



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



Wohnlagenkarte nach Adressen zum Berliner Mietspiegel 2024: Darstellung als "einfache Wohnlage"

### Darstellung der Lage des Grundstücks (Stadtplanauszug)



Katasterplan (unmaßstäblich); Stand 2024

**Achtung: Der aktuelle Gebäudebestand wurde vom Liegenschaftsamt noch nicht übernommen.**





## Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

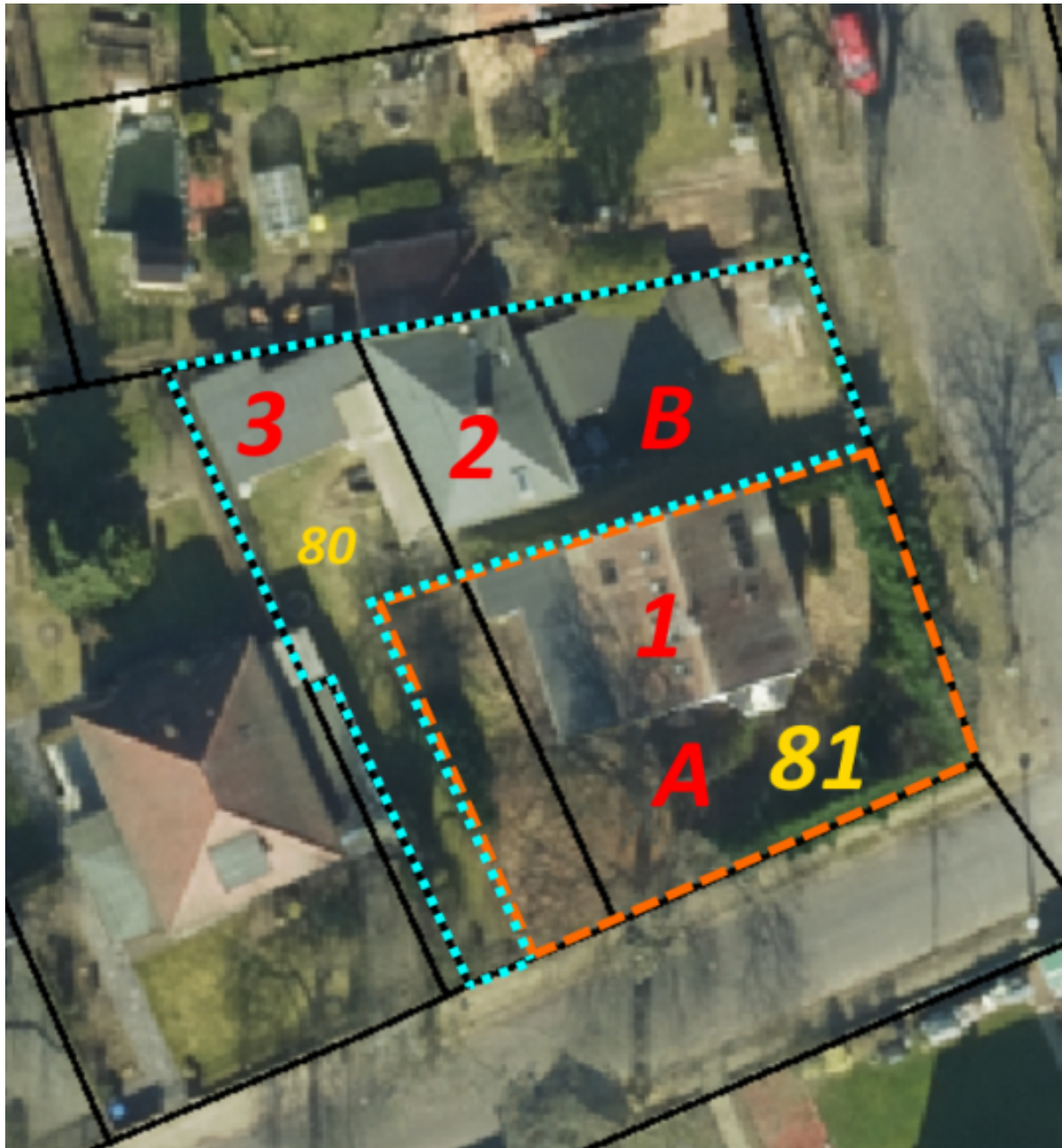
Bodenrichtwerte: 01.01.2025  
 Erstellungsdatum: 15.08.2025  
 gewählte Adresse: Eichbergstraße 30 12589 Berlin Rahnsdorf



