Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
Referat II W

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen | BERLIN

Begründung

zum

Bebauungsplan 9-15a

für eine Teilfläche des städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Berlin-Johannisthal / Adlershof“ mit den Grundstücken Segelfliegerdamm 1/45, den Flurstücken 7255 und 7258 Gemarkung 507 Flur 2, den Grundstücken Groß-Berliner Damm 80, 80A, Gerhard-Sedlmayr-Straße 4/12 und dem Flurstück 6341 Gemarkung 507 Flur 2

im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Johannisthal

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Endfassung zur Festsetzung vom 15. März 2023 mit Zusammenfassender Erklärung und Rechtsverordnung (veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin vom 25. März 2023 S. 113)

SenSBW

A. Begründung 5

I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen 5

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung 5
2. Beschreibung des Plangebiets 6
2.1 Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung 6
2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse 7
2.2.1 Geltungsbereich 7
2.2.2 Eigentumsverhältnisse 7
2.3 Städtebauliche Situation und Bestand 7
2.3.1 Bebauungs- und Nutzungsstruktur 7
2.3.2 Geologie / Altlasten / Kampfmittelbelastung 8
2.3.3 Ökologie / Freiflächen 8
2.4 Geltendes Planungsrecht 9
2.5 Verkehrserschließung 9
2.6 Technische Infrastruktur 11
2.7 Denkmalschutz 12
2.8 Wasserschutz 14
3. Planerische Ausgangssituation 15
3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung 15
3.2 Flächennutzungsplan 16
3.3 Landschaftsprogramm (LaPro) 17
3.4 Stadtentwicklungsplanungen (StEP) 18
3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen 20
3.5.1 Berlin Strategie | Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030 (StEK 2030) 20
3.5.2 Lärmaktionsplan 21
3.5.3 Luftreinhalteplan 21
3.5.4 Planwerk Südostraum 21
3.5.5 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung 21
3.6 Bereichsentwicklungsplanung 21
3.6.1 Zentren- und Einzelhandelskonzept Treptow-Köpenick 22
3.6.2 Radwegekonzept Treptow-Köpenick 22
3.6.3 Soziales Infrastrukturkonzept 2016 (SIKo 2016) 22
3.6.4 Uferkonzeption Treptow-Köpenick- Landschaftsplanerisches Konzept zur stadträumlichen Qualifizierung der Uferlagen im Bezirk Treptow-Köpenick 22
3.7 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne 23
3.8 Ergänzende Gutachten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 9-15a 23
3.8.1 Verkehrsuntersuchung 23
3.8.2 Schallschutzgutachten 26
3.8.3 Fachgutachten Regenentwässerung 27
3.8.4 Denkmaldokumentation 30
4. Entwicklung der Planungsüberlegungen 30
4.1 Allgemein 30
4.2 Städtebauliches Gutachterverfahren 31

II. Umweltbericht nach Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, § 2a BauGB 34

1. Einleitung 34
1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans 34
1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden 37
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 45
2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands 45
2.1.1 Schutzgut Mensch 45
2.1.2 Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter 46
2.1.3 Schutzgut Boden / Altlasten 47

SenSBW

2.1.4 Schutzgut Wasser ... 50
2.1.5 Schutzgüter Klima und Luft ... 51
2.1.6 Schutzgut Tiere und Pflanzen ... 52
2.1.7 Schutzgut Landschaft ... 60
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung ... 61
2.2.1 Schutzgut Mensch ... 61
2.2.2 Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter ... 63
2.2.3 Schutzgut Boden / Altlasten ... 64
2.2.4 Schutzgut Wasser ... 67
2.2.5 Schutzgüter Klima und Luft ... 68
2.2.6 Schutzgut Tiere und Pflanzen ... 69
2.2.7 Schutzgut Landschaft ... 79
2.2.8 Wechselwirkungen ... 81
2.2.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung ... 81
2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gemäß § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB ... 82
2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung negativer Umweltwirkungen ... 82
2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich negativer Umweltwirkungen ... 83
2.3.3 Biotopschutzmaßnahmen ... 83
2.3.4 Artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen ... 84
2.3.5 Eingriffsbeurteilung ... 84
2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten ... 89
3. Zusätzliche Angaben ... 90
3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung ... 90
3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung ... 91
4. Allgemein verständliche Zusammenfassung ... 91

III. Planinhalt, Begründung der Festsetzungen ... 96

1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt ... 96
1.1 Intention des Plans ... 96
1.2 Wesentlicher Planinhalt ... 96
2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan (FNP) ... 96
3. Begründung der Festsetzungen ... 96
3.1 Art der baulichen Nutzung ... 96
3.1.1 Allgemeine Wohngebiete ... 96
3.1.2 Fläche für den Gemeinbedarf - Kindertagestätte und sonstige soziale Infrastruktur ... 97
3.1.3 Gewerbegebiete ... 98
3.2 Weitere Arten der Nutzung ... 102
3.2.1 Öffentliche und private Verkehrsflächen ... 102
3.2.2 Öffentliche Grünflächen ... 104
3.2.3 Geförderter Wohnungsbau ... 104
3.3 Maß der Nutzung ... 105
3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche ... 116
3.5 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen ... 118
3.6 Immissionsschutz ... 119
3.7 Grünordnerische Festsetzungen ... 137
3.8 Sonstige Festsetzungen ... 142
3.9 Nachrichtliche Übernahmen ... 147
3.10 Hinweise ... 150
3.11 Flächenbilanz ... 151
3.12 Abwendungsvereinbarung, Kaufvertrag ... 152
4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange ... 152

IV. Auswirkungen des Bebauungsplans ... 162

SenSBW

1. Auswirkungen auf die Umwelt 162
2. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten 163
3. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung 165
4. Weitere Auswirkungen 166

V. Verfahren 170

1. Altverfahren 170
1.1 Bebauungsplan 9-15 170
1.2 Teilung des Bebauungsplans 9-15 in die Bebauungspläne 9-15a und 9-15b 170
2. Angepasste Entwicklungsziele und Änderung der Grundzüge der Planung 171
3. Anwendung der Überleitungsvorschrift gemäß §245c BauGB 171
4. Erneute frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange 172
5. Erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit 176
6. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange 176
7. Weitere Planungsentwicklung nach Durchführung der Behördenbeteiligung 223
8. Beteiligung der Öffentlichkeit 225
9. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange 253
10. Erneute, eingeschränkte Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie erneute Beteiligung der Öffentlichkeit 269
10.1 Erneute eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Behörden 270
10.2 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit 274
10.3 Erneute eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Behörden 290
10.4 Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 50 290
10.5 Erneute Betroffenenbeteiligung (Änderung der textlichen Festsetzungen Nr. 23 und 26) 291
11. Senatsbeschluss und Zustimmung durch das Abgeordnetenhaus 291

B. RECHTSGRUNDLAGEN 292

C. ANHANG 293
1. Textliche Festsetzungen 293
2. Pflanzliste 300
3. Gebäudebezeichnung (Gebäudenummern) 304

SenSBW

A. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan 9-15a für eine Teilfläche des städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Berlin-Johannisthal / Adlershof“ mit den Grundstücken Segelfliegerdamm 1/45, den Flurstücken 7255 und 7258 Gemarkung 507 Flur 2, den Grundstücken Groß-Berliner Damm 80, 80A, Gerhard-Sedlmayr-Straße 4/12 und dem Flurstück 6341 Gemarkung 507 Flur 2 im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Johannisthal.

I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-15a liegt innerhalb des städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Berlin-Johannisthal / Adlershof“, der am 07.12.1994 (GVBl. S. 499) gemäß § 165 Baugesetzbuch (BauGB) einschließlich zweier Anpassungsgebiete vom Senat von Berlin förmlich festgelegt wurde. Entsprechend seiner besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung Berlins soll das gesamte Gebiet mittels einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme auf Grundlage der §§ 165 bis 171 BauGB einer neuen Entwicklung zugeführt werden.

Ursprüngliches Ziel der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme war die Deckung des in den 1990er Jahren prognostizierten erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten. In den Folgejahren änderten sich die Bedarfszahlen jedoch grundlegend, die prognostizierte Entwicklung - insbesondere hinsichtlich des Wohnraumbedarfs - blieb aus. Vor diesem Hintergrund erfolgte im Jahr 2003 eine Umsteuerung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Johannisthal / Adlershof“. Zur Umsetzung der veränderten städtebaulichen Ziele für Teile des Entwicklungsbereichs wurde von der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung am 05.10.2003 u. a. die Aufstellung des Bebauungsplans 9-15 beschlossen, in dem eine rein gewerbliche Nutzung des Geltungsbereichs vorgesehen war. Mit der Aufstellung wurden die den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 9-15 erfassenden Bebauungsplanverfahren XV-54d und XV-54aa eingestellt. Nach Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung erfolgte aufgrund des deutlich voneinander abweichenden Planungsstands für die einzelnen Teilflächen des Geltungsbereichs mit Beschluss der damaligen Senatorin für Stadtentwicklung vom 18.01.2011 die Teilung des Bebauungsplanentwurfs 9-15 in die Bebauungspläne 9-15a und 9-15b. Während die Planinhalte für den Bereich des Bebauungsplanentwurfs 9-15b (festgesetzt am 15.11.2016) bereits hinreichend konkretisiert waren, standen für den Bebauungsplan 9-15a noch eine grundlegende Klärung der planerischen Rahmenbedingungen (u. a. Denkmalschutz) sowie eine etwaige Änderung der Planungsziele aus.

Nachdem das Bebauungsplanverfahren 9-15a im Zuge des Klärungsprozesses mehrere Jahre ruhte, haben sich die Planungsziele nunmehr dahingehend konkretisiert, einen Teil des Geltungsbereichs als Wohnbauland zu entwickeln. Dies entspricht den angepassten Entwicklungszielen, mit denen das Land Berlin auf die in den letzten Jahren deutlich veränderten Rahmenbedingungen reagiert: Mit dem steigenden Wohnraumbedarf innerhalb des Berliner Stadtgebiets und insbesondere auch im Bezirk Treptow-Köpenick besteht eine erhöhte Dringlichkeit zur Schaffung neuer innerstädtischer Wohnbauflächen. Ebenso steigt die Nachfrage nach Gewerbeflächen. Neben der planungsrechtlichen Etablierung der Gewerbenutzungen im nördlichen Teil soll daher der südliche Teil des Geltungsbereichs 9-15a als Wohnbaufläche festgesetzt werden. Darüber hinaus wird zur Deckung des in Folge der Planung entstehenden Bedarfs an sozialen Infrastruktureinrichtungen innerhalb des Geltungsbereichs eine Gemeinbedarfsfläche - insbesondere zur Unterbringung einer Kindertagesstätte - festgesetzt.

Grundlegendes Ziel der Planung ist weiterhin eine städtebauliche Neuordnung des Gesamtareals unter besonderer Berücksichtigung der historischen Bedeutung des Ortes sowie die

Senatsvorlage

Beseitigung bestehender städtebaulicher Missstände. So hat durch das jahrzehntelange Brachliegen weiter Teile der Fläche der teilweise denkmalgeschützte Gebäudebestand mittlerweile starke, weitgehend irreparable Schäden genommen, so dass nur noch wenige dieser Gebäude erhalten und in die Neuplanung integriert werden können.

2. Beschreibung des Plangebiets

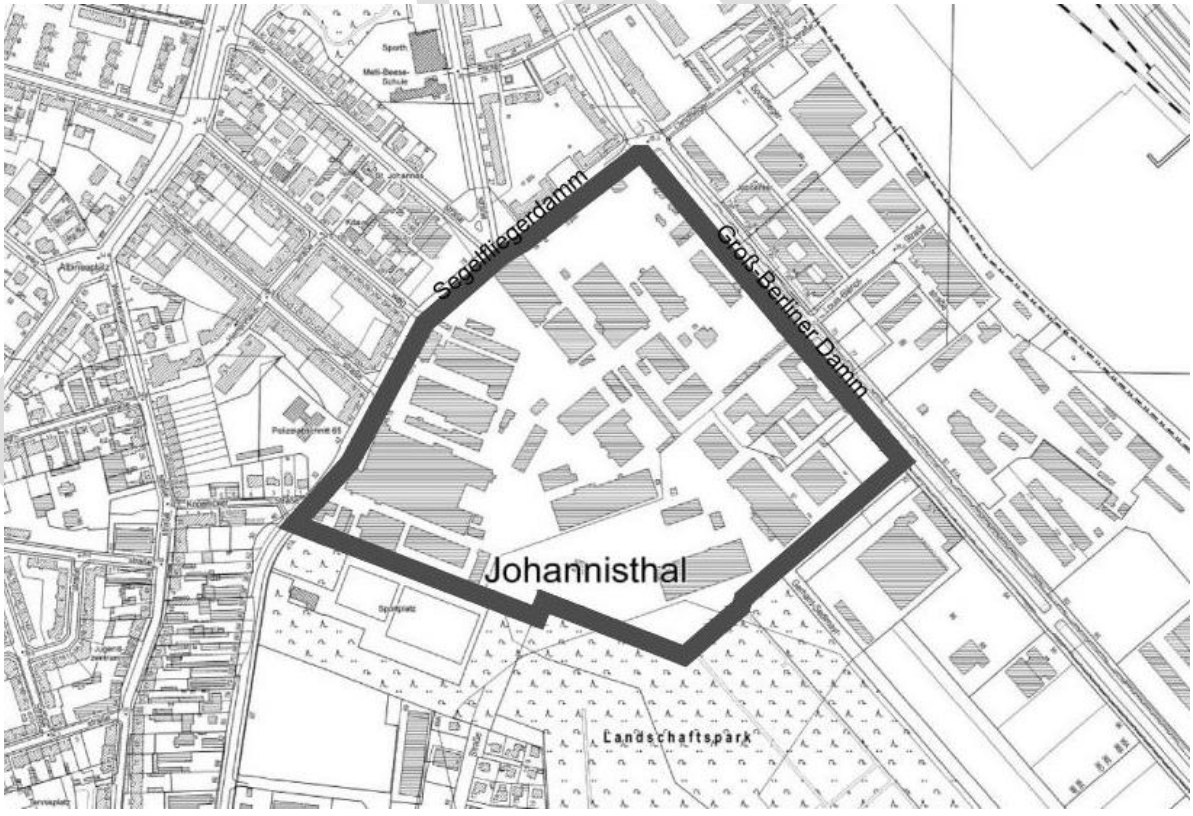
2.1 Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung

Der Geltungsbereich liegt im westlichen Teil des Bezirks Treptow-Köpenick von Berlin, etwa 4,5 km südwestlich der Altstadt Köpenick, 1,5 km südöstlich des Stadtteilzentrums „Zentrum Schöneweide“ und ca. 2,5 km westlich des Ortsteilzentrums „Dörpfeldstraße“.

Etwa 0,5 km nordwestlich des Geltungsbereichs findet sich das Nahversorgungszentrum „Johannisthal“ als nächstgelegener Zentrumsbereich und knapp 2 km südöstlich das Nahversorgungszentrum „Adlershofer Tor“.

Das Areal ist Teil eines bestehenden Siedlungsgebiets am nordwestlichen Rand des Landschaftsparks Johannisthal. Das Umfeld ist gekennzeichnet durch eine heterogene Stadtstruktur mit gemischten Nutzungen - im Wesentlichen bestehend aus Wohn-, Gewerbe- und Kerngebietsnutzungen - sowie die ausgedehnten Grünflächen des Landschaftsparks Johannisthal. In den letzten Jahren erfolgte bereits eine weitestgehende Neustrukturierung und Bebauung der umliegenden Flächen sowie eine Qualifizierung des öffentlichen Straßennetzes, u.a. durch den Ausbau des Segelfliegerdamms, den Aus- und Neubau des Groß-Berliner Damms sowie den Neubau der Gerhard-Sedlmayr-Straße.

Abbildung 1: Lage des Geltungsbereichs 9-15a



Die im nordöstlichen und östlichen Umfeld des Geltungsbereichs gelegenen Flächen sind überwiegend gewerblich genutzte Bauflächen - teils beräumt, teils bereits neu bebaut - mit insgesamt mittlerer Bebauungsdichte.

Die westlich des Geltungsbereichs gelegenen Bestandswohngebiete weisen eine heterogene Bebauungsstruktur aus teilweise verdichteten Einzelhausgebieten mit Gärten und halbprivater Umgrünung (1870 bis heute), 3- bis 5-geschossiger Blockrandbebauung mit Großhöfen aus den 1920er bis 1940er Jahren sowie verschiedenen Kerngebietsnutzungen auf (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen - SenSW, FIS-Broker, Kartenanzeige „Stadtstruktur 2015 (Umweltatlas)“, letzter Zugriff Okt. 2019).

Südlich bzw. südwestlich des Geltungsbereichs schließen die Sportanlage auf dem Grundstück Segelfliegerdamm 47A und die Westfuge des Landschaftsparks Johannisthal an. Bei der regelmäßig genutzten und planungsrechtlich gesicherten Sportanlage handelt es sich um das ehemalige Stadion „Rote Erde“, das seit der Sanierung im Jahr 2005 durch die Vereine „SG Sportfreunde Johannisthal 1930 e.V.“, „TSG Oberschönweide“, „Lok Schöneweide“ und „PSV Olympia“ genutzt wird.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

2.2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Segelfliegerdamm 1/45, Groß-Berliner Damm 80, 80A und Gerhard-Sedlmayr-Straße 4/12 sowie die Flurstücke 6341, 7255 und 7258 der Flur 2 der Gemarkung 507 als Teilflächen des städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ im Bezirk Treptow-Köpenick von Berlin, Ortsteil Johannisthal. Er wird begrenzt durch den Segelfliegerdamm im Nordwesten, den Groß-Berliner Damm im Nordosten und die Gerhard-Sedlmayr-Straße im Osten. Im Südwesten verläuft die Geltungsbereichsgrenze entlang der Grundstücksgrenze der Sportstätte Segelfliegerdamm 47A („Westfuge“), im Süden und Südosten begrenzen die Flächen des Landschaftsparks Johannisthal den Geltungsbereich.

2.2.2 Eigentumsverhältnisse

Mit Ausnahme der Flurstücke 7244 und 7246 der Flur 2, Gemarkung 507 (Kanne), die zum Eigentum der Deutschen Telekom AG gehören, sowie der Flurstücke 7255 und 7258 der Flur 2 der Gemarkung 507 (Kanne), deren Eigentümerin das Land Berlin ist, befinden sich alle Flächen des Geltungsbereichs im Eigentum einer Erbengemeinschaft.

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

2.3.1 Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Auf dem etwa 21,4 Hektar großen, zwischen Segelfliegerdamm und Groß-Berliner Damm gelegenen Plangebiet existiert ein umfangreicher Gebäudebestand. Dabei umfasst der westliche Teil des Geltungsbereichs die denkmalgeschützte Gesamtanlage „Segelfliegerdamm 1 / 45“ mit den dazugehörigen Baudenkmalen (vgl. Kap. I.2.7, Denkmalschutz).

Bis zum Verbot der Flugzeugproduktion durch den Versailler Vertrag diente das Areal überwiegend als Werksgelände für den Flugzeugbau der *Luft-Verkehrs-Gesellschaft (LVG)* und später der daraus hervorgegangenen *AMBI-Werke* (*Arthur Müller Bauten- und Industriewerke*), einem Mischkonzern, der u. a. in den Bereichen Bau, Baustoffe, Maschinenbau, Waggonbau, Chemie, Gießerei und Holzhandel tätig war. Einige der Hallen wurden bereits ab 1919 zu Stummfilmateliers umgebaut.

Die Errichtung der heute noch existierenden Gebäude innerhalb des Denkmalbereichs erfolgte vorrangig zwischen 1913 und 1920. In der Zeit zwischen dem ersten und dem zweiten Weltkrieg wurden weitere große Hallen errichtet. Nach dem zweiten Weltkrieg wurde das Gelände dann weitestgehend vom *VEB (volkseigener Betrieb) Kühlautomat Berlin* übernommen. Teile der Fläche wurden von der Nationalen Volkarmee (NVA) genutzt. Im Rahmen dieser Nutzungen wurden seit Beginn der 1950er Jahre erhebliche bauliche Erweiterungen

und Veränderungen vorgenommen, unter anderem erfolgte der Aufbau jeweils einer Kran-Bahn auf den Hallen 1 und 4.

Nach 1989 wurde der VEB Kühlautomat durch Privatisierung in die *Kühlautomat Berlin GmbH* umgewandelt und weiterveräußert. Im Jahr 1996 wurde der Betrieb vollständig eingestellt. Die Gebäude sind seither zu großen Teilen ungenutzt und vermehrtem Vandalismus ausgesetzt. So kam es u. a. im Jahr 2012 zu einem Großbrand der an das ehemalige Verwaltungsgebäude anschließenden denkmalgeschützten Halle aus dem Jahr 1916.

Die Baustruktur ist insgesamt sehr heterogen, bestehend aus einer Vielzahl von Produktionshallen, einzelnen zwei- bis viergeschossigen Gebäuden sowie Behelfsbauten. Ein Großteil der Gebäude ist in schlechtem bzw. sehr schlechtem Zustand. Derzeit werden nur noch einige wenige Teile der Gebäude und Hallen genutzt, der Großteil steht leer.

Das Grundstück Groß-Berliner Damm 80 ist mit einem 1953 vom Ministerium für Staatssicherheit als Büro- und Verwaltungsgebäude errichteten Gebäudekomplex bebaut. Neben der Deutschen Telekom und einem weiteren Mediendienstleister haben sich hier verschiedene Gewerbebetriebe und kleinere Dienstleistungsunternehmen, überwiegend aus dem Bereich Kunst und Kultur, angesiedelt.

Eine Darstellung der innerhalb der Begründung verwendeten Gebäudebezeichnungen findet sich in Anhang C.3 - Gebäudebezeichnung (Gebäudenummern).

2.3.2 Geologie / Altlasten / Kampfmittelbelastung

Aussagen zu Geologie, Böden und Relief im Plangebiet sowie zu Altlasten und Kampfmittelsituation sind dem Umweltbericht (Kap. II.2.1.3 und II.2.2.3) zu entnehmen.

2.3.3 Ökologie / Freiflächen

Aufgrund der bisherigen gewerblichen Nutzung weist das Bebauungsplangebiet einen relativ hohen Versiegelungsgrad auf (vgl. Kap. II.2.1.3 Umweltbericht, Schutzgut Boden / Altlasten). Neben den existierenden Gebäuden sind weite Teile der Erschließungs- und Freiflächen mit Asphalt oder Beton versiegelt.

Das Plangebiet ist aufgrund der lange brachliegenden Industrienutzung durch vereinzelte vorwaldähnliche Strukturen - vorrangig im nördlichen sowie im südlichen Bereich - geprägt. Diese werden jedoch aufgrund des umfänglichen Erfordernisses zur Beräumung und zur Auffüllung der Flächen nach aktuellem Kenntnisstand nicht gehalten werden können.

Gemäß Aussage der Berliner Forsten (Schreiben vom 13.02.2020) sind im Geltungsbereich momentan keine Waldflächen im Sinne des § 2 des Landeswaldgesetzes (LWaldG) vorhanden. Somit ist eine Betroffenheit bzw. Inanspruchnahme von Waldflächen im Zuge der Realisierung des Bebauungsplans 9-15a zurzeit auszuschließen. Sollten sich die Planungen jedoch deutlich verzögern, wäre eine erneute Prüfung der Waldeigenschaft in ca. 5-10 Jahren erforderlich. Dies betrifft vor allem den südlichen Teil des Geltungsbereiches zwischen den südlichen Bestandsgebäuden im Geltungsbereich und dem südlich angrenzenden Landschaftspark.

Am Südrand des Geltungsbereichs wurden auch unter Biotopschutz fallende Sandtrockenrasenflächen ermittelt. Bei einer Kartierung im Jahr 2018 betrug die Gesamtflächengröße 3.445 m². Auf der Fläche wachsen bereits kleine Kiefern, Hybrid-Pappeln und Robinien auf. Im Ergebnis einer erneuten Überprüfung im Herbst 2021 zeigte sich aufgrund einer zunehmenden Gehölzausbreitung eine Reduzierung der als Trockenrasen einzustufenden Fläche auf 1.390 m².

SenSBW

2.4 Geltendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt zum überwiegenden Teil außerhalb des Geltungsbereichs rechtsverbindlicher Bebauungspläne. Vorhaben sind somit nach § 34 BauGB zu beurteilen, da das Gelände als innerhalb eines baulichen Zusammenhangs gelegen zu bewerten ist.

Für eine knapp 0,6 ha große Teilfläche am südwestlichen Rand des Geltungsbereichs gilt der Bebauungsplan XV-68a (festgesetzt am 18.12.2002), der auf dieser Fläche eine öffentliche Grünfläche (als Teil der Westfuge des Landschaftsparks) festsetzt. Da die Westfuge des Landschaftsparks im Rahmen der Umsteuerung um ca. 20 m nach Süden verschoben wurde (Bebauungsplan XV-68a-1, festgesetzt am 16.10.2013), kann der unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzende, verbleibende Geländestreifen nun wiederum im Kontext mit dem Bebauungsplanverfahren 9-15a einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Da der Planbereich in einem förmlich festgelegten Entwicklungsbereich liegt, sind die Verfahrensvorschriften des § 169 Abs. 1 Nr. 3 BauGB i.V. m. § 144 und § 145 BauGB (Entwicklungsgenehmigungsvorbehalt) anzuwenden.

2.5 Verkehrserschließung

Die öffentliche Verkehrserschließung der Grundstücke erfolgt im Wesentlichen über den Groß-Berliner Damm und den Segelfliegerdamm, die gleichzeitig die westliche und nördliche Geltungsbereichsgrenze bilden. Die gewerblichen Teilflächen im Südosten des Geltungsbereichs werden auch über die Gerhard-Sedlmayr-Straße erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt derzeit ausschließlich über Privatstraßen und -wege.

Insgesamt ist der Geltungsbereich als gut erschlossen zu bewerten.

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Der Groß-Berliner Damm verläuft zwischen Sterndamm und Rudower Chaussee und ist Teil des (teils übergeordneten) Straßenzugs Kiefholzstraße - Südostallee - Groß-Berliner Damm. Der bereits erfolgte Ausbau des Groß-Berliner Damms zur überwiegend vierspurigen Haupterschließungsstraße dient der verkehrlichen Erschließung des Entwicklungsbereichs und gewährleistet dessen Anbindung an die umliegenden Gewerbe- und Siedlungsbereiche sowie die Haupterschließungsstraßen.

Über den überwiegend nur zweispurig ausgebauten Segelfliegerdamm und die südlich gelegene Anschlussstelle Stubenrauchstraße besteht eine Anbindung des Plangebiets an die Bundesautobahn A 113. Die Hauptanbindung an die Autobahn A 113 bilden die östlich des Geltungsbereichs gelegene Herrmann-Dorner-Allee und das Ernst-Ruska-Ufer (Anschlussstelle Adlershof).

Beim Segelfliegerdamm und dem Groß-Berliner-Damm zwischen Segelfliegerdamm und Sterndamm handelt es sich gemäß den aktuellen Karten zum übergeordneten Straßennetz sowohl im Bestand 2017 als auch in der Planung 2025 um übergeordnete Straßenverbindungen der Stufe II (SenUVK, www.berlin.de/sen/uvk/ verkehr/verkehrsplanung, Karten „Übergeordnetes Straßennetz Bestand 2017“ und „Übergeordnetes Straßennetz Planung 2025“, letzter Zugriff am 20.05.2021). Der östliche Teil des Groß-Berliner Damms, der Königsheideweg, der Sterndamm und die Melli-Beese-Straße sind- sowohl im Bestand 2017 als auch in der Planung 2025 als örtliche Straßenverbindungen des übergeordneten Straßennetzes (Stufe III) dargestellt. Der Straßenzug Johannes-Werner-Straße - Haeckelstraße - Winckelmannstraße ist als weitere Straße von besonderer Bedeutung (Stufe IV, Ergänzungsstraße) gekennzeichnet

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Seit Öffnung des S-Bahnhofs „Johannisthal“ (vormals „Betriebsbahnhof Schöneweide“) im Dezember 2021 nach Süden ist das Plangebiet über eine Straßen- und Fußwegeverbindung an das Netz der Berliner S-Bahn angeschlossen, die Distanz beträgt - je nach Standort im Gebiet - zwischen 1 km und 1,5 km.

An den öffentlichen Straßenbahnverkehr direkt angebunden ist das Plangebiet über die am 31. Oktober 2021 in Betrieb genommenen, über den Groß-Berliner Damm verlaufende Straßenbahnlinien M 17 und 61 sowie über die auf dem Segelfliegerdamm verkehrende Buslinien 163 und 265. Die Eröffnung der Straßenbahnneubaustrecke und die Öffnung des S-Bahnhofs nach Süden haben die öffentliche Erschließung des Geltungsbereichs deutlich verbessert. Seit Aufnahme des Straßenbahnregelbetriebs auf dem Groß-Berliner-Damm verkehrt die bisher über den Groß-Berliner Damm geführte Buslinie 163 über den Segelfliegerdamm und den Eisenhutweg zum S-Bahnhof Adlershof und während der Tagzeiten weiter zum Flughafen BER Terminal 5.

Zwei neue Straßenbahnhaltestellen befinden sich am Groß-Berliner Damm. Die Haltestelle „Landfliegerstraße“ liegt unmittelbar südöstlich des Kreuzungsbereichs Groß-Berliner Damm / Landfliegerstraße / Segelfliegerdamm, die Haltestelle „Benno-König-Straße“ unmittelbar südöstlich der nördlichen Einmündung der Gerhard-Sedlmayr-Straße in den Groß-Berliner Damm. Die Bushaltestellen „Segelfliegerdamm/Waldstraße“ und „Trützschlerstraße“ liegen an der westlichen Grenze des Plangebiets.

Im weiteren Umfeld dienen die durch die westlich gelegene Winckelmannstraße und den Sterndamm verkehrende Straßenbahnlinie 60 mit den Haltestellen „Herweghstraße“, „Haeckelstraße“ und „Mühlbergstraße“ (zwischen 350 m und 500 m entfernt) sowie die auf dem Sterndamm verkehrenden Buslinien M 11, X 11 und 160 der Erschließung des Plangebiets.

Die Straßenbahnlinie M 17 verkehrt im 10-Minuten-Takt, die Linien 60 und 61 im 20-Minuten-Takt. Die Buslinien 163 und 265 verkehren aktuell im 20- bzw. 30-Minuten-Takt, die Buslinie M 11 - je nach Tageszeit - im 10- bis 30- Minuten-Takt und die Buslinien X 11 und 160 im 20-Minuten-Takt und dienen auch der Anbindung des Gebiets an die S-Bahnhöfe Adlershof und Schöneweide (vgl. Kap. I.3.4, StEP Verkehr).

Zudem ist gemäß Bedarfsplan zum Nahverkehrsplan Berlin 2019-2023 die Straßenbahnneubaustrecke Johannisthal – Johannisthaler Chaussee mit dringlichem Bedarf und einer geplanten Inbetriebnahme in 2028 aufgeführt; diese würde voraussichtlich nördlich und westlich des Plangebiets verlaufen.

Die Inbetriebnahme der Straßenbahnstrecke auf dem Groß-Berliner Damm führte zu baulichen Veränderungen hinsichtlich der äußeren Verkehrsanbindung des Plangebiets. Das betrifft die entfallende Querungsmöglichkeit des Groß-Berliner Damms für Kfz in Höhe der Louis-Blériot-Straße, die Umgestaltung des Knotenpunkts Groß-Berliner Damm / Benno-König-Straße / Gerhard-Sedlmayr-Straße. Die veränderten Rahmenbedingungen werden in die vorliegende Planung - insbesondere bezüglich der vorgesehenen Fuß- und Radwegebeziehungen - eingestellt.

Grundsätzlich ist eine ÖPNV-Erschließung des gesamten Plangebiets gegeben. Jedoch ist aufgrund der Leistungsfähigkeit und der Taktzeiten des bestehenden Angebots künftig - durch den allgemeinen Bevölkerungszuwachs in diesem Bereich, d. h. unter anderem in Folge der vorliegenden Planung - mit Versorgungsdefiziten zu rechnen, die aus Sicht der zuständigen Fachbehörde (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz IV C) nur durch eine zusätzliche Buslinie im Segelfliegerdamm mit Einrichtung einer neuen Bushaltestelle im Bereich Segelfliegerdamm/Köpenicker Straße behoben werden können. Eine dem aktuell bestehenden und künftigen Bedarf angemessene Ausweitung des ÖPNV-Angebots

(z. B. durch neue Linien oder kürzerer Taktzeiten) hat – unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplan - in Abstimmung zwischen der zuständigen Senatsverwaltung und der BVG als zuständiger Unternehmensträgerin zu erfolgen.

2.6 Technische Infrastruktur

Aufgrund der bisherigen baulichen Nutzung des Gebiets sowie des Ausbauzustands der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (Segelfliegerdamm, Groß-Berliner Damm) ist davon auszugehen, dass die notwendigen technischen Medien grundsätzlich anliegen.

Auf Basis des aktuellen Kenntnisstands können hinsichtlich des vorhandenen Leitungsbestands die folgenden Aussagen getroffen werden:

Trinkwasserversorgung

Die äußere Erschließung des Plangebiets bezüglich der Trinkwasserversorgung ist durch die in Segelfliegerdamm, Groß-Berliner-Damm und Gerhard-Sedlmayr-Straße verlaufenden Trinkwasserleitungen gesichert. Seitens der Berliner Wasserbetriebe (BWB) wurde darauf hingewiesen, dass die im Groß-Berliner Damm sowie im Segelfliegerdamm vorhandene Trinkwasserhauptleitung für Hausanschlüsse nicht zur Verfügung steht (Stellungnahme BWB im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB, Schreiben vom 25.04.2018).

Abwasser

Im Verlauf des Segelfliegerdamms, des Groß-Berliner Damms sowie der Gerhard-Sedlmayr-Straße befinden sich Schmutzwasserkanäle der Berliner Wasserbetriebe (BWB). Zudem quert ein stillgelegter Schmutzwasserkanal den südlichen Teil des Geltungsbereichs (Stellungnahme BWB vom 25.04.2018). Dieser wurde mittlerweile zumindest abschnittsweise zu geschlämmt.

Die vorhandenen Schmutzwasserkanäle stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit für die Ableitung des Schmutzwassers zur Verfügung. Für die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers innerhalb des Geltungsbereichs ist der Einbau von öffentlichen Schmutzwasserkanälen in den geplanten öffentlichen Straßen vorzusehen und konzeptionell mit den BWB abzustimmen.

Elektroenergie

Im Plangebiet befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen sowie die Übergabestationen 52707 und 52731 der Stromnetz Berlin GmbH.
Über die im Verlauf des Segelfliegerdamms, des Groß-Berliner Damms und der Gerhard-Sedlmayr-Straße gelegenen Mittel- und Niederspannungsleitungen der Vattenfall GmbH ist eine Versorgung des Plangebiets mit Elektroenergie gewährleistet.
Zudem befinden sich innerhalb des Plangebiets zwei Mittelspannungsleitungen westlich des Groß-Berliner Damms Nr. 80 sowie Hausanschlüsse im Bereich des Segelfliegerdamms (Nr. 15 und Nr. 27) und des Groß-Berliner Damms (Segelfliegerdamm Nr. 1 und Groß-Berliner Damm Nr. 80) (Stellungnahme Vattenfall GmbH im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB, Schreiben v. 11.05.2018).

Gasversorgung

Über die Leitungen im Segelfliegerdamm und im Groß-Berliner-Damm ist das Plangebiet hinsichtlich der Gasversorgung erschlossen. Ein Hausanschluss besteht im Bereich des Grund-

stücks Groß-Berliner Damm Nr. 80 (Stellungnahme NBB im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB, Schreiben v. 23.04.2018). In der Gerhard-Sedlmayr-Straße wurden im Rahmen des Straßenneubaus Gasleitungen verlegt, die jedoch noch nicht an das übergeordnete Gasnetz angeschlossen sind. Ein Anschluss erfolgt erst mit Bebauung der anrainenden Grundstücke.

Seitens der NBB wurde darauf hingewiesen, dass bei Baumpflanzungen ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Gasleitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten ist. Bei Unterschreitung dieses Abstands sind in Abstimmung mit den zuständigen Leitungsträgern Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m ist in allen Fällen anzustreben (Stellungnahme NBB vom 23.04.2018).

Fernwärmeversorgung

Fernwärme-Leitungen der BTB Blockheizkraftwerks-Träger- und Betreibergesellschaft mbH Berlin liegen im Segelfliegerdamm (DN300), im Groß-Berliner-Damm (DN250), in der Gerhard-Sedlmayr-Straße (DN125) und zu den Gebäuden Groß-Berliner-Damm 80-82 (DN125-DN80). Damit bestehen ausreichende Kapazitäten, um weitere Verbraucher zu versorgen (Stellungnahme BTB im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB, Schreiben v. 14.06.2018).

Regenwasser

In den an den Geltungsbereich angrenzenden Straßen (Segelfliegerdamm, Groß-Berliner Damm, Gerhard-Sedlmayr-Straße) sind öffentliche Regenwasserkanäle vorhanden. Diese Kanäle stehen jedoch aufgrund ihrer begrenzten Leistungsfähigkeit vorrangig für die Entwässerung der öffentlichen Straßen und Plätze zur Verfügung. Eine Einleitung von Regenwasser aus dem Bebauungsplangebiet in die öffentliche Regenwasserkanalisation ist nur im Rahmen der von der Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz (SenMUVK) festgelegten maximalen Abflussspende möglich, falls eine vollständige Bewirtschaftung des Regenwassers nicht umsetzbar ist.

Darüber hinaus befinden sich im Bereich Groß-Berliner Damm / Segelfliegerdamm Regenwasserkanäle DN 300 und DN 500 außerhalb des Eigentums der BWB. Dabei handelt es sich um Altkanäle auf dem Areal privater Eigentümer, die zwar aktuell noch in Betrieb sind, aber im Zuge der Beräumung der Fläche zur Bauvorbereitung entfernt werden.

2.7 Denkmalschutz

Im westlichen Teil des Plangebiets liegt der Denkmalbereich Nr. 09045243 „Segelfliegerdamm 1-45 (ungerade)“ der Berliner Denkmalliste, der als Gesamtanlage unter Schutz steht. Ein Großteil der Bauten ist zusätzlich als Baudenkmal geschützt. Die Gesamtanlage ist Zeugnis der frühen deutschen Luftfahrtgeschichte. Einige Hallen weisen zudem seltene und innovative bauliche Konstruktionen auf.

Das ehemalige Fabrikgelände der Luftverkehrsgesellschaft Berlin-Johannisthal GmbH wurde in den Jahren 1912-1916 errichtet und ab 1920 erweitert bzw. umgebaut.

Im Hinblick auf eine städtebauliche Neuordnung des Areals wurde im Oktober 2015 mit der Obersten Denkmalschutzbehörde, dem Landesdenkmalamt und der Unteren Denkmalschutzbehörde vereinbart, dass die folgenden Baudenkmale erhalten bleiben sollen: die Gebäude 5a und 5b (Schmiede und Wohlfahrtsgebäude), die noch erhaltenen ursprünglichen Teile einer Fabrikhalle von 1914 (Halle 6), das Gebäude 16 (Verwaltungsgebäude) sowie das Gebäude 17 (Pförtnerhäuschen). Ein Erhalt der Hallen 1-4 wurde zum damaligen Zeit-

punkt nicht gefordert, über den Erhalt des Gebäudes 5c wurde nicht abschließend entschieden. Aus Sicht der Denkmalpflege wurde jedoch, abhängig vom Prüfergebnis der Denkmaldokumentation, ein Abriss des Gebäudes 5c nicht grundlegend ausgeschlossen. Die abgebrannte Halle 52 (Baudenkmal) wurde von der Denkmalpflege aufgegeben. Von der Forderung nach einem Erhalt der Halle 53 wurde nach Erarbeitung einer Plausibilitätsprüfung auf Veranlassung des LDA ebenfalls Abstand genommen.

Abbildung 2: Baudenkmale (hervorgehoben) und Denkmalbereich (Gesamtanlage); zur Gebäudenummerierung, s. Anhang C.3)

Da nur ein Teil des denkmalgeschützten Gebäudeensembles erhalten werden kann, ist eine Anpassung des eingetragenen Denkmalbereichs vorgesehen. Diese soll allerdings erst nach Abbruch der Baudenkmale erfolgen, da die Austragung eines Denkmals aus der Denkmalliste ein Ausnahmefall und grundsätzlich erst dann begründet ist, wenn durch Umbau oder Abbruch keine hinreichende Denkmalsubstanz mehr vorhanden ist, die eines besonderen Schutzes bedarf.

Die Abstimmungsergebnisse zum Umgang mit der denkmalgeschützten Bausubstanz waren auch verbindliche Vorgabe für das im Frühjahr 2017 durchgeführte städtebauliche Gutachterverfahren, dessen prämierter Siegerentwurf (Freie Planungsgruppe Berlin) dem vorliegenden Bebauungsplan zu Grunde liegt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf 9-15a wurden von den zuständigen Fachbehörden von diesen Vereinbarungen teilweise abweichende Stellungnahmen mit weitergehenden Forderungen bezüglich des Erhalts der denkmalgeschützten Bausubstanz abgegeben. Zur Erörterung der Stellungnahmen erfolgte im Juli 2018 eine erneute Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden. Im Ergebnis dieser Abstimmung wurde festgelegt, dass ein Erhalt der Halle 4 aufgrund ihres insgesamt sehr schlechten baulichen Zustands nicht zwingend gefordert wird. Im Falle eines Neubaus wird jedoch ein sich an der Kubatur des historischen Gebäudes mit seiner basilikalen dreigeteilten Dachform mit deutlich überhöhtem Mittelteil anlehnender Baukörper gefordert, welcher den - künftig verkleinerten - Denkmalbereich im Süden abschließt. Dieser ist durch Festsetzung einer entsprechenden Höhenstaffelung planungsrechtlich zu sichern. Eine erneute gutachterliche Untersuchung der Halle 4 im Jahr 2021 hat die bisherige Einschätzung, dass ein Erhalt der historischen Hallenteile von 1914 nicht möglich sei, bestätigt, legt aber auch dar, dass zumindest die Trägerkonstruktion des nachträglich eingebauten Mittelschiffs von 1950 trotz Rost- und Farbschäden erhalten werden könnte.

Im Bereich der Halle 7, die aufgrund ihres maroden Zustands vollständig abgebrochen werden soll, ist eine das denkmalgeschützte Gebäude ersetzende Neubebauung in Form eines trapezförmigen Gebäudeblocks vorgesehen, der sich giebelseitig an der Ausdehnung der derzeitigen Bebauung orientiert und sich in seiner Höhe dem repräsentativen ehemaligen Verwaltungsgebäude (Gebäude 16) unterordnet.

Eine detaillierte Auflistung der Gesamtanlage und der geschützten Einzeldenkmale sowie die gebäudebezogenen Ausführungen zum weiteren Umgang mit der denkmalgeschützten Gebäudesubstanz finden sich unter III.3.9 - Nachrichtliche Übernahmen.

Bodendenkmalschutz

Der Bebauungsplan berührt evtl. bodendenkmalpflegerische Belange. Im Entwicklungsgebiet „Berlin-Johannisthal / Adlershof“ ist die Existenz eines Zwangsarbeiterlagers aus der Zeit des Nationalsozialismus belegt. Das Dokumentationszentrum NS-Zwangsarbeit führt das Lager als „Barackenlager Johannisthal / Gemeinschaftslager Krone“ in seiner Datenbank. Die genauen Standorte der einzelnen Lagerbestandteile sind bislang nicht abschließend geklärt. Alle Bodeneingriffe sind daher frühestmöglich der zuständigen bezirklichen Unteren Denkmalschutzbehörde mitzuteilen, um im Einvernehmen mit dem Landesdenkmalamt Berlin als zuständiger Fachbehörde rechtzeitig bodendenkmalpflegerische Interessen zu prüfen und entscheiden zu können.

2.8 Wasserschutz

Der Geltungsbereich befindet sich gemäß Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal vom 31.08.1999 (GVBl. S. 522), geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 06.04.2009 (GVBl. S. 168), überwiegend in der Schutzzone III A und teilweise in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebiets Johannisthal. Die Ver- und Gebote der Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal sind zu beachten.

Aus wasserwirtschaftlichen Gründen wird das Wasserwerk Johannisthal voraussichtlich in absehbarer Zeit nach notwendiger technischer Aufrüstung und einer Förderphase, die nicht der Wasserversorgung dient, wieder zur Trinkwasserversorgung genutzt. Bis zur abschließenden Sicherung der Rechtslage ist sicherzustellen, dass Betroffene nicht unverhältnismäßig stark belastet werden, da voraussichtlich die Festlegung der Schutzzonengrenzen der

Neuregelungen in einem geringeren Ausmaß als in der noch geltenden Wasserschutzgebietsverordnung erfolgen kann. Daher wird bis auf weiteres zum Schutz der Betroffenen vor Übermaß der Vollzug der Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal an den Regelungen der vorläufigen Anordnung orientiert und die im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-15a liegenden Grundstücke entsprechend den Regelungen für Schutzzone III B behandelt, auch wenn der Geltungsbereich formal in der Schutzzone III A liegt.

Folglich gelten für den Geltungsbereich die Schutzbestimmungen für die Schutzzone III B gemäß Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal vom 31.08.1999 (GVBl. S. 522), geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 06.04.2009 (GVBl. S. 168).

Darüber hinaus ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) zu beachten, mittels derer zusätzliche Aspekte der Niederschlagswasserversickerung geregelt werden.

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)

Gemäß § 1 Abs. 2 des LEPro 2007 vom 15.12.2007 (GVBl. S. 629), in Kraft getreten am 01.02.2008, soll die Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg im Sinne des Nachhaltigkeitsprinzips im Ausgleich wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Ziele polyzentral entwickelt werden. Vorhandene Stärken sollen vorrangig genutzt und ausgebaut werden. Unter der Zielsetzung der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung (§ 5 LEPro 2007) kommt der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestands und der Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen erhöhte Bedeutung zu. Entsprechend dem Grundsatz aus § 5 Abs. 1 LEPro 2007 soll daher die Siedlungsentwicklung auf raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden.

Entsprechend der Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung im Sinne des § 6 LEPro 2007 sollen die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seiner ökologischen Funktion in Einklang gebracht werden. Damit die künftige Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts erhalten bleibt, müssen entsprechende Nutzungsänderungen oder Planungen äußerst umsichtig vorgenommen werden. Das gilt insbesondere für den Schutz der Trinkwasserressourcen und die Anforderungen des globalen Klimaschutzes.

Mit der vorliegenden Planung wird den Zielen und Leitvorstellungen des LEPro 2007 - insbesondere dem Grundsatz aus § 5 Abs. 2 LEPro 2007, d. h. dem Vorrang der Innenentwicklung - entsprochen.

Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die raumordnerischen Grundsätze des LEPro 2007 und setzt den Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Die Verordnung über den LEP HR ist am 01.07.2019 in Kraft getreten und ersetzt den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B), der damit außer Kraft gesetzt wurde.

Der LEP HR trifft Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Hauptstadtregion, insbesondere zu den Raumnutzungen und -funktionen und wird als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet erlassen. Diese stellen sich in Zielen (Z) und Grundsätzen (G) der Raumordnung dar.

SenSW

Das Plangebiet befindet sich gemäß Festlegungskarte des LEP HR innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung in der Metropole Berlin (Z 3.4). Die beabsichtigten Festsetzungen (insbesondere von GE, WA und Gemeinbedarfsfläche) sind hier grundsätzlich zielführend.

Gemäß § 5 LEPro 2007 soll die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet sein. Daneben soll der Gewerbeflächenentwicklung in räumlichen Schwerpunkten mit besonderem wirtschaftlichem oder wissenschaftlichem Potenzial angemessen Rechnung getragen werden. Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentrieren (G 5.1). Dabei ist der Gestaltungsraum Siedlung der Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen (Z 5.6). In diesen Bereichen ist eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen möglich.

Die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen ist unter Berücksichtigung bzw. Beachtung der qualitativen Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung in der gesamten Hauptstadtregion möglich. Gewerbliche Bauflächen sollen bedarfsgerecht und unter Minimierung von Nutzungskonflikten an geeigneten Standorten entwickelt werden (G 2.2). Bei der Planung gewerblicher Bauflächen gelten die in G 5.1, Z 5.2, Z 5.4 und Z 6.2 festgelegten qualitativen Grundsätze und Ziele des LEP HR. Demnach sollen vorhandene Nachverdichtungspotenziale genutzt und die verschiedenen Funktionen (Arbeiten und Wohnen etc.) räumlich einander zugeordnet werden. Brachgefallene Gewerbeflächen sind auch im Sinne eines nachhaltigen Umgangs mit Flächenressourcen nachzunutzen.

Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst, nach Aussage der Gemeinsamen Landesplanung Berlin-Brandenburg ist der Bebauungsplanentwurf 9-15a mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar.

Das Ziel Z 1.2 FNP Berlin (Erhalt und Ausbau der Netzstruktur und der Flächen von Autobahnen und übergeordneten Hauptverkehrsstraßen gemäß Signatur im FNP) ist für den, an den Geltungsbereich unmittelbar angrenzenden Segelfliegerdamm zu beachten.

3.2 Flächennutzungsplan

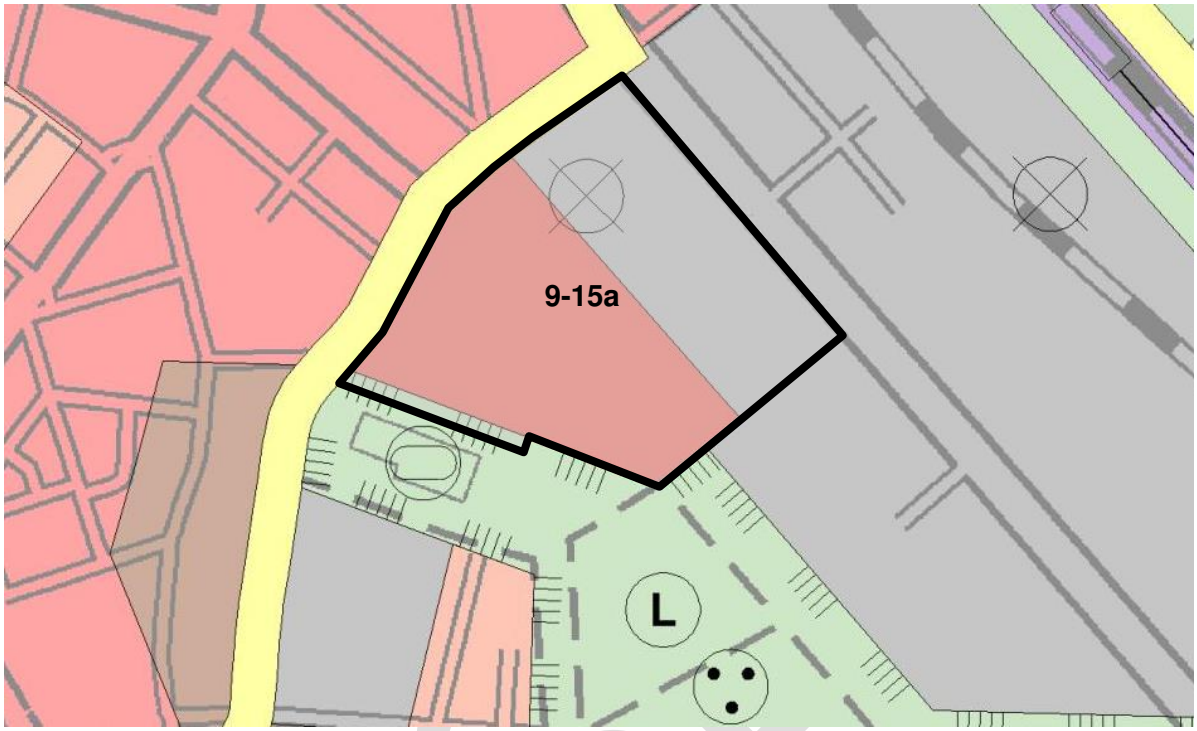
Zum Zeitpunkt der Wiederaufnahme des Bebauungsplanverfahrens 9-15a stellte der Flächennutzungsplan von Berlin (FNP) in der damals geltenden Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 28.01.2016 (ABl. S. 296), den Geltungsbereich als gewerbliche Baufläche dar. Lediglich ein Streifen im südwestlichen Randbereich war, resultierend aus den vormaligen Planungen, als Grünfläche Parkanlage / Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Die Inhalte des Bebauungsplanentwurfs 9-15a waren demnach in Teilen nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar.

Aus diesem Grund erfolgte im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB die FNP-Änderung „Treptow-Köpenick - Johannisthal / östlich Segelfliegerdamm am Landschaftspark“ (lfd. Nr. 03/17) zur Anpassung der Darstellungen des FNP an die für den Geltungsbereich definierten Entwicklungsziele, indem der ca. 12 ha umfassende südliche Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanentwurfs 9-15a in den Darstellungen des FNP von einer gewerblichen Baufläche in eine Wohnbaufläche W 1 (GFZ über 1,5) Nr. 03/17) geändert wurde. Die FNP-Änderung „Treptow-Köpenick - Johannisthal / östlich Segelfliegerdamm am Landschaftspark“ (lfd. Nr. 03/17) ist mit Bekanntmachung vom 11.12.2018 in Kraft getreten (ABl. Nr. 1/2019, S. 8).

Im Flächennutzungsplan (FNP) von Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 02.09.2021 (ABl. S.3809), ist der nördliche Teil des Geltungsbereichs als gewerbliche Baufläche, der südliche Teil des Geltungsbereichs als Wohnbaufläche W 1 dargestellt. Die Darstellung des als Teil der Grünfläche Parkanlage /

Landschaftsschutzgebiet dargestellten Streifens im südwestlichen Randbereich wurde nicht geändert, ist jedoch aufgrund der geringen Größe der Fläche (ca. 0,6 ha) in Folge der Generalisierung des FNP zu vernachlässigen.

Abbildung 3: FNP Berlin, Stand: aktuelle Arbeitskarte (Ausschnitt)



3.3 Landschaftsprogramm (LaPro)

Das Landschaftsprogramm (LaPro) einschließlich Artenschutzprogramm für Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.04.2016 (ABl. 24, S. 1314) stellt auf der Grundlage des Berliner Naturschutzgesetzes (NatSchG Bln) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.05.2013 (GVBl. S. 140) die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege sowie darauf aufbauende Maßnahmen in Grundzügen dar. Es enthält Entwicklungsziele und Maßnahmen zu den Bereichen Naturhaushalt / Umweltschutz, Biotop- und Artenschutz, Landschaftsbild, Erholung / Freiraumnutzung und Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption, die in die Planung eingestellt und entsprechend berücksichtigt wurden.

Die Aussagen der einzelnen Teilpläne des LaPro zum Plangebiet sind dem Umweltbericht (Kap. II.1.2) zu entnehmen.

Landschaftsplan

Für das Plangebiet liegt kein Landschaftsplan vor.

SEN SS

Landschaftsschutzgebiet „Ehemaliges Flugfeld Johannisthal“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt an das festgesetzte Landschaftsschutzgebiet (LSG) 48 „Ehemaliges Flugfeld Johannisthal“(Verordnung zum Schutz der Landschaft des ehemaligen Flugfeldes Johannisthal und über das Naturschutzgebiet ehemaliges Flugfeld Johannisthal im Bezirk Treptow-Köpenick von Berlin vom 04.09.2002, verkündet am 25.01.2003 (GVBl. S. 14), zuletzt geändert durch Verordnung vom 28.11.2008 (GVBl. S. 446)). Zur Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplans 9-15a war die Entlassung einer Teilfläche im westlichen Randbereich des Bebauungsplans aus dem Landschaftsschutzgebiet notwendig. Da die vormalige Abgrenzung des Landschaftsschutzgebiets Teilflächen der Gewerbegebiete einschloss, wurde eine entsprechende Änderung der Schutzgebietsverordnung vorgenommen und die Abgrenzung um die Bestandteile der Gewerbegebiete reduziert.

Im Bebauungsplan XV-68a ist das LSG „Ehemaliges Flugfeld Johannisthal“ als öffentliche Parkanlage (Landschaftspark Johannisthal) festgesetzt.

3.4 Stadtentwicklungsplanungen (StEP)

StEP Wohnen 2030

Der Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 (StEP Wohnen 2030) wurde vom Senat von Berlin am 20.08.2019 beschlossen und ersetzt damit den StEP Wohnen 2025. Grund für die Neufassung war die anhaltend starke Zunahme der Bevölkerung Berlins, die im Zeitraum von 2011 bis 2016 um rund 245.000 Menschen gewachsen ist und die auch weiterhin jährlich um die Größenordnung einer Mittelstadt zunimmt. Zwar war 2019 nur eine geringe Zunahme und 2020 eine Stagnation der Einwohnerzahlen zu verzeichnen, die reale Entwicklung hat jedoch insgesamt die Wachstumsannahmen des StEP Wohnen 2025 deutlich übertroffen.

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand des im StEP Wohnen 2030 dargestellten neuen Stadtquartiers „Johannisthal/Adlershof“ als eines von insgesamt 16 definierten neuen Stadtquartieren im Land Berlin. Das Stadtquartier selbst ist als Wohnungsneubaustandort von mehr als 200 Wohneinheiten dargestellt. Das Plangebiet ist als Einzelvorhaben mit 1.000 Wohneinheiten und mehr erfasst, das mittelfristig zu realisieren ist.

StEP Wirtschaft 2030

Der Berliner Senat hat am 30.04.2019 den Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 (StEP Wirtschaft 2030) beschlossen. Mit dem StEP Wirtschaft 2030 werden Flächen für die produzierenden Wirtschaftsunternehmen gesichert und für eine Aktivierung und Entwicklung vorbereitet. Der StEP Wirtschaft 2030 baut auf dem StEP Industrie und Gewerbe aus dem Jahr 2011 auf und schreibt diesen fort.

Gemäß StEP Wirtschaft 2030 liegt das Plangebiet unmittelbar westlich des Bereichs Adlershof, für den als räumliches Leitbild die Entwicklung von „Zukunftsorten“ zur Vernetzung von Wissenschaft und Wirtschaft definiert ist. Das Gebiet liegt in der Vorteilslage Flughafen BER (v. a. Gewerbe- und Büronutzung).

Mit Überarbeitung des StEP Wirtschaft im Jahr 2019 wurde das Plangebiet aus der Gebietskulisse des EpB herausgenommen. Der EpB-Standort 27 „Johannisthal“ erstreckt sich nunmehr östlich und nördlich des Groß-Berliner Damms und des Plangebiets.

In der Arbeitskarte „Integrierte Stadtentwicklungsplanung 2030 - Gewerbliche Bauflächen und Wohnbauflächenpotenziale“ erfolgt eine Zusammenführung der Ziele des StEP Wirtschaft 2030 und des StEP Wohnen 2030. Darin ist für den nördlichen Teil des Plangebiets

SenSW

das Ziel übernommen, die gewerblichen Bauflächen des FNP aktiv zu sichern und zu entwickeln. Der südliche Teil des Plangebiets ist entsprechend den räumlichen Schwerpunkten des StEP Wohnen 2030 als Wohnungsneubaustandort ab 200 Wohneinheiten dargestellt.

StEP Zentren 2030

Der Senat von Berlin hat am 12.03.2019 den Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 (StEP Zentren 2030) beschlossen. Der StEP Zentren 2030 ersetzt den StEP Zentren 3 aus dem Jahr 2011 und enthält rahmengebende Vorgaben zur Weiterentwicklung der Berliner Zentren- und Einzelhandelsstruktur, um sowohl die Zentren als auch ein angemessenes ergänzendes Versorgungsnetz zu sichern und zu stärken.

Das nächstgelegene Hauptzentrum „Bahnhofstraße (Köpenick)“ befindet sich ca. 5 km nordöstlich des Plangebiets. Der nordwestlich des Plangebiets gelegene Bereich um den Bahnhof Schöneweide ist als Stadtteilzentrum „Zentrum Schöneweide“ definiert. Unmittelbar daran angrenzend findet sich die Fachmarktagglomeration „Schnellerstraße“. Als Ortsteilzentrum ist der Bereich „Dörpfeldstraße“ östlich des Plangebiets ausgewiesen. Südlich des Plangebiets sind die bezirklichen Fachmarktstandorte „Stubenrauchstraße“ und „Eisenhutweg“ aus dem bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept in den StEP 2030 übernommen.

StEP Mobilität und Verkehr 2030

Am 02.03.2021 hat der Berliner Senat den Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr 2030 (StEP MoVe) verabschiedet. Der StEP MoVe definiert, beschreibt und konkretisiert als verkehrsträger- und themenübergreifendes Planwerk die strategischen Leitlinien und den künftigen Handlungsbedarf der Verkehrspolitik im Land Berlin. Er dient als Rahmen für weitere verkehrsbezogene Planwerke (z. B. zu Nahverkehr, Rad- und Fußverkehr oder Wirtschaftsverkehr), die damit auf einheitlichen Annahmen und Zielstellungen aufbauen.

Der StEP MoVe steht vor dem Hintergrund einer klimafreundlichen und umweltschonenden Mobilität und weist gesamtstädtische Ziele, Handlungserfordernisse und Maßnahmen für einen Planungshorizont bis 2030 aus. Eines der vorrangigen Ziele ist es, den Anteil des Umweltverbunds am Gesamtverkehr von heute 74 % auf 82 % (30 % Fußverkehr, 29 % ÖPNV, 23 % Radverkehr) im Jahr 2030 zu erhöhen.

Unter dem Leitgedanken einer nachhaltigen Verkehrspolitik soll Berlin im Sinne der Mobilitätswende zu einer mobilen und lebenswerten Stadt mit menschenfreundlichen, umweltverträglichen, klimaschonenden und sozial gerecht ausgestalteten Verkehrsangeboten entwickelt werden.

Die einzelnen Ziele gliedern sich wie folgt:
- Sozial: Gewährleistung gleicher Mobilitätschancen, unabhängig von Lebenssituation, Mobilitätseinschränkungen, Geschlecht, Alter und Einkommen
- Räumlich: Erhalt der polyzentrischen Struktur Berlins durch Verbesserung der Nahmobilität und einer räumlichen Entwicklung entlang bestehender Schienenverkehrsverbindungen; Sicherstellung der Leistungsfähigkeit für alle ÖPNV-Nutzenden in der inneren Stadt; Ausbau der Infrastruktur mit Qualitätssteigerungen und Angebotsausweitungen, insbesondere für den ÖPNV in der äußeren Stadt
- Ökologisch: Reduzierung des Anteils fossiler Kraftstoffe im Verkehr; Reduzierung des Flächenverbrauchs; Anteilssteigerung des Umweltverbunds am Modal Split
- Ökonomisch: Verbesserung insbesondere schienen- und wasserstraßengebundener Transportwege im Waren-Fernverkehr; Entwicklung stadtverträglicher Sammel-, Verteil- und Umschlagstandorte mit klimaschonender Logistik; optimierte Abwicklung touristischer Verkehre
- Institutionell: Effiziente ressort-, länder- und akteursübergreifende Abstimmungen von Maßnahmen; transparente Beteiligung und Information der Öffentlichkeit

SenSW

Der Bebauungsplan entspricht den im StEP MoVe genannten raumstrukturellen Maßnahmen R3 „Entwicklung und Erschließung von Flächen entsprechend der Priorisierung in den Stadtentwicklungsplänen Wohnen, Wirtschaft und Zentren“ und R7 „Bauliche Ergänzung und Wiedernutzung brachgefallener, bereits erschlossener Flächen“. Der StEP MoVe enthält u. a. die folgenden Infrastrukturmaßnahmen in unmittelbarer Nähe des Plangebiets: Öffentlichen Verkehr I39 „Neubau der Straßenbahnstrecke Karl-Ziegler-Straße – Schöneweide“, I99 „Verkehrslösung Schöneweide“ und I101 „Umsetzung Lärmminderungsplanung auf ausgewählten Straßen“.

StEP Klima

Der Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima), vom Senat von Berlin am 31.05.2011 beschlossen, widmet sich als strategisches räumliches Konzept den räumlichen und stadtplanerischen Aspekten des Klimas in Berlin. Im Mittelpunkt steht dabei die Anpassung der städtischen Planungen an dem Klimawandel, ergänzt werden aber auch die Anstrengungen im Klimaschutz. Aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen befindet sich der StEP Klima derzeit in Überarbeitung durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Referat Stadtentwicklungsplanung (StEP Klima 2.0).

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans (u.a. Baumpflanzungen, Dachbegrünungen) wird den Vorgaben des StEP Klima grundsätzlich entsprochen. Eine Erläuterung der inhaltlichen Aussagen des StEP Klima zum Plangebiet findet sich im Umweltbericht (vgl. Kap. II.1.2).

StEP Klima KONKRET

Der StEP Klima wird durch den Stadtentwicklungsplan Klima KONKRET (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Juni 2016) ergänzt. Mit dem StEP Klima KONKRET werden die geltenden Inhalte des StEP Klima vertieft, profiliert und Handreichungen für die Praxis geliefert, insbesondere bezüglich der Maßnahmen zur Anpassung Berlins an die Folgen des Klimawandels. Diesbezügliche Aussagen sind auch dem Umweltbericht zu entnehmen (vgl. Kap. II.1.2).

3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

3.5.1 Berlin Strategie | Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030 (StEK 2030)

Im Herbst 2014 vom Senat als Leitbild für die wachsende Stadt verabschiedet, greift die Berlin Strategie | Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030 (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, März 2015) als integriertes Konzept die bestehenden Berliner Planungen und Programme auf und entwickelt davon ausgehend ein Leitbild für die gesamtstädtische Entwicklung. Regionale Planungen (z. B. Leitbild Berlin-Brandenburg, Masterplan Industriestadt) sind hierbei genauso in den Erarbeitungsprozess eingeflossen wie gesamtstädtische bzw. teilräumliche Konzepte (z. B. StEP Wohnen, StEP Verkehr, Planwerk Innere Stadt). Gleichzeitig ist das StEK 2030 eng mit den Ergebnissen der neuen Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2011-2030 sowie dem Demographie-Konzept verzahnt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-15a liegt innerhalb des Transformationsraums Schöneweide-Adlershof-BER als einem von berlinweit insgesamt zehn im StEK 2030 definierten Transformationsräumen und reicht von Oberschöneweide über Adlershof und das nördliche Grünau bis zum Hauptstadtflughafen BER. Hier sollen die neuen Möglichkeiten zwischen Flughafen und Innenstadt aktiv für Wirtschaft und Wissenschaft sowie für die weitere Gestaltung eines urbanen Lebensraums genutzt werden.
Die wesentlichen Ziele für Adlershof sind in diesem Kontext die kurz- und mittelfristige Realisierung von gewerblichem und Wohnungsneubau sowie die stärkere Verknüpfung der Multifunktionalität Adlershofs, bestehend aus Wohnen, Arbeiten, Studieren und Freizeit.

3.5.2 Lärmaktionsplan

Mit der Entwicklung und Umsetzung von Lärmminderungsplänen soll die aus dem Verkehr (als Hauptverursacher von Lärm) resultierende hohe Umweltbelastung in Berlin vermindert werden. In diesem Kontext hat das Land Berlin im Jahr 2008 einen ersten gesamtstädtischen Lärmaktionsplan aufgestellt, der regelmäßig fortgeschrieben wird.

Mit Senatsbeschluss vom 23.06.2020 ist der Lärmaktionsplan 2019-2023 in Kraft getreten. Mittels diesem werden die aktuellen Handlungsfelder und Maßnahmen identifiziert, die in den kommenden Jahren zu bearbeitet und umzusetzen sind. Dazu zählen die zukünftige Mobilität in neuen Stadtquartieren, ein Tempo 30 Konzept, Ruhige Gebiete und städtische Ruhe- und Erholungsräume oder auch das Verhalten im Straßenverkehr. Der Lärmaktionsplan 2019-2023 enthält ein umfassendes Arbeitsprogramm für die kommenden Jahre und erfasst den unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Segelfliegerdamm. Zudem liegt das Plangebiet im erweiterten Untersuchungsraum des Modellprojekts Sterndamm (Lärmaktionsplan Berlin 2019-2023, Anlage 9: Modellprojekt Sterndamm).

Eine detaillierte Darstellung der die vorliegende Planung betreffenden Inhalte des Lärmaktionsplans ist Bestandteil des Umweltberichts (Kap. II.1.2, Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes).

3.5.3 Luftreinhalteplan

Der Luftreinhalteplan für Berlin, 2. Fortschreibung, wurde am 23.07.2019 vom Senat von Berlin beschlossen. Erste Maßnahmen befinden sich bereits in der Umsetzung. Ziel ist die weitere Verbesserung der Luft- und der Lebensqualität im Land Berlin.

Bezüglich des Plangebiets werden im Luftreinhalteplan Aussagen zur Belastung mit verkehrsbedingten Luftschadstoffen für den Segelfliegerdamm und den Groß-Berliner Damm getroffen. Demnach liegt die Feinstaub- und Stickstoffdioxidbelastung entlang dieser Straßen so weit unter den gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwerten der 39. Bundesimmissionsschutzverordnung (39. BImSchV), dass - auch unter Berücksichtigung der in Folge der vorliegenden Planung entstehenden Zunahme des Anliegerverkehrs - die Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV im Geltungsbereich weiterhin eingehalten werden.

Eine konkrete Erläuterung zu der vorliegenden Belastung des Plangebiets durch verkehrsbedingte Luftschadstoffe ist dem Kapitel 1.2 des Umweltberichts zu entnehmen.

3.5.4 Planwerk Südostraum

Das Planwerk Südostraum Berlin (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Juni 2009) ist eines der insgesamt vier Planwerke, die als informelle Planung das System der Flächennutzungsplanung in den Teilbereichen Berlins ergänzen, in denen eine starke Veränderungsdynamik Anlass zu konzentrierter Steuerung gibt und die von Bedeutung für die gesamtstädtische Entwicklung sind. Das Bebauungsplangebiet 9-15a ist Teil des Vertiefungs- und Handlungsraums Adlershof des Planwerks Südostraum und als Baufläche / Baustruktur mit der Kategorie „gesamträumliche Planung“ dargestellt.

3.5.5 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Innerhalb der Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Johannisthal / Adlershof“ kommt das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ aufgrund der in Entwicklungsmaßnahmen geltenden, speziellen Regelungen des besonderen Städtebaurechts nicht zur Anwendung.

3.6 Bereichsentwicklungsplanung

Die derzeit aktuellen fachlichen Teilpläne der Bereichsentwicklungsplanung des Bezirks Treptow-Köpenick sind das Zentren- und Einzelhandelskonzept, die Uferkonzeption, das Soziale Infrastrukturkonzept 2016 (SIKo 2016) und die Radverkehrskonzeption.

Die Aussagen und Ziele dieser fachlichen Teilpläne der Bereichsentwicklungsplanung des Bezirks Treptow-Köpenick sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Sie stellen sich wie folgt dar:

3.6.1 Zentren- und Einzelhandelskonzept Treptow-Köpenick

Die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) hat in ihrer Sitzung am 21.07.2016 das Zentren- und Einzelhandelskonzept 2016 für den Bezirk Treptow-Köpenick beschlossen, das weiterhin Bestand hat.
Das Plangebiet liegt außerhalb der Flächenkulisse der bezirklichen Zentrenhierarchie. In räumlicher Nähe befinden sich das Nahversorgungszentrum „Johannisthal“ und das Stadtteilzentrum „Zentrum Schöneweide“ nordwestlich des Plangebiets sowie das Ortsteilzentrum „Dörpfeldstraße (Adlershof)“ und das Nahversorgungszentrum „Adlershofer Tor“ südöstlich des Plangebiets. Gemäß bezirklichem Zentrenkonzept ist Einzelhandel außerhalb dieser Zentren nur in dem der Gebietsversorgung dienenden Umfang zulässig.

Im Bebauungsplan 9-15a ist eine entsprechende Steuerung durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in den Gewerbegebieten festgesetzt (vgl. Kap. III.3.1.3). Somit steht die Planung den Zielen des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepts nicht entgegen.

3.6.2 Radwegekonzept Treptow-Köpenick

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

Entlang des Groß-Berliner Damms und des Segelfliegerdamms verlaufen Hauptrouten, innerhalb des Landschaftsparks Nebenrouten des bezirklichen Radwegenetzes. Des Weiteren verläuft entlang des Groß-Berliner Dammes eine Route des Berliner Ergänzungsnetzes. Für den Geltungsbereich selbst werden im Radwegekonzept keine Aussagen getroffen.

3.6.3 Soziales Infrastrukturkonzept 2016 (SIKo 2016)

Für den wachsenden Bezirk Treptow-Köpenick wurden 2016 im Rahmen des berlinweit neu eingeführten Planungsinstruments des Sozialen Infrastrukturkonzepts (SIKo) in Abstimmung mit den zuständigen Senatsverwaltungen die Versorgungsbedarfe der sozialen und grünen Infrastruktur ermittelt. Das SIKo 2016 (Stand Dezember 2017, Teilplan der BEP) wurde durch das Bezirksamt Treptow-Köpenick (BA-Beschluss 239/18 vom 15. 11.2018) verabschiedet, der Beschluss des SIKo durch die BVV erfolgte am 16.05.2019.

Das SIKo 2016 analysiert die Versorgung des Bezirks mit sozialer und grüner öffentlicher Infrastruktur, stellt Potenzialflächen zur Deckung des steigenden Bedarfs aufgrund des Wohnungsneubaus dar und zeigt Handlungserfordernisse zur Sicherung/ Entwicklung der sozialen und grünen Infrastruktur auf. Bezugsgröße für die Bedarfsermittlung sind die Bevölkerungsprognose Berlin 2015-2030 und die berlinweit abgestimmten Richt- und Orientierungswerte.

Für das mit dem Bebauungsplan 9-15a festgesetzte neue Wohnquartier weist das SIKo auf das Erfordernis zur Schaffung weiterer Grundschulplätze in zumutbarer Entfernung und auf die Deckung der benötigten Kitaplätze direkt im neuen Wohngebiet hin.

3.6.4 Uferkonzeption Treptow-Köpenick- Landschaftsplanerisches Konzept zur stadträumlichen Qualifizierung der Uferlagen im Bezirk Treptow-Köpenick

Die Uferkonzeption Treptow-Köpenick (Landschaftsplanerische Konzept zur stadträumlichen Qualifizierung der Uferlagen im Bezirk Treptow-Köpenick) wurde durch das Bezirksamt Trep-

tow-Köpenick (BA-Beschluss Nr. 496/16 vom 18.10.2016) und die Bezirksverordnetenversammlung (BVV-Beschluss Nr. 0066/06/17 vom 30.03.2017) als fachlicher Teilplan des Fachplans „Grün- und Freiraum“ der bezirklichen Bereichsentwicklungsplanung beschlossen.

Sie stellt die strategischen Ziele und Visionen für die Uferlagen des Stadtbezirks dar, formuliert Leitbilder und gibt generalisierend Auskunft über Handlungsperspektiven und Handlungserfordernisse für vergleichbare Abschnitte.

Das Plangebiet ist kein Bestandteil der Darstellung der Uferkonzeption.

3.7 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Das Plangebiet des Bebauungsplans 9-15a wird im Nordwesten durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans **XV-54b** für den Segelfliegerdamm (festgesetzt am 22.01.2001) und im Nordosten durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans **XV-54ab** für den Groß-Berliner Damm (festgesetzt am 26.06.2006) begrenzt. Im Süden und Südwesten schließen die Geltungsbereiche der Bebauungspläne **XV-68a** für den Landschaftspark Johannisthal (festgesetzt am 18.12.2002) und **XV-68a-1** für das Grundstück Segelfliegerdamm 47 A (Westfuge Landschaftspark) (festgesetzt am 16.10.2013) an. Im Südosten des Geltungsbereichs grenzt der Bebauungsplan **9-15b** für die Grundstücke Groß-Berliner Damm 82a, 84, 88 und teilweise 82 (festgesetzt am 15.11.2016) an.

Mit Aufstellungsbeschluss vom 17.02.2020 wurde der Bebauungsplan 9-15b-1 „Grundschule am Landschaftspark“ aufgestellt, mittels dessen der festgesetzte Bebauungsplan 9-15b auf einer Teilfläche geändert und ein Schulstandort zur Deckung des - u. a. in Folge des Bebauungsplans 9-15a - entstehenden zusätzlichen Bedarfs an Grundschulplätzen planungsrechtlich gesichert werden soll. Das Verfahren soll in Abhängigkeit von der Entscheidung über das Erfordernis eines weiteren Grundschulstandorts fortgeführt werden.

Für eine Teilfläche am südwestlichen Rand des Geltungsbereichs setzt der Bebauungsplan XV-68a (festgesetzt am 18.12.2002) eine öffentliche Grünfläche - als Teil der Westfuge des Landschaftsparks - fest. Da die Westfuge im Rahmen der Umsteuerung um ca. 20 m nach Süden verschoben wurde und mittels des Bebauungsplans XV-68a-1 planungsrechtlich gesichert wurde, wurde der verbleibende Geländestreifen dem Geltungsbereich 9-15a zugeschlagen. Mit Festsetzung des Bebauungsplans 9-15a werden die geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans XV-68a für die betreffende Teilfläche außer Kraft gesetzt.

3.8 Ergänzende Gutachten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 9-15a

3.8.1 Verkehrsuntersuchung

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung zum vorliegenden Bebauungsplan 9-15a wurde auf Basis der im Geltungsbereich geplanten Nutzungen die Verträglichkeit der verkehrlichen Auswirkungen mit dem Umfeld untersucht (LK Argus GmbH, Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplanverfahren 9-15a „Areal Müller-Erben“, Berlin, 16.12.2021). Dabei wurde von einem Nutzungsspektrum von 1.800 Wohneinheiten, 4,9 ha Büronutzungen und 9,8 ha Produktion ausgegangen.

Zur Erschließung des Areals ist der Anschluss des festgesetzten Wohnquartiers über die Planstraße B (Wohnstraße) als T-Einmündung an den Segelfliegerdamm und des festgesetzten Gewerbebereichs über die Planstraße A (Gewerbestraße) als T-Einmündung an die Gerhard-Sedlmayr-Straße vorgesehen. Zudem ist ein Anschluss der Planstraße A an den Segelfliegerdamm für Rechtsabbieger geplant.

SenSBW

Im Ergebnis der Verkehrsuntersuchung ist davon auszugehen, dass die festgesetzte Bebauung täglich rund 4.320 zusätzliche Kfz-Fahrten (werktags) zur Folge hat. Für den Verkehrsfluss auf dem Groß-Berliner Damm stellt die erhöhte Verkehrsbelastung kein Kapazitätsproblem dar. Am Segelfliegerdamm erreichen die Verkehrsmengen die Kapazitätsgrenzen des Straßenquerschnitts. In der Leistungsfähigkeitsberechnung zeigte sich, dass die Anschlüsse der Planstraße A an das Straßennetz leistungsfähig sind.

Da die Aufkommensermittlung inklusive aller Anpassungen zwischen den Jahren 2017 und 2019 stattfand, wurde sie unter Anwendung des „Systems repräsentativer Verkehrsbefragungen“ (SrV) für Berlin von 2013 erstellt.
Im März 2020 wurde das SRV 2013 vom SrV 2018 abgelöst. Unter Anwendung des aktuellen SrV 2018 ergäbe sich für das gesamte Plangebiet ein geringfügig höheres Kfz-Verkehrsaufkommen von nunmehr 4.360 Kfz-Fahrten/24 h. Dies stellt eine Steigerung um 40 Kfz-Fahrten/24 h dar und entspricht damit einer Erhöhung um 0,93 % gegenüber den unter Anwendung der SrV 2013 ermittelten Werten (< 1 % Erhöhung). Diese geringfügige Erhöhung des Verkehrsaufkommens wird insbesondere auch deshalb als vernachlässigbar eingeschätzt, da sich diese zusätzlichen 40 Kfz auf den gesamten Werktag verteilen. In der Spitzenstunde sind das - unter Annahme eines 10%igen Spitzenstundenanteils - lediglich vier zusätzliche Kfz-Fahrten für das gesamte Plangebiet. Diese vier Kfz-Fahrten teilen sich zudem auf die verschiedenen Zu- und Ausfahrten des Plangebiets auf. Eine nennenswerte Zunahme an den Knotenpunkten wäre somit nicht feststellbar.

Da die in Folge aufgeführten Werte an keinem der untersuchten Knotenpunkte im Grenzbereich zwischen „Leistungsfähigkeit“ und „keine Leistungsfähigkeit“ liegen, führen die geringfügig höheren Zahlen nicht zu zusätzlichen Einschränkungen der im Folgenden dargestellten Leistungsfähigkeiten.

Knotenpunkte

Der Anschluss des Plangebiets über die Planstraße B (Wohnstraße) ist als nicht signalisierte T-Einmündung zwar rechnerisch leistungsfähig, bietet allerdings kaum Kapazitätsreserven. Eine Lichtsignalanlage (LSA) am Knotenpunkt Segelfliegerdamm / Planstraße B ist demnach verkehrsbedingt nicht notwendig, wird aber empfohlen, da damit die leistungsfähige Abwicklung aller Kfz-Verkehrsmengen ermöglicht und auch die Querungssituation für Fußgänger verbessert wird. Die Lichtsignalanlage kann jedoch zu einer Erhöhung der Lärmimmissionen im Umfeld führen (vgl. Kap. I.3.8.2). Die Leistungsfähigkeit des Knotens wird darüber hinaus mit je einer separaten Linksabbiegerspur im Segelfliegerdamm und in der Planstraße B erhöht. Diese Maßnahmen sind in der festgesetzten Verkehrsfläche (Segelfliegerdamm) bzw. der festzusetzenden Verkehrsfläche (Planstraße B) möglich und wurden mit den Fachbehörden abgestimmt.
Der Knotenpunkt Segelfliegerdamm / Groß-Berliner Damm ist zukünftig in Folge der geplanten Verlagerung von derzeit noch auf dem Sterndamm liegenden Verkehren (vgl. A.I.3.5.23.5.2, Lärmaktionsplan) sowie durch das Hinzukommen der Straßenbahntrasse selbst im Prognosenullfall nur mit der Einrichtung eines zweiten Linksabbiegers vom Segelfliegerdamm in den Groß-Berliner Damm oder bei Reduzierung der Verkehrsmengen auf dem Segelfliegerdamm leistungsfähig. Um den zusätzlichen Linksabbiegestreifen sowie regelkonforme Fuß- und Radverkehrsanlagen im Ausfahrbereich des Segelfliegerdamms zum Groß-Berliner Damm vorsehen zu können, ist eine Anpassung der Straßeninfrastruktur durch Aufweitung des Straßenraums zu Lasten der gewerblichen Bauflächen im Bebauungsplan 9-15a erforderlich. Hierzu wurde im Rahmen des Gutachtens eine Vorplanung in Abstimmung mit den betroffenen Fachbehörden erstellt. Die zusätzlich benötigten Flächen werden im Bebauungsplan 9-15a als Verkehrsfläche festgesetzt. Der Erhalt der Leistungsfähigkeit durch die o. g. Maßnahmen ist gutachterlich nachgewiesen worden.

Der inzwischen abgeschlossene Ausbau des Knotenpunkts Groß-Berliner-Damm / Gerhard-Sedlmayr-Straße / Benno-König-Straße ist nach erfolgter Anpassung der Signalzeitenpläne

leistungsfähig. Der Knoten wurde mit einer Lichtsignalanlage versehen. Mit einer Fahrbahnbreite von 6,5 m bietet die Gerhard-Sedlmayr-Straße ausreichend Platz für den Begegnungsfall zweier entgegenkommender Lkw.

Durchgangsverkehr

Um nicht gebietsbezogene Durchgangsverkehre vom Segelfliegerdamm zum Groß-Berliner Damm im Plangebiet, insbesondere durch das Wohngebiet, zu unterbinden, sind im Rahmen der Straßenentwurfsplanung entsprechende Maßnahmen zu konkretisieren. Im Bereich der zentral gelegenen Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“ wird angestrebt, u. a. durch Fahrbahneinengungen und Aufpflasterungen bzw. vergleichbare bauliche Maßnahmen, eine Verkehrsberuhigung zu erreichen. Auch soll der Querschnitt der Planstraße B in unmittelbarer Nähe zur Einmündung in die Planstraße A (auf Höhe des Übergangsbereichs zwischen den Wohngebieten WA 5 und WA 6 zu den nördlich daran angrenzenden Gewerbegebieten) – etwa durch Fahrbahneinengungen – so schmal gestaltet werden, dass die Verbindung für den Schwerverkehr unattraktiv ist. Unterstützend sind hier ebenfalls Aufpflasterungen o. ä. vorgesehen.

Jedoch lassen sich derartige Maßnahmen zum einen im Bebauungsplan nicht sichern, zum anderen kommt die Festsetzung bzw. nachgeordnete Anordnung eines verkehrsberuhigten Bereichs aus Sicht der zuständigen bezirklichen Fachbehörde (SGA) aufgrund der erwarteten Verkehrsmengen im vorliegenden Fall nicht in Betracht (vgl. V.6, Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange). Es ist jedoch von einer späteren verkehrsbehördlichen Anordnung von Tempo 30 auf der Planstraße B auszugehen.

Die festgesetzten Privatstraßen dienen ausschließlich der Erschließung der daran angrenzenden Wohngebiete, mit Durchgangsverkehren ist hier somit nicht zu rechnen. Demnach lässt die voraussichtliche Verkehrsbelastung der privaten Verkehrsflächen die Ausgestaltung als Mischverkehrsfläche zu, welche eine geringe Breite der erforderlichen Straßenprofile ermöglicht.

Rad- und Fußwege

Die vorhandenen Radwege am Groß-Berliner Damm verfügen über eine Breite von rund 1,6 m. Sie entsprachen zum Zeitpunkt des Baus den gängigen Richtwerten. Die Anlagen am Segelfliegerdamm sind im gesamten Verlauf rund 1,5 m breit. Aufgrund der geplanten Verdichtung sowie den allgemeinen strategischen Zielen zur Stärkung des Radverkehrs sind breitere Radverkehrsanlagen wünschenswert. Gemäß Berliner Mobilitätsgesetz sind an Hauptverkehrsstraßen beidseitig mindestens 2 m breite Radverkehrsanlagen vorzusehen.
Zudem sind die aus dem Mobilitätsgesetz resultierenden Anforderungen für die zukünftige Ausbaubreite von Gehwegen zu berücksichtigen. In Rücksprache mit den betroffenen Fachbehörden soll dieser Ausbau zunächst nur in jenen Bereichen erfolgen, in denen der Segelfliegerdamm - etwa durch das Einfügen zusätzlicher Linksabbiegerspuren - neu gegliedert wird. Mit Ausnahme des Knotens Segelfliegerdamm / Groß-Berliner Damm erfolgt der Ausbau innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche. Eine vollständige Aufweitung wird nicht weiterverfolgt, da diese u.a. den Erhalt, der an der Straßenbegrenzungslinie stehenden denkmalgeschützten historischen Einfriedung, gefährden würde.

Entlang des Groß-Berliner Damms sollen sichere und attraktive Wegeverknüpfungen zu den Straßenbahnhaltestellen geschaffen werden, um damit eine direkte Verbindung zwischen Wohngebieten und Haltestellen ermöglichen. In Höhe der Wohnbebauung am Segelfliegerdamm sind keine Querungsanlagen vorhanden. Durch eine zusätzliche Querungshilfe am Knotenpunkt Segelfliegerdamm / Königsheideweg könnte die Situation verbessert und eine sichere Erreichbarkeit der Haltestelle Segelfliegerdamm / Waldstraße gewährleistet werden. Sollten die starken Prognosebelastungen eintreffen, könnte der bestehende Fußgängerüberweg an der Waldstraße nicht ausreichen. Durch den Fußgängerüberweg in Höhe der Einmündung Waldstraße und die im Ergebnis eines weiteren Bebauungsplanverfahrens am

Knotenpunkt Segelfliegerdamm / Walther-Huth-Straße vorgesehene Lichtsignalanlage bestehen zukünftig weitere Möglichkeiten zur Querung des Segelfliegerdamms.

Stellplätze

In Berlin besteht, ausgenommen für mobilitätseingeschränkte Personen, keine Pflicht zur Herstellung von Pkw-Stellplätzen. Nach der Ausführungsvorschrift für Stellplätze sind im Zusammenhang mit den angenommenen gewerblichen Einrichtungen insgesamt 19 Behindertenstellplätze vorzusehen.

Um den Stellplatzbedarf innenhalb der festgesetzten Wohngebiete decken zu können, wurde im Verkehrsgutachten - unter Berücksichtigung der angestrebten Zielgrößen für preisgebundenen bzw. geförderten Wohnungsbau - ein rechnerischer Bedarf von 1.126 Bewohnerstellplätzen ermittelt. Für Beschäftigte, Besucher und Kunden sowie den Wirtschaftsverkehr des gesamten Plangebiets besteht im werktäglichen Mittel in den nachfragestärksten Tagesstunden theoretisch ein Bedarf von ca. 310 Stellplätzen. Der Bedarf für den gewerblichen Teil des Plangebiets liegt im werktäglichen Mittel in der Spitze zwischen 11 und 12 Uhr bei 285 Stellplätzen, davon entfallen rund 260 Stellplätze auf den Bedarf der Beschäftigten der gewerblichen Nutzungen. In dem als Wohngebiet vorgesehenen Teil des Plangebiets beläuft sich der Stellplatzbedarf für den Wirtschaftsverkehr auf 4 Stellplätze in der nachfragestärksten werktäglichen Tagesstunde und für den Besucherverkehr (Besucher der Bewohner) im werktäglichen Mittel auf rund 20 Stellplätze in der nachfragestärksten werktäglichen Tagesstunde (17 bis 18 Uhr). Lediglich an den Wochenenden ist in den Nachfragespitzen eine Nachfrage von bis zu 60 Stellplätzen zu erwarten. Der Wochenendwert soll jedoch nicht maßgeblich sein, da hiermit Überkapazitäten - und somit Anreize zum Abstellen der PKW im Straßenraum - geschaffen werden würden. Der im Rahmen der Verkehrsuntersuchung ermittelte Stellplatzbedarf wurde mit den zuständigen Fachbehörden (BA Treptow-Köpenick, SenUVK) abgestimmt und wird von diesen mitgetragen. Das in den festzusetzenden Straßenräumen mögliche Stellplatzangebot ist entsprechend der vorliegenden Vorplanung (ZechCon, Stand: 02/2021) von den zuständigen Fachbehörden als ausreichend bestätigt worden, selbst wenn sich die Stellplatzflächen aufgrund von ggf. notwendigen Anpassungen der straßenbegleitenden Versickerungsmulden geringfügig verringern sollten.

Im Verkehrsgutachten wurde festgestellt, dass für Radfahrer entsprechend den Ausführungsvorschriften für Stellplätze (Ausführungsvorschriften zu § 49 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) über Stellplätze für Kraftfahrzeuge für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzende sowie für Abstellplätze für Fahrräder - AV Stellplätze) insgesamt 3.600 Fahrradstellplätze (2 pro WE) an den Wohngebäuden und 188 Fahrradstellplätze an den gewerblichen Einrichtungen vorzusehen sind.

Mit Aktualisierung der AV Stellplätze vom 15.07.2020 (ABl. S. 4318; berichtigt ABl. S. 4513) wurden jedoch während des Bebauungsplanverfahrens die Richtzahlen für Fahrrad-Abstellplätze angepasst. Demnach sind nunmehr an den geplanten Wohngebäuden ein Fahrradstellplatz je Wohnung mit bis zu 50 m², zwei Fahrradstellplätze je Wohnung mit bis zu 75 m², drei Fahrradstellplätze je Wohnung mit bis zu 100 m² und vier Fahrradstellplätze je Wohnung mit mehr als 100 m² vorzusehen. Die erforderlichen Fahrrad-Abstellplätze innerhalb der festgesetzten Gewerbegebieten variieren in Abhängigkeit von der festgesetzten Nutzung und Größe der gewerblichen Einrichtungen (AV Stellplätze vom 15.07.2020, Anlage 2 - Richtzahlen für Abstellplätze für Fahrräder). Die Festlegung der jeweils erforderlichen Fahrrad-Abstellplätze erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Der innerhalb der Verkehrsuntersuchung ermittelte Stellplatzbedarf wurde mit den zuständigen Fachbehörden (BA Treptow-Köpenick, SenUVK) abgestimmt und wird von diesen mitgetragen.

3.8.2 Schallschutzgutachten

Zur Bewältigung der schalltechnischen Restriktionen im Plangebiet und der einzubeziehenden Umgebung wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, Schallschutzgutachten zum Bebauungsplanverfahren 9-15a in Berlin Johannisthal / Adlershof, Berlin, Fortschreibung vom 18.11.2021). Es wurden die künftigen Geräuscheinwirkungen prognostiziert und entsprechend den gesetzlichen Vorschriften beurteilt. Dabei waren die unterschiedlichen Lärmarten aus Verkehr, Gewerbe und Sport zu berücksichtigen. Zudem wurden die Auswirkungen des Verkehrslärms, die sich aufgrund des durch das Vorhaben induzierten Verkehrs auf die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen ergeben, ermittelt und beurteilt.

Die zu erwartenden Lärmimmissionen wurden anhand einer Ausbreitungsrechnung ermittelt. Die Beurteilung innerhalb des Geltungsbereichs erfolgte zum einen bei freier Schallausbreitung. Zum anderen wurden die Geräuscheinwirkungen unter Berücksichtigung konzeptioneller Gebäudestrukturen untersucht sowie Möglichkeiten der Konfliktreduzierung ausgearbeitet und Wege zur planungsrechtlichen Sicherung aufgezeigt.

Im Ergebnis des Fachgutachtens sind die im Plangebiet festgesetzten Wohngebiete und Gemeinbedarfsflächen durch aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen vor Verkehrs-, Gewerbe- und Sportanlagenlärm zu schützen.

Erforderlich werden aktive Lärmschutzmaßnahmen in den Gewerbegebieten (Festlegung von Emissionskontingenten) sowie passive Lärmschutzmaßnahmen in den Wohngebieten wie Errichtung abschirmender Gebäuderiegel, Festlegungen zu Gebäudehöhen, lärmoptimierte Grundrissausrichtungen, verglaste Herstellung von Außenwohnbereichen. Die Gemeinbedarfsfläche ist durch eine straßenseitige Lärmschutzwand oder eine gleichwertige andere Maßnahme vor Verkehrslärm zu schützen.

Im Einzelnen werden die Maßnahmen im Umweltbericht (Kap. II.2.2.1) sowie im Kapitel „Immissionsschutz“ (Kap. III.3.6) beschrieben.

3.8.3 Fachgutachten Regenentwässerung

Zur Abschätzung der im Plangebiet anfallenden Niederschlagsmenge und zur Prüfung der Möglichkeiten einer Bewirtschaftung des Niederschlagwassers innerhalb der Baugebiete wurde zum vorliegenden Bebauungsplan 9-15a ein Entwässerungskonzept erarbeitet (Dahlem Beratende Ingenieure GmbH & Co. Wasserwirtschaft KG; Fachgutachten Regenentwässerung Bebauungsplanverfahren 9-15a „Areal Müller-Erben“, Darmstadt, 07.10.2020).

Im Rahmen der gutachterlichen Betrachtungen konnte festgestellt werden, dass das im Plangebiet aufkommende Niederschlagswasser trotz ungünstiger Randbedingungen (Altlasten, geringer Grundwasserflurabstand) mit sehr wenigen Ausnahmen nahezu vollständig verdunstet und dezentral innerhalb der Baugebiete bzw. der Straßenräume über Mulden versickert werden kann.

Zur dezentralen Regenwasserbewirtschaftung innerhalb der einzelnen Baugebiete ist eine Kombination von Gründächern und Versickerungsmulden vorzusehen. Auf mindestens 50 % der Dachflächen soll mit Ausnahme der denkmalgeschützten Gebäude eine extensive Dachbegrünung erfolgen. An die öffentliche Kanalisation sind ggf. lediglich die Übergangsbereiche der Planstraßen A und B zum übergeordneten Straßennetz anzuschließen (60 l/s bei Tn= 5 Jahre und D=5 Minuten), da voraussichtlich der zur Versickerung notwendige Mindestabstand zwischen Muldensohle und zeHGW nicht eingehalten werden kann.

Auf Grundlage der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) von maximal 0,4 in den Allgemeinen Wohngebieten und 0,6 in den Gewerbegebieten, der Nutzungsmaße in der Gemeinbedarfsfläche, der festgesetzten Überschreitungsmöglichkeiten dieser GRZ für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sowie der Vorgabe von Gründächern ist eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung in allen Baugebieten prinzipiell möglich. Die genaue

Ausgestaltung der Versickerungsanlagen ist im Baugenehmigungsverfahren zu konzipieren und abzustimmen.

Eine Sonderstellung nimmt der (zukünftig verkleinerte) Denkmalbereich ein, da hier nicht die gleichen Randbedingungen wie im restlichen Plangebiet angesetzt werden können. So ist eine Dachbegrünung nicht oder nur für die festgesetzten Neubauten möglich. Auch wurde zur Wahrnehmbarkeit der verbleibenden denkmalgeschützten Gebäude die annähernd im gesamten Geltungsbereich notwendige Anhebung des Oberflächenniveaus zum Erreichen des geforderten Abstands zum zeHGW geprüft und mit den Belangen des Denkmalschutzes abgewogen. Die Anhebung des Oberflächenniveaus ist im Ergebnis der Gespräche auf ein Mindestmaß zu begrenzenden und in ausreichendem Abstand zu den zu erhaltenden Gebäuden durchzuführen.

Im nördlichen Teil der Fläche (WA 2.1) um das denkmalgeschützte ehem. Verwaltungsgebäude (Gebäude 16) ist aufgrund des ausreichenden Abstands zum zeHGW eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über Mulden auch ohne Dachbegrünung möglich. Bei dem festgesetzten Neubau innerhalb der Fläche a-b-c-d-a hingegen ist, analog zu den übrigen WA, eine extensive Dachbegrünung auf mindestens 50 % der Dachflächen vorgesehen. Nicht befahrene befestigte Flächen innerhalb der Baufelder (z. B. Wege) werden wasserdurchlässig befestigt. Die Oberflächenabflüsse im Bereich der Fläche a-b-c-d-a können über flache Mulden (20 cm) versickert werden. Um den geforderten Abstand zum zeHGW (= 33,7 m über NHN) zu erzielen, muss eine leichte Anhebung des Geländes auf 34,9 m über NHN erfolgen.

Auf der südlich an das WA 2.1 angrenzenden Gemeinbedarfsfläche soll in Abstimmung mit dem Denkmalschutz ebenfalls keine Dachbegrünung erfolgen. Die Abflüsse der Dachflächen und der zulässigen Nebenanlagen werden dezentral auf der Gemeinbedarfsfläche versickert. Für das von den Gebäuden anfallende Niederschlagswasser wurde hier zunächst die Versickerung in Mulden mit einer Einstautiefe von 20 cm bestätigt, da hierfür rechnerisch ausreichend Flächen zur Verfügung stehen. Das auf den Dachflächen anfallende Wasser ist in die Mulden zu leiten. Das in den tiefer gelegenen Bereichen unmittelbar um die Bestandsgebäude anfallende Niederschlagswasser ist flächig zu versickern, wasserundurchlässige Oberflächen sind hier zu vermeiden. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass dies zu Lasten der Flexibilität bei der Freiflächengestaltung geht. Im Rahmen der Planungskonkretisierung sind in Abstimmung mit den Wasser- und Denkmalschutzbehörden geeignete Lösungen zu entwickeln. Im südlichen Teil des Denkmalbereichs (WA 2.2) ist ebenfalls eine extensive Dachbegrünung auf mindestens 50 % der Dachfläche vorgesehen. Hier darf die mittels Baukörperfestsetzung bestimmte Grundfläche durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne § 14 der BauNVO um lediglich 20 % überschritten werden, damit ausreichend Fläche für die Versickerung sowie für Starkregenereignisse zur Verfügung steht. Da das WA 2.2. nicht zum zukünftig verkleinerten Denkmalbereich gehören wird, ist hier eine Anhebung des Oberflächenniveaus unproblematisch.

Die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen (Planstraßen A und B) erfolgt über beidseitig straßenbegleitende Versickerungsmulden, die im Wechsel mit Parkbuchten angeordnet werden. Lediglich im Anschlussbereich der Planstraße A an die Gerhard-Sedlmayr-Straße und der Planstraße B an den Segelfliegerdamm ist ein Rückhalt in abgedichteten Mulden bzw. ein Direktanschluss an die öffentliche Kanalisation vorgesehen. Die Möglichkeit zu Versickerung der Oberflächenabflüsse der Privatstraßen wurde in einseitig (Planstraße C) bzw. wechselseitig (Planstraße D) angeordneten Mulden bzw. Tiefbeeten nachgewiesen. Die im Bebauungsplan festzusetzenden Stellplatzflächen sind wasserundurchlässig herzustellen, die Entwässerung erfolgt über Versickerungsmulden, die im Wechsel mit den Stellplätzen angeordnet werden können.

Da das Plangebiet gemäß Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal vom 31.08.1999 (GVBl. S. 522), geändert durch Verordnung vom 06.04.2009 (GVBl. S. 168), überwiegend in

der Schutzzone III A und teilweise in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Johannisthal liegt, sind wasserrechtliche Genehmigungen für die Muldenversickerungen bei der Wasserbehörde einzuholen.

Im Gutachten wird darauf verwiesen, dass zur Berücksichtigung der Folgen des Klimawandels und zur Überflutungsvorsorge im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die Empfehlungen für die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung und für die Starkregenvorsorge zu beachten sind. Das Vorliegen ausreichender Überflutungsflächen wurde für den gesamten Geltungsbereich belegt. Im Denkmalbereich sind z. T. gesonderte Lösungen zu wählen und im Rahmen der Baugenehmigung abzustimmen. Die Musterfestsetzungen für Dachbegrünungen und zum Schutz vor Schäden durch Starkregen gemäß Rundschreiben Nr. 4/2018 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vom 15.11.2018 sind anzuwenden.

Als wesentliche Voraussetzungen für die Umsetzung des Regenwasserbewirtschaftungskonzepts werden weiterhin definiert:

- keine metallischen Dachflächen
- keine Betriebe mit wassergefährdenden Stoffen
- Die belebte Oberbodenzone im Bereich von Versickerungsanlagen muss den stofflichen Anforderungen der Zustandsklasse Z0 gemäß LAGA entsprechen.
- Aufgrund der hohen Grundwasserstände ist davon auszugehen, dass die Gebäude mit wasserdruckhaltender Abdichtung hergestellt werden, so dass der Abstand der Versickerungsanlage zum Gebäude unkritisch ist. Es wird dennoch empfohlen einen Abstand von 2,00 m einzuhalten.
- Da im überwiegenden Teil des Geltungsbereichs eine Anhebung des Oberflächenniveaus zu erfolgen hat, ist gemäß Arbeitsblatt 601 der Berliner Wasserbetriebe (BWB) prinzipiell der kF-Wert von 2*10-5 m/s anzusetzen.

Diese Anforderungen sind jedoch nicht im Bebauungsplan festsetzungsfähig, sie sind im Rahmen der Planumsetzung zu berücksichtigen.

Benötigter Flächenbedarf bei maximaler baulicher Ausnutzung und überschlägige Aussagen zur Lage der Flächen

In den Wohngebieten soll die Versickerung in den Innenhöfen erfolgen. Der Flächenbedarf für Versickerungsmulden mit einer Tiefe von 20 cm beträgt 5 % der Gesamtfläche des jeweiligen WA. In den Gewerbegebieten soll die Versickerung ortsnah am Entstehungsort des Oberflächenabflusses vorgenommen werden, da die Zuführung oberirdisch erfolgt. Der Flächenbedarf für Versickerungsmulden mit einer Tiefe von 20 cm beträgt 7 % der Gesamtfläche des jeweiligen GE.

Im Denkmalbereich wird bei einer angenommenen Muldentiefe von 20 cm für die Versickerung eine Fläche von 260 m² im WA 2.1, 370 m² im WA 2.2 (bei einer GR-Überschreitung von maximal 10 %) und 380 m² auf der Gemeinbedarfsfläche benötigt.

Für die Verkehrsflächen wird eine Muldentiefe von 30 cm angenommen. In den Planstraßen A und B beträgt der Flächenbedarf für die straßenbegleitenden Versickerungsmulden demnach mindestens 12 %, in den Privatstraßen je nach Versickerungsanlage zwischen 9 % und 13 % der jeweiligen Verkehrsfläche. Im Falle von periodischen Starkregenereignissen kann das Wasser auf den Straßenflächen zurückgehalten werden, demnach werden für Starkregenereignisse keine zusätzlichen Flächen benötigt. Der Fuß- und Radweg zwischen GE 1 und GE 2.1 erhält eine wegebegleitende 20 cm tiefe Mulde innerhalb der Verkehrsfläche.

Voraussetzungen für eine Versickerung in den jeweiligen Baufeldern

SenSBW

Da der zu erwartende höchste Grundwasserstand (zeHGW) im Gebiet bei 33,7 m über NHN liegt, ist in Teilbereichen eine Geländeerhöhung erforderlich. Die Sohle der Versickerungsanlagen muss grundsätzlich auf mindestens 34,7 m über NHN liegen. Die zu entwässernden Flächen müssen so angeordnet werden, dass ihr Abfluss den Versickerungsanlagen oberflächig zugeführt werden kann. In kontaminierten Bereichen, in denen eine Versickerungsanlage errichtet wird, muss ein Bodenaustausch stattfinden. Im Bereich der Mulden muss der Boden bis 2,0 m unter Muldensohle den stofflichen Anforderungen Z0 gemäß LAGA M20 TR Boden entsprechen.

Gemäß Stellungnahme der zuständigen Fachbehörde (Schreiben v. 04.03.2020) darf eine Versickerung nur auf altlastenfreien Flächen erfolgen und es reicht nicht aus, wenn nur im Bereich der Mulden ein Bodenaustausch bis 2,0 m unter Muldensohle vorgenommen wird. Kontaminierte Böden sind vollständig zu entfernen. Dies ist bei der Baufeldreifmachung zu berücksichtigen.

Aussagen zur „Grünfuge“ (zentrale Flächen mit Pflanzbindung) und zum Starkregenmanagement

Der als „Grünfuge“ vorgesehene Bereich zwischen Gewerbe- und Wohngebieten soll nicht primär als Versickerungsfläche für die angrenzenden Baugebiete herangezogen werden, da hier aus Gründen des Eingriffsausgleichs und der Gebietsdurchgrünung auch Baumpflanzungen erfolgen sollen. So wurde gutachterlich bestätigt, dass eine vollständige Versickerung außerhalb der Pflanzbindungsflächen p1 und p2 möglich ist. Die Pflanzbindungsflächen sollen aber im Falle eines Starkregens eine Retentionsfunktion, für die bei seltenen Starkregen anfallenden überschüssigen Abflüsse aus den angrenzenden Baugebieten, übernehmen. Hierfür ist eine Geländemodellierung mit Gefälle in Richtung „Grünfuge“ herzustellen. Die Machbarkeit dieses Ansatzes wurde ebenfalls bestätigt.

Bei den weiter entfernt liegenden Baugebieten GE 1, GE 2.1, GE 2.2, WA 3 und WA 8 kann der Starkregen komplett innerhalb der Baufelder überflutungsfrei zwischengespeichert werden. Dies ist durch eine im Vergleich zu den Freiflächen erhöhte Anordnung von Gebäudeeingängen, Lichtschächten etc. möglich.
In den Planstraßen A und B erfolgt ein temporärer Rückhalt bei Starkregen im Bereich der Fahrbahn und den Parkbuchten, die beide ca. 20 cm unter den Gehbahnen liegen. Die vereinfachte Bilanzierung ergab für Starkregen einen geringen Wasserstand von ca. 3 cm. Die Mulden in der Planstraße C wurden im Gutachten so großzügig bemessen, dass sie auch bei Starkregen nahezu den kompletten Zufluss aus der Planstraße C überflutungsfrei zwischenspeichern können (hierzu ist eine Muldentiefe von 30 cm erforderlich). Für extreme Starkregen ist ein Überlauf in die angrenzende Fläche mit Pflanzbindung vorzusehen. Bei der Planstraße D kommt es bei Starkregen zu einem temporären Rückhalt im Straßenraum. Hierzu müssen die Geländehöhen im Bereich der angrenzenden Baufelder auf ca. 35,2 m über NHN gelegt werden, dies entspricht der Gehweghöhe der Planstraßen A und B.

3.8.4 Denkmaldokumentation

Als Grundlage für eine hinreichende Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange und als Voraussetzung für die Bearbeitung von Abrissanträgen wurde auf Anforderung der zuständigen Fachbehörden für den im Plangebiet gelegenen Denkmalbereich eine umfassende Denkmaldokumentation erstellt (Beaune Immobilien GmbH, Dokumentation vor Abbruch und Umbau zum Denkmalbereich 09045243 (Segelfliegerdamm 1/45 in Johannisthal), Berlin, 04.06.2019).

4. Entwicklung der Planungsüberlegungen

4.1 Allgemein

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-15a liegt innerhalb des förmlich festgelegten städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Berlin-Johannisthal/ Adlershof“.

In Folge des Umsteuerungsbeschlusses aus dem Jahr 2003 wurde mit dem Bebauungsplanverfahren 9-15 zunächst das Planungsziel verfolgt, das Plangebiet als Gewerbegebiet festzusetzen und somit die gewerblichen Bestandsflächen planungsrechtlich zu sichern und zu entwickeln.

Aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen im Land Berlin, die durch einen starken Druck auf den Wohnungsmarkt und die Dringlichkeit zur Schaffung neuen Wohnraums gekennzeichnet sind, besteht nunmehr die Absicht, den südwestlichen Teil des Geltungsbereichs entsprechend den ursprünglichen Planungszielen als Wohnbaufläche zu entwickeln.

Mit den Eigentümern wurden in einer im Jahr 2016 unterzeichneten Grundlagenvereinbarung die Grundzüge der Nutzung und Erschließung sowie der zukünftigen Eigentumsverhältnisse vereinbart. Darauf aufbauend wurde im November 2021 eine Abwendungsvereinbarung für die im Eigentum der Erbengemeinschaft verbleibenden Wohnbauflächen und ein Kaufvertrag für die von Berlin anzukaufenden Flächen für Gewerbe, Gemeinbedarf, kostengünstigen Wohnungsbau und öffentliche Straßen unterzeichnet.

4.2 Städtebauliches Gutachterverfahren

Zur städtebaulichen Konkretisierung der in der Grundlagenvereinbarung definierten Planungsziele wurde in Abstimmung zwischen den Vertretern der Eigentümer, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und der Adlershof Projekt GmbH (seit Feb. 2019 WISTA.Plan GmbH), Entwicklungsträger als Treuhänder des Landes Berlin, zwischen März und Juli 2017 ein konkurrierendes städtebauliches Gutachterverfahren durchgeführt.

Wesentliche Kriterien bei der Entwicklung der städtebaulichen Konzepte waren u. a.:

- Entwicklung eines attraktiven gemischten Stadtquartiers
- Angemessene bauliche und funktionale Verknüpfung mit der Umgebung
- Erarbeitung eines robusten, entwicklungsfähigen Städtebaus
- städtebauliche und funktionale Integration der zu erhaltenden Denkmalsubstanz
- Erarbeitung städtebaulicher und freiraumgestalterischer Lösungen zum Übergang zwischen Gewerbe und Wohnen
- Erarbeitung baulicher Lösungen zum Umgang mit bestehenden und künftigen Lärmimmissionen
- Adressbildung des Gesamtareals z.B. durch bauliche, eindeutige Erkennbarkeit der Parzellierung und Zuordenbarkeit durch Gebäude- und Erschließungsstruktur
- Erarbeitung eines sparsamen funktionsfähigen Erschließungskonzepts
- Erarbeitung von Lösungsvorschlägen für den ruhenden Verkehr
- Qualitätvolle Freiraumgestaltung und -vernetzung der Freiflächen

Ziel des Gutachterverfahrens war es, aus den Beiträgen eine städtebauliche Grundlage für die Konkretisierung des Bebauungsplanentwurfs 9-15a zu fixieren.

Im Ergebnis des Gutachterverfahrens wurde das städtebauliche Konzept der Freien Planungsgruppe Berlin (FPB) durch ein aus Vertretern der Eigentümer, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, des Bezirks sowie zwei unabhängigen Architekten bestehendes Auswahlgremium als Siegerentwurf gekürt und als Grundlage für die weitere Bearbeitung des Bebauungsplanentwurfs 9-15a ausgewählt.

Städtebauliches Konzept

SenSBW

Das prämierte städtebauliche Konzept ist durch eine deutliche funktionale und gestalterische Trennung zwischen den gewerblichen Flächen im Norden und den Wohnbauflächen im Süden des Plangebiets gekennzeichnet, die mittels eines zentral gelegenen, von Nordwesten nach Südosten verlaufenden, parkartig gestalteten Grünflächenbands („Grünfuge“) geschaffen wird.

Die nördlichen Teile des festgesetzten Wohnquartiers (im Bebauungsplan 9-15a WA 1, WA 4, WA 5, WA 6 und WA 7) sind durch klare Blockrandstrukturen gekennzeichnet, die jedoch großzügig geschnitten sind und somit eine gewisse Flexibilität offenhalten. Im Süden des festgesetzten Wohnquartiers, zum Landschaftspark Johannisthal hin, ist dagegen eine aufgelockertere Bebauung vorgesehen (im Bebauungsplan 9-15a WA 3 und WA 8). Diese wird im Südwesten (WA 3) durch einen Gebäuderiegel begrenzt, der dem Schutz des Quartiersinneren vor dem Sportlärm der südlich angrenzenden Sportanlage dienen soll.

Auf den gewerblichen Flächen sind weitestgehend vier- bis fünfgeschossige Gebäude bzw. eine Bebauung mit Hallen in vergleichbarer Höhe vorgesehen. Entlang des Groß-Berliner Damms soll eine straßenbegleitende Bebauung entstehen. Neben einer baulichen Fassung des Einmündungsbereichs der Gerhard-Sedlmayr-Straße in den Groß-Berliner Damm umfasst das Konzept die Errichtung einer städtebaulichen Dominante in Form eines 10-geschossigen Hochpunkts an der Ecke Segelfliegerdamm / Groß-Berliner Damm, der gleichzeitig den nördlichen Eingang in das Entwicklungsgebiet „Berlin-Johannisthal / Adlershof“ markiert.

Der geschützte Gebäudebestand innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage Segelfliegerdamm 1 / 45 (Obj.-Nr. 09045243, s. Kap. I.2.7) kann aufgrund des schlechten Zustands der Bausubstanz nur bedingt erhalten werden und wird daher in Abstimmung mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden in Teilen überplant. Erhalten bleiben sollen das ehem. Verwaltungsgebäude (Gebäude 16), das Pförtnerhaus (Gebäude 17) mit Einfriedung, die ehem. Schmiede mit Wohlfahrtsgebäude (Gebäude 5a und 5b) und die historischen, noch erhaltenen Teile der nördlich davon gelegenen ehem. Fabrikhalle 6. Über die abgestimmten Vorgaben hinausgehend sieht das Konzept einen in der Ausschreibung nicht vorgesehenen Erhalt der Fabrikhalle 4 bzw. alternativ einen Teilneubau unter Erhalt von Bauteilen oder einen sich an der historischen Struktur orientierenden Neubau vor. Da die dadurch entstehende städtebauliche Situation das Auswahlgremium überzeugte, wurde entsprechend dessen Empfehlung ein möglicher Erhalt der Halle 4 geprüft. Da ein vollständiger Erhalt der Halle 4 u.a. aufgrund konstruktiver Mängel der ursprünglichen Halle von 1914 technisch nicht möglich ist, wurden in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde Eckpunkte für eine mögliche Neubebauung erarbeitet, die die Kubatur der Halle 4 aufgreifen und mindestens eine geschlossene Fassade zum Denkmalbereich vorsehen soll.

Im Denkmalbereich sieht das prämierte städtebauliche Konzept die Anordnung eines Stadtplatzes vor, der die Denkmale einbezieht. Östlich daran anschließend, an der zentralen Schnittstelle zwischen den einzelnen Wohnbauflächen, ist eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz vorgesehen.

Da infolge der Konkretisierung der Planung innerhalb des Bebauungsplanverfahrens erforderlich wurde, einen Großteil des Bereichs am Segelfliegerdamm als Gemeinbedarfsfläche festzusetzen und als Freifläche für die festgesetzte Kindertagesstätte zu nutzen, fand der Vorschlag zur Anlage des Stadtplatzes keine Manifestierung im Bebauungsplan.

Die Verkehrserschließung erfolgt (den Vorgaben der Aufgabenstellung entsprechend) über eine das Gewerbeareal querende Haupterschließung, von der eine zentrale Wohnerschließungsstraße mit Anbindung an den Segelfliegerdamm abzweigt. Zur Vermeidung von Durchgangsverkehr wird im städtebaulichen Konzept in Höhe des Grünzugs eine Verkehrsberuhigung in Form einer Einengung und Aufpflasterung vorgeschlagen. Zusätzlich soll im Rahmen der Planumsetzung die Planstraße B im Bereich des zentralen Spielplatzes mit baulichen

Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung ausgeführt werden, um ein sicheres Erreichen der öffentlichen Grünanlage zu ermöglichen. Eine planungsrechtliche Sicherung derartiger Maßnahmen im Bebauungsplan ist nicht möglich, daher sind diese für sinnvoll erachteten Maßnahmen im Rahmen der Ausführungsplanung umzusetzen. Auch wird die Festsetzung bzw. nachgeordnete Anordnung als verkehrsberuhigter Bereich seitens der zuständigen bezirklichen Fachbehörde (SGA) abgelehnt (vgl. V.6, Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange).

Die weitere Erschließung der Wohngebiete erfolgt über Privatstraßen. Die im Siegerentwurf vorgesehene zusätzliche Anbindung einer Privatstraße an den Segelfliegerdamm wurde nicht in den vorliegenden Bebauungsplan 9-15a übernommen.

Zur besseren inneren Vernetzung des Gebiets für Fußgänger und Radfahrer, insbesondere auch für die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner sowie die Beschäftigten angrenzender Gewerbebetriebe, sollen zusätzliche vom Kfz-Verkehr unabhängige Fuß- und Radwegeverbindungen innerhalb der zentralen „Grünfuge“ sowie zwischen Groß-Berliner Damm und Landschaftspark Johannisthal geschaffen werden.

Der ruhende Verkehr wird im prämierten städtebaulichen Konzept in einem Mischsystem aus Tiefgaragen, ebenerdigen Stellplätzen, Gemeinschaftsgarage und Parkplätzen am Fahrbahnrand untergebracht.

Den vom Auswahlgremium formulierten Empfehlungen folgend wurde der Beitrag der FPB, der sich durch seine klare Struktur und einen robusten Städtebau auszeichnet, hinsichtlich der angestrebten Bruttogeschossfläche (BGF), des baulichen Hochpunkts, der Staffelgeschosse, des Stellplatznachweises, der Gebäude- und Wohnungstypologie sowie der Anforderungen des Immissionsschutzes überarbeitet.

SenSBW

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

1. Einleitung

Der Umweltbericht beinhaltet zum Verfahrensschritt nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Planvorhabens auf der Basis des abgestimmten Bebauungsplanentwurfs. Er beruht u.a. auf den Ergebnissen der Erhebungen des Biotop- und Baumbestands, der Fauna und der Eingriffsbewertung. Darüber hinaus fanden die Fachgutachten zur Prüfung artenschutzrechtlicher Belange sowie zum Verkehr, zu Lärmimmissionen (Schallschutzgutachten) und zur Regenwasserversickerung Berücksichtigung.

Der Umweltbericht orientiert sich an der Gliederung der Anlage 1 zum Baugesetzbuch sowie der Mustergliederung zur Begründung von Bebauungsplänen in Berlin.

Der Bebauungsplan 9-15a ist mit Teilungsbeschluss vom 18.01.2011 aus dem Bebauungsplanverfahren 9-15, aufgestellt am 05.10.2003, hervorgegangen. Bei dem vorliegenden Bebauungsplan 9-15a handelt es sich somit um die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens 9-15 mit veränderten Planungszielen. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 9-15 erfolgte vor der BauGB-Novelle im Jahr 2017, ebenso die frühzeitige Beteiligung gemäß 4 Abs. 1 BauGB, die in der Zeit vom 05.04.2005 bis zum 22.04.2005 durchgeführt wurde. Somit basieren der vorliegende Umweltbericht und dessen Gliederung unter Anwendung der Überleitungsvorschrift nach § 245c Abs. 1 BauGB auf den vor dem 13.05.2017 geltenden Rechtsvorschriften des Baugesetzbuchs.

Die Umweltbelange, die durch die Umweltprüfung geschützt werden sollen, haben sich im Bebauungsplanentwurf 9-15a nicht in der Art geändert, dass die Stellungnahmen der zuständigen Behörden in der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs.1 BauGB von 2005 bezüglich der Umweltprüfung nicht mehr kompatibel zu den jetzigen Umweltbelangen sind.

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan 9-15a sieht eine städtebauliche Neuordnung des im nördlichen Teil der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Johannisthal / Adlershof“ gelegenen Areals zwischen Segelfliegerdamm und Groß-Berliner Damm vor. In dem ca. 21,4 ha großen Plangebiet sollen unter besonderer Berücksichtigung der historischen Bedeutung des Ortes als Gewerbestandort durch jahrzehntelanges Brachliegen entstandene städtebauliche Missstände beseitigt werden. War mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 9-15 im Jahr 2003 und der erfolgten Teilung in die Bebauungspläne 9-15a und 9-15b im Jahr 2011 zunächst eine rein gewerbliche Gebietsentwicklung vorgesehen, erfolgte, nachdem das Bebauungsplanverfahren mehrere Jahre ruhte, eine Änderung der Zielsetzung in der Gebietsentwicklung. Aufgrund des stetig steigenden Wohnraumbedarfs in Berlin soll nun neben der planungsrechtlichen Etablierung von Gewerbenutzungen ein Teil des Geltungsbereichs als Wohnbaufläche festgesetzt werden. Darüber hinaus erfolgt zur Deckung des in Folge der Planung entstehenden Bedarfs an sozialen Infrastruktureinrichtungen innerhalb des Geltungsbereichs die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche - insbesondere zur Unterbringung einer Kindertagesstätte.

Wesentliche Voraussetzung für die gesteuerte städtebauliche Entwicklung der Flächen ist - neben der Altlastensanierung und der Beräumung - eine öffentliche Erschließung einschließlich der Neuordnung der Leitungsmedien.

Im Einzelnen sollen die im nördlichen und nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs gelegenen Flächen als Gewerbegebiete (GE 1 bis GE 4; GRZ 0,6 mit Beschränkung der Überschreitung durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO um 20 %) und die südlichen und westlichen Teile des Geltungsbereichs als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden (WA 1 bis 8: GRZ ≤ 0,4). Die Allgemeinen Wohngebiete WA 2.1 und 2.2 sollen bestandsorientiert

festgesetzt werden, die rechnerische GRZ beträgt 0,37 bzw. 0,55; im Allgemeinen Wohngebiet WA 2.2 soll eine Beschränkung der GRZ-Überschreitung durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO auf 25 % erfolgen). Für die Überschreitung der festgesetzten GRZ bzw. Grundfläche gilt in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2.1 und WA 4 der in § 19 Abs. 4 BauNVO geregelte Wert von 50%. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3, WA 5, WA 6 und WA 7 gelten abweichende Überschreitungsmöglichkeiten (**textliche Festsetzung Nr. 10**), die über dem in der BauNVO vorgegebenen Wert von 50% liegen. Dies liegt insbesondere darin begründet, dass sich in diesen Wohngebieten das Gesamtquartier vernetzende Wegeflächen befinden sollen (Flächen G1 bis G5, G7), die die für die Wohngebietsentwicklung selbst benötigten Nebenflächen entsprechend erhöhen.

Am Segelfliegerdamm ist zudem die Festsetzung einer rund 7.500 m² großen Gemeinbedarfsfläche mit einer rechnerischen GRZ von 0,28 vorgesehen.

Innerhalb der Gewerbegebiete werden maximale Gebäudehöhen von 56,2 m über NHN, das entspricht einer Höhe von 21 m über Geländeoberkante (GOK), festgesetzt. Die Mindesthöhe entlang Segelfliegerdamm und Groß-Berliner Damm beträgt 50,2 m über NHN (≙ 15 m ü. GOK). Am Knotenpunkt dieser Straßen, der gleichzeitig den nördlichen Auftakt des Entwicklungsgebiets darstellt, ist die Errichtung einer Höhendominate mit einer Höhe von mindestens 56,2 m über NHN (≙ 21 m ü. GOK) und maximal 70,2 m über NHN (≙ 35 m ü. GOK) zulässig. In den Wohngebieten WA 1 sowie WA 3 bis WA 8 ist eine fünf- bis sechsgeschossige Bebauung mit einer maximalen Gebäudehöhe von 53,2 m bzw. 56,3 m über NHN (≙ 16 m bis 19,1 m ü. GOK). zulässig. Die festgesetzten Baugrenzen ermöglichen in den Wohngebieten eine - auch aus Immissionsschutzgründen erforderliche - geschlossene Blockrandbebauung (Errichtung abschirmender Gebäuderiegel).

Für den die ehemalige Halle 7 ersetzenden Neubau im WA 2.1 soll eine maximale Gebäudehöhe von 47,2 m über NHN festgesetzt werden, da sich das künftige Gebäude dem angrenzenden denkmalgeschützten Verwaltungsbau (Gebäude 16) baulich deutlich unterordnen soll. Die ehemalige Halle 7 hat laut historischer Bauakte eine Bestandshöhe von 11 m, das ehemalige Verwaltungsgebäude eine Bestandshöhe von 15,1 m. Die maximal zulässige Oberkante im Bereich der ehemaligen Halle 7 entspricht einer Gebäudehöhe von maximal 12,0 m über Geländeoberfläche und liegt deutlich unter der Bestandhöhe des Gebäudes 16.

Die maximal zulässige Höhe für einen die Halle 4 ersetzenden Neubau soll mit 51,2 m über NHN festgesetzt werden. Laut historischer Bauakte weist die Halle 4 eine Bestandshöhe von ca. 6 m / 12,5 m auf. In Anlehnung daran wird für den zwingend II-geschossigen Bereich im WA 2.2 eine Höhe von 43,2 m über NHN - das entspricht einer Gebäudehöhe von 8 m - und für den zwingend IV-geschossigen eine Höhe von 51,2 m über NHN - das entspricht einer Gebäudehöhe von 16 m - OK bestimmt. Somit wäre ein Erhalt der konstruktiven Elemente des 1950 eingebauten Mittelschiffs im Rahmen der Festsetzungen möglich.

Historisch bedeutsame und denkmalgeschützte Fabrikgebäude (Zeugnisse der frühen deutschen Luftfahrtgeschichte) am Segelfliegerdamm sollen - soweit möglich - saniert und in die zukünftige Gebietsentwicklung integriert werden.

Am Segelfliegerdamm ist innerhalb der Gemeinbedarfsfläche die Einrichtung einer Kindertagesstätte und sonstiger sozialer Infrastruktur in mehreren zu erhaltenden Baudenkmalen vorgesehen.

Die zur Erschließung des Gebiets erforderlichen öffentlichen und privaten Verkehrsflächen werden als Straßenverkehrsflächen, Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und private Verkehrsflächen festgesetzt. Im Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange soll zudem eine Verkehrsfläche festgesetzt werden, die der baulichen Erweiterung des Knotenpunkts Segelfliegerdamm / Groß-Berliner Damm zu Gunsten einer weiteren Linksabbiegerspur und breiteren Geh- und Radwegen dient.

Satzung

Zur Versorgung der neu entstehenden Wohngebiete mit öffentlichen Spielplätzen wird eine zentrale öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“ festgesetzt. Ergänzend wird die Schaffung eines weiteren Spielplatzes auf einer nahegelegenen und für die Erholungsnutzung vorgehaltenen Randfläche im angrenzenden Landschaftspark Johannisthal, einer so genannten Aktivkammer, geplant. Zur Erhöhung des Grünflächenanteils, zur Gliederung des Plangebiets und daneben auch zur Öffnung des Geltungsbereichs gegenüber den angrenzenden Quartieren wird eine weitere öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Grünverbindung“ am Segelfliegerdamm zwischen dem Wohngebiet WA 1 und den Gewerbegebieten GE 1 und GE 3 festgesetzt.

Zur Berücksichtigung von Umweltbelangen bei der Gebietsentwicklung werden im Bebauungsplan die folgenden Festsetzungen vorgenommen:

- Festsetzungen zum Schutz vor Lärm in Wohngebieten und in der Fläche für Gemeinbedarf (passive Lärmschutzmaßnahmen wie Errichtung abschirmender Gebäuderiegel, lärmoptimierte Grundrissausrichtungen, verglaste Herstellung von Außenwohnbereichen sowie die Errichtung einer straßenseitigen Lärmschutzschutzwand auf der Gemeinbedarfsfläche als aktive Lärmschutzmaßnahme)
- Festsetzungen von Emissionskontingenten in Gewerbegebieten
- Festsetzungen zur Vor-Ort-Versickerung von Niederschlagswasser in Baugebieten und der Fläche für Gemeinbedarf sowie in privaten Verkehrsflächen zur Vermeidung bzw. Verringerung negativer Auswirkungen auf den Gebietswasserhaushalt
- Beschränkung der Überschreitung der zulässigen GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO in den Gewerbegebieten und dem Wohngebiet WA 2.2 auf 20 % zur Reduzierung der überbaubaren Grundstücksflächen und damit der Versiegelungszunahme (Bodenschutz)
- Befestigung von Wegen in den Baugebieten ausschließlich in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zur Reduzierung der Bodenversiegelung (Bodenschutz)
- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Grünverbindung“ am Segelfliegerdamm mit einer Größe von ca. 2.695 m² zur Erhöhung des Grünflächenanteils, zur Gliederung des Plangebiets und zur Öffnung des Geltungsbereichs zu den angrenzenden Quartieren
- Laubbaumpflanzungen: 1 Baum je angefangener 500 m² Grundstücksfläche (Stammumfang 18-20 cm) in den Wohn- und Gewerbegebieten sowie auf Stellplätzen je 4 Stellplätze (bzw. je 2 Stellplätze bei Längsparkanordnung) ein Laubbaum (Ausgleich Schutzgut Tiere und Pflanzen, Klimaschutz, Landschaftsbild)
- Zusätzliche Laubbaumpflanzungen: 1 Baum je angefangener 150 m² Grundstücksfläche innerhalb der Flächen mit Anpflanzbindung p1 und p2 (betrifft WA 1 und WA 5 bis 7 sowie GE 3 und GE 4)
- Extensive Dachbegrünung auf mindestens 50 % aller Dachflächen in den Baugebieten (Ausgleich Schutzgut Tiere und Pflanzen, Klimaschutz), mit Ausnahme der zu erhaltenden denkmalgeschützten Gebäude
- Fassadenbegrünung von fensterlosen Außenwandflächen mit einer Größe von mehr als 100 m² mit selbstklimmenden oder rankenden Pflanzen, mit Ausnahme der zu erhaltenden denkmalgeschützten Gebäude
- Begrünungsvorgaben für acht Flächen mit Bindungen für Anpflanzungen: Ausbildung als artenreiche Wiesenflächen mit Anteilen an Strauchpflanzungen (Flächen p1, p2, p3.1, p3.2, p3.3), als Laubgebüsche (Fläche p4 und p5) oder als Trockenlebensraum mit Magerrasen (Fläche p6), ergänzende Vorgaben für Baumpflanzungen in den Flächen p1 - p3.3

- Festsetzung zur Gestaltung von Einfriedungen (nicht sichtdichte Zäune in den Wohn- und Gewerbegebieten, Freihalten der Flächen mit Pflanzbindung von Einzäunungen)
- Vorgaben zur Nutzungsentwicklung auf Altlastenflächen (Sanierungserfordernis vor Nutzungsaufnahme)

Darüber hinaus werden Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlastenflächen) ebenso gekennzeichnet, wie das Denkmalschutzensemble mit alten Fabrikgebäuden am Segelfliegerdamm.

Eine Pflanzenliste mit Arten, die zur Verwendung für Baumpflanzungen, Dachflächen- und Fassadenbegrünung, Begrünung der Versickerungsflächen und Entwicklung der Magerrasen empfohlen werden, ist der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Die überörtlichen Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege ergeben sich aus dem Bundes- und Landes-Naturschutzgesetz und dem Landschaftsprogramm/Artenschutzprogramm Berlin.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Berliner Naturschutzgesetz (NatSchG Bln)

Die übergeordneten Ziele des Naturschutzrechts sind darauf ausgerichtet, Natur und Landschaft zu schützen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, dass

- die biologische Vielfalt
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, einschließlich der
- Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, sowie
- die Vielfalt, Eigenart, Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind (§ 1 BNatSchG).

Die übergeordneten Ziele des BNatSchG werden in der schutzgutbezogenen Umweltprüfung berücksichtigt. In dem gebotenen Rahmen werden Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Ziele eingebracht. Dazu gehören insbesondere Festsetzungen zu Baumpflanzungen, zur Dach- und Fassadenbegrünung, die Begrenzung der GRZ-Überschreitung, die Versickerung von Niederschlägen innerhalb des Geltungsbereichs sowie Maßnahmen des Arten- und Biotopschutzes.

Eingriffe in Natur und Landschaft, d.h. Veränderungen der Gestaltung oder Nutzungen von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, sind zu vermeiden, zu minimieren bzw. – soweit dies nicht möglich ist – auszugleichen (§§ 14 bis 18 BNatSchG).

§ 18 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht. 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 Baugesetzbuches zu entscheiden. Nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind.

Im größten Teil des Geltungsbereichs regelt sich das Maß der zulässigen Nutzung aktuell nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich). Entsprechend der Einschätzung der planungsrechtlichen Gebietsqualität vom 26.08.1996, die sich in der Vor-Ort-Situation im Plangebiet nur teilweise widerspiegelt, ist im nördlichen Teil des Geltungsbereichs am Segelflie-

SenSBW

ger- und Groß-Berliner Damm von einer GRZ von 0,6 und im südlichen, dem Landschaftspark Johannisthal zugewandten Bereich, von einer GRZ von 0,4 jeweils inkl. Nebenanlagen und Erschließungsflächen auszugehen. An seinem Südwestrand überplant der Bebauungsplan 9-15a einen 0,6 ha großen Streifen des Bebauungsplans XV-68a. Hier gelten derzeit die Festsetzungen öffentliche Grünanlage (Westfuge des Landschaftsparks Johannisthal) und kleinteilig Straßenland. Da die Westfuge des Landschaftsparks im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens XV-68a-1 (festgesetzt am 16.10.2013), um ca. 20 m nach Süden verschoben wurde, kann der unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzende, verbleibende Geländestreifen nun im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 9-15a einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Basierend auf dem vorgenannten geltenden Planungsrecht können entstehende Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild im Geltungsbereich vollständig kompensiert werden.

Die Ergebnisse der Eingriffsbewertung und die entwickelten Maßnahmen zur Eingriffsminderung, zum Ausgleich und Ersatz sind Teil des vorliegenden Umweltberichtes. Im Detail ist die Eingriffsbewertung in einem gesonderten Bericht dargestellt.

Unabhängig von der Bewertung der Eingriffe gemäß § 1a BauGB erfolgt die Bewertung des Eingriffs in vorhandene gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 28 NatSchG Bln.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-15a kommen im südlichen Teilraum gesetzlich geschützte Trockenrasenbiotope vor. Bei einer Kartierung im Jahr 2018 betrug die Gesamtflächengröße 3.445 m². Im Ergebnis einer erneuten Überprüfung im Herbst 2021 zeigte sich aufgrund einer zunehmenden Gehölzausbreitung eine Reduzierung der als Trockenrasen einzustufenden Fläche auf 1.390 m². Der rechnerisch notwendige Ausgleichsbedarf reduziert sich dementsprechend. Davon sollen mindestens 600 m² auf einer Fläche mit Pflanzbindung im südlichen Randbereich des Geltungsbereichs kompensiert werden. Die restlichen Flächen (790 m² gemäß aktueller Erfassung) müssen außerhalb der Entwicklungsmaßnahme Johannisthal/Adlershof ausgeglichen werden. Hierfür steht abgestimmt mit dem Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirks Treptow-Köpenick eine Ausgleichsfläche am Britzer Verbindungskanal zur Verfügung.

Besonderer Artenschutz

Die Vorschriften des § 44 BNatSchG erfordern eine Prüfung, inwieweit durch den Bebauungsplan Beeinträchtigungen besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten vorbereitet werden. Für die Rechtmäßigkeit eines Bebauungsplans muss sichergestellt sein, dass das in der Bauleitplanung in Aussicht genommene Vorhaben die tatbestandlichen Voraussetzungen eines der Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG der nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 b) BNatSchG besonders geschützten Arten nicht erfüllt. Ein Eintreten der in § 44 BNatSchG verbotenen Beeinträchtigungen der besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten kann z.B. durch geeignete Schutz-, Verhinderungs- und Vorbeugemaßnahmen vermieden werden.

Sofern Verbotstatbestände erfüllt sind, kann die Rechtmäßigkeit hergestellt werden, wenn eine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG zugelassen werden kann. Die Prüfung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen zur Erteilung der Ausnahme ist dann ebenfalls Gegenstand der artenschutzrechtlichen Bewertung. Da es sich hier um ein Vorhaben gemäß § 30 bzw. § 33 BauGB handelt, sind die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote auf „europäisch“ geschützte Arten (Anhang IV der FFH-RL) und europäische Vogelarten einschließlich wiederkehrend genutzter Lebensstätten (Baumhöhlen) beschränkt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-15a kommen gefährdete europäische Vogelarten sowie die Zauneidechse vor. Weiterhin wurden Baumhöhlen als geschützte Lebensstätten erfasst und es kann trotz tiefreichender Untersuchung ein Vorkommen von Fledermäusen in Gebäuden nicht vollständig ausgeschlossen werden. Eine Betrachtung artenschutzrechtlicher Belange wurde entsprechend vorgenommen. Durch CEF-Maßnahmen im als Sammelkompensationsfläche für die Gesamtentwicklungsmaßnahme dienenden Landschaftspark Johannisthal (Schaffung von Ersatzhabitaten für Zauneidechsen und Vogelarten, Ausbringen von Ersatznistmöglichkeiten für Vögel und Fledermäuse), an Gebäuden im Bereich der Entwicklungsmaßnahme Johannisthal-Adlershof (Nistmöglichkeiten für Fledermäuse anteilig), sowie auf zwei Flächen außerhalb der Entwicklungsmaßnahme (Ersatzhabitat für Fitis) können die Eingriffe kompensiert werden. Da die Ausgleichsmaßnahmen mit Ausnahme der Ersatzmaßnahme für den Fitis vorlaufend zum Eingriff als CEF-Maßnahmen durchgeführt werden können, können Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote vermieden werden.

Baumschutzverordnung

Wegen ihrer Bedeutung für die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes bestimmt die Baumschutzverordnung, dass die gemäß § 2 BaumSchVO Bln geschützten Bäume erhalten und gepflegt werden müssen. Sie dürfen nicht ohne Genehmigung beseitigt oder in ihrem Weiterbestand beeinträchtigt werden. Gemäß § 3 Abs. 3 BaumSchVO Bln ist bei der Planung und Durchführung von Vorhaben und Maßnahmen vom Vorhabenträger sicherzustellen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen der geschützten Bäume unterbleiben.

Der Eingriff in den geschützten Baumbestand wird auf Grundlage der BaumSchVO Bln bewertet. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-15a sind 423 Bäume gemäß Baumschutzverordnung geschützt, davon können 34 erhalten werden, 389 Bäume sind voraussichtlich nicht zu erhalten. Dafür werden gemäß BaumSchVO Bln 404 Ersatzpflanzungen mit einem Stammumfang (StU) von 18-20 cm erforderlich. Gemäß den textlichen Festsetzungen erfolgen 409 Neupflanzungen in den Baugebieten. Darunter befinden sich auch die Pflanzungen zur Gliederung von Stellplatzanlagen. 52 der insgesamt 409 Bäume werden in Flächen mit Bindungen für Bepflanzung gepflanzt. Damit kann der Eingriff in den geschützten Baumbestand kompensiert werden.

Landschaftsprogramm / Artenschutzprogramm Berlin

Im Flächennutzungsplan Berlin, in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5.01.2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 02.09.2021 (ABl. S.3809), wird die Fläche als gewerbliche und Wohnbaufläche, überlagert mit dem Symbol für schadstoffbelastete Böden dargestellt. Laut FNP erfolgt die Kennzeichnung für größere Verunreinigungen und hat Warnfunktion für die nachfolgenden Planungsebenen.

Das LaPro Berlin vom 29.07.1994, zuletzt geändert am 17.06.2016, berücksichtigt die im FNP dargestellte Wohnbauentwicklung noch nicht. Es beschreibt für das Plangebiet die folgenden Ziele und Maßnahmen, die Eingang in die Planung bzw. die Bewertung der Umweltwirkungen finden:

<u>Naturhaushalt / Umweltschutz</u>

Das Plangebiet ist der Kategorie „Industrie und Gewerbe“, größtenteils mit Zusatz „mit Schwerpunkt Anpassung an den Klimawandel““ zuzuordnen. Dafür sieht das LaPro Berlin u.a. folgende Maßnahmen vor:

- Schutz angrenzender Gebiete vor Immissionen
- Förderung flächensparender Bauweise
- Förderung emissionsarmer Technologien

- Boden- und Grundwasserschutz
- Dach- und Wandbegrünung
- Erhalt/Neupflanzung von Stadtbäumen, Sicherung einer nachhaltigen Pflege
- Verbesserung der bioklimatischen Situation und der Durchlüftung

Unter Berücksichtigung der Nutzänderung gemäß FNP (Darstellung von Gewerbe- und Wohngebietsentwicklung) sind auch die folgenden, für Siedlungsgebiete geltenden Maßnahmen zu berücksichtigen:

- Erhöhung des Anteils naturhaushaltswirksamer Flächen (Entsiegelung, Dach-, Hof- und Wandbegrünung)
- Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes bei Entsiegelung
- Dezentrale Regenwasserbewirtschaftung
- Förderung emissionsarmer Heizsysteme
- Erhalt / Neupflanzung von Stadtbäumen, Sicherung einer nachhaltigen Pflege
- Verbesserung der bioklimatischen Situation und der Durchlüftung
- Erhalt, Vernetzung und Neuschaffung klimawirksamer Grün- und Freiflächen
- Vernetzung klimawirksamer Strukturen
- Erhöhung der Rückstrahlung (Albedo)

Das Bebauungsplangebiet ist nicht als Vorsorgegebiet für Luftreinhaltung, Klimaschutz oder Bodenschutz gekennzeichnet. Es befindet sich im Wasserschutzgebiet des Wasserwerkes Johannisthal/Altglienicke. Hierfür gilt:

- Sicherung eines mengenmäßigen ausreichenden und guten chemischen Zustands des Grundwassers
- Vermeidung von Bodenversiegelungen
- Verstärkte Überprüfung und Überwachung grundwassergefährdender Anlagen, ggf. Verlagerung einzelner Betriebe
- Keine Neuansiedlung von potenziell grundwassergefährdenden Anlagen
- Vorrangig Altlastensuche und -sanierung
- Besonderer Schutz von bestehenden Gewässern mit Grundwasseranschluss
- Vermeidung von dauerhaften Grundwasserfreilegungen
- Keine Verwendung von wassergefährdenden Stoffen bei Baumaßnahmen

Die Ver- und Gebote der Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal vom 31.08.1999 (GVBl. S. 522), geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 06.04.2009 (GVBl. S. 168) sind zu beachten. Obwohl die im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-15a liegenden Grundstücke formal überwiegend in der Schutzzone III A und nur zu einem untergeordneten Teil am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs in der Schutzzone III B liegen, werden sie vollständig entsprechend den Schutzbestimmungen für Schutzzone III B gemäß Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal vom 31.08.1999 (GVBl. S. 522), geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 06.04.2009 (GVBl. S. 168) behandelt.

<u>Biotop- und Artenschutz, Biotopverbund</u>

Im Programmplan Biotop- und Artenschutz ist das Plangebiet als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen dargestellt. Es gelten u.a. die folgenden Ziele:

- Erhalt der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten, außerordentlich hohen biotischen Vielfalt
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung
- Entwicklung des gebietstypischen Baumbestands
- Erhalt wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtungen

SenSBW

Gemäß der Arbeitskarte Biotopverbund und der Karte der „Zielartenverbreitung“ für den Biotopverbund liegt das Plangebiet außerhalb der für den Biotopverbund maßgeblichen und wirksamen Flächen. Unmittelbar südöstlich des Plangebiets schließt der Landschaftspark Johannisthal an, welcher als Kernfläche des Biotopverbundes ausgewiesen ist.

Landschaftsbild

Für den städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen sind u.a. folgende Ziele in die Abwägung einzubeziehen:

- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung
- Berücksichtigung ortstypischer Gestaltelemente und besonderer Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge
- Entwicklung des Grünanteils in Gewerbegebieten und auf Infrastrukturflächen (Dach- und Wandbegrünung, Sichtschutzpflanzungen im Randbereich zu sensiblen Nutzungen)
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen
- Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente; Anlage ortsbildprägender Freiflächen, begrünter Straßenräume und Stadtplätze bei Siedlungserweiterung

Der angrenzende Landschaftspark ist als prägende oder gliedernde Grün- und Freifläche eingestuft und wird dem Gestalttyp „Heide- und Magerrasen“ zugeordnet.

Erholung und Freiraumnutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-15a wird im Programmplan für Erholung und Freiraumnutzung entsprechend der Bestandssituation und früheren Planungsabsichten als „sonstige Fläche außerhalb von Wohnquartieren““ eingestuft. Hierfür werden folgende Ziele genannt:

- Erschließung von Freiflächen- und Erholungspotentialen
- Entwicklung von Konzepten für die Erholungsnutzung
- Entwicklung und Qualifizierung kleiner, quartiersbezogener Grün- und Freiflächen
- Entwicklung von Wegeverbindungen
- Schutzpflanzungen bei angrenzender Wohn- und Erholungsnutzung
- Dach- und Fassadenbegrünung
- Baumpflanzungen auf geeigneten Flächen

Da mit dem Bebauungsplan 9-15a auch Wohngebiete entwickelt werden sollen, wären ebenfalls die Ziele der Anforderungen an Wohnquartiere sowie sonstige Siedlungsgebiete entsprechend der Kategorie „Nutzungsänderung gemäß Flächennutzungsplan“ zu berücksichtigen:

- Anlage zusammenhängender Grünflächen / Parkanlagen mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten (wohnungs- und siedlungsnahes Grün)
- Anlage nutzbarer privater und halböffentlicher Freiräume
- Anbindung/Verknüpfung mit übergeordneten Grünzügen und Wegen

Zur Umsetzung der Zielsetzungen des Landschaftsprogramms werden textliche Festsetzungen zur Begrenzung der GRZ-Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet 2.2 und in den Gewerbegebieten (Bodenschutz), zur Begrünung des Plangebiets mit Bäumen, zur Begrünung von Dach- und Fassadenflächen im Wohn- und Gewerbegebiet-, zur Begrünung von Flächen mittels einer Bindung zum Anpflanzen (Biotop- und Artenschutz, Klimaschutz, Landschaftsbild), zur Herstellung von Wegen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau sowie zur Versickerung von Niederschlagswasser (Boden- und Grundwasserschutz) in den Bebauungsplan aufgenommen. Eine Pflanzliste, mit einer geeig-

SenSBW

neten Artenauswahl für die Baumpflanzungen, die Entwicklung der Flächen mit Pflanzbindungen sowie für Dachflächen- und Fassadenbegrünungen ist dem Begründungstext beigefügt.

Für die Erholungs- und Freiraumnutzung wird auf einer Fläche von ca. 2.080 m² eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“ festgesetzt. Mit der Nähe des Plangebiets zum Landschaftspark Johannisthal bestehen darüber hinaus ideale Möglichkeiten der sportlichen, spielerischen und umweltbildnerischen Aktivitäten (Erholung und Freiraumnutzung). Zudem wird im Landschaftspark selbst, im Bereich einer der sogenannten Aktivkammern in der Nähe des Plangebiets ein weiterer Spielplatz angelegt. Zusätzlich wird am Segelfliegerdamm eine ca. 2.695 m² öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Grünverbindung“ festgesetzt, die als „Eingangstor“ in das Plangebiet - insbesondere in die, die Gewerbe- und Wohngebiete trennende, sogenannte „Grünfuge“ - fungieren soll.

Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption

In der Gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption werden ausgehend vom Berliner Freiraumsystem (Naherholungsräume, verbunden durch Freiraumachsen und den äußeren und inneren Parkring) Räume mit besonderem Ausgleichspotenzial bestimmt, in denen prioritär Kompensationsmaßnahmen umgesetzt werden sollen.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans befindet sich im Bereich des äußeren Parkrings. Als prioritäre Entwicklungsfläche für Ausgleichsmaßnahmen ist der südlich an den Geltungsbereich angrenzende Landschaftspark Johannisthal gekennzeichnet.
In der Westfuge des Landschaftsparks werden als Kompensation für Eingriffe, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans vorbereitet werden, anteilig Artenschutzmaßnahmen (Entwicklungsmaßnahmen für Vogelarten des Halboffenlandes (vgl. Kap.II.2.2.6)) umgesetzt.

Bundesbodenschutzgesetz, Baugesetzbuch

Im Bodenschutzgesetz und im Baugesetzbuch wird der sparsame und schonende Umgang mit dem Boden gefordert. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a Abs. 2 BauGB ist dieser Belang mit in die Umweltprüfung einzustellen. Weiterhin wird im Bodenschutzgesetz in § 1 in Verbindung mit § 2 der Schutz der Bodenfunktionen gefordert.

Im Ergebnis der Prüfung werden textliche Festsetzungen zur Begrenzung der GRZ-Überschreitung im Allgemeinen Wohngebiet 2.2 und in den Gewerbegebieten und zur Versickerung von Niederschlagswasser in den Bebauungsplan aufgenommen. Zudem sind Wege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. In Bezug auf die vorkommenden Altlasten wird festgesetzt, dass Nutzungsentwicklungen erst nach erfolgter Sanierung erfolgen können.

Bundesimmissionsschutzgesetz und seine Verordnungen

Zweck des Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Für die Bauleitplanung wird in § 50 BImSchG der Planungsgrundsatz festgelegt, wonach von schädlichen Immissionen hervorgerufene Auswirkungen auf schutzwürdige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden sollen.

Die Prüfung dieser Sachverhalte erfolgte im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens. Im Ergebnis sind die im Plangebiet festgesetzten Wohngebiete und Gemeinbedarfsflächen vor Verkehrslärm, Gewerbelärm und Sportanlagenlärm zu schützen. Erforderlich werden ak-

SenSW

tive Lärmschutzmaßnahmen in den Gewerbegebieten (Festlegung von Emissionskontingenten) sowie passive Lärmschutzmaßnahmen in den Wohngebieten wie Errichtung abschirmender Gebäuderiegel, Festlegung von Gebäudehöhen, lärmoptimierte Grundrissausrichtungen, verglaste Herstellung von Außenwohnbereichen sowie die Schalldämmung für Außenbauteile (nicht festsetzungserforderlich, Sicherung über DIN 4109-1:2018-01,7.1). Die Gemeinbedarfsfläche ist durch eine straßenseitige Lärmschutzschutzwand oder eine vergleichbare Maßnahme vor Verkehrslärm zu schützen.

Wasserhaushaltsgesetz / Berliner Wassergesetz

Das Wasserhaushaltsgesetz und das Berliner Wassergesetz regeln den Umgang und die Benutzung von Oberflächen- und Grundwasser und verfolgen die Ziele einer nachhaltigen Bewirtschaftung, um die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen (§ 1 WHG).

Den Zielen einer nachhaltigen Bewirtschaftung wird im Bebauungsplan durch Festsetzungen zur Niederschlagsversickerung in Baugebieten nachgekommen. Die rechtlichen und aktuellen behördlichen Vorgaben zur Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebiets (WSG) Johannisthal/Altglienicke werden berücksichtigt.

Denkmalschutzgesetz Berlin

Denkmale sind nach Maßgabe dieses Gesetzes zu schützen, zu erhalten, zu pflegen und wissenschaftlich zu erforschen. Der Denkmalgedanke und das Wissen über Denkmale sind zu verbreiten. Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind in die städtebauliche Entwicklung, Landespflege und Landesplanung einzubeziehen und bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen angemessen zu berücksichtigen.

Der im Plangebiet befindliche Denkmalbereich (Gesamtanlage) Segelfliegerdamm 1/45 - Flugzeugfabrik der Luftverkehrsgesellschaft Berlin-Johannisthal GmbH - mit seinen ausgewiesenen Baudenkmalen ist gemäß § 2 Abs. 1 bis 3 DSchG Bln geschützt und wird nachrichtlich in der Planzeichnung des Bebauungsplans 9-15a dargestellt.

Aufgrund des maroden Zustands eines Großteils des Gebäudebestands im Denkmalbereich wurde in Abstimmung mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden vereinbart, dass nur einzelne Gebäude erhalten werden müssen und die anderen aufgegeben werden können. Die Neubauten im Denkmalbereich sollen sich strukturell und formal dem geschützten Bestand anpassen sowie in ihrer Höhenentwicklung unterordnen. Die angrenzende Wohnbebauung soll einen entsprechenden Abstand einhalten und in ihrer Gestaltung Rücksicht auf den denkmalgeschützten Gebäudebestand nehmen. Nach Festsetzung des Bebauungsplans sowie Abbruch der Gebäude soll der Denkmalbereich entsprechend verkleinert werden.

Umweltrelevante Fachplanungen

<u>StEP Klima</u>

Der StEP Klima, vom Senat von Berlin am 31.05.2011 beschlossen, widmet sich als strategisches räumliches Konzept den räumlichen und stadtplanerischen Aspekten des Klimas in Berlin. Im Mittelpunkt steht dabei die Anpassung der städtischen Planungen an dem Klimawandel, ergänzt werden aber auch die Anstrengungen im Klimaschutz. Der StEP Klima liefert einen räumlichen Orientierungsrahmen und formuliert vielmehr Abwägungs- und Steuerungsaufgaben als eine detaillierte Vorgehensweise. Seine Inhalte müssen durch weitere Planungen, Diskurs- und Vertiefungsprozesse abgestimmt, räumlich und sachlich konkretisiert und umgesetzt werden. Angesichts der veränderten Rahmenbedingungen wird der

Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima) derzeit durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Referat Stadtentwicklungsplanung aktualisiert (StEP Klima 2.0).

In der Analysekarte „Grün- und Freiflächen“ des StEP Klima wird der Geltungsbereich als potenziell empfindlich gegenüber Änderungen des Grundwasserstands hinsichtlich der Stadtbäume im Siedlungsraum dargestellt. Entsprechend Maßnahmenplan Grün- und Freiflächen wird im Bereich des Plangebiets den Stadtbäumen im Siedlungsraum sowohl ein aktuell als auch perspektivisch hoher Handlungsbedarf zugeschrieben. Gemäß Maßnahmenplan Bioklima gilt es, die Potenziale zur bioklimatischen Entlastung im Gebäude- und Siedlungsbestand durch Neupflanzung von Straßenbäumen auszuschöpfen.

Im Maßnahmenplan „Grün- und Freiflächen“ wird in Bezug auf die Stadtbäume im Siedlungsraum sowohl aktuell als auch perspektivisch ein hoher Handlungsbedarf benannt. So sind gemäß Maßnahmenplan „Bioklima“ die Potenziale zur bioklimatischen Entlastung im Gebäude- und Siedlungsbestand durch Neupflanzung von Straßenbäumen vollumfänglich auszuschöpfen. Zu beachten ist dabei die in der Analysekarte „Grün- und Freiflächen“ dargestellte potenzielle Empfindlichkeit des Raumes, in dem sich der Geltungsbereich befindet, gegenüber Änderungen des Grundwasserstands.

Dem StEP Klima wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans, zu Baumpflanzungen, zur Vor-Ort-Versickerung sowie zu Dach- und Fassadenbegrünungen entsprochen.

StEP Klima KONKRET

Der StEP Klima wird durch den Stadtentwicklungsplan Klima KONKRET (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Juni 2016) ergänzt. Darin werden die geltenden Inhalte des StEP Klima vertieft, profiliert und Handreichungen für die Praxis geliefert. Dies betrifft insbesondere Maßnahmen zur Anpassung Berlins an die Folgen des Klimawandels. Im Vordergrund stehen dabei die beiden Leitthemen „hitzeangepasste Stadt“ und „wassersensible Stadtentwicklung“. Ausgehend von diesen Leitthemen wird dargelegt, wie sich bekannte Anpassungsmaßnahmen (wie z. B. Dach- oder Fassadenbegrünung oder Albedo) in ihrer Wirkung optimieren lassen. Des Weiteren werden die Maßnahmen für unterschiedliche Stadtstruktur- und Flächentypen konkretisiert.

Lärmaktionsplan

Zur Minderung der vom Verkehr verursachten hohen Lärmbelastungen im Land Berlin wurde der Lärmaktionsplan Berlin aufgestellt, dessen Fortschreibung für den Zeitraum 2019-2023 mit Senatsbeschluss vom 23.06.2020 in Kraft getreten ist. Das Plangebiet liegt im erweiterten Untersuchungsraum des Modellprojekts Sterndamm des geltenden Lärmaktionsplans (Lärmaktionsplan Berlin 2019-2023, Anlage 9: Modellprojekt Sterndamm).

Das Ziel des Modellprojekts Sterndamm ist eine spürbare Senkung der Lärmbelastung entlang des Sterndamms. Da im Lärmaktionsplan die Maßnahmen zur Umsetzung einer für die Betroffenen im Sterndamm akustisch relevanten Verkehrsverlagerung auf den Segelfliegerdamm geprüft und geplant werden, ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-15a unmittelbar von dem Modellprojekt betroffen. Demnach sind Verkehrsverlagerungen vom Sterndamm nur mit der Pförtnerung des Verkehrs über den Segelfliegerdamm oder darüber hinaus über den Groß-Berliner Damm und die Hermann-Dorner-Allee möglich. Die Verkehrsverlagerung auf den Segelfliegerdamm wird mit 7.200 Kfz / 24 Std. angegeben, das entspricht bei einem Ausgangswert von 8.200 und 8.900 Kfz werktags (je nach Lage) im Bestand (vgl. LK Argus GmbH, Verkehrsuntersuchung zum B-Planverfahren 9-15a, Berlin, 16.12.2021) dem 1,8- bis 1,9-fachen der Bestandsverkehrsbelastung.

Für den Segelfliegerdamm wird in der Prognose 2030 mehr als eine Verdoppelung der Kfz / 24 Std. gegenüber dem Ist-Zustand erwartet. Diese Prognose berücksichtigt sowohl die Verkehrsverlagerung und die aufgrund des allgemeinen Bevölkerungszuwachses in diesem Bereich steigenden Verkehrszahlen als auch den durch die festgesetzte Bebauung entstehenden zusätzlichen Verkehr.

Im Zusammenhang mit der auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-15a festgesetzten Wohngebietsentwicklung ist diese Zielsetzung zu überprüfen. Wie die vorliegende Verkehrsuntersuchung (LK Argus GmbH, Verkehrsuntersuchung, a.a.O.) aufzeigt, lässt sich bereits im sogenannten Plannullfall der Verkehr an der Kreuzung Groß-Berliner Damm / Segelfliegerdamm nicht mehr reibungslos abwickeln.

Luftreinhalteplan

Der Luftreinhalteplan für Berlin, 2. Fortschreibung, wurde am 23.07.2019 vom Senat von Berlin beschlossen. Erste Maßnahmen befinden sich bereits in der Umsetzung. Ziel ist die weitere Verbesserung der Luft- und der Lebensqualität im Land Berlin.

Bezüglich der Schadstoffbelastung im Geltungsbereich durch Feinstaub (PM_{10}) und Stickstoffdioxid (NO_2) wurden gemäß Sachdatenanzeige zur Karte „Verkehrsbedingte Luftbelastung im Straßenraum 2020 und 2025 (Umweltatlas)“ (SenSW, FIS-Broker, letzter Zugriff Okt. 2019) am angrenzenden Abschnitt des Segelfliegerdamms für das Prognosejahr 2020 Jahresmittelwerte zwischen 14,28 und 18,47 µg/m³ für NO_2 und zwischen 19,09 und 20,28 µg/m³ für PM_{10}, für den angrenzenden Abschnitt des Groß-Berliner Damms ein Jahresmittel zwischen 13,78 und 15,95 µg/m³ für NO_2 und zwischen 18,95 und 19,55 µg/m³ für PM_{10} ermittelt. Die Schadstoffbelastung für den Geltungsbereich liegt somit deutlich unterhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwerte der 39. Bundesimmissionsschutzverordnung (39. BImSchV) von jeweils 40 µg/m³ für NO_2 und PM_{10}. Für das Prognosejahr 2025 reduzieren sich die Werte am angrenzenden Abschnitt des Segelfliegerdamms auf Jahresmittelwerte zwischen 11,46 und 13,74 µg/m³ für NO_2 und zwischen 18,66 und 19,6 µg/m³ für PM_{10}, für den angrenzenden Abschnitt des Groß-Berliner Damms auf ein Jahresmittel zwischen 11,21 und 12,48 µg/m³ für NO_2 und zwischen 18,54 und 19,09 µg/m³ für PM_{10}. Die Schadstoffbelastung für den Geltungsbereich liegt somit deutlich unterhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwerte der 39. Bundesimmissionsschutzverordnung (39. BImSchV) von jeweils 40 µg/m³ für NO_2 und PM_{10}.

Es ist davon auszugehen, dass - auch unter Berücksichtigung der in Folge der vorliegenden Planung entstehenden Zunahme des Anliegerverkehrs - die Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV im Geltungsbereich eingehalten werden.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

2.1.1 Schutzgut Mensch

Menschliche Gesundheit

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans kommen Wohngebiete oder andere empfindliche Nutzungen derzeit nicht vor. Als nächstliegende Wohnnutzungen befinden sich westlich des Plangebiets zwischen Segelfliegerdamm und Sterndamm teilweise verdichtete Einzelhausgebiete und Mischbebauung mit Gärten und halbprivater Begrünung sowie 3- bis 5-geschossige Blockrandbebauung mit Großhöfen.

Südlich bzw. südwestlich des Geltungsbereichs schließen die Sportanlage auf dem Grundstück Segelfliegerdamm 47A und die Westfuge des Landschaftsparks Johannisthal an.

SenSW

Mit dem Segelfliegerdamm und dem Groß-Berliner Damm begrenzen Straßen des übergeordneten Berliner Straßennetzes das Plangebiet. Der Segelfliegerdamm wurde dabei, wie in der Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplanverfahren 9-15a (LK Argus GmbH, a.a.O.) dargestellt, zur Entlastung des ausschließlich durch Wohngebiete führenden Sterndamms von einer örtlichen in eine übergeordnete Straßenverbindung hochgestuft (vgl. auch Kap. II.1.2, Lärmaktionsplan), die in nördlicher Richtung über den Groß-Berliner Damm in Richtung Schöneweide weiterführt. Nach Süden in Richtung Adlershof ist der Groß-Berliner Damm als örtliche Straßenverbindung eingestuft. Die Verkehrsbelastung (durchschnittlicher werktäglicher Verkehr, DTVw) liegt Stand Dezember 2017 auf dem Segelfliegerdamm bei 8000 Kfz/24 Std., auf dem Groß-Berliner Damm bei 10.900 Kfz/24 Std. Aussagen zur daraus resultierenden Luftschadstoffbelastung sind dem Schutzgut Klima / Luft (Kap. II.2.1.5) zu entnehmen.

In Bezug auf die Umweltwirkungen des Bebauungsplans 9-15a ist nun einzuschätzen, inwieweit sich unter Beachtung der aufgeführten Vorbelastungen (Verkehrslärm, Gewerbelärm, Sportanlagenlärm) und der festgesetzten Gewerbegebietsentwicklung Beeinträchtigungen für die neu entstehenden empfindlichen Wohn- und Gemeinbedarfsnutzungen ergeben. Diese Einschätzung erfolgt im Kapitel II.2.2.1.

Erholungsnutzung

Aktuell hat das brachliegende, nicht öffentlich zugängliche, ehemals gewerblich genutzte Plangebiet keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Unmittelbar südlich grenzt mit dem Landschaftspark Johannisthal eine große bezirkliche Grünfläche an. Die Auswirkungen der Planung bezüglich der Erholungsnutzung werden entsprechend der Eingriffsregelung beim Schutzgut Landschaft im Zusammenhang mit dem Landschaftsbild abgehandelt.

2.1.2 Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter

Im westlichen Teil des Plangebiets liegt der Denkmalbereich Nr. 09045243 „Segelfliegerdamm 1-45 (ungerade)“, der als Gesamtanlage unter Schutz steht. Ein Großteil der Bauten ist zusätzlich als Einzeldenkmal geschützt. Die Gesamtanlage ist Zeugnis der frühen deutschen Luftfahrtgeschichte. Einige Hallen weisen zudem seltene und innovative bauliche Konstruktionen auf. Das ehemalige Fabrikgelände der Luftverkehrsgesellschaft Berlin-Johannisthal GmbH wurde in den Jahren 1912-1916 errichtet und ab 1920 erweitert bzw. umgebaut.

Im Hinblick auf die festgesetzte städtebauliche Neuordnung des Plangebiets und aufgrund des zum Teil sehr schlechten Zustands der Gebäude fanden verschiedene Abstimmungen mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden auf Landes- und Bezirksebene statt, um zu klären, welche Gebäude zu erhalten sind. Im Ergebnis wurden fünf Gebäude als erhaltenswert eingestuft (vgl. II.2.2.2). Eine detaillierte Auflistung der Gesamtanlage und der geschützten Einzeldenkmale findet sich im Kapitel III.3.9 - Nachrichtliche Übernahmen.

Weiterhin befindet sich im nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs auf dem Grundstück Groß-Berliner Damm 80 ein ehemaliger Büro- und Verwaltungsgebäudekomplex aus den 1950er Jahren. Ein untergeordneter Teil des Gebäudes wird von Künstlern genutzt.

SenSW

2.1.3 Schutzgut Boden / Altlasten

Geologie /Boden

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt bei einer Geländehöhe zwischen 34 m und 35 m über NHN im Berlin-Warschauer Urstromtal und wird geologisch durch Talsande geprägt. Die Böden im Plangebiet sind jedoch sämtlich anthropogen überformt. Sie werden der Kategorie „Industrie auf Aufschüttungs- bzw. Abtragungsfläche“, bestehend aus Lockersyrosem, Regosol und Pararendzina“ zugeordnet (vgl. Umweltatlas Berlin 2018, Karte 01.01). Die Böden sind weder als naturnah noch als selten zu bewerten.
Die Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt ist mittel, das Vermögen zur Nährstoff- und auch zur Schadstoffspeicherung hingegen gering, ebenso wie die Lebensraumfunktion für naturnahe und seltene Pflanzengesellschaften sowie die Archivfunktion für die Naturgeschichte (vgl. Umweltatlas Berlin 2018, Karten 01.11+01.12). Die Böden des Geltungsbereichs werden insgesamt als gering schutzwürdig eingestuft (ebd., Planungshinweise zum Bodenschutz 2018). Somit sind für die Planung die allgemeinen Belange des Bodenschutzes zu berücksichtigen; es gelten die allgemeinen gesetzlichen Anforderungen des Bodenschutzes.

In der Karte 01.02 des Umweltatlas Berlin (Versiegelung, Ausgabe 2017) wird das Plangebiet im Bestand mit einem Versiegelungsgrad von 60-70 % dargestellt. Bezogen auf den 21,4 ha großen Geltungsbereich ergäbe dies eine Versiegelung in einer Größenordnung zwischen 12,8 ha und 14,9 ha.

Für die Eingriffsbewertung maßgeblich ist jedoch das geltende Planungsrecht (vgl. Kap. II.1.2 unbeplanter Innenbereich; Baugebiete mit einer GRZ inkl. Nebenanlagen von 0,6 bzw. 0,4; Geltungsbereich Bebauungsplan XV-68a mit Grünfläche und Straßenland). Auf dieser Grundlage ergeben sich eine Gesamtversiegelung von 11,7 ha und ein Versiegelungsgrad von ca. 55 % (vgl. Kap. II.2.2.3 und II.2.3.5).

Altlasten, Kampfmittel

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-15a ist im Bodenbelastungskataster Berlin (BBK) erfasst. Er umfasst folgende Flächen:

- BBK-Fläche 7552 (Segelfliegerdamm 2/8, 9, 10, 15, 23, 26, 27, 28/34, 35, 36/40, 41, 42, 45), ehemals *VEB Kühlautomat Berlin*
- BKK Fläche 7537 (Groß-Berliner Damm 80) ehemaliger Verwaltungsbau des Ministeriums für Staatssicherheit der DDR (hinsichtlich nachgewiesener Altlastenschäden von untergeordneter Bedeutung)
- Teilfläche 7538b der BKK-Fläche 7538+(Groß-Berliner Damm 82), Teilfläche des ehemaligen ASLID-Geländes.

Alle Flächen befinden sich hinsichtlich der bodenschutzrechtlichen Belange in der Zuständigkeit des Fachreferats Altlasten der Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz (Bodenschutzbehörde; SenUMVK, IIC)

Nach Aussage der zuständigen Bodenschutzbehörde (Stellungnahme SenUVK IIC vom 22.05.2018, im Folgenden inhaltlich wiedergegeben) bildet die Katasterfläche 7552 (ehemals VEB Kühlautomat Berlin) den Schwerpunkt der Altlastenbetrachtung. Der im Plangebiet gelegene Teil der Katasterfläche 7538+ (ehemals ASLID) sowie die Katasterfläche 7537 (ehemals Telekom) sind im Vergleich dazu von geringerer Bedeutung; auf beiden Grundstücken wurden jedoch auch Bodenbelastungen nachgewiesen.

SenSBW

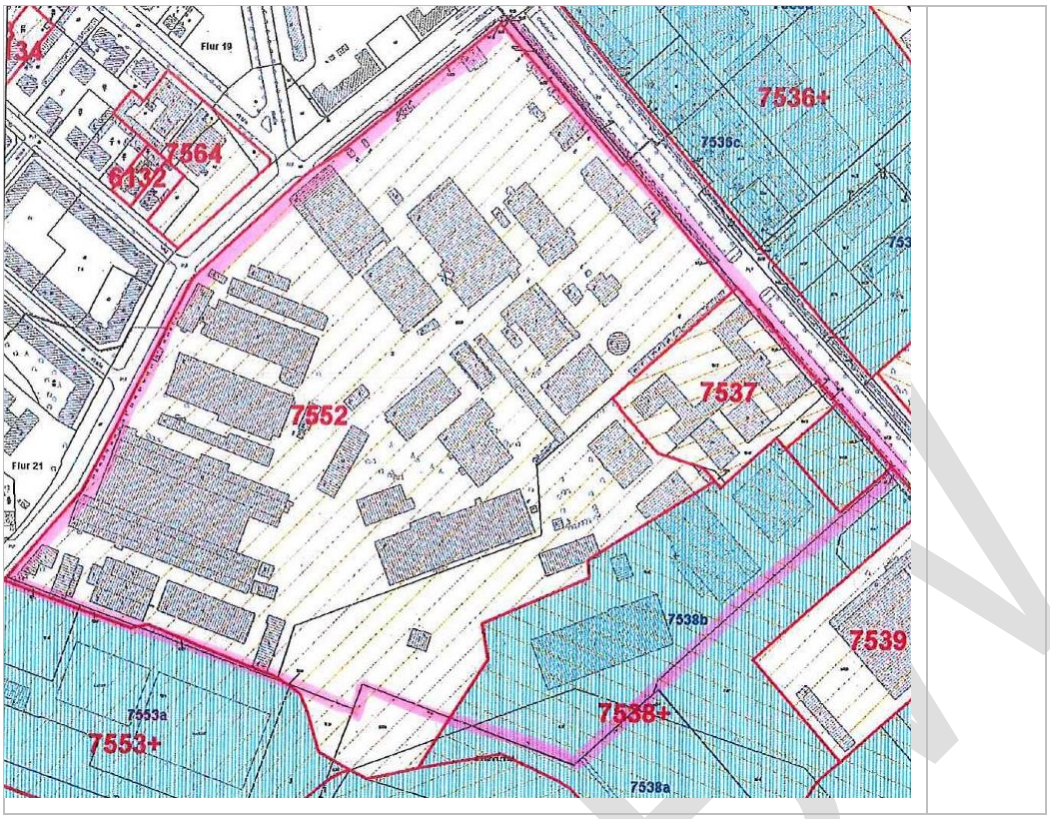


Abbildung 4: Im Bodenbelastungskataster Berlin (BBK) erfasste Flächen im Geltungsbereich 9-15a

Durch die beabsichtigte Umnutzung von Teilen des ehemaligen ASLID-Grundstücks sowie großer Teile des *VEB Kühlautomat*-Geländes zur Wohnbaufläche sind auf diesen Flächen perspektivisch weiterführende Maßnahmen erforderlich. Die Beseitigung der vorhandenen Boden- und Grundwasserverunreinigungen sowie die Beräumung der betreffenden Teilflächen sind die zentralen Voraussetzungen für die festgesetzte städtebauliche und funktionale Neuordnung des Plangebiets. Im Zusammenhang mit der Überplanung und Neuerschließung des Geländes muss daher eine zielgerichtete Bodensanierung der Hauptschadstoffpotentiale vorgenommen werden. (vgl. Kap. II.2.2.3).

Aufgrund der Belastungssituation und der gemäß Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungsänderungen sieht die Bodenschutzbehörde die Kennzeichnung der innerhalb des Plangebiets gelegenen Teile der Katasterflächen 7552 (ehemals *VEB Kühlautomat*) und 7538+ (Teilfläche des ehemaligen ASLID-Geländes) im Bebauungsplan 9-15a als Altlastenflächen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als erforderlich an.

BBK-Fläche 7552 (ehemals *VEB Kühlautomat Berlin*)

Die Fläche 7552 ist einer der Hauptschadstoffemittenten an leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen (LCKW) im Einzugsgebiet des Wasserwerks Johannisthal. Schon seit 1995 werden Gefahrenabwehrmaßnahmen auf dem Grundstück, u.a. durch das Land Berlin (bis 2001) und durch den Grundstückseigentümer durchgeführt. Diese beschränkten bzw. beschränken sich bisher auf die Absaugung von LCKW-kontaminierter Bodenluft in den drei Eintragsbereichen TRI-Wäsche, Freilager und Schrottplatz, auf die hydraulische Sicherung des Grundstücks an der abstromigen Grundstücksgrenze am Segelfliegerdamm in Richtung Wasserwerk Johannisthal sowie auf die Grundwassersanierung in den LCKW-Quellbereichen. Im Jahr 2017 wurden über die vorhandenen zwei Grundwasserreinigungsanlagen ca. 235.000 m³ kontaminiertes Grundwasser gefördert, in den Reinigungsanlagen aufbereitet und in die öffentliche Kanalisation abgeleitet. Der Anlagenbetrieb sowie die

Durchführung eines Grundwassermonitorings werden auf der Grundlage einer bestandskräftigen behördlichen Sanierungsanordnung der Bodenschutzbehörde gegenüber dem Zustandsstörer im Jahr 2018 und den Folgejahren fortgesetzt.

Im Ergebnis der Auswertung der aktiven hydraulischen Maßnahmen und des einmal jährlich stattfindenden Grundwassermonitorings an ca. 47 Messstellen kann eine massive Entfrachtung der LCKW-Verbindungen im Grundwasser bilanziert werden. Durch die aktiven Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen werden die im Grundwasser verbliebenen Schadstofffrachten gefasst und ein Abstrom in Richtung Wasserwerk Johannisthal wirksam unterbunden. Relevante Grundwasserbelastungen konzentrieren sich primär auf den oberflächennahen Grundwasserleiter (3 m - 6 m u. GOK). Schwermetall- und MKW-Grundwasserschäden sind nur eingeschränkt nachweisbar. Da die hydraulische LCKW-Quellensanierung ihre technischen Grenzen hinsichtlich der Nachhaltigkeit aufweist, ist entscheidend, welchen Einfluss das noch im Boden verbliebene bzw. am Bodenkorn haftende LCKW-Stoffpotential auf das Grundwasser besitzt. Durch zusätzliche Untersuchungen im Jahr 2012 kann für den Boden eingeschätzt werden, dass zwei lokale LCKW-Hotspots - beide vergesellschaftet mit Mineralölkohlenwasserstoffverbindungen im Bereich der TRI-Wäsche und im Gebäude 53 (Mechanische Fertigung) - nachhaltig das Grundwasser schädigen. lm Sanierungsbereich 3 (Farben- und Chemikalienlager, Freilager) werden nur noch geringe LCKW-Belastungen ermittelt. Die ermittelten LCKW-Bodenschäden sind im Vorfeld bzw. im Zuge der Neubebauung durch eine aktive Beseitigung der Quellen zu sanieren.

Integraler Bestandteil der Erkundungsmaßnahmen im Jahr 2012 war auch die Ortung sowie die Beschreibung der Lage und Tiefe der einzelnen noch am Standort vorhandenen Behälter / Tanks mittels Schürfen sowie die Bestimmung der Tankinhalte. Insgesamt konnten 17 Tanks erkundet werden. Bei 13 Tanks, mit einem Gesamtfassungsvermögen von ca. 1.045 m³, wurden insgesamt 927 m³ „belastetes Wasser" ermittelt. In einem Tank konnte noch Öl festgestellt werden (Tankanlage 1 - geschätzte Menge: 4 m³). Unterhalb der Tanks sind teilweise tiefreichende Boden- und Grundwasserschäden mit Mineralölkohlenwasserstoffen nachweisbar. Auch im Bereich Altgebäude 29 und westlich Gebäude 46 konnten MKW-Kontaminationen lokalisiert werden. Die nachgewiesenen MKW-Boden- und Grundwasserbelastungen weisen bisher nur eine lokale Verbreitung auf. Einige der MKW-Bodenschäden sind jedoch mit LCKW-Schäden vergesellschaftet (z.B. Bereich der TRI-Wäsche und der Halle 53 / Mechanische Fertigung). Dabei können zusätzliche Löseprozesse entstehen und die Ausbreitung befördern.

Das Grundstück ist flächendeckend durch eine durchschnittlich 1,5 m – 2 m mächtige anthropogene Auffüllschicht geprägt. Stellenweise wurden ortsfremde mineralische Materialien bis > 5 m u. GOK nachgewiesen. Die anthropogene Auffüllschicht ist primär durch das Vorhandensein von polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK), Blei, Cadmium, Zink und Kupfer belastet.

Die aus der Altlastensituation am Standort *VEB Kühlautomat* zu berücksichtigenden Belange bei der Gebietsentwicklung werden im Kapitel II.2.2.3 beschrieben.

BBK-Fläche 7537 (ehemals Telekom)

Der Eintrag der Fläche 7537 in das Bodenbelastungskataster erfolgte aufgrund der langjährigen, ehemaligen Nutzung des Standorts zur Flugzeugproduktion, Maschinenbau, Reparatur und Wartung von Kraftfahrzeugen sowie zur Munitionslagerung. Durchgeführte Untersuchungen haben den hinreichenden Verdacht für das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen (Prüf- und Richtwertüberschreitungen) erbracht. Orientierende Untersuchungen haben Auffüllungsbereiche ermittelt, die stellenweise bis in den Grundwasserschwankungsbereich hineinreichen und ablagerungstypisch diffus belastet sind. Ein für das Grundwasser relevanter Bodenschaden konnte bisher nicht ermittelt werden. Es sind keine Maßnahmen

der Gefahrenabwehr geplant. Bei Beibehaltung der Versiegelung und Bebauung und der bestehenden gewerblichen Nutzung stellen die nachgewiesenen Verunreinigungen des Untergrundes derzeit keine Gefährdung einzelner Schutzgüter oder Wirkungspfade dar. Bei Baumaßnahmen ist durch das Vorhandensein der belasteten Auffüllschicht mit kontaminationsbedingten Mehraufwendungen zu rechnen. Bei Eingriffen in das Grundwasser, z.B. bei Bauwasserhaltungen ist die Bodenschutzbehörde in das wasserbehördliche Genehmigungsverfahren mit einzubeziehen. Auch hier gilt der Grundsatz, dass die an der nördlichen Grundstückgrenze vorhandene LCKW-Fahne vom RAW-Standort in seiner horizontalen und vertikalen Ausdehnung nicht negativ beeinflusst werden darf.

BBK-Fläche 7538+ (Teilfläche des ehemaligen ASLID - Geländes)

Das ehemalige ASLID-Gelände war historisch Teil des militärisch-industriellen Komplexes um den ehemaligen Flugplatz Johannisthal. Bodenkontaminationen wurden hauptsächlich in den Bereichen zwischen dem Parkplatz, der Waschrampe und dem ehemaligen Munitionslager sowie südlich der ehemaligen Tankstelle und des Fasslagers festgestellt. Die Schadstoffe sind zum größten Teil an die anthropogene Auffüllschicht gebunden, die im Durchschnitt zwischen 0,4 m - 1,5 m mächtig ist und teilweise hohe Schlackeanteile aufweist. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-15a konnten oberflächennah PAK, MKW, Blei, Arsen und Zink in erhöhten Konzentrationen (teilweise > LAGA Z2) festgestellt werden. Die Parameter Cyanide, MKW und Blei konnten bei den behördlichen Erkundungsmaßnahmen (1993) auch im oberflächennahen Grundwasser nachgewiesen werden.

Die im Plangebiet vorhandenen Altlasten werden im Zuge der Beräumung und Baulandvorbereitung saniert. Damit wird eine potenziell bestehende Gefährdung der Umwelt beseitigt.

Kampfmittelbelastung

Zur ersten Ermittlung von möglichen Kampfmittelbelastungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-15a wurde auf eine schriftliche Anfrage des Plangebers seitens SenUVK, V OA eine Auswertung vorhandener Luftbilder aus der Zeit des zweiten Weltkrieges vorgenommen. Die Ergebnisse wurden mit Schreiben vom 16.10.2018 übermittelt. Danach gibt es für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-15a und auch für seine unmittelbare Umgebung konkrete Anhaltspunkte für das mögliche Vorhandensein von Kampfmitteln. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans und seine unmittelbare Umgebung werden als Kampfmittelverdachtsflächen eingestuft.

Die Luftbildauswertung ergab Hinweise auf das Vorkommen von Splittergräben, Bombentrichtern, Erdlöchern, Deckungen und von einem Löschteich vorrangig im südlichen Randbereich des Plangebiets. Unter Bezug auf § 5 Abs. 2 der Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung - KampfmittelV) wird darauf hingewiesen, dass bei festgesetzten Bodeneingriffen im Bereich der vorgenannten Merkmale der Verdacht auf die Gefährdung von Leib und Leben besteht, den es auszuräumen gilt. Ein entsprechender Plan, mit einer symbolhaften Verortung der vorgenannten Merkmale liegt vor. Es wird empfohlen die von Bodeneingriffen betroffenen Bereiche, in denen die vorgenannten Merkmale festgestellt wurden, im Rahmen der Planumsetzung durch ein qualifiziertes, zugelassenes Unternehmen näher untersuchen zu lassen. Besondere Dringlichkeit wird dabei dem Bereich um einen ehemaligen Löschteich zugesprochen.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden.

Der **Grundwasser**-Flurabstand beträgt im Plangebiet 2 m bis 3 m. Der Hauptgrundwasserleiter liegt bei 31,5 m bis 32 m über NHN (Umweltatlas Berlin, Karte 02.07 „Flurabstand des Grundwassers 2009“ und Karte 02.12 „Grundwassergleichen 2018“).

SenSBW

Der zu erwartende Höchstgrundwasserstand (zeHGW) liegt bei 33,7 m über NHN und somit ca. 0,5 m bis 1 m unter der bestehenden Geländeoberfläche. Eine Versickerung des anfallenden Regenwassers über Mulden ist somit nur mit einer Erhöhung der Geländeoberfläche möglich, um den Mindestabstand von 1 m zwischen der Muldensohle und dem Bemessungsgrundwasserstand (zeHGW) einzuhalten.

Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstands in Verbindung mit einem geringen Anteil bindiger Böden (<20 %) ist die Grundwasserverschmutzungsempfindlichkeit als hochzubewerten (Umweltatlas Berlin, Karte 02.16, Verweilzeit des Sickerwassers in der ungesättigten Zone 2003).

Gemäß dem Fachgutachten **Regenentwässerung** sind in den an den Geltungsbereich angrenzenden Straßen (Segelfliegerdamm, Groß-Berliner Damm, Gerhard-Sedlmayr-Straße) öffentliche Regenwasserkanäle vorhanden. An die Kanalisation im Groß-Berliner Damm und in der Gerhard-Sedlmayr-Straße ist das im Osten des Geltungsbereichs befindliche Telekomgebäude (Groß-Berliner Damm 80) angeschlossen. Weiterhin sind Anschlüsse von den Gebäuden im Bereich des stillgelegten Fabrikgeländes (ehemals *VEB Kühlautomat Berlin*) an die Straßenkanalisation bzw. an einen privaten alten Regenwasserkanal im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhanden. Der private Regenwasserkanal soll im Zuge der Beräumung der Flächen zur Bauvorbereitung entfernt werden. Inwieweit die übrige Kanalisation auf dem Gelände des *VEB Kühlautomat* noch funktionstüchtig ist, ist nicht bekannt. Es kann jedoch angenommen werden, dass derzeit ein Großteil des Dachflächenwassers noch intakter Gebäude in die Kanalisation abgeleitet wird und nicht Vor-Ort zur Versickerung gelangt.

Der Geltungsbereich liegt im **Wasserschutzgebiet** des Wasserwerks Johannisthal. Folglich sind bei den Planungen die Verbotstatbestände der Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal zu beachten. Formal liegt der Geltungsbereich zwar überwiegend in der Schutzzone III A und zu einem geringen Teil in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebiets, wird jedoch insgesamt entsprechend den Regelungen für die Schutzzone III B behandelt. Es gelten die Schutzbestimmungen für die Schutzzone III B gemäß Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal vom 31.08.1999 (GVBl. S. 522), geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 06.04.2009 (GVBl. S. 168).

Damit ist der Vollzug der Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal bis zur abschließenden Sicherung der Rechtslage bezüglich der geplanten Wiederinbetriebnahme des Wasserwerks Johannisthal für die Trinkwassergewinnung an den Regelungen der „Vorläufigen Anordnung zum Vollzug der den Schutzgebietsteil Johannisthal betreffende Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal“ vom 18.01.2013 orientiert. Dies dient dem Schutz der Betroffenen vor unverhältnismäßigen Beschränkungen.

2.1.5 Schutzgüter Klima und Luft

Stadtklima

Bezüglich der stadtklimatischen Eigenschaften wird das Plangebiet in der Karte 04.11.1 des Umweltatlas Berlin (klimaökologische Funktionen, Stand 2009) im Hinblick auf die bioklimatische Belastung als weniger günstiger Siedlungsraum eingestuft. Der südliche Randbereich wird jedoch aufgrund seiner durchlässigen Baustruktur und der Lage im Einwirkbereich des Kaltluftentstehungsgebiets Landschaftspark Johannisthal als gut durchlüftet eingestuft.

Lufthygiene

Die Belastung mit verkehrsbedingten Luftschadstoffen sind für den Segelfliegerdamm und den Groß-Berliner Damm aus der Karte „verkehrsbedingte Luftbelastung im Straßenraum 2020-2025“ des Luftreinhalteplans zu entnehmen.

Für den Segelfliegerdamm werden demnach für das Jahr 2020 Jahresmittelwerte zwischen 14,28 und 18,47 µg/m³ für NO_2 und zwischen 19,09 und 20,28 µg/m³ für PM_{10} prognostiziert, für den angrenzenden Abschnitt des Groß-Berliner Damms wird ein Jahresmittel zwischen 13,78 und 15,95 µg/m³ für NO_2 und zwischen 18,95 und 19,55 µg/m³ für PM_{10} ermittelt. Für das Prognosejahr 2025 reduzieren sich die Werte am Segelfliegerdamm auf Jahresmittelwerte zwischen 11,46 und 13,74 µg/m³ für NO_2 und zwischen 18,66 und 19,6 µg/m³ für PM_{10}, für den angrenzenden Abschnitt des Groß-Berliner Damms auf ein Jahresmittel zwischen 11,21 und 12,48 µg/m³ für NO_2 und zwischen 18,54 und 19,09 µg/m³ für PM_{10}. Die Schadstoffbelastung für den Geltungsbereich liegt somit deutlich unterhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwerte der 39. Bundesimmissionsschutzverordnung (39. BImSchV) von jeweils 40 µg/m³ für NO_2 und PM_{10}.

2.1.6 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Pflanzen

Die Erfassung des Biotopbestands einschließlich des Vorkommens von gesetzlich geschützten Biotopen und die Nachsuche nach Arten des Berliner Florenschutzes wurde in den Jahren 2018 und 2019 ebenso wie die Kartierung des gemäß BaumSchVO Bln geschützten Baumbestands durch Dr. Hanna Köstler (Biotopkartierung, Vegetationskunde) vorgenommen. Die wesentlichen Ergebnisse werden im Folgenden zusammenfassend dargestellt.

Realnutzung / Biotopstruktur

Das Plangebiet zwischen Segelfliegerdamm, Groß-Berliner Damm und dem Landschaftsschutzgebiet „Ehemaliges Flugfeld Johannisthal“ ist von lange nicht genutzten alten Gewerbegebäuden (Biotoptyp 12320), alten Asphalt- und Betonwegen (Biotoptyp 12654) und sonstigen versiegelten Flächen (Biotoptyp 12750) geprägt.

Genutzte Gewerbeflächen liegen überwiegend im östlichen Teil des Plangebiets nordwestlich der Gerhard-Sedlmayr-Straße mit Bürogebäuden (Biotoptyp 12310), Parkplätzen (Biotoptypen 12642, 12643) und kleinen Rasenflächen (Biotoptyp 05161). Außerdem werden kleine Bereiche im Nordwestteil und am Nordostrand des Gewerbebrachgeländes als Lagerflächen genutzt (Biotoptyp 12740).

Ein Teil der versiegelten Flächen im Brachenbereich ist rissig und wurde teilweise von Pflanzen besiedelt. Es haben sich verschiedene Ruderalbestände mit wärmeliebenden Stauden (Biotoptyp 03240), Landreitgras (Biotoptyp 03210) oder mit flächigen Moosbeständen auf Asphalt oder Beton (Biotoptyp 03310) entwickelt. Entlang der Gebäude sind vielfach Gebüsche überwiegend nicht heimischer Arten aufgewachsen (Biotoptyp 071022). Häufige Arten sind Armenische Brombeere *(Rubus armeniacus)*, Götterbaum *(Ailanthus altissima)*, Robinie *(Robinia pseudacacia)* und Hybrid-Pappel *(Populus x canadensis)*. Im Südteil hat sich ein größeres Birkengebüsch entwickelt (Biotoptyp 071021). Die Bestände werden regelmäßig zurückgeschnitten und kommen nicht über Gebüschstadien hinaus.

In Bereichen, in denen ältere Bäume stehen, haben sich mehrschichtige Gehölzbestände entwickelt; meist aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten (Biotoptyp 07321). Häufige Arten sind auch hier Götterbaum *(Ailanthus altissima)*, Robinie *(Robinia pseudacacia)* und Hybrid-Pappel *(Populus x canadensis)*. Außerdem sind einige Säulen-Pappeln *(Populus nigra ’Italica’)* vertreten. Selten sind mehrschichtige Gehölzbestände aus überwiegend heimischen Arten (Biotoptyp 07311) mit Sal-Weide *(Salix caprea)*, Silber-Weide *(Salix alba)*, Zitter-Pappel *(Populus tremula)* und Birke *(Betula pendula)*. Außerdem gibt es Einzelbäume und kleine Baumgruppen (Biotope 07151, 07152, 07153). Alle unter Baumschutz fallenden Bäume wurden aufgenommen und gemäß BaumSchVO Bln bewertet. Auf dem Gelände stehen einige alte Schwarz-Kiefern *(Pinus nigra)*, die als nicht heimische Koniferen jedoch nicht unter Baumschutz fallen.

SUBBW

Eine größere Offenfläche mit alten Fundamenten (Biotoptyp 12750) prägt den Südrand des Plangebiets. Nördlich der Fundamentflächen liegt ein altes gemauertes Regenwasserauffangbecken (Biotoptyp 02153); Wasserpflanzen kommen darin nicht vor. Westlich der Fundamente wachsen trockene Rasengesellschaften mit Landreitgrasbeständen (Biotoptyp 03210) oder als artenreiche ruderale Halbtrockenrasen (Biotoptyp 03222).

Geschützte Biotope gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz, Arten des Florenschutzes

Am Südrand der Planungsfläche liegen drei inselartige, unter den gesetzlichen Biotopschutz fallende Sandtrockenrasenflächen. Eine erste Kartierung 2018 zeigte das folgende Bild:

Die große nordwestliche Fläche ist ein typischer Sandtrockenrasen des pflanzensoziologischen Verbandes Armerion (Biotoptyp 05121222). Dominante Art ist der Rauhblatt-Schwingel *(Festuca brevipila)*. Als weitere typische Arten wurden verzeichnet: Sprossendes Nelkenköpfchen *(Petrorhagia prolifera)*, Fünfmänniges Hornkraut *(Cerastium semidecandrum)*, Quendel-Sandkraut *(Arenaria serpyllifolia)* sowie die nach Bundesartenschutzverordnung geschützte Sand-Strohblume *(Helichrysum arenarium)*. Außerdem kommen die typischen Trockenrasenmoose *Brachythecium albicans* und *Ceratodon purpureus* sowie eine Flechte der Gattung *Cladonia* vor. Auf der Fläche wachsen jedoch bereits kleine Kiefern *(Pinus sylvestris)*, Hybrid-Pappeln *(Populus x canadensis)* und Robinien *(Robinia pseudacacia)* auf (10-30 % Gehölzbedeckung).

Die östlich folgenden beiden kleineren Flächen zeigen das gleiche Artenspektrum, der Gehölzaufwuchs ist hier noch gering (Biotoptyp 05121221, Gehölzaufwuchs < 10%).

Die Gesamtflächengröße betrug 3.445 m²

Aufgrund der längeren Verfahrensdauer wurde die Situation der Trockenrasenausbreitung im Herbst 2021 nochmals gutachterlich überprüft. Im Ergebnis zeigte sich eine Reduzierung der als Trockenrasen einzustufenden Flächen um über 50% auf 1.390 m². Grund ist die zunehmende Gehölzausbreitung insbesondere auf der nordwestlichen Fläche. Konnte die Fläche 2018 gerade noch als Trockenrasen mit 10-30% Gehölzanteil kartiert werden, beträgt der Gehölzanteil durch die natürliche Sukzession jetzt deutlich über 50 %, so dass nur noch kleine gehölzfreie Kernbereiche verbeiben, die als Trockenrasen einzustufen sind. Auf den beiden östlich angrenzenden Flächen ist die Gehölzausbreitung weniger stark vorangeschritten. Diese Flächen sind nach wie vor als Trockenrasen mit < 10% Gehölzanteil einzustufen (vgl. Abbildung im Kap. II.2.3.5, Eingriffsbewertung).

Die auf den benachbarten Flächen des LSGs vorkommenden Zielarten des Florenschutzkonzepts Gemeine Grasnelke *(Armeria maritima* subsp. *elongata)* und Liegender Ehrenpreis *(Veronica prostrata)* konnten im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-15a nicht nachgewiesen werden. Auch das Vorkommen von Schwarzpappeln kann ausgeschlossen werden. Nach Rücksprache mit der Koordinierungsstelle Florenschutz bei der Stiftung Naturschutz ist im gesamten Bereich Adlershof-Johannisthal kein Vorkommen der Art bekannt.

Geschützter Baumbestand gemäß BaumSchVO Bln

Im Plangebiet wurden 423 Bäume kartiert, die unter den Schutz der BaumSchVO Bln fallen. Dabei handelt es sich überwiegend um nicht heimische Arten wie Robinien, Hybrid-Pappeln, Eschenahorn oder Götterbaum. Daneben sind auch heimische Arten wie Birken, Linden, Ahorn und Stiel-Eichen vorhanden. Aufgrund ihres Habitus und des gebietsprägenden Charakters sind insgesamt 65 Bäume als erhaltenswert eingestuft worden. Hervorzuheben sind dabei Alteichen und eine Lindenreihe im Zugangsbereich am Segelfliegerdamm, je eine Reihe mit Säulenpappeln und Ahornbäumen sowie wenige Einzelbäume im südlichen Teil des Plangebiets.

Ein Plan mit der Lage des gesamten geschützten Baumbestands einschließlich der Kennzeichnung der erhaltenswerten Bäume und der gesetzlich geschützten Trockenrasen ist Bestandteil des Eingriffsberichts, der zur erneuten öffentlichen Auslegung vollständig vorgelegt wird. Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzung zum zwingenden Erhalt von Bäumen.

Nutzung / Biotopstruktur gemäß geltendem Planungsrecht

Wie im Kapitel II.1.2 (BNatSchG, Eingriffsregelung) dargestellt, liegt das Plangebiet zum überwiegenden Teil außerhalb des Geltungsbereichs rechtsverbindlicher Bebauungspläne. Als Grundlage für die Eingriffsbewertung ist damit gemäß der für das Gebiet behördlich bestimmten GRZ von 0,6 bzw. im südlichen Bereich von 0,4 (jeweils inkl. Überschreitung für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO) von einem gewerblich genutzten Gebiet von einem Anteil von 60 % bzw. im Südteil von 40 % durch Bebauung und Erschließung versiegelter Fläche auszugehen. Für die verbleibenden, nicht überbaubaren Grundstücksflächen gibt es keine weiteren qualitativen Festlegungen, so dass dort von einer einfachen Gestaltung in Form von Rasen- und Gehölzflächen (Artenarmer Parkrasen, mehrschichtige Gehölzbeständen mit nicht heimischen Arten) sowie Wegen- und Aufenthaltsflächen ausgegangen werden kann.

Für eine knapp 0,6 ha (3 %) große Teilfläche am südwestlichen Rand des Geltungsbereichs gilt der Bebauungsplan XV-68a (festgesetzt am 18.12.2002), der auf dieser Fläche eine öffentliche Grünfläche sowie kleinteilig Straßenland festsetzt. Hier bilden die Biotoptypen öffentliche Parkanlage und Verkehrsfläche die Grundlage für die Eingriffsbewertung.

Tiere

Zur Erfassung der Tierartenvorkommen wurden verschiedene Kartierungen vorgenommen.

Zwischen April und September 2017 erfolgte eine Kartierung der **Brutvogel- und Reptilienfauna** (Tierökologisches Gutachten, Büro UmLand, H. Hartong 2018). Diese beinhaltet eine flächendeckende Brutbestandserfassung aller Vogelarten und Miterfassung von Gast- und Rastvögeln innerhalb des Plangebiets und in direkt angrenzenden Bereichen. Darüber hinaus wurden alle Reptilienarten, insbesondere die streng geschützte Zauneidechse, erfasst und es erfolgte eine Kartierung von **Baumhöhlen.**

Weiterhin wurden faunistische Standortuntersuchungen für die **Fledermausfauna** (Teige 2017) sowie für **Bienen und Wespen** (Saure 2018/19) durchgeführt. Im Jahr 2018 wurde die **Heuschreckenfauna** im Plangebiet kartiert (Büro UmLand, H. Hartong 2018) und 2019 wurde eine Potenzialeinschätzung zur **Tagfalterfauna** vorgenommen (Büro UmLand).

Brutvögel

Die Kartierungen zur Avifauna sind flächendeckend innerhalb des Untersuchungsgebiets durchgeführt worden. Dabei wurden sämtliche festgestellten Brut- und Gastvogelarten aufgenommen. Die Erfassung der Brutvögel erfolgte durch die Revierkartierungsmethode (vgl. Südbeck et al. 2005). Insgesamt wurden sechs flächendeckende Begehungen, je zwei im April, Mai und Juni 2017 durchgeführt (9.4., 19.4., 5.5., 17.5., 10.6., 28.6.2017). Der Abstand zwischen den einzelnen Begehungen betrug mindestens eine Woche. Die Kartierungen erfolgten überwiegend in den frühen Morgenstunden bei günstigen Witterungsbedingungen (kein starker Wind, kein Regen).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-15a wurden insgesamt 34 Vogelarten nachgewiesen. Von diesen sind 23 als Brutvögel einzustufen und weitere 10 Arten wurden als Nahrungsgäste bzw. Brutvögel direkt angrenzender Lebensräume festgestellt. Als Randsiedler wurde der Grünspecht (*Picus viridis)* eingestuft. Ein Brutplatz konnte 2017 im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht nachgewiesen werden, 2019 wurde die Art bei Kartierungen im Bereich der angrenzenden Westfuge des Landschaftsparks als Nahrungsgast festgestellt.

Kartierungen, die im Jahr 2020 im Auftrag des Umwelt- und Naturschutzamts Treptow-Köpenick durchgeführt wurden, zeigten jedoch die Besiedelung des Plangebiet mit einem Brutpaar.

Nach den Roten Listen sind zwei der als Brutvögel erfassten Arten in Berlin oder bundesweit in ihrem Bestand bedroht. Der Bluthänfling (*Acanthis cannabina*) gilt sowohl in Berlin als auch nach der Bundesliste als gefährdet und der Star ist deutschlandweit als gefährdet eingestuft. Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie wurden nicht festgestellt.

Unter den Gastvögeln ist der Steinschmätzer (*Oenanthe oenanthe*) in Berlin stark gefährdet und bundesweit vom Aussterben bedroht. Mehlschwalbe (*Delichon urbica*) und Rauchschwalbe (*Hirundo rustica)* gelten in Deutschland als gefährdet, letztere Art wird auch in Berlin entsprechend eingestuft. Auch der Turmfalke (*Falco tinnunculus*) nutzt das Plangebiet als Nahrungsraum. Hinweise auf einen Brutplatz im Gebiet ergaben sich jedoch nicht. Mit dem Nachweis von mehreren Jungvögeln, die u. a. einen hohen Schornstein im Gebiet als Sitzwarte nutzten, konnte eine erfolgreiche Brut, vermutlich in der näheren Umgebung des Gebiets, belegt werden.

Die für die artenschutzrechtliche Bewertung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens relevanten Vogelarten sind die Arten, die in der Liste der planungsrelevanten Vogelarten für das Land Berlin, SenUVK [09/2020] gelistet sind. Dies sind der Bluthänfling (1 BP), die Bachstelze (1 BP) und der Grünspecht (1 BP) sowie diejenigen häufiger vorkommende Arten, für die die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang nach dem Eingriff nicht mehr gegeben ist (Fitis - 8 BP). Auch für die Artenschutzprüfung relevant sind Arten, die wiederkehrend spezifische Niststätten wie Baumhöhlen nutzen wie im Plangebiet z.B. Star (6 BP), Blaumeise (4 BP), Kohlmeise (3 BP), Gartenrotschwanz (6 BP). Gartenbaumläufer (1BP) oder Feldsperling (7 BP).

Weiterhin kommen unter den Brutvögeln eine Vielzahl von gebäudebrütenden Arten wie Hausrotschwanz (8 BP), Haussperling (19 BP) oder Mauersegler (6 BP) vor. Gemäß der „Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten“ (9/2014) ist eine Entfernung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten an Gebäuden zulässig, wenn dies zur Durchführung von Baumaßnahmen erforderlich ist. Voraussetzung ist jedoch eine (nochmalige) konkrete Prüfung unmittelbar vor der Bautätigkeit, d.h. außerhalb des Bebauungsplanverfahrens. Wenn Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden sind, wird die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen in Form von künstlichen Nisthilfen oder Ersatzquartieren erforderlich.

Die einzelnen Brutvogelreviere sind relativ gleichmäßig im Untersuchungsgebiet verteilt. Einzig ausgedehnte versiegelte Freiflächen oder größere Gebäudekomplexe sind in vielen Fällen kaum besiedelt.

Baumhöhlenerfassung

Im April 2017 wurde für das Bebauungsplangebiet zusätzlich eine Baumhöhlenkartierung durchgeführt. Insgesamt konnten 14 Bäume mit Stamm- bzw. Asthöhlen, Nischen oder Spalten festgestellt werden. Die Lage dieser Höhlenbäume verteilt sich über den gesamten Planungsbereich. Da deutlich mehr Höhlenbrüter festgestellt wurden (siehe oben), dürften in vielen Fällen Niststätten an Gebäuden oder technischen Anlagen ebenfalls als Brutplatz genutzt werden.

Reptilien

Die Kartierungen zur Reptilienfauna konzentrierten sich auf den Nachweis möglicher Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*). Potenziell geeignete Habitate der Art, wie Gras- und Hochstaudenbestände, trocken-warme Säume und Gehölzränder, wurden durch langsames Absuchen, insbesondere von Sonnenplätzen, kontrolliert.

SenSW

Zur Erfassung der Reptilien fanden von April bis September 2017 insgesamt sechs Begehungen bei günstigen sonnigen und warmen Witterungsbedingungen statt.

Als einzige Reptilienart wurde im Untersuchungsraum die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) nachgewiesen. Weitere Reptilienarten sind aufgrund der Lage und der vorhandenen Habitate im Gebiet nicht zu erwarten.

Die Zauneidechse steht nach den aktuellen Roten Listen in Berlin und deutschlandweit auf der Vorwarnliste. Sie ist zudem in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt und zählt damit zu den streng geschützten Arten.

Die Zauneidechse besiedelt im Untersuchungsraum v. a. die größeren, unversiegelten Teilflächen mit lückigem Gehölzaufwuchs und hoher Strukturvielfalt der Vegetation im südlichen Teil. Diese hatten zum Zeitpunkt der Kartierung im Jahr 2017 eine Größe von ca. 3,8 ha, wobei sich das Habitat in gut geeignete Kernhabitate und minder geeignete Teilhabitate gliedern. Hier konnten zehn adulte und sechs Jungtiere bzw. subadulte vorjährige Tiere nachgewiesen werden. Eine erfolgreiche Reproduktion der Art im Untersuchungsraum ist damit belegt und es wird fachgutachterlich von einer mittleren Populationsgröße ausgegangen. Die Situation der Zauneidechsenhabitate innerhalb des Geltungsbereichs wurde im Sommer/Herbst 2021 erneut gutachterlich bewertet. Insbesondere Flächen, die 2017 noch einen niedrigen Gehölzbestand aufwiesen, haben sich zunehmend zu dicht geschlossenen Gehölzbeständen entwickelt, die nur in Randzonen noch als Lebensraum für die Zauneidechse von höherer Bedeutung sein dürften. Die Reduzierung der Kernhabitate ändert am Umfang der Gesamt-Ursprungshabitate und somit der notwendigen Ersatzmaßnahme nichts.

Fledermäuse

Im Geltungsbereich wurden zwischen Februar 2017 und September 2017 faunistische Untersuchungen zum Vorkommen von Fledermäusen durchgeführt. Die Erfassung der Fledermausfauna erfolgte im Rahmen von Begehungen, visuell und akustisch mittels Fledermausdetektor.

Insgesamt konnten im Untersuchungsgebiet vier Fledermausarten nachgewiesen werden. Im Einzelnen waren dies der Abendsegler, die Zwergfledermaus, die Mückenfledermaus, und die Breitflügelfledermaus. Sie nutzen das Gebiet vorrangig als Nahrungsgäste oder überflogen das Gebiet.

Im Plangebiet konnten dabei keine Nachweise von Fledermausquartieren erbracht werden. Zwar gibt es im Untersuchungsgebiet einige Hinweise auf mögliche Quartiere (hohes Potenzial im Gebäudebereich), im Detail kartiert werden konnten die Gebäude aufgrund ihres baulichen Zustandes nicht.

Die Erstkartierung zeigt jedoch, dass ein Vorkommen von Fledermausquartieren nicht ausgeschlossen werden kann, somit ist auch unter Beachtung der „Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier und Pflanzenarten“ (09/2014) vor einem möglichen Abriss von Gebäuden eine Nachkartierung durchzuführen.

Heuschrecken

Bereits im Jahr 2005 wurden im Plangebiet erste Erhebungen zur Heuschreckenfauna durchgeführt. Diese vorliegenden Daten wurden im aktuellen Gutachten (Büro UmLand 11/2018) berücksichtigt.

Die Heuschreckenfauna wurde innerhalb von drei Probeflächen erfasst, die bereits im Jahr 2005 in Bezug auf die Artengruppe kontrolliert wurden. Die Probeflächen sind repräsentativ

SenSBW

für das gesamte Untersuchungsgebiet und umfassen die für die Heuschreckenfauna potenziell bedeutsamsten Teilflächen.

Die Kartierung der Heuschrecken erfolgte im Rahmen von drei Begehungen im Jahr 2018, je einer im Juli, August und September. Die Kontrollen fanden bei geeigneten sonnigen und warmen Wetterbedingungen statt. Die Heuschrecken wurden überwiegend durch die artspezifischen Gesänge der Tiere erfasst. Hierbei wurde ein Ultraschall-Detektor als Hilfsmittel zur besseren Erfassung von Arten, die überwiegend im Ultraschallbereich rufen, eingesetzt. Nach nicht rufaktiven Arten, wie Ödlandschrecken oder Dornschrecken, wurde gezielt in geeigneten Habitaten durch Sichtbeobachtung gesucht. Gehölzbewohnende Heuschrecken wurden durch Abklopfen von Ästen und Zweigen mit einem Klopfschirm erfasst. Abschließend erfolgte eine Einstufung der Abundanz der gefundenen Heuschreckenarten in Häufigkeitsklassen.

Im Untersuchungsgebiet konnten insgesamt 14 Heuschreckenarten nachgewiesen werden. Unter Berücksichtigung der eingeschränkten Vielfalt und Größe der vorhandenen Lebensräume, ist die Heuschreckenfauna damit als relativ artenreich einzuschätzen.

Eine der nachgewiesenen Heuschreckenarten, der Heidegrashüpfer (*Stenobothrus lineatus*), ist nach der Roten Liste Berlins als gefährdet eingestuft (Machatzi et al. 2005). Weitere fünf Arten stehen auf der Vorwarnliste. Arten der FFH-Richtlinie und streng geschützte Heuschreckenarten kommen nicht vor.

Die Blauflügelige Ödlandschrecke (*Oedipoda caerulescens*) gilt als besonders geschützt. Sie kommt weit verbreitet und in höherer Dichte vor. Lebensräume der Blauflügeligen Ödlandschrecke (*Oedipoda caerulescens*) sind durch Rohböden und niedrig wüchsige, lückige Vegetation geprägte offene Trockenstandorte, teilweise auch mit versiegelten Flächenanteilen, wie sie im gesamten Untersuchungsraum verbreitet auftreten.

Die Blauflügelige Ödlandschrecke ist auch Zielart des Biotopverbundes in Berlin (MACHATZI et al. 2005, SENSTADT 2009). Als großräumiges Verbreitungsgebiet für die Blauflügelige Ödlandschrecke wird in der Karte zum Biotopverbund des Landschaftsprogramms der an den Geltungsbereich angrenzende Landschaftspark Johannisthal angegeben (SENSTADT 2009).

In Berlin als gefährdet eingestuft ist der Heidegrashüpfer (*Stenobothrus lineatus*), der durch Vegetation stärker strukturierte Trockenlebensräume besiedelt. Nachweise konnten nur lokal in strukturreicheren Trockenstandorten erbracht werden. Die festgestellten Individuenzahlen waren sehr gering.

In den gleichen Lebensräumen und ebenfalls sehr selten konnte der Rotleibige Grashüpfer (*Omocestus haemorrhoidalis*) registriert werden. Die Art steht in Berlin auf der Vorwarnliste und wird bundesweit als gefährdet eingestuft.

Zwei typische Heuschreckenarten der durch höhere Vegetationsbestände geprägten Trockenlebensräume sind die Zweifarbige Beißschrecke (*Metrioptera bicolor*) und die Westliche Beißschrecke (*Platycleis albopunctata*). Beide Arten stehen in Berlin auf der Vorwarnliste. Die Westliche Beißschrecke ist im Untersuchungsraum weit verbreitet. Die Art findet in lückigen aber höherwüchsigen Gras- und Krautbeständen in vielen Bereichen günstige Habitatbedingungen. Die Zweifarbige Beißschrecke ist dagegen im Untersuchungsraum sehr selten und kommt nur in trockenen Bereichen mit höherer Vegetation vor. Ebenfalls im Untersuchungsgebiet kartiert wurde die Gefleckte Keulenschrecke.

Mit der Zweifarbigen Beißschrecke, dem Heidegrashüpfer und dem Rotleibigen Grashüpfer konnten drei anspruchsvollere Trockenrasenbewohner im Vergleich zu den Untersuchungen im Jahr 2005 neu für das Gebiet festgestellt werden. Es ist zu vermuten, dass diese Arten

aufgrund von Vorkommen im angrenzenden Landschaftspark in das Gebiet einwandern und mit kleineren Teilpopulationen besiedeln konnten.

Die mit Gebäuden bestandenen, zu größeren Anteilen versiegelten oder durch dichte Gehölzbestände geprägten Teilflächen in den gesamten westlichen, nördlichen und östlichen Teilen des Plangebiets weisen für die Heuschreckenfauna nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen eine untergeordnete Bedeutung auf.

Von hoher Bedeutung für die Heuschreckenfauna des Untersuchungsraumes sind besonders die trocken-warmen Lebensraumtypen im Süden des Plangebiets, in denen verschiedene anspruchsvollere und in Berlin gefährdete bzw. auf der Vorwarnliste stehende Arten nachgewiesen werden konnten. Mit der Blauflügeligen Ödlandschrecke (*Oedipoda caerulescens*) kommt hier zudem eine besonders geschützte Art, die auch Zielart des Biotopverbundes in Berlin ist, in einer größeren Population vor.

Bienen und Wespen

Auch hinsichtlich der Bienen und Wespen wurde das Untersuchungsgebiet bereits im Jahr 2005 untersucht. Zur Aktualisierung der vorhandenen Daten fanden erneute Begehungen zwischen Ende Juli und September 2018 an vier verschiedenen Terminen statt. Im Jahr 2019 wurden diese Erfassungen fortgesetzt und alle Teilflächen von Anfang April bis Anfang Juli viermal begangen. Die Nachweise wurden dabei mit Hilfe eines Insektennetzes, gezielten Sichtfängen und dem Einsatz von Gelbschalen erbracht. Die Untersuchung fand auf den Teilflächen statt, für die bereits 2005 eine Bedeutung für Stechimmen festgestellt werden konnte. Zusätzliche geeignete Habitatflächen hatten sich in der Zwischenzeit nicht entwickelt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-15a konnten 81 Hautflüglerarten nachgewiesen werden, darunter 34 Wildbienenarten und 47 Wespenarten. Darunter wurden sieben Arten der Roten Liste Berlins nachgewiesen. Vier weitere Arten stehen auf der Vorwarnliste und für zwei Arten ist die Datenlage unklar. Bundesweit werden neun Arten als gefährdet eingestuft (Kategorie 2, 3 und G), außerdem stehen drei Arten auf der Vorwarnliste.

Arten mit europaweitem Schutz, also Arten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG), sind unter den Bienen und Wespen nicht vorhanden.

Unter den nachgewiesenen Arten sind auch faunistisch bemerkenswerte Funde. Dazu gehören die Goldwespe (*Hedychrum chalybaeum)* (landes- und bundesweit stark gefährdet), die Seidenbiene (*Colletes marginatus)* (landesweit stark gefährdet, bundesweit gefährdet), die Blutbiene *Sphecodes cristatus* (landesweit stark gefährdet, bundesweit mit Gefährdung unbekannten Ausmaßes), die Veränderliche Hummel (*Bombus humilis)* (landesweit vom Aussterben bedroht, bundesweit gefährdet) und die Furchenbiene (*Halictus submediterraneus)* (landesweit vom Aussterben bedroht, bundesweit gefährdet). Bis auf die beiden zuletzt genannten Arten wurden diese Bienen in den vergangenen Jahren im angrenzenden Landschaftspark Johannisthal/Adlershof regelmäßig nachgewiesen, Seidenbiene (*Colletes marginatus)* und Blutbiene *(Sphecodes cristatus)* seit Beginn der 1990er Jahre, die Goldwespe *(Hedychrum chalybaeum)* seit dem Jahr 2001.

Die **Südliche Goldfurchenbiene** wurde erstmalig im Jahr 2017 im Landschaftspark festgestellt (vgl. Saure 2017). Der aktuelle Nachweis im Untersuchungsgebiet ist erst der vierte Fund für Berlin. Die anderen Nachweise gelangen am Rand der Köllnischen Heide, im Landschaftsschutzgebiet Johannisthal/Adlershof (LSG) sowie auf dem ehemaligen Güterbahnhof Grunewald.

Die **Veränderliche Hummel** ist seit 2016 aus dem Landschaftspark bekannt (Saure 2017). Von 2016 bis 2017 wurde sie auch im Landschaftspark Johannisthal/Adlershof festgestellt, und zwar in einer hohen Populationsdichte. Ganz offensichtlich breitet sich die Art in Berlin

aus, vermutlich im Zusammenhang mit den Veränderungen durch den Klimawandel. Sie benötigt zur ungestörten Entwicklung extensive Wiesen und Weiden, nicht gemähte Kraut- und Staudenfluren oder Brach- und Ruderalflächen.

Die **Dünen-Seidenbiene** ist eine charakteristische Bewohnerin von Dünen und Flugsandfeldern. In Berlin besiedelt sie auch Ruderalflächen, sofern diese trocken und warm sind und eine lückige Vegetationsdecke aufweisen. Die Art ist nicht auf eine bestimmte Pollenquelle spezialisiert, besucht aber gern Schmetterlingsblütler wie Hasen-Klee, Luzerne und Steinklee. Obwohl die Art vom Klimawandel profitiert, leidet sie in Berlin unter dem steten Rückgang ungestörter Offenflächen durch Bebauung oder auch Gehölzsukzession.

Bemerkenswert sind darüber hinaus die Nachweise der Heide-Wespenbiene *(Nomada rufipes) und* der Zahntrost-Sägehornbiene *(Melitta tricincta).* **Die Heide-Wespenbiene** wurde im Landschaftspark Johannisthal/Adlershof nur einmal im Jahr 2006 nachgewiesen (Saure 2017). Der Hauptwirt Heide-Sandbiene *(Andrena fuscipes)* kommt im Landschaftspark nicht vor. Vermutlich parasitiert diese Kuckucksbiene noch bei anderen *Andrena*-Arten.

Die **Zahntrost-Sägehornbiene** ist in Berlin sehr selten. Sie wurde bisher nur in Spandau am Laßzinssee und in Lichterfelde Süd in der „Weidelandschaft" nachgewiesen (Saure 2012, 2015). Die Art sammelt ausschließlich an Zahntrost Pollen, in Berlin an Rotem Zahntrost (*Odontites vulgaris)*. Diese Pflanze kommt auch im Landschaftspark vor, wenn auch in kleinen Beständen. Möglicherweise profitiert der Zahntrost von der Schafbeweidung.

Tagfalter

Für die Tagfalterfauna im Plangebiet wird auf Grundlage vorliegender Daten und Geländebegehungen eine Einschätzung zum Lebensraumpotenzial gegeben.

Als Grundlage für die vorliegende Potenzialeinschätzung sind im Juli und August 2019 zwei Begehungen bei günstigen sonnigen und warmen Witterungsbedingungen im Untersuchungsgebiet durchgeführt worden. Im Rahmen der Begehungen sind sämtliche Tagfalternachweise aufgenommen worden und es erfolgte eine Einschätzung zur Habitatqualität.

Als weitere Grundlage für die Potenzialeinschätzung wurden Tagfalternachweise, die als Zufallsfunde im Rahmen der vorbeschriebenen Kartierungen zur Brutvogel-, Reptilien und Heuschreckenfauna aus den Jahren 2017 und 2018 aufgenommen worden sind, ausgewertet.

Im Untersuchungsgebiet konnten in den Jahren 2017 bis 2019 insgesamt 12 Tagfalterarten nachgewiesen werden. Eine der nachgewiesenen Tagfalterarten, der Reseda-Weißling (*Pontia edusa*), ist nach der Roten Liste Berlins als gefährdet eingestuft.

Drei der gefundenen Arten, das Kleine Wiesenvögelchen (*Coenonympha pamphilus*), der Braune Feuerfalter (*Lycaena tityrus*) sowie der Hauhechel-Bläuling (*Polyommatus icarus*) gelten als besonders geschützt.

Ein größerer Teil der nachgewiesenen Tagfalterarten, wie das Große Ochsenauge (*Maniola jurtina*), der Hauhechel-Bläuling (*Polyommatus icarus*) oder das Kleine Wiesenvögelchen (*Coenonympha pamphilus*), besiedeln Säume sowie Gras- und Staudenflure auf überwiegend mäßig feuchten bis mäßig trockenen Standorten. Weitere Tagfalter sind als typisch für trocken-warme Lebensräume einzustufen, ohne aber sehr eng an entsprechende Habitate gebunden zu sein.

Die für Tagfalter geeigneten Lebensräume beschränken sich innerhalb des Plangebiets weitgehend auf die größeren, nicht versiegelten Brachflächen im Süden.

SenSBW

Insgesamt weist der Untersuchungsraum aufgrund der vorliegenden Tagfalternachweise und der vorhandenen Habitate eine mittlere Bedeutung für die Tagfalterfauna auf. Es kommen verschiedene typische Arten trocken-warmer Lebensräume vor. Nachweise seltener, gefährdeter oder besonders spezialisierter Tagfalter fehlen weitgehend. Aufgrund der begrenzten Größe und Ausprägung der vorhandenen naturnahen Lebensräume sind entsprechende Vorkommen auch kaum zu erwarten. Durch die Nähe des Landschaftsparks Johannisthal kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass auch einzelne seltenere Tagfalter das Gebiet zeitweise nutzen.

Nur einzelne Arten, wie das Schachbrett (*Melanargia galathea*) oder der Reseda-Weißling (*Pontia edusa*), stellen etwas höhere Ansprüche an die Habitatqualität. Daneben ist das Vorkommen der drei o.g. besonders geschützten Arten hervorzuheben.

Bedeutung des Plangebiets für den Biotopverbund

Gemäß der Arbeitskarte Biotopverbund und der Karte der „Zielartenverbreitung“ für den Biotopverbund liegt das Plangebiet außerhalb der für den Biotopverbund maßgeblichen und wirksamen Flächen.

Unmittelbar südöstlich des Plangebiets schließt jedoch der Landschaftspark Johannisthal an, welcher als Kernfläche des Biotopverbundes ausgewiesen ist.

2.1.7 Schutzgut Landschaft

Das Schutzgut Landschaft wird hinsichtlich des Landschaftsbilds und der Bedeutung des Plangebiets für die Erholungsnutzung betrachtet.

Bestand

Im Bestand wird das Plangebiet, das zum Großteil seit längerer Zeit brach liegt, durch einen sehr heterogenen Gebäudebestand geprägt. Als quartiersprägend hervorzuheben ist dabei die denkmalgeschützte Gesamtanlage „Segelfliegerdamm 1/45“ (vgl. Kap. II.2.1.2), bei der es sich um Industriearchitektur aus der Zeit von 1910 bis 1920 handelt. Die Gebäude im Denkmalbereich sind aktuell überwiegend in einem desolaten baulichen Zustand. Im ehemaligen Eingangsbereich am Segelfliegerdamm (in Höhe der Einmündungen Waldstraße und Königsheideweg) ist aus dieser Zeit auch eine Linden-Reihe als gebietsprägender Baumbestand erhalten.

Im rückwärtigen Bereich des Plangebiets sind unterschiedliche ehemalige Produktionshallen, Einzelgebäude und Behelfsbauten vorhanden, die - wie der überwiegende Teil aller Gebäude- in einem schlechten baulichen Zustand sind. Umgebende versiegelte Erschließungsflächen nehmen einen großen Raum ein. Aktuell in Nutzung sind ein in den 1950-er Jahren errichtetes Gewerbegebäude am Groß-Berliner Damm sowie verschiedene Lagerflächen und -hallen am Segelfliegerdamm und Groß-Berliner Damm.

Die Vegetation im Plangebiet ist durch sukzessionsbedingt aufwachsenden Gehölzbestand mit Pionierarten wie Eschenahorn, Götterbaum oder Pappeln geprägt, von dem inzwischen ein Großteil dem Schutz der Baumschutzverordnung Berlin (BaumSchVO Bln) unterliegt. Neben den bereits erwähnten Linden im Eingangsbereich sind im rückwärtigen Grundstücksbereich nur wenige gebietsprägende und erhaltenswerte Bäume vorhanden.

Prägende bauliche sowie landschaftstypische Strukturen finden sich entlang des Segelfliegerdamms im Bereich der denkmalgeschützten Gesamtanlage Segelfliegerdamm 1/45 - Flugzeugfabrik der Luftverkehrsgesellschaft Berlin-Johannisthal GmbH“ sowie mit einigen wenigen Altbäumen nördlich davon. Darüber hinaus weist das Plangebiet keine besonderen Elemente und Strukturen auf.

SenSBW

Für die Erholungsnutzung und Freiraumversorgung hat das nicht öffentlich zugängliche Plangebiet aktuell keine Bedeutung.

Gemäß dem geltenden Planungsrecht könnte ein großer Teil des Plangebiets als Gewerbegebiet mit bis zu 60 % überbaubarer Grundstücksfläche entwickelt werden. Besondere Qualitätsanforderungen wären mit Ausnahme des Denkmalschutzes für den Teilbereich am Segelfliegerdamm und Ersatzpflanzungen für die geschützten Bäume nicht einzuhalten. Lediglich der 0,6 ha große Randbereich im Südwesten wäre für eine Entwicklung als Parkanlage freizuhalten.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

2.2.1 Schutzgut Mensch

Menschliche Gesundheit / Immissionsbelastungen

Zur Beurteilung der vom Verkehr, der angrenzenden Sportanlage und den Gewerbegebieten ausgehenden Lärmwirkungen und möglichen Beeinträchtigungen für die empfindlichen Wohn- und Gemeinbedarfsnutzungen wurde eine schalltechnische Untersuchung (Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, Schallschutzgutachten zum Bebauungsplanverfahren 9-15a in Berlin Johannisthal / Adlershof, a.a.O.) durchgeführt.

Im Ergebnis der Untersuchung ergeben sich für den überwiegenden Teil der empfindlichen Nutzungen im Plangebiet Überschreitungen geltender Richt-, Grenz- oder Schwellenwerte, so dass Maßnahmen zum Lärmschutz erforderlich werden. Bezogen auf die einzelnen Emissionsquellen (Verkehrslärm, Gewerbelärm und Sportanlagenlärm) werden die Ergebnisse und notwendigen Maßnahmen in der schalltechnischen Untersuchung wie folgt dargestellt:

Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet

- Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden durch die vom Bestandsverkehrsnetz ausgehenden Immissionen bei freier Schallausbreitung tags im überwiegenden Teil und nachts im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-15a deutlich überschritten. Entlang des Segelfliegerdamms werden die in der Rechtsprechung geltenden Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts an einzelnen Immissionsorten überschritten.
- Als Schallschutzmaßnahmen sind in den Überschreitungsbereichen lärmoptimierte Grundrissausrichtungen (mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume auf der lärmabgewandten Seite) vorzusehen. Sofern dies nicht umsetzbar ist (z. B. Denkmalbereich, einseitig orientierte Wohnungen), sind besondere Fensterkonstruktionen, bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung (z.B. Lärmschutzwand) und / oder Lüftungseinrichtungen erforderlich.
- Fachgutachterlich wird entlang des Segelfliegerdamms eine möglichst weitgehende abschirmende Bebauung in der zulässigen Gebäudehöhe empfohlen, um so die Geräuscheinwirkungen der Straße für das dahinterliegende Wohnumfeld abzuschirmen. Durch die Gebäudeausrichtung werden Grundrissausrichtungen der Gebäude ermöglicht, