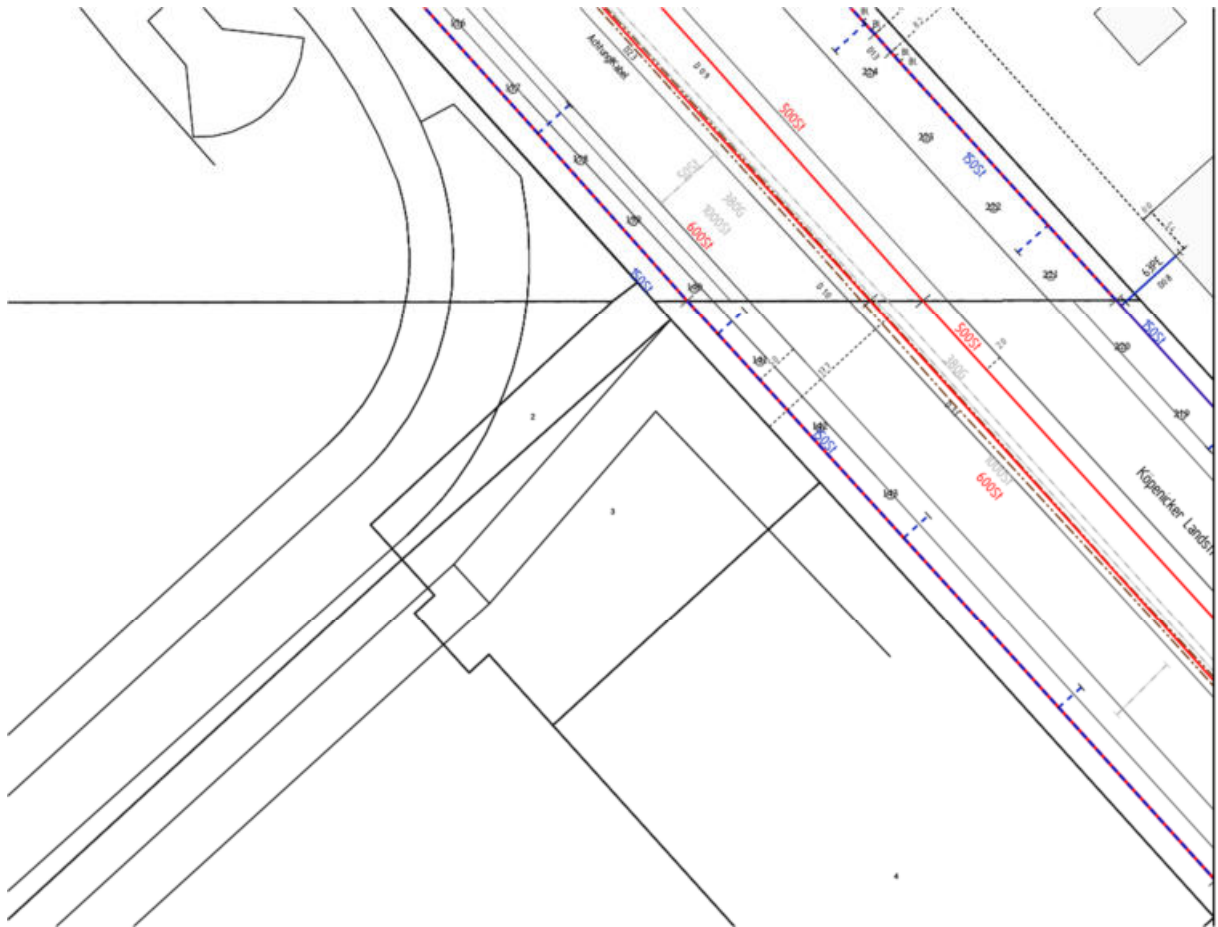


Legende zur Farbgebung der Spannungsebenen im Bestandsplan

Niederspannung	
230V – 400V	
Hausanschluss	
Beleuchtung	
Mittelspannung	
Regelquerschnitt 240 mm ²	
Von Regelquerschnitt (240 mm ²) abweichend	
Hochspannung	
30kV	
110kV	
Ausschwingendes Leiterseil	
Info	
Signalkabel (SK-Kabel)	
Lichtwellenleiterkabel (LWL-Kabel)	
Fernmeldekabel (FM-Kabel)	
Kabelschutzrohre	

**Leitungsplan (Elektro) von Stromnetz Berlin – Stromleitung vorhanden
aber kein Grundstücksanschluss**

Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigegeführten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden



Linienarten

	ETL PN 40, Feldleitung PN 160		Leitungsabschnitt 1 bis 4 bar in Betrieb, lageunsicher
	Leitungsabschnitt > 4 bar in Betrieb		Leitungsabschnitt 0,1 bis 1 bar in Betrieb, lageunsicher
	Leitungsabschnitt 1 bis 4 bar in Betrieb		Leitungsabschnitt < 0,1 bar in Betrieb, lageunsicher
	Leitungsabschnitt 0,1 bis 1 bar in Betrieb		Kabel
	Leitungsabschnitt < 0,1 bar in Betrieb		Schutzrohr
	Leitungsabschnitt in Planung		Leitungsabschnitt außer Betrieb
	Darstellung Fremdleitung im Bestandsplan		

Leitungsplan (Gas) von NBB Berlin

Gasleitung vorhanden; aber kein Grundstücksanschluss

Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigelegten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden.



BEW Berliner Energie und Wärme GmbH
Postanschrift: 11511 Berlin

Kuhwald, Ingo

Kaiserstraße

12209 Berlin

**BEW Berliner Energie
und Wärme GmbH**

Z-EWPS

Hildegard-Knef-Platz 2
10829 Berlin

Postanschrift
11511 Berlin

**Bauvorhaben: 12437 Berlin-Baumschulenweg, Köpenicker Landstr. 212,
Art der Maßnahme: Informationsanfrage zur Leitungslage
Projektbezeichnung: Köpenicker
Reg.- Nr.: 92608115**

Sehr geehrte Damen und Herren,

bei Rückfragen bitten wir Sie die Registriernummer mit auszuweisen, um eine kurzfristige Bearbeitung unsererseits zu unterstützen.

In dem von Ihnen angefragten örtlichen Bereich ist kein Anlagenbestand der Wärme Berlin vorhanden.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr Team BEW Berliner Energie und Wärme GmbH

Anlagen
Richtlinien
ggf. Bestandsplan (Pläne)

Datum
21.07.2026

Unsere Zeichen
Z-EWPS

Ansprechpartner/in
Michael Werner

Telefon-Durchwahl
+4915256895783

Telefax-Durchwahl
xx

E-Mail
michael.werner@bew.berlin

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom
14.07.2026

www.bew.berlin

Vorsitzender des Aufsichtsrates
Franziska Giffoy

Geschäftsführung
Christian Feuerherd, Vorsitzender
Dr.-Ing. Kerstin Busch
Axel Pinkert

Sitz der Gesellschaft
Berlin

Handelsregister
Amtsgericht Charlottenburg
HRB 270795 B

Bankverbindung
Landesbank Hessen-Thüringen
DE28 5005 0000 0090 0830 07
HELADEFFXXX

Ust.-IDNr. DE813571807

**Leitungsplan (Fernwärme) von BEW-GmbH
Kein Anlagenbestand (Fernwärme) vorhanden**



Bild 1-2 o Links und rechts: Ansichten von der Köpenicker Landstraße aus beiden Richtungen, die Lage des Grundstückes wurde markiert

