

# Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

zum Bebauungsplan

## XV-54ab

für eine Teilfläche des städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ für die Verbreiterung und Verlängerung des Groß-Berliner Damms im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Johannisthal

**Endfassung zur Festsetzung (Rechtsverordnung) am 26. Juni 2006**

Anlage:

**Rechtsverordnung** veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt Berlin Nr. 27 vom 15.07.2006, S. 772

## **I. Planungsgegenstand**

### I.1. Veranlassung und Erforderlichkeit

#### Veranlassung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes XV-54ab war der geplante Ausbau bzw. die Verlängerung des Groß-Berliner Damms zwischen der Kreuzung Segelfliegerdamm/ Landfliegerstraße und dem künftigen Landschaftspark. Durch den Bebauungsplan sollen die dafür erforderlichen Grundstücksflächen als öffentliche Straßenverkehrsflächen gesichert werden.

Damit soll zum einen die Erschließung der vorhandenen und geplanten Gewerbegebiete nördlich und südlich des Groß-Berliner Damms planungsrechtlich gesichert werden. Zum anderen ist die Durchbindung des Groß-Berliner Damms als Erschließung des Entwicklungsbereiches bis zur Rudower Chaussee vorgesehen, die durch die Festsetzung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen in den Bebauungsplänen XV-54ab, XV-68a und XV-55a gesichert werden sollen bzw. bereits gesichert sind. Des Weiteren werden mit der Umsetzung des Bebauungsplanes die straßenseitigen Voraussetzungen für die Führung der Straßenbahn geschaffen und die fristgerechte Inanspruchnahme von Fördermitteln der Gemeinschaftsaufgabe "Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur" ermöglicht.

#### Erforderlichkeit

Der Senat von Berlin hat am 25. Oktober 1994 die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches einschließlich zweier Anpassungsgebiete zur Entwicklungsmaßnahme "Berlin-Johannisthal/Adlershof" beschlossen.

Aufgrund der §§ 165 bis 171 des Baugesetzbuchs (BauGB) wird im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Johannisthal, eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchgeführt, um das Gebiet entsprechend seiner besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung Berlins einer neuen Entwicklung zuzuführen. Gemäß § 166 BauGB müssen für einen städtebaulichen Entwicklungsbereich ohne Verzug Bebauungspläne aufgestellt werden. Das ca. 4,6 ha große Plangebiet des Bebauungsplanes XV-54ab ist Teil des 420 ha großen Entwicklungsbereiches und seiner zwei Anpassungsgebiete.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes XV-54ab soll die planungsrechtliche Grundlage für den Aus- und Neubau des Groß-Berliner Damms im Abschnitt zwischen Segelfliegerdamm/Landfliegerstraße und Landschaftspark geschaffen werden.

Der Groß-Berliner Damm soll im Planbereich die Funktion einer Hauptnetzstraße mit örtlicher Verbindungsfunktion Stufe III übernehmen.

### I.2. Plangebiet - Lage

Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche des städtebaulichen Entwicklungsbereiches "Berlin-Johannisthal/Adlershof" für die Verbreiterung und Verlängerung des Groß-Berliner Damms im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Johannisthal.

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Nordwesten des Entwicklungsbereiches zwischen der Kreuzung Segelfliegerdamm/Landfliegerstraße, dem Bahngelände und dem künftigen Landschaftspark.

### I.3. Eigentumsverhältnisse

Die Fläche der bestehenden Trasse des Groß-Berliner Damms befindet sich zu 98,5 % im Eigentum des Landes Berlin.

Für die Verbreiterung des Groß-Berliner Damms wurden Grundstücksflächen von verschiedenen privaten Grundstückseigentümern erworben.

Eine ca. 900 m<sup>2</sup> große Fläche ist noch im Besitz der Deutschen Telekom (Groß-Berliner Damm 80). Für das gesamte Grundstück der Deutschen Telekom wurde seitens der Muller-Erben ein Restitutionsanspruch bei dem Landesamt zur Regelung offener Vermögensfragen geltend gemacht, über das noch nicht entschieden wurde. Sowohl mit der Deutschen Telekom als auch mit den Muller-Erben konnte eine Einigung darüber erzielt werden, dass die für den Ausbau des Groß-Berliner Damms benötigten Flächen nach getroffener Entscheidung von dem bestätigten Eigentümer an das Land Berlin übertragen werden. Eine Gestattung zum Ausbau des Groß-Berliner Damms auf den Flurstücken liegt vor.

Für den künftig verlängerten Groß-Berliner Damm wurden überwiegend Flächen eines Berliner Baustoffhandels erworben (Groß-Berliner Damm 85 und 86).

#### I.4. Nutzung

Das Bebauungsplangebiet beginnt im Nordosten an der Kreuzung am Segelfliegerdamm/Landfliegerstraße und endet im Südosten an der östlichen Wendekehre im Entwicklungsbereich. Durch die Verlängerung des Groß-Berliner Damms bis zur Rudower Chaussee (Bebauungspläne XV-68a und XV-55a) wird Johannisthal an die südöstlich liegenden Gebiete des Entwicklungsbereiches angebunden und das Plangebiet erstmals insgesamt in ein zusammenhängendes Verkehrsnetz eingebunden. Der erste Bauabschnitt des Groß-Berliner Damms von der Rudower Chaussee bis zum Landschaftspark ist fertig gestellt.

Der Groß-Berliner Damm war vor Baubeginn in einer Breite zwischen 21 m und 24 m ausgebaut. Die Fahrbahnen und Gehwege befanden sich in einem unterschiedlichen, teilweise sehr schlechten baulichen Zustand und die Grünflächen machten einen verwahrlosten Eindruck. Der Groß-Berliner Damm hatte je Richtung eine Fahrspur und war asphaltiert.

Auf der südwestlichen Seite war ein 2,50 m breiter Grünstreifen und ein 2,50 m breiter asphaltierter Fußweg vorhanden. In dem Grünstreifen befand sich die nur einseitig vorhandene Straßenbeleuchtung und vereinzelte Bäume. Der Gehweg wurde größtenteils durch Mauern und Zäune begrenzt. Auf den gewerblich genutzten Grundstücksflächen, die für den Ausbau des Groß-Berliner Damms in Anspruch genommen wurden, waren keine Gebäude vorhanden.

Auf der nordöstlichen Seite verlief in dem Abschnitt zwischen der Landfliegerstraße und der Louis-Blériot-Straße ein ca. 2 m breiter Fußweg direkt neben der Fahrbahn. Daran schloss sich ein ca. 5 m breiter mit Bäumen bepflanzter Grünstreifen an. Die sich nördlich daran anschließenden, teilweise gewidmeten Straßenverkehrsflächen wurden als Stellplatzflächen von den Anliegern genutzt. Zum Groß-Berliner Damm hin wurde senkrecht und vor den Gebäuden quer geparkt.

In dem sich südlich daran anschließenden Bereich weitete sich der Gehweg in zwei Bereichen bis auf 8 m auf und wurde als Container- bzw. Lkw-Abstellfläche genutzt. Der Bereich zwischen Gehweg und den Grundstücksgrenzen lag brach. Hier befand sich auch ein überwachenes Gleis einer Industriebahnstrecke, die das ehemalige Gelände der Kühlautomat Berlin GmbH (Groß-Berliner Damm/Ecke Segelfliegerdamm) erschlossen hatte. Das Gleis querte in Höhe der Louis-Blériot-Straße den Groß-Berliner Damm. Für den Rückbau der Gleise und Weichen dieser außer Betrieb genommenen Anschlussbahn war keine eisenbahnrechtliche Genehmigung erforderlich, da die Trasse der Betriebsbahn nicht als planfestgestellt galt.

Vor der Zufahrt zu dem Grundstück Groß-Berliner Damm 85 befindet sich die Endhaltestelle der Buslinie 166. Die Flächen, die für den Ausbau des Groß-Berliner Damms in Anspruch genommen wurden, sind größtenteils bereits asphaltiert und dienten als interne Ring-

erschließungsstraße für die Mieter der unterschiedlichen angrenzenden Nutzungen. Die dazwischen liegende Fläche liegt brach.

#### I.4.1 Angrenzende Nutzungen

Das Bebauungsplangebiet wird von folgenden Bebauungsplanentwürfen begrenzt: Im Nordosten von den Bebauungsplänen XV-54c und 9-16, im Süden von den Bebauungsplänen XV-68a – festgesetzt am 18. Dezember 2002 - , im Südwesten vom Bebauungsplanentwurf 9-15 und im Westen vom mit Datum vom 22.01.2001 rechtsverbindlich festgesetzten Bebauungsplan XV-54b.