### Sachdaten zum Bodenrichtwert:

|                                          |                         |
|------------------------------------------|-------------------------|
| Bodenrichtwert (in Euro/m <sup>2</sup> ) | 460,00                  |
| Bodenrichtwert-Nummer                    | 2439                    |
| Gemeinde / Stadt                         | Berlin                  |
| Bezirk                                   | Treptow-Köpenick        |
| Entwicklungszustand                      | Baureifes Land          |
| gebietstypische Nutzungsart              | W - Wohngebiet          |
| gebietstypische GFZ                      | 0,30                    |
| Sanierungs- / Entwicklungsmaßnahme       | -                       |
| Stichtag                                 | 01.01.2025              |
| Beitragszustand                          | Beitragsfrei nach BauGB |
| GFZ-Umrechnungskoeffizienten             | -                       |

**Bodenrichtwert 460 €/m<sup>2</sup>, Stand 01.01.2025**



### Grundstück A

- o Teil von Flurstück 81: ca. 380 m<sup>2</sup>
- o Teil von Flurstück 80: ca. 90 m<sup>2</sup>
- o **Gesamtgröße „A“: ca. 470 m<sup>2</sup>**
- o Bebaut mit dem Wohnhaus 1 nebst Anbau
- o **Aktuell leerstehend**

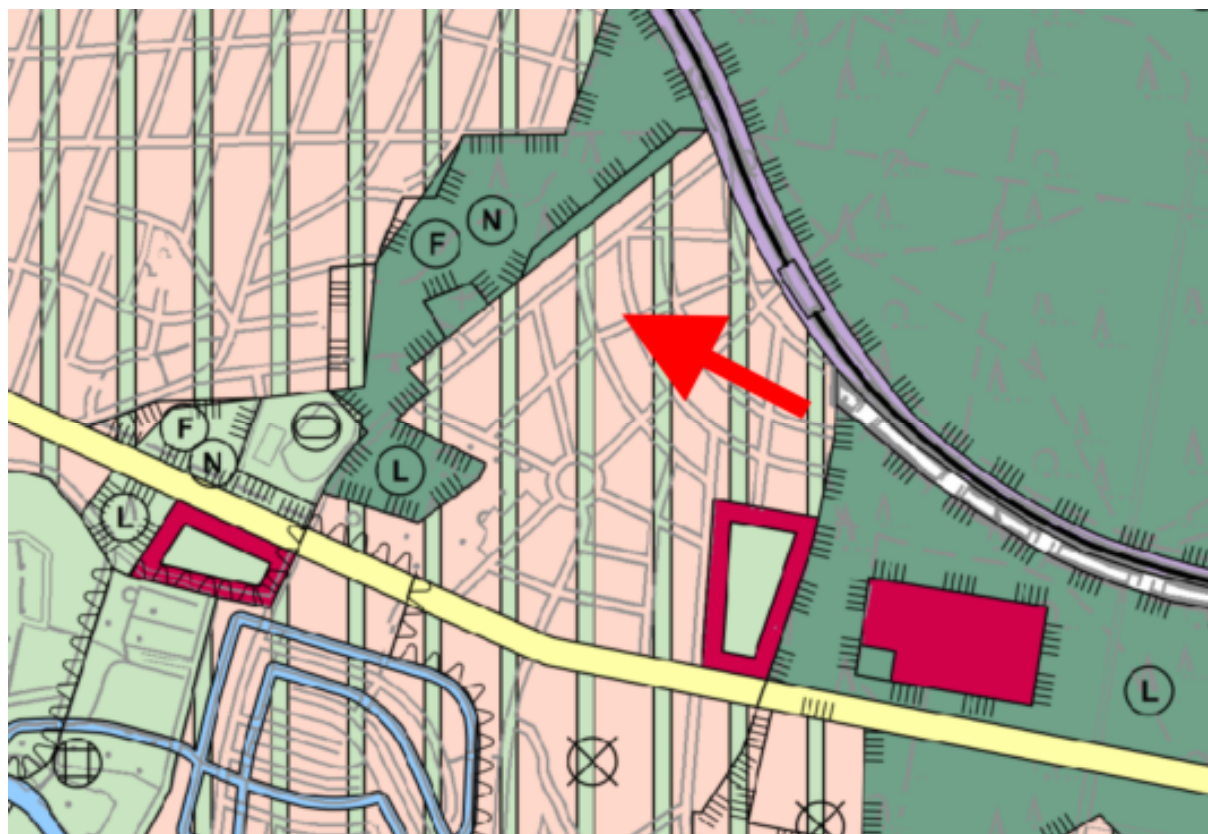
### Grundstück B

- o Teil von Flurstück 81: ca. 278 m<sup>2</sup>
- o Teil von Flurstück 80: ca. 225 m<sup>2</sup>
- o **Gesamtgröße „B“: ca. 503 m<sup>2</sup>**
- o Bebaut mit dem Wohnhaus 2 nebst Anbauten
- o **Aktuell bewohnt**

### Luftbild, Stand 2024: Darstellung der aktuellen Nutzung

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





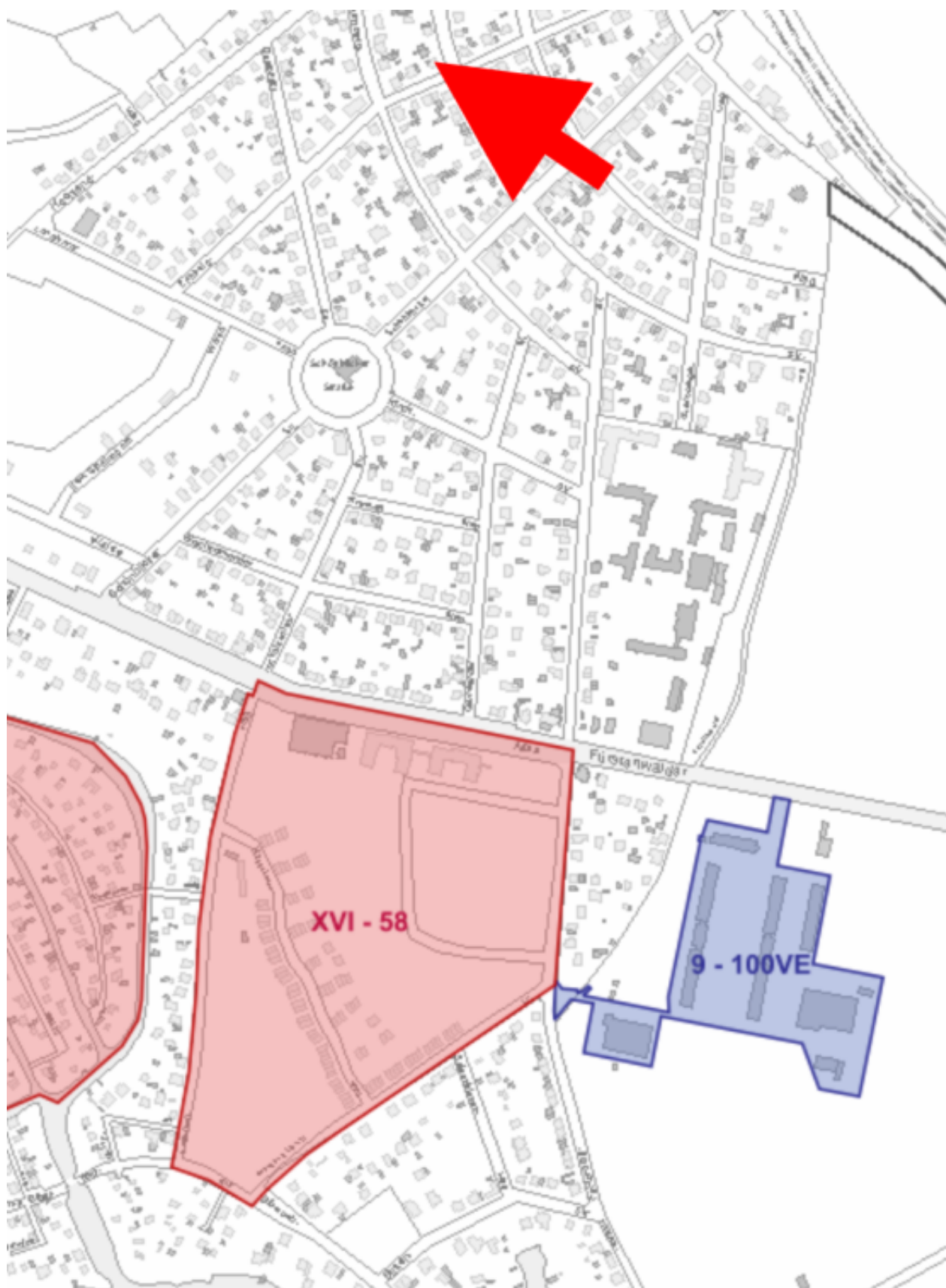
### Bauflächen

|                                                                                     |                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
|  | Wohnbaufläche, W1<br>(GFZ über 1,5)           |
|  | Wohnbaufläche, W2<br>(GFZ bis 1,5)            |
|  | Wohnbaufläche, W3<br>(GFZ bis 0,8)            |
|  | Wohnbaufläche, W4<br>(GFZ bis 0,4)            |
|  | Sonderbaufläche<br>Hauptstadtfunktionen (H)   |
|  | Sonderbaufläche<br>mit gewerblichem Charakter |

### Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2015

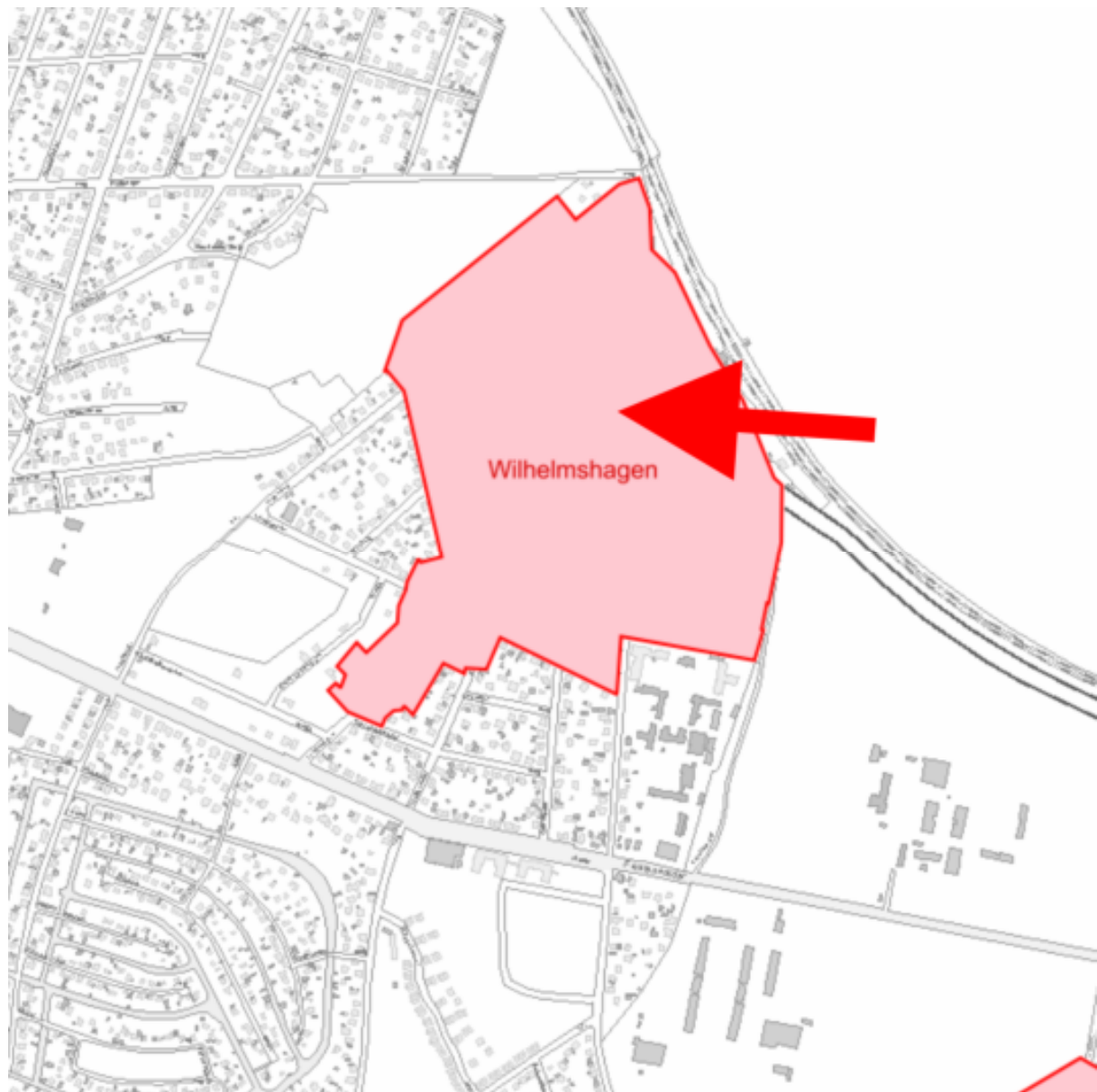
Gelegen in einem W4 –Gebiet (Wohnbaufläche GFZ bis 0,40) mit landschaftlicher Prägung

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



- Das Grundstück 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 im Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung  
„Wilhelmshagen“ gemäß § 172 BauGB  
In Kraft seit 22.04.2001

## Erhaltungsverordnung Wilhelmshagen

**Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin vom 21. April 2001 – 57. Jahrgang Nr. 14 –**  
Erhaltungsverordnung vom 13. März 2001 gemäß § 172 BauGB für das Gebiet “Wilhelmshagen”,  
Ortsteil Rahnsdorf, im Bezirk Treptow-Köpenick von Berlin

Auf Grund des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der  
Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) in Verbindung mit § 30 des  
Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom  
07. November 1999 (GVBl. S. 578) wird verordnet:

### § 2 Gegenstand der Verordnung

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt  
bedürfen in dem in § 1 bezeichneten Gebiet der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder  
die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung. Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung  
oder zur Nutzungsänderung baulicher Anlagen darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage  
allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das  
Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer  
Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung baulicher Anlagen darf nur versagt werden, wenn die  
städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

### § 3 Zuständigkeit

Die Genehmigung wird durch das Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin erteilt.

### § 4 Verletzung von Vorschriften

(1) Wer die Rechtswirksamkeit dieser Verordnung überprüfen lassen will, muss 1. eine Verletzung der  
im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches enthaltenen Verfahrens- oder Formvorschriften  
innerhalb eines Jahres oder 2. Mängel der Abwägung innerhalb von sieben Jahren seit der Verkündung  
dieser Verordnung schriftlich gegenüber dem Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin geltend  
machen; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Nach §  
215 Abs. 1 BauGB und § 32 Abs. 2 AGBauGB ist die Verletzung von Verfahrens- und  
Formvorschriften sowie des Abwägungsgebots nach Ablauf der in Satz 1 genannten Fristen  
unbeachtlich.

(2) Die Beschränkung des Absatzes 1 gilt nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung  
geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

### § 5 Ordnungswidrigkeiten

Wer eine bauliche Anlage im Geltungsbereich dieser Verordnung ohne die dafür nach § 2  
erforderliche Genehmigung rückbaut oder ändert, handelt gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB  
ordnungswidrig und kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße belegt werden.

### § 6 Ausnahmen

§ 2 ist nicht auf Grundstücke anzuwenden, die den in § 26 Nr. 2 BauGB bezeichneten Zwecken  
dienen, und nicht auf die in § 26 Nr. 3 BauGB bezeichneten Grundstücke. Das Bezirksamt Treptow-  
Köpenick von Berlin unterrichtet die Bedarfsträger dieser Grundstücke von dieser Verordnung.  
Beabsichtigt ein Bedarfsträger dieser Grundstücke ein Vorhaben im Sinne von § 2, hat er dies dem  
Bezirksamt anzuzeigen.

### § 7 Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am Tag nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in  
Kraft.

Berlin, den 13. März 2001

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin



## 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 2/610/291/25  
**Bearbeiter/in:**  
Anne Müller  
**Dienstgebäude:**  
Neue Krugallee 4 (Haus 12)  
**Zimmer:** 209  
**Postanschrift:**  
PF 910240, 12414 Berlin  
**Telefon:** +49 30 90297 5770  
**Telefax:** 5858  
**E-Mail:** Mueller.UmNat@ba-fk.berlin.de  
Adresse nicht für Dokumente mit elektronischer Signatur  
**Datum:** 20.07.2025

### Ihr Auskunftersuchen zum Grundstück Eichbergstraße 28 in 12589 Berlin

Sehr geehrter Herr Kuhwald,

Ihrem Antrag vom 16.07.2025 auf Zugang zu Umweltinformationen wurde gem.  
§ 18a Berliner Informationsfreiheitsgesetz (IFG) i.V.m. § 3 des Umweltinformationsgesetzes (UIG) stattgegeben.

#### Auskunft zur Altlastensituation

Das Grundstück (Flur 138, Flurstück 81, 80) ist nicht im Bodenbelastungskataster Berlin registriert. Nach den im Fachbereich Umweltschutz vorliegenden Akten ergeben sich keine Hinweise zu altlastenrelevanten Nutzungen und zu **Lagerungen mit wassergefährdenden Stoffen auf dieser Fläche.**

Es wird darauf hingewiesen, dass die Aktualität der zur Verfügung gestellten Informationen von der Behörde nicht überprüft worden ist. Die zugrunde liegenden Recherchen können ggf. nicht vollständig sein und stellen nur den uns gegenwärtig bekannten Sachstand dar. Insofern wird eine Gewähr für die Richtigkeit nicht übernommen.

#### Festsetzung der Gebühr

Diese Auskunft (einfache schriftliche Auskunft) ist gem. §§ 18a Abs. 1, 3 Abs. 2 Gesetz zur Förderung der Informationsfreiheit im Land Berlin (IFG)  
i.V.m. § 12 Abs. 1 Umweltinformationsgesetz (UIG) **nicht gebührenpflichtig.**

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, Dienststz: 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 Pförtner melden (Klingel)  
Sprechzeiten: Dienstags 09.00 Uhr bis 12.00 Uhr oder nach Vereinbarung

**Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster (Keine Eintragungen)**

| BAULASTENVERZEICHNIS von <u>Köpenick</u>                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Grundbuchbezeichnung                                                                                                            |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grundstück: <u>Berlin-Köpenick, Eichbergstraße 30, 28, 30</u> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Grundbuchbezirk <u>Blatt</u>                                                                                                    |
| <u>- Flurstück 80 -</u>                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <u>Köpenick</u> <u>2056-N</u>                                                                                                   |
| Lfd. Nr.                                                      | Inhalt der Eintragung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Bemerkungen                                                                                                                     |
| 1                                                             | 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 3                                                                                                                               |
| 1                                                             | <p>Das in der Flurkarte - Auszug aus dem Liegenschaftskataster - LuV Vermessung Köpenick, Kartenblatt 10308 vom 17.03.1998, rot umrandete o.g. Grundstück gilt zusammen mit dem Grundstück Eichbergstraße 28/Lassallestraße 14 (Flurstück 81) bauordnungsrechtlich als ein Baugrundstück im Sinne des § 4 (2) der Bauordnung für Berlin, solange das im Lageplan des Architekten Dipl.-Ing. Johannes Penzel vom 25.09.1997 dargestellte geplante Wohnhaus (Einfamilienhauserweiterung) besteht.</p> <p><b>x 28,30</b></p> <p>eingetragen am<br/>15.06.1998</p> <div><p><i>Grossschindler</i></p></div> | <p>Vereinigung</p> <p><i>Änderung gemäß Nummerierungsplan Verm. 7152/00 vom 30.06.2000 sowie HLB-Fusuzug vom 07.01.2005</i></p> |

Folgende Seite:



Baulastauskunft: Vereinigungsbaulast mit dem Flurstück 81