In dem historisch gewachsenen Gewerbestandort am Groß-Berliner Damm ist die heutige Nutzungsstruktur durch heterogene Betriebsarten und -größen gekennzeichnet. Mit dem Übergang von der staatlich gelenkten Planwirtschaft der ehemaligen DDR in die Marktwirtschaft hatte ein radikaler wirtschaftlicher Wandel eingesetzt, der zu einer anhaltenden Neustrukturierung der gewerblich genutzten Flächen führte. Verschiedene Betriebe beabsichtigen langfristig eine Standortverlagerung. Andere Betriebe sind nur als zeitlich begrenzte Zwischennutzungen genehmigt worden. Auf mehreren Grundstücken ist in den letzten Jahren eine langfristige Umnutzung – auch durch bauliche Investitionen – begonnen worden.

Der überwiegende Teil der Bausubstanz stammt aus der Vorkriegszeit. Ein Großteil der Bauten befindet sich in schlechtem bis sehr schlechtem Zustand. Ein Abriss ist zu großen Teilen geplant.

##### südlich angrenzende Nutzungen

Zwischen Groß-Berliner Damm und der Sportanlage Segelfliegerdamm 47 a befand sich die Kühllautomat Berlin, die aus dem gleichnamigen DDR-Kombinat hervorgegangen ist. Zwischenzeitlich ist das Unternehmen aus dem Entwicklungsbereich verlagert worden. Das Grundstück wird derzeit kaum noch genutzt.

Die Baustruktur ist sehr uneinheitlich, bestehend aus einer Vielzahl von unterschiedlich großen und hohen Einzelgebäuden. Die ehemaligen Gebäude der Luftverkehrsgesellschaft, die bis zum Ende des 2. Weltkrieges hier ansässig war, sollen aufgrund ihrer Denkmalschutzwürdigkeit größtenteils erhalten bleiben. Der übrige Gebäudebestand kann vollständig abgerissen werden bzw. ist in Teilen schon freigelegt worden.

Ein Unternehmen der Telekommunikation hat die ehemalige Abhörzentrale südlich des Groß-Berliner Damms bezogen, der an den Bereich der Kühllautomat Berlin grenzt.

Prägend im südlichen Bereich ist ein fast 280 m langes ein- bis viergeschossiges Klinkergebäude, das den künftigen Groß-Berliner Damm direkt begrenzt. Im südöstlichen Bereich haben sich Zwischennutzer (u. a. LkW-Waschstraße) niedergelassen.

##### nördlich angrenzende Nutzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XV-54c befand sich das Gelände der ehemaligen DEFA Kopierwerke. Hier ist die städtebauliche Neuordnung zu großen Teilen schon vollzogen. Der Bereich hat sich zu einem Produktions-, Schulungs- und Verwaltungsstandort entwickelt. Die ehemals im Kernbereich der Entwicklungsmaßnahme ansässige TÜV-Akademie hat sich dort angesiedelt.

Ein vier- bis sechsgeschossiger Büro- und Verwaltungsbau am Groß-Berliner Damm mit mehreren hinterliegenden Hallengebäuden sowie ein kleinerer zweigeschossiger Bau an der Landfliegerstraße sind Mitte der 90er Jahre errichtet worden. Verschiedene Betriebe wie eine

Buchbinderei, eine Druckerei, Reinigungsfirmen, Medienfirmen und andere Dienstleistungsunternehmen konnten angesiedelt werden.

Die sich anschließenden gewerblich genutzten Flächen sind vielfach mit ein- und zweigeschossigen Gebäuden und Lagerhallen bebaut. Die Grundstücke werden von unterschiedlichen Branchen genutzt. Nur einige wenige Grundstückszufahrten ermöglichen die Zufahrt zu diesen Flächen. Vom Groß-Berliner Damm sind diese Grundstücke kaum einsehbar und durch Zäune oder Ruderalgehölze abgetrennt.

### I.5 Erschließung

Das Bebauungsplangebiet ist durch die Buslinie 166, die über den Groß-Berliner Damm verkehrt, an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Diese Buslinie dient als Zubringer für den ca. 1,5 km entfernt liegenden S-Bahnhof Schöneweide.

### I.6 Technische Infrastruktur

Mit der städtebaulichen Neuordnung des Bebauungsplangebietes ist der Ausbau und die Erneuerung der bestehenden Versorgungsleitungen verbunden.

#### Trinkwasser

Das Bebauungsplangebiet wird durch mehrere Anbindungen an das teilweise auszubauende und zu erneuernde Hauptnetz der Berliner Wasserbetriebe mit Trinkwasser versorgt.

#### Entwässerung

Die Entwässerung im Plangebiet erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird in Richtung Segelfliegerdamm und Landfliegerstraße entwässert. Vorfluter ist der vorhandene Schmutzwasserkanal in der westlich vom Segelfliegerdamm liegenden Köpenicker Straße. Der Kanal verläuft mit Querung der Winkelmannstraße zum vorhandenen Abwasserpumpwerk Johannisthal an der Vereinsstraße, von wo das Schmutzwasser zur Großkläranlage Waßmannsdorf gepumpt wird.

Das Grundprinzip des Trennsystems wird beibehalten. Die Freispiegelleitungen der auszubauenden Kanalisation werden auch künftig in Richtung Segelfliegerdamm und Landfliegerstraße zum Abwasserpumpwerk Johannisthal entwässern.

Das Regenwasser wird durch den Vorfluter in der Landfliegerstraße, weiterführend zum Adlergestell und zur Rudower Straße, über eine Einleitstelle in die Spree eingeleitet. Ein Sandfang wurde in der Landfliegerstraße errichtet.

#### Fernwärme

Über die Haupttrasse im Groß-Berliner Damm wird das neu anzulegende Fernwärmenetz die einzelnen Baugebiete mit Fernwärme beliefern.

#### Elektrizität

Von den Umspannwerken Moissistraße wird das Bebauungsplangebiet über mehrere Transformatorstationen mit der Betriebsspannung 10 KV gespeist. Zudem besteht eine 6-kV-Versorgung aus dem Umspannwerk Schöneweide.

Vattenfall plant, das Umspannwerk Schöneweide durch das Umspannwerk Johannisthal schrittweise zu ersetzen und außer Betrieb zu nehmen. Mit Umschluss auf das Umspannwerk Johannisthal erfolgt auch eine Spannungsumstellung auf 10 kV.

Das bestehende Ringnetz wird ausgebaut, wobei bestehende Ringleitungen und Transformatoren teilweise ersetzt werden müssen. Im Groß-Berliner Damm ist eine mögliche Verlegung von zwei 110 kV Systemen (Transitleitungen) zu berücksichtigen.

### Gas

Die Niederdruck-Erdgasleitungen und die Hochdruck-Erdgasleitung im Groß-Berliner Damm sollen laut Aussage der GASAG unverändert erhalten bleiben. Eine Erweiterung der Leitungsnetze seitens der GASAG ist derzeit nicht erforderlich, da keine Abnehmer vorhanden sind.

Die Planungskoordination der Versorgungsleitungen obliegt dem Bezirk und dem Entwicklungsträger gemeinsam.

## I.7 Planerische Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Die vorhandene Trasse des Groß-Berliner Damms ist als öffentliche Straßenverkehrsfläche gewidmet. Die über die vorhandene Trasse hinausgehende und nunmehr als Straßenverkehrsfläche festzusetzenden Flächen im Planbereich sind nach § 34 BauGB einzustufen.

### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin, in der Fassung der Neubekanntmachung vom 8. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 14. März 2006 (ABl. S. 1211) stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XV-54ab als gewerbliche Baufläche und Wohnbaufläche W 2 (GFZ bis 1,5) dar. Durch die FNP-Änderungsverfahren 10/03 – für das die Festsetzung bis zum 20. Juli 2006 vorgesehen ist – wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-54ab als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die geplante Festsetzung von Straßenverkehrsfläche ist in jedem Fall entwickelt, da der Groß-Berliner Damm nicht die Funktion einer überörtlichen Hauptverkehrsstraße übernehmen soll und somit keine gesonderte Darstellung im Flächennutzungsplan erforderlich ist. Die angestrebte Funktion des Groß-Berliner Damms als örtliche Straßenverbindung (Verbindungsfunktionsstufe III) ist aus den Darstellungen entwickelbar.

### Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm vom 29. Juli 1994 (ABl. S. 2331), zuletzt geändert am 21. September 2004 (ABl. S. 3968) stellt das Bebauungsplangebiet als städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen dar. Die Flächen sind mit der Signatur "Industrie und Gewerbe" gekennzeichnet.

Unter den genannten Entwicklungszielen und Maßnahmen ist für das Planungsgebiet auf die Anlage ortsbildprägender Freiflächen, die Entwicklung begrünter Straßenräume und Stadtplätze sowie eines gebietstypischen Baumbestandes hinzuwirken.

Der Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes und einer dezentralen Regenwasserversickerung kommt eine besondere Bedeutung zu, da das Bebauungsplangebiet in der Wasserschutzzone III liegt. Auch die Altlastensuche und -sanierung sind hier wichtige Entwicklungsziele und Maßnahmen.

## I.8 Altlasten

Die im Plangebiet von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung in Auftrag gegebene orientierende Erkundung der Altlasten ist abgeschlossen.

Für einige Flächen wurden Detailerkundungen zur Eingrenzung aufgetretener Kontaminationen durchgeführt. Diese mündeten in die Erarbeitung von Sanierungskonzepten, die im Rahmen der Straßenbaumaßnahmen durchgeführt wurden.

## **II. Planinhalt**

### II.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Mit der Aufstellung eines eigenständigen Bebauungsplanes für den Groß-Berliner Damm soll für den Ausbau und die Verlängerung dieser wichtigen regionalen Erschließungsachse gezielt und zügig Planungsrecht geschaffen werden.

### II.2 Intention des Planes

Ziel für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XV-54ab ist die Umsetzung der Entwicklungsmaßnahme gemäß Senatsbeschluss vom 25. Oktober 1994 für die Neuordnung des Gebietes.

Die an das Bebauungsplangebiet angrenzenden Grundstücke sind als gewerblich geprägter Standort einem hohen Veränderungsdruck unterworfen. Die Zielsetzung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme, im Bereich des Groß-Berliner Damms Gewerbegebiete zu entwickeln, die auch die Nutzung durch produzierende Unternehmen einschließt, erfordert eine ausreichende Erschließung, somit auch die Durchbindung des Groß-Berliner Damms bis zur Rudower Chaussee. Dies wurde bereits durch die Bebauungspläne XV-55a und XV-68a vorbereitet, in deren Geltungsbereichen ebenfalls Abschnitte des künftigen Groß-Berliner Damm festgesetzt wurden.

### II.3 Wesentlicher Planinhalt

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XV-54ab soll ausschließlich öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung. Die Führung der in Aussicht genommenen Straßenbahntrasse wird zur Information dargestellt.

#### II.3.1 Straßenverkehrsfläche

Der bestehende Groß-Berliner Damm sowie die Flächen, die für den Ausbau sowie für die geplante Verlängerung des Groß-Berliner Damms bis zum Landschaftspark (XV-68a) benötigt werden, sollen im Bebauungsplan XV-54ab als öffentliche Straßenverkehrsfläche in einer Breite von 38 m festgesetzt werden.

Für das angrenzende und interne Straßennetz des Entwicklungsbereiches wurde eine Klassifizierung in die Kategorien "Großräumige Straßenverbindung mit der Verbindungsfunktionsstufe I (Bundesautobahn BAB A 113 neu)", "übergeordnete Straßenverbindung mit der Verbindungsfunktionsstufe II", "örtliche Straßenverbindung mit der Verbindungsfunktionsstufe III" vorgenommen. Der Groß-Berliner Damm soll im Planbereich die Funktion einer örtlichen Straßenverbindung mit der Verbindungsfunktionsstufe III übernehmen, während der nördlich anschließende Abschnitt zwischen Sterndamm und Segelfliegerdamm die Funktion einer übergeordneten Straßenverbindung der Verbindungsstufe II übernehmen soll. Hier wird der Groß-Berliner Damm als Ersatz für den als künftige ÖPNV-Trasse vorgesehenen Sterndamm zusammen mit dem Segelfliegerdamm die Anbindung des Bereichs Schönevide/Johannisthal an die BAB A 113 (neu) übernehmen.

Für den Groß-Berliner Damm ist zukünftig mit einer erhöhten Verkehrsbelastung zu rechnen. Das Verkehrsprognoseaufkommen für 2010 geht von 13.000 Fahrzeugen je Richtung aus. Die Ursachen liegen in der allgemeinen Verkehrszunahme durch den Entwicklungsbereich selbst, die Verlängerung des Groß-Berliner Damms vom Sterndamm zur Rudower Chaussee sowie in den Veränderungen im übergeordneten Straßennetz, die sich auf den Groß-Berliner Damm auswirken. Hierzu zählt insbesondere die Fertigstellung der Anschlussstellen Stubenrauchstraße und Adlershof der BAB A 113 (neu).

Der Groß-Berliner Damm bzw. der künftig verlängerte Groß-Berliner Damm ist als örtliche Straßenverbindung zukünftig Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes Berlins. Er soll den nördlichen überwiegend gewerblich genutzten Bereich des Entwicklungsgebietes mit dem Kernbereich nördlich der Rudower Chaussee verbinden. Die Straßenbreite berücksichtigt sowohl die Führung einer Straßenbahn, die Integration von Haltestellen und einen symmetrischen Straßenquerschnitt mit vier Baumreihen. Der Groß-Berliner Damm bzw. der künftig verlängerte Groß-Berliner Damm ist in seiner Dimensionierung so ausgelegt, dass auch ein Entwicklungspotential von 50 - 70 ha der östlich an den Entwicklungsbereich anschließenden Bahnflächen über diesen erschlossen werden kann.

Der Groß-Berliner Damm soll im Bebauungsplangebiet als vierspurige Haupterschließungsstraße mit einer mittellagigen Straßenbahntrasse in einer Breite von 38 m ausgebaut werden. Durch die Verlängerung des Groß-Berliner Damms bis zur Rudower Chaussee (Bebauungspläne XV-68a und XV-55a) wird das Bebauungsplangebiet an die südöstlich liegenden Gebiete des Entwicklungsbereiches angebunden. Dieser sogenannte 1. Bauabschnitt des Groß-Berliner Damms ist bereits fertiggestellt.

Der Verlauf des Groß-Berliner Damms bzw. des künftig verlängerten Groß-Berliner Damms orientiert sich einerseits an der vorhandenen Lage der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, und andererseits an Bestandsgebäuden entlang der südwestlichen Straßenbegrenzungslinie. Der vorhandene Groß-Berliner Damm kann aus diesem Grunde nicht symmetrisch erweitert werden. Die geplante südliche Straßenbegrenzungslinie verläuft direkt entlang dieser Gebäude (Telekom und das 280 m lange Klinkergebäude auf den Flächen des Berliner Baustoffhandels). Der Achsverlauf ist vom Landschaftspark bis zur Louis-Blériot-Straße geradlinig. Im westlich angrenzenden Abschnitt knickt der Groß-Berliner Damm leicht ab, um im Knotenpunkt Segelfliegerdamm, Landfliegerstraße an den außerhalb des Entwicklungsgebiets liegenden Abschnitt des Groß-Berliner Damm ohne Versatz anbinden zu können. Die südliche Straßenbegrenzungslinie fällt hier mit der Flurstücksgrenze der angrenzenden privaten Grundstücke zusammen.

#### Aufteilung der Straßenverkehrsflächen

Die Aufteilung der Straßenverkehrsflächen selber ist nicht Gegenstand der Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, da es sich um eine künftig öffentliche Fläche handelt und die Gemeinde nicht selbst gebunden werden soll. Die Lage der Straßenbahntrasse soll nicht durch den Bebauungsplan festgelegt werden.

#### Straßenprofil

Es soll lediglich die Straßenbreite festgesetzt werden. Zur Information wird hier die geplante Aufteilung des Straßenraumes beschrieben:

2,75 m	Gehweg
1,50 m	Radweg
0,75 m	Sicherheitsstreifen
2,00 m	Kombination Parkstände und Baumstandorte
6,00 m	Fahrbahn
12,00 m	Straßenbahntrasse
6,00 m	Fahrbahn
2,00 m	Kombination Parkstände und Baumstandorte



0,75 m	Sicherheitsstreifen
1,50 m	Radweg
2,75 m	Gehweg

Die Ausbaubreiten der einzelnen Straßenelemente sind für die geplanten Nutzungen auf ein Minimum reduziert worden, um den Flächenverbrauch für den Straßenaus- und Neubau weitestgehend zu reduzieren. Der Groß-Berliner Damm als auch der künftig verlängerte Groß-Berliner Damm sollen je Fahrtrichtung zwei Fahrstreifen mit je 3 m Breite erhalten.

Es sollen vier Baumreihen mit Brabanter Silberlinde gepflanzt werden, jeweils eine Reihe rechts und links der Straßenbahntrasse und jeweils eine Reihe zwischen den Parkständen.

Für die in Aussicht genommene Straßenbahntrasse wird eine Breite von 12 m vorgehalten (zur Aufteilung dieser Fläche vergleiche unten den Punkt Straßenbahntrasse).

Die Erschließungsarbeiten sollen im Planbereich bis Ende 2006 abgeschlossen.

### Straßenbahntrasse

Eine Straßenbahnlinie soll aus Köpenick kommend vom S-Bahnhof Adlershof im Entwicklungsbereich über die Rudower Chaussee (Bebauungsplan XV-67a und XV-67b), das Universitätsgelände (die Max-Born-Straße - Bebauungsplan XV-52, die künftige Wilhelm-Hoff-Straße - Bebauungsplan XV-55a), den künftig verlängerten Groß-Berliner Damm (Bebauungsplan XV-68a), den Groß-Berliner Damm und den Sterndamm zum S- und Regionalbahnhof Schöneweide verlängert und dort mit dem vorhandenen Netz verbunden werden.

Mittellagig soll deshalb die künftige Straßenbahntrasse als Vorschlag eingetragen werden, um die planerischen Absichten zu verdeutlichen. Die Straßenbreite des Groß-Berliner Damms und des künftig verlängerten Groß-Berliner Damms bietet die Option einer Trassenfreihaltung für eine spätere Straßenbahnführung in diesem Teilbereich. Die Lage und Führung der Straßenbahn von der Rudower Chaussee zum Groß-Berliner Damm wird im überörtlichen und bebauungsplanübergreifenden Zusammenhang durch die Bauleitplanung indirekt vorentschieden und erst im Planfeststellungsverfahren rechtlich wirksam festgelegt.

Die Straßenbahntrasse ist Bestandteil der mittelfristig geplanten "Südtangente" des Straßenbahnnetzes (Köpenick-Adlershof-Schöneweide-Rudow).

Für die Straßenbahntrasse wird eine Breite von 12 m vorgehalten. Es soll ein sogenanntes "grünes Gleis" mit Grasbewuchs auf der gesamten Trasse hergestellt werden. Der Abstand zwischen den Gleistrassen beträgt 3 m. Zwischen den Gleistrassen und der beidseitig anschließenden Fahrbahn sollen in einem Abstand von 3,50 m zu der Gleisachse und 1 m zur Fahrbahn Bäume gepflanzt werden. Die Breite der Straßenbahntrasse ergibt sich nicht nur aus der Anlage von zwei Baumreihen, sondern in erster Linie aus der notwendigen Breite für einen besonderen Bahnkörper in Mittellage der Straße mit Einordnung der Haltestellen mit den erforderlichen Querungshilfen für Fußgänger.

Für einen ursprünglich geplanten ersten Bauabschnitt der Straßenbahn für einen Abschnitt südlich des Plangebietes ist ein Planfeststellungsverfahren weitgehend durchgeführt worden.

Inzwischen ist jedoch vorgesehen, den Bau der Straßenbahn zwischen dem S-Bahnhof Adlershof und dem Bahnhof Schöneweide nicht mehr in zwei Bauabschnitten aufzuteilen. Den Ergebnissen einer im Jahr 2001 durchgeführten Wirtschaftlichkeitsstudie zu Folge soll die Maßnahme insgesamt in einem Stück durchgeführt, jedoch erst 2008 fertiggestellt werden, da voraussichtlich erst zu diesem Zeitpunkt die bauliche Entwicklung in den an den Groß-Berliner

Damm anschließenden Plangebieten weitgehend erfolgt sein wird und erst dann ein wirtschaftlicher Betrieb der Straßenbahn zu erwarten ist.

### II.3.2 Immissionsschutz

Beim Bau oder der wesentlichen Änderung von öffentlichen Straßen gilt die Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV). Die Änderung ist wesentlich, wenn durch einen erheblichen baulichen Eingriff der Beurteilungspegel des von dem zu ändernden Verkehrsweg ausgehenden Verkehrslärms um mindestens 3 Dezibel (A) erhöht wird.

Der Groß-Berliner Damm bzw. künftig verlängerte Groß-Berliner Damm wird nach seinem Ausbau bzw. seiner Fertigstellung zu einer Lärmbelastung der umliegenden Gebiete führen.

Der Groß-Berliner Damm wird laut schalltechnischem Gutachten vom 31.01.1997 einen Emissionsmittelpegel von 66 dB(A) tagsüber bzw. 56 dB(A) nachts aufweisen, so dass von einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 65-70 dB(A) tagsüber bzw. von 55-60 dB(A) nachts auszugehen ist.

Der Beurteilungspegel für Gewerbegebiete liegt gemäß der 16. BImSchV bei 69 dB(A) tagsüber und 59 dB(A) nachts. Diese werden damit nachts überschritten.

Um den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen gerecht zu werden, wurden in der Vergangenheit durch textliche Festsetzungen in Bebauungsplänen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Maßnahmen nach der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) getroffen, die die Lärmbelastungen für die Beschäftigten der angrenzenden Betriebe auf ein verträgliches Maß mindern sollten.

Aufgrund § 3 Abs. 3 und § 84 Abs. 7 der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 27. September 2005 (GVBl. S. 495)), sind die technischen Regeln zum Schallschutz (DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise; Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren) als Technische Baubestimmungen eingeführt worden (ABl. Nr. 55 vom 13. November 1997, S. 4073 ff).

Nunmehr bleiben die bauordnungsrechtlich erforderlichen Schalldämmmaße nach DIN 4109 hiervon unberührt. Sie müssen entsprechend ermittelt und im erforderlichen Umfang umgesetzt werden.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände oder -wälle sind städtebaulich nicht in den Groß-Berliner Damm integrierbar. Aufgrund der zu erwartenden erhöhten Lärmemissionen auf dem Groß-Berliner Damm sind für einzelne Bestandsgebäude nördlich und südlich des Groß-Berliner Damms passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

#### Versickerung

Eine Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer im öffentlichen Raum ist für den Groß-Berliner Damm nicht vorgesehen, da die prognostizierte Verkehrsbelastung mit 26.000 Kfz/Tag deutlich über 2.000 Kfz/ Tag liegt und deshalb eine konventionelle Ableitung der Regenwässer vorgesehen wird.

## **III. Auswirkungen des Bebauungsplanes**

### III.1 Allgemeines

Der gesamte Bereich des Bebauungsplanes XV-54ab ist Teil des Geltungsbereichs der Entwicklungsmaßnahme Berlin-Johannisthal/Adlershof, die der Adlershof Projekt GmbH als Entwicklungsträger nach § 167 BauGB übertragen worden ist. Der Träger hat die Maßnahme vorzubereiten und durchzuführen.

Zur Realisierung des Bebauungsplanes mussten die Grundstücksflächen die als Straßenverkehrsflächen vorgesehen sind, vom Entwicklungsträger erworben werden, sofern sie nicht schon Eigentum des Landes Berlin waren.

### III.2 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung

Der Groß-Berliner Damm bzw. der künftig verlängerte Groß-Berliner Damm wird als örtliche Straßenverbindung mit der Verbindungsfunktionsstufe III nicht aus dem Treuhandvermögen der Entwicklungsmaßnahme sondern aus dem Landeshaushalt finanziert.

Die Bauplanungsunterlagen (BPU) für den Aus- und Neubau des gesamten Groß-Berliner Damms von der Rudower Chaussee bis zum Sterndamm wurden geprüft. Es ergaben sich Gesamtherstellungskosten in Höhe von 23,56 Mio. €. Der sogenannte 1. Bauabschnitt von der Rudower Chaussee bis zum Landschaftspark ist bereits fertiggestellt, der Folgeabschnitt bis zum Kreuzungspunkt Segelfliegerdamm/Landflieger Straße wird bis Ende 2006 fertiggestellt sein. Mit dem 3. Abschnitt bis zum Sterndamm, der über ein Planfeststellungsverfahren gesichert wird, wird noch dieses Jahr begonnen. Die Kosten sind vom Hauptausschuss des Abgeordnetenhauses bestätigt, wobei die Maßnahme mit GA-Mitteln in Höhe von 17,46 Mio. € gefördert wird. Die Differenz zu den Gesamtkosten wird aus Kapitel 1240, Titel 894 72, finanziert.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind nachteilige Auswirkungen, die soziale Maßnahmen nach § 180 BauGB erfordern, nicht zu erwarten. Weitere finanzielle Auswirkungen des Bebauungsplanes sind zur Zeit nicht absehbar.

### III.3 Eingriffe in Natur und Landschaft

Sind aufgrund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden.

Für Bebauungspläne, die vor dem 1. Januar 1998 förmlich eingeleitet wurden, kann gemäß § 243 Baugesetzbuch die Eingriffsregelung nach altem Recht weiter angewandt werden.

Für die Bebauungspläne des Entwicklungsbereiches Berlin-Johannisthal/Adlershof wird von dieser Möglichkeit kein Gebrauch gemacht. Deshalb erfolgte im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens XV-54ab eine ökologische Eingriffs- und Ausgleichsbewertung nach § 1a Baugesetzbuch.

Dabei werden gemäß § 233 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 244 Abs. 1 Baugesetzbuch die Vorschriften des Baugesetzbuchs in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung angewendet, weil das Bebauungsplanverfahren am 13. September 1994 förmlich eingeleitet wurde und vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen wird.

#### Zulässige Nutzung

Maßgeblich für die Eingriffsbewertung nach § 1a BauGB sind die Eingriffe, die erstmalig aufgrund des Bebauungsplanes ermöglicht werden. In der Eingriffsbewertung sind die nach bestehendem Baurecht möglichen Eingriffe berücksichtigt worden. Grundlage ist die Einschätzung der planungsrechtlichen Gebietsqualität nach §§ 34, 35 Baugesetzbuch vom 26. August 1996. Danach liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XV-51e im großräumig abgegrenzten Innenbereich gemäß § 34 Baugesetzbuch.

### Eingriffsbewertung

Durch den Ausbau und die Verlängerung des Groß-Berliner Damms werden gewerblich genutzte Grundstücke in Anspruch genommen (49 % des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, ca. 22.600 m<sup>2</sup>). Der Orientierungswert zum Bebauungs- und Versiegelungsgrad für diese Grundstücke liegt nach o.g. Einschätzung bei 60 %. Das bedeutet, dass nach bestehendem Baurecht ca. 13.560 m<sup>2</sup> dieser Grundstücksflächen versiegelt werden könnten. Das sind 29% des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Der Groß-Berliner Damm ist als öffentliche Straßenverkehrsfläche gewidmet (51 % des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, ca. 23.370 m<sup>2</sup>), so dass durch die Festsetzung bereits gewidmeter Flächen als öffentliche Straßenverkehrsfläche kein Eingriff gemäß § 1a BauGB erfolgt.

Der zulässige Versiegelungsgrad im Bebauungsplangebiet aufgrund des bestehenden Baurechts liegt damit insgesamt bei 80 %.

Der durch den Bebauungsplan ermöglichte Ausbau bzw. die Verlängerung des Groß-Berliner Damms führt zu einer zusätzlichen Versiegelung dieser Flächen im Vergleich zur zulässigen Nutzung nach § 34 BauGB. Da die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzung ist, muss von einer vollständigen Versiegelung dieser Flächen ausgegangen werden. Bei diesen Flächen handelt es sich um die nordöstlich und südwestlich an den Groß-Berliner Damm angrenzenden Grundstücke und die für die geradlinige Verlängerung des Groß-Berliner Damms benötigten Flächen. Durch die Festsetzung dieser Flächen als öffentliche Straßenverkehrsfläche wird ein Eingriff in Natur und Landschaft ausgelöst.

Im Bebauungsplan XV-54ab sollen 100 % des Geltungsbereichs als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden. Im Vergleich zur zulässigen Nutzung nach § 34 BauGB wird durch die Festsetzung des Bebauungsplanes der mögliche Versiegelungsgrad im Plangebiet von 36.600 m<sup>2</sup> (80 %) auf 46.000 m<sup>2</sup> erhöht. Der durch die Straßenverbreiterung bzw. -verlängerung ausgelöste Eingriff in Natur und Landschaft kann durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes XV-54ab nicht ausgeglichen werden.

Dieser Eingriff im Sinne des § 1 a BauGB soll hingenommen und auf einen juristisch gesicherten Ausgleich innerhalb des Bebauungsplanverfahrens verzichtet werden, da der Groß-Berliner Damm bzw. der künftig verlängerte Groß-Berliner Damm für die Erschließung der Baufelder notwendig ist, d.h. eine Vermeidung des Eingriffes ist nicht möglich.

Durch die Festsetzung der Verkehrsflächen werden nur vereinzelte Pflanzbestände überplant, so dass faktisch von einem entsprechend geringen Eingriff ausgegangen werden kann. Da die Aufteilung der Verkehrsflächen nicht Gegenstand des Bebauungsplanes ist, müssen ausgleichende Maßnahmen, die innerhalb des Straßenraumes durchgeführt werden, unberücksichtigt bleiben. Sie können deshalb auch nicht in die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung einfließen.

Da ein Eingriff im Sinne des § 1 a BauGB gegeben ist, erfolgen über die Straßenplanungen ausgleichende Maßnahmen. Es sind Baumpflanzungen und die Begrünung der Straßenbahntrasse geplant, die ca. 30 % der öffentlichen Straßenverkehrsfläche einnimmt. Darüber hinaus sind im Rahmen der Bauplanungsunterlagen als Bestandteil der Gesamterstellungskosten von 23,56 Mio. € für die Gesamtbaumaßnahme Groß-Berliner Damm von Rudower Chaussee bis Sterndamm Kosten für Ausgleichsmaßnahmen in Höhe von insgesamt 1,20 Mio. € vorgesehen. Diese werden zur Finanzierung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplanbereichs in den geplanten Plätzen, Promenaden und öffentlichen Parks im Entwicklungsbereich eingesetzt.

## **IV. Verfahren**

### Aufstellung XV-54

Am 13. September 1994 hat das Bezirksamt Treptow von Berlin die Aufstellung des Bebauungsplanes XV-54 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch vom 8. Dezember 1986 i.V.m. § 4 AGBauGB beschlossen (ABl. Nr. 50 vom 14. Oktober 1994, S. 3261).

Mit demselben Beschluss hat das Bezirksamt über Art und Weise, räumlichen Bereich und Frist der vorgezogenen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 5 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs vom 11. Dezember 1987 entschieden.

### Festlegung des Entwicklungsbereiches

Der Senat von Berlin hat am 25. Oktober 1994 die Verordnung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches einschließlich zweier Anpassungsgebiete zur Entwicklungsmaßnahme Berlin - Johannisthal/Adlershof beschlossen und in der Rechtsverordnung vom 7. Dezember 1994 mit Wirkung vom 21. Dezember 1994 förmlich festgelegt hat (GVBl. S. 499 vom 21. Dezember 1994). Der Bebauungsplan XV-54ab liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Entwicklungsgebietes.

### Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde in den Berliner Tageszeitungen Der Tagesspiegel und Berliner Morgenpost am 1. November 1994 und in der Berliner Zeitung am 5. November 1994 bekannt gemacht.

Die öffentliche Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes XV-54ab und die Erörterung mit den Bürgern nach § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuchs fand in der Zeit vom 9. - 23. November 1994 statt. Es wurden keine Einwendungen zum Groß-Berliner Damm formuliert, nur Hinweise zur Berücksichtigung der Straßenbahntrasse gegeben.

### Zuständigkeit gemäß § 9 AGBauGB

Wegen der außergewöhnlichen stadtpolitischen Bedeutung der Entwicklungsmaßnahme ist die weitere Zuständigkeit für das Bebauungsplanverfahren gemäß § 9 Abs. 3 i.V.m. § 8 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (vorher § 4c Abs. 3 i. V. m. § 4b Abs. 1) an die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen (heute Senatsverwaltung für Stadtentwicklung) übergegangen (Senatsbeschluss vom 20. Dezember 1994).

### Kenntnisnahme der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Der Ausschuss für Bau- und Wohnungswesen des Abgeordnetenhauses hat am 21. Juni 1995 das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zur Kenntnis genommen.

### Geltungsbereichsänderung

Am 11. Dezember 1995 hat die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen die Änderung der Geltungsbereichsgrenzen des Bebauungsplanentwurfs XV-54 beschlossen (ABl. Nr. 66 vom 29. Dezember 1995, S. 5138).

### Beteiligung der TÖB

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gemäß § 4 des Baugesetzbuchs in der Zeit vom 09. Januar bis zum 14. Februar 1997 einschließlich einer Verlängerung bis zum 16. März 1997 beteiligt.

Die erforderlichen Änderungen und Ergänzungen, wie zum Beispiel

- die Verbreiterung des Groß-Berliner Damms auf 38,0 m und
- die Eintragung der mittellagigen Straßenbahntrasse als in Aussicht genommene

## Straßenbahntrasse

wurden in den Planentwurf eingearbeitet.

### Aufteilung des Bebauungsplanes XV-54

Die damalige Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr hat am 14. November 1997 beschlossen, den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes XV-54 aufzuteilen, um auf differenzierte Planungsabsichten, den Planungsdruck und unterschiedliche Realisierungszeiträume von Vorhaben reagieren zu können. Der Groß-Berliner Damm war zunächst Bestandteil des Bebauungsplanentwurfs XV-54a (Amtsblatt für Berlin vom 19. Dezember 1997, S. 4547).

### Bebauungsplan XV-54ab

Um für den Ausbau des Groß-Berliner Damms zügig Planungsrecht schaffen zu können, hat die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr am 07. November 1999 beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XV-54c geringfügig und den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XV-54a um die Flächen des Groß-Berliner Damms bzw. des künftig verlängerten Groß-Berliner Damms einzuschränken und einen eigenständigen Bebauungsplan mit der Bezeichnung XV-54ab aufzustellen (Amtsblatt für Berlin Nr. 66 vom 22. Dezember 1999, S. 5082).

### Öffentliche Auslegung

Der nach der Trägerbeteiligung überarbeitete Bebauungsplanentwurf XV-54ab (Planzeichnung und textliche Festsetzung) mit dazugehöriger Begründung hat in der Zeit vom 23. November bis zum 23. Dezember 1999 in den Räumen der damaligen Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Württembergische Straße 6 in Berlin-Wilmersdorf, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes XV-54ab wurde fristgerecht im Amtsblatt für Berlin vom 12. November 1999 (ABl. Nr. 59, S. 4602) sowie in der Presse mit Anzeige vom 16. November 1999 bekannt gemacht. Die gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09. November 1999 über die öffentliche Auslegung unterrichtet.

***Während der Auslegungszeit sind insgesamt 10 schriftliche Stellungnahmen mit Anregungen von Bürgern und Trägern bei der damaligen Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr eingegangen. Im folgenden werden die wichtigsten Stellungnahmen und ihre Behandlung benannt:***

Die **Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. (BLN)** äußerte gegen den ihrer Auffassung nach überzogenen Straßenbau im Entwicklungsgebiet Johannisthal/Adlershof Bedenken. Ausgehend von der Notwendigkeit des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Vermeidung zu erwartender Eingriffe (§ 1 a Abs. 1 und 2 BauGB) sei es geboten, die Straßenflächen auf ein Minimum zu reduzieren. Umfang und Art der Kompensation sollten im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt werden.

Den Hinweisen wurde nur teilweise gefolgt. Die Ausbaubreiten der einzelnen Straßenelemente sind für die geplanten Nutzungen auf ein Minimum reduziert worden, um den Flächenverbrauch für den Straßenaus- und Neubau weitestgehend zu begrenzen. Der Eingriff im Sinne des § 1 a BauGB soll hingenommen und auf einen Ausgleich innerhalb des Bebauungsplanverfahrens verzichtet werden, da der Groß-Berliner Damm bzw. der künftig verlängerte Groß-Berliner Damm für die Erschließung der Baufelder notwendig ist, d.h. eine Vermeidung des Eingriffes nicht möglich ist. Es sind Baumpflanzungen und die Begrünung der Straßenbahntrasse geplant, die ca. 30 % der öffentlichen Straßenverkehrsfläche einnehmen. Diese Maßnahmen werden jedoch nicht im Bebauungsplan festgesetzt, da die Gemeinde nicht

selbst gebunden werden soll und die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzung ist.

Ein **Bürger** schlug vor, durch eine textliche Festsetzung sicherzustellen, dass mindestens 30 % der Straßenverkehrsfläche nicht versiegelt werden dürfen. Durch diese textliche Festsetzung würde der Aufteilung der Straßenverkehrsfläche nicht vorgegriffen bzw. sie nicht festgesetzt und genügend Spielraum gelassen, um den Ansprüchen des Ausgleichs der Eingriffe in Natur und Landschaft dauerhaft zu genügen.

Dem Hinweis wurde nicht gefolgt, da durch eine solche Festsetzung die Einteilung der Straßenverkehrsfläche zwar nicht festgelegt wird, aber die Gemeinde sich unnötig selbst bindet. Die Gestaltung der Straßenverkehrsflächen ist grundsätzlich nicht Gegenstand der Festsetzung.

Ebenfalls wies dieser **Bürger** darauf hin, dass durch den Neubau bzw. die Verlängerung des Groß-Berliner Damms zukünftig mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen sei. Dieses erhöhte Verkehrsaufkommen werde zu einer Erhöhung der Lärm- und Abgasimmissionen führen. Es müsse sicher gestellt werden, dass die Einhaltung der geltenden immissionsschutzrechtlichen Anforderungen über ein gesondertes Verfahren auch im übrigen Groß-Berliner Damm gewährleistet werde.

Dem Hinweis wurde gefolgt. Der Bebauungsplan selbst trifft keine Festsetzungen zum Immissionsschutz, weil sie innerhalb dieses Verfahrens nicht erforderlich sind. Schallschutzmaßnahmen werden aufgrund der Lärmschutzverordnung (16. BImSchV) und des Bauordnungsrechtes bezogen auf die jeweiligen Vorhaben geregelt. Für den gesamten Entwicklungsbereich wurde ein Lärm- und Schadstoffgutachten erarbeitet, so dass notwendige Maßnahmen ermittelt werden können.

Das in dem Bebauungsplanentwurf niedergelegte Verkehrskonzept, insbesondere was den Ausbau der Rudower Chaussee, der Herrmann-Dorner-Allee und die Verlängerung und Ausbau des Groß-Berliner Damms zur Rudower Chaussee anbelangt, wurden von einem weiteren **Bürger** für verfehlt gehalten. Gerade durch den Ausbau der Herrmann-Dorner-Allee und die Verlängerung des Groß-Berliner Damms wird es zu einer erheblichen städteplanerischen Störung und Beeinträchtigung der nordwestlich gelegenen Wohngebiete in Johannisthal kommen.

Die Bedenken wurden nicht geteilt. Die Herrmann-Dorner-Allee wird südlich der Rudower Chaussee (Bebauungsplanentwurf XV-58a) an das Ernst-Ruska-Ufer und an die Autobahnanschlussstelle Adlershof angebunden. Über sie soll das Gewerbegebiet am Groß-Berliner Damm an die BAB A 113 (neu) angeschlossen werden. Die Verlängerung des Groß-Berliner Damms bzw. der Bau der Herrmann-Dorner-Allee soll den Abfluss des Gewerbeverkehrs ermöglichen. Durch die Durchbindung des Groß-Berliner Damms soll verhindert werden, dass es zu Beeinträchtigungen der Wohngebiete in Johannisthal kommt, da hiermit eine zweite Abflussmöglichkeit des Ziel- und Quellverkehrs geschaffen wird.

Darüber hinaus äußerte der **Bürger** die Ansicht, dass angesichts des Ausbaus der Autobahn Richtung Schönefeld und des vorhandenen sechsspürigen Adlergestells es aus regionaler Sicht der Entwicklung des Bezirks Johannisthals als auch aus städteplanerischer Sicht des Landes Berlins verfehlt sei, weitere Haupterschließungsstraßen zu schaffen, diese durch bestehende Wohngebiete zu führen und damit letztendlich eine Erhöhung des innerstädtischen Verkehrs zu bewirken. Er verwies in diesem Zusammenhang auf das Urteil des Landgerichts Berlin vom 19. Juni 1995 – VG 11 A 568.93, worin das Gericht als geschütztes Individualinteresse den Schutz der Wohnbevölkerung vor Lärm und Abgasen angesehen habe und im Vorfeld dieses Schutzrahmens dabei auch der Schutz vor Einwirkungen des Straßenverkehrs erfasst werde.

Nach dem Urteil des Verwaltungsgerichtes bestünde die Verpflichtung, die Wohnbevölkerung vor Lärm und Abgasen zu schützen in dem die Benutzung bestimmter Straßen oder Straßenstrecken beschränkt oder verboten bzw. der Verkehr umgeleitet würde. In Anwendung dieser Argumentation bestünde diese Verpflichtung erst Recht, soweit neue Straßen angelegt bzw. geplant würden. Der derzeitige Entwurf des Bebauungsplanes übersehe die genannten Auswirkungen in ermessensfehlerhafter Weise.

Den Hinweisen wurde nicht gefolgt. Durch den Bau der BAB A 113 (neu), insbesondere durch den Anschluss Stubenrauchstraße, werden Veränderungen im übergeordneten Straßennetz ausgelöst, die sich auf den Segelfliegerdamm auswirken. Gleichzeitig soll durch Verlagerung der Verkehrsströme der Sterndamm entlastet werden. Eine Zunahme des Kfz-Verkehrs wird außerdem durch das Entwicklungsgebiet Berlin-Johannisthal/Adlershof ausgelöst. Die Belange der angrenzenden Wohnbevölkerung und der Gewerbetreibenden wurden in die Abwägung eingestellt. Für den Ausbau des Groß-Berliner Damms im Bereich der Wohngebiete wird ein gesondertes Planfeststellungsverfahren durchgeführt.

Innerhalb des Bebauungsplanes ist die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich. Entsprechende Schallschutzmaßnahmen aufgrund der Bestimmungen der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) werden im Straßenbauverfahren oder auf Grund der Technischen Baubestimmungen im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

Durch den **Bürger** wurde angeregt, durch sachgerechte verkehrsbeschränkende aktive Maßnahmen sowohl den Durchgangsverkehr der Herrmann-Dorner-Allee als auch den Durchgangsverkehr von der Rudower Chaussee in den Groß-Berliner Damm zu beschränken. Allein der Ausbau auf 38 m mit vier Fahrspuren schaffe ein Ersatzadlergestell mit sämtlichen bekannten negativen Auswirkungen.

Der Hinweis betrifft nicht den Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-54ab. Ein Großteil des Verkehrs wird vom Gewerbegebiet am Groß-Berliner Damm über die Herrmann-Dorner-Allee zur Anschlussstelle Adlershof fließen. Die Herrmann-Dorner-Allee soll den Verkehr von der Anschlussstelle Adlershof zielgerichtet zu den Gewerbegebieten am Groß-Berliner Damm führen. Es soll verhindert werden, dass sich der Gewerbeverkehr Schleichwege durch die geplanten Wohngebiete sucht. Aus diesem Grund sind keine verkehrsbeschränkenden Maßnahmen vorgesehen. Der künftig verlängerte Groß-Berliner Damm soll im südlichen Abschnitt nur zweistreifig und in einer Breite von 22 m ausgebaut werden. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung der Bebauungspläne.

Der **Bürger** hielt es ermessensfehlerhaft, den erweiterten Groß-Berliner Damm lediglich als örtliche Straßenverbindung der Stufe III zu charakterisieren. Allein die vorgestellten Dimensionen von 38 m Breite und der Anlage von vier Fahrspuren belege die Absicht, neben der BAB, dem Adlergestell eine weitere überregionale Anbindung zu schaffen. Die Planung beachte nicht die Vorgaben des Landesentwicklungsplanes für den engeren Verflechtungsraum Berlin-Brandenburg.

Dem Hinweis wurde nicht gefolgt. Die Klassifizierung des Straßennetzes in die Kategorien "großräumige Straßenverbindung mit der Verbindungsfunktionsstufe I", "übergeordnete Straßenverbindung mit der Verbindungsfunktionsstufe II", "örtliche Straßenverbindung mit der Verbindungsfunktionsstufe III" wird nicht durch den Bebauungsplan vorgenommen, sondern von der Verkehrsverwaltung im Rahmen der "Planung des übergeordneten Straßennetzes". Es kann nicht nachvollzogen werden, gegen welche Vorgaben des Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg durch die Aufstellung des Bebauungsplanes verstoßen wird. Die Gemeinsame Landesplanung ist von der Aufstellung des Bebauungsplanes XV-54ab unterrichtet worden und hat keine Bedenken geäußert.



Der selbe **Bürger** reichte 6 Monate nach Beendigung der öffentlichen Auslegung erneut eine schriftliche Stellungnahme mit folgenden Anregungen bei der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr ein, die in die Auswertung und Abwägung nachträglich mit einbezogen wurden.

Er weist auf eine Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 16. Dezember 1999 darauf hin, dass seines Erachtens die Belange öffentlicher Träger nicht sachgerecht beachtet worden seien.

Von der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr liegt mit Datum vom 16. Dezember 1999 kein Schreiben vor, in dem auf den Bebauungsplan XV-54 Bezug genommen wird. Insofern kann nicht nachvollzogen werden, welche Belange der öffentlichen Träger nach Meinung des Bürgers nicht sachgerecht beachtet worden sind.

Der **Bürger** ist der Ansicht, dass die Weiterführung des Groß-Berliner Damms eine Parallelverbindung des Adlgestells zwischen Berlin-Mitte und der Landesgrenze eröffne.

Mit Durchbindung des Groß-Berliner Damms bis zur Rudower Chaussee, die innerhalb der Entwicklungsmaßnahme Berlin-Johannisthal/Adlershof durch die Bebauungsplanentwürfe XV-68a und XV-55a planungsrechtlich ermöglicht werden soll, wird in einem Abschnitt eine Parallelstraße zum Adlgestell gebaut, die jedoch innerhalb des Entwicklungsbereichs eine völlig andere Funktion übernimmt.

Der Groß-Berliner Damm bzw. der künftig verlängerte Groß-Berliner Damm ist entsprechend seiner Funktion in unterschiedliche Abschnitte zu unterteilen. Der Abschnitt zwischen Segelfliegerdamm und Rudower Chaussee erfüllt eine reine Erschließungsfunktion. Der außerhalb des Entwicklungsgebietes liegende Abschnitt des Groß-Berliner Damms zwischen Sterndamm und Segelfliegerdamm ist Bestandteil des übergeordneten Straßenhauptnetzes (geplant II. Ordnung nach Berliner Straßengesetz) und wird dementsprechend im Flächennutzungsplan (wie auch der Segelfliegerdamm) als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt. In diesem Bereich erfüllt der Groß-Berliner Damm neben der Erschließungsfunktion, insbesondere für die im Entwicklungsgebiet und am Segelfliegerdamm vorhandenen und geplanten Gewerbegebiete außerdem die Aufgabe der Zubringerfunktion zur geplanten Anschlussstelle Stubenrauchstraße nach Fertigstellung der BAB A 113 (neu). Durch die geplante Autobahn wird dann eine Anbindung an die Landesgrenze ermöglicht. Für diesen Abschnitt des Groß-Berliner Damms wird unter Federführung des Bezirkes Treptow-Köpenick ein Planfeststellungsverfahren vorbereitet.

Der selbe **Bürger** vertritt die Meinung, dass die Straßenführung nicht aus dem geltenden FNP 94 entwickelt sei, weshalb auch der Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin vom 02. März 1998 zu beachten sei. Die Errichtung einer weiteren übergeordneten Straßenverbindung bedürfe der Absprache mit dem Land Brandenburg, weshalb das Land Brandenburg zwangsläufig in das Verfahren mit einbezogen hätte werden müssen. Nach derzeitigem Kenntnisstand der Planungsakten sei dies unterlassen worden, weshalb hieraus ein Planungsfehler gem. § 214 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB vorläge.

Die geplante Festsetzung von Straßenverkehrsfläche ist aus dem FNP entwickelbar, da der Groß-Berliner Damm in dem Abschnitt zwischen dem Segelfliegerdamm und der Rudower Chaussee nicht die Funktion einer überörtlichen Hauptverkehrsstraße übernehmen soll und somit keine gesonderte Darstellung im Flächennutzungsplan erforderlich ist. Die angestrebte Funktion des Groß-Berliner Damms als örtliche Straßenverbindung (Verbindungsfunktionsstufe III) ist aus den Darstellungen entwickelbar. Der Groß-Berliner Damm erfüllt hier neben der lediglich örtlichen Verbindungsfunktion vor allem eine Erschließungsfunktion, insbesondere für die angrenzenden, vorhandenen und geplanten Wohn- und Gewerbegebiete.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg ist Teil der für Raumordnung und Landesplanung zuständigen obersten Behörden der Länder Berlin und Brandenburg und seit dem 01. Januar 1996 für die Mitteilungen der Ziele der Raumordnung und Landesplanung zuständig. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg wurde mit Schreiben vom 08. Januar 1997 als Träger öffentlicher Belange über den Bebauungsplan XV-54 unterrichtet. Der Bebauungsplan XV-54ab war Bestandteil dieses Bebauungsplans. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat im Rahmen dieser Trägerbeteiligung den Bebauungsplan als vereinbar mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung erklärt (Schreiben vom 24.02.1997).

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg ist mit Schreiben vom 09. November 1999 über die öffentliche Auslegung zum Bebauungsplan XV-54ab unterrichtet worden. Sie hat keine Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung zu dem Bebauungsplan vorgebracht. Ein Planungsfehler gemäß § 214 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB liegt dementsprechend nicht vor.

Die vorgebrachten Anregungen haben zu keinen Änderungen des Bebauungsplanes XV-54ab geführt.

### **Geltungsbereichsänderung**

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat am 07. März 2001 beschlossen, den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes XV-54 ab geringfügig zu verändern (Amtsblatt für Berlin Nr. 15 vom 23. März 2001 S. 1173). Dadurch verändern sich die Geltungsbereiche der angrenzenden Bebauungspläne XV-54c und XV-54aa. Die Flächengröße des Bebauungsplans XV-54ab wird dadurch nicht beeinträchtigt. Anlass für die Änderung der Geltungsbereichsgrenzen ist eine versatzfreie und verkehrsgünstigere Anbindung des Groß-Berliner Damms an die Kreuzung Segelfliegerdamm/ Landfliegerstraße. Ein Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans XV-54ab verschiebt sich geringfügig nach Nordosten.

### **Umsteuerung der Entwicklungsmaßnahme und erneute eingeschränkte TÖB**

Als Konsequenz aus der bisherigen und für die kommenden Jahre prognostizierten Bedarfsentwicklung hat der Senat (Senatsbeschluss vom 01. Juli .03) die aktive Verfolgung des Entwicklungsziels „Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten“ aufgegeben und die grundsätzliche Umsteuerung der Entwicklungsmaßnahme mit dem Ziel einer Aufgabenreduzierung und eines zeitnahen Abschlusses bis voraussichtlich Ende 2007 eingeleitet.

Zu den zentralen Zielen dieser Umsteuerung gehören die Reduzierung der Entwicklungskulisse, die Verkürzung des Entwicklungszeitraums und die Reduzierung der Kosten und künftigen Haushaltsrisiken.

In den Gebieten um den Groß-Berliner Damm wurde die Entwicklungsabsicht, Wohnnutzung am Parkrand und die dafür erforderliche innere Erschließung herzustellen, aufgegeben. Mit der Aufstellung der Bebauungspläne 9-15 und 9-16 ist die planungsrechtliche Sicherung von vorhandenen und neuen Gewerbenutzungen sowie die städtebauliche Neuordnung des Gebietes in den Grundsätzen, ohne jedoch weitere Detailregelungen vorgesehen.

Da auf eine innere Erschließung nunmehr verzichtet werden soll, wurde es notwendig, die ursprünglich im Bebauungsplan XV-54ab vorgesehenen Kreuzungspunkte mit den geplanten Straßen aus den ursprünglich angrenzenden Bebauungsplangebieten (XV-54aa, XV-54d und XV-54e) zu überarbeiten. Da es keine Einmündungen mehr geben wird, ist die Straßenbegrenzungslinie durchgängig darzustellen. Die von dieser Änderung Betroffenen wurden darüber informiert und es wurde ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben:

Im Rahmen einer öffentlichen Erörterungsveranstaltung 27. November 2003 in Adlershof wurden die Ziele und die Auswirkungen der Umsteuerung für den Standort dargelegt und diskutiert. Mit den Eigentümern wurden in der Folge dann noch separate Termine durchgeführt, in denen die konkreten Veränderungen in der Planung für die einzelnen Betroffenen erörtert wurden, so dass die Eigentümer in einem ständigen Austauschprozess mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung standen und stehen und ihre Belange in die Planung eingeflossen sind. Seitens der Eigentümer wurden keine Bedenken gegen den Wegfall der Straßen geäußert.

Dem **BA Treptow-Köpenick – Tiefbauamt** - und der **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung - VII B** - wurde der Bebauungsplanentwurf XV-54ab mit eingearbeitetem Deckblatt vom 31. Januar 2006 mit Schreiben vom 2. Februar 2006 übersandt und die Möglichkeit zur Stellungnahme zu der geänderten Planung gegeben.

Die **Abt. VII der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung** fordert eine Unterbrechung der Straßenbegrenzungslinie im Bereich des ehemals geplanten Melli-Beese-Rings, da die Straße aufgrund ihrer Funktion im übergeordneten Netz erforderlich sei.

Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Aus derzeitiger Sicht besteht keine Erforderlichkeit einer zusätzlichen Verbindung vom Groß-Berliner Damm zur Autobahn. Dies ist das Ergebnis der Verkehrsplanerischen Untersuchung für das Entwicklungsgebiet Berlin-Johannisthal/Adlershof, die seit Oktober 2004 vorliegt. Mit dem Ausbau der Herrmann-Dorner-Allee wird eine zusätzliche Spange geschaffen, die den Verkehrsfluss aufnehmen kann. Der angrenzende Bebauungsplan 9-15 sichert eine entsprechende Trassenfreihaltung, so dass die Möglichkeit einer späteren Realisierung offen gehalten wird. Mit dem Senatsbeschluss zur Umsteuerung wurde auch die Entscheidung gefällt, in den Bereichen nördlich und südlich des Groß-Berliner Damms keine öffentlichen Erschließungen vorzusehen.

Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat dem Entwurf des Bebauungsplanes XV-54ab am 12. Dezember 2002 zugestimmt.

#### Überleitungsvorschriften

Zwischenzeitlich wurde das Baugesetzbuch geändert. Nunmehr gilt das Baugesetzbuch in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414). Nach den entsprechenden Übergangsvorschriften des § 233 Abs. 1 in Verbindung mit § 244 Abs. 1 Baugesetzbuch finden für das Bebauungsplanverfahren XV-51e die Vorschriften des Baugesetzbuchs in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung weiterhin Anwendung, da das Bebauungsplanverfahren bereits am 2. November 1993 eingeleitet wurde und vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen wird.

## RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818,1824) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049/2076).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692).

Berliner Wassergesetz vom 3. März 1989 (GVBl. S. 605) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 8. Juli 2005 (GVBl. S. 357)

Verordnung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs einschließlich zweier Anpassungsgebiete zur Entwicklungsmaßnahme "Berlin-Johannisthal/Adlershof" vom 7. Dezember 1994 (GVBl. S. 499)

Berlin, den 26. Juni 2006

Ingeborg Junge-Reyer  
Senatorin für Stadtentwicklung

# V E R O R D N U N G

## **über die Festsetzung des Bebauungsplans XV-54ab im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Johannisthal**

Vom 26. Juni 2006

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824) in Verbindung mit § 9 Abs. 3 und § 8 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692), wird verordnet:

### § 1

Der Bebauungsplan XV-54ab vom 22. November 1999 mit Deckblatt vom 31. Januar 2006 für eine Teilfläche des städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ für die Verbreiterung und Verlängerung des Groß-Berliner Damms im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Johannisthal, wird festgesetzt.

### § 2

Die Urschrift des Bebauungsplans kann bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abteilung Geoinformation, Vermessung, Wertermittlung, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplans können beim Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, Abteilung Bauen und Stadtentwicklung, Amt für Stadtplanung und Vermessung sowie Bau- und Wohnungsaufsichtsamt, während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden.

### § 3

Auf die Vorschriften über

1. die Geltendmachung und die Herbeiführung der Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuchs) und
2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgerechter Geltendmachung (§ 44 Abs. 4 des Baugesetzbuchs)

wird hingewiesen.

## § 4

(1) Wer die Rechtswirksamkeit dieser Verordnung überprüfen lassen will, muss

1. eine beachtlich Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften, die in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 des Baugesetzbuchs bezeichnet sind,
2. eine nach § 214 Abs. 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,
4. eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthalten sind,

innerhalb von zwei Jahren seit der Verkündung dieser Verordnung gegenüber der für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Senatsverwaltung schriftlich geltend machen. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist werden die in Nummer 1 bis 4 genannten Mängel gemäß § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuchs und gemäß § 32 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs unbeachtlich.

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

## § 5

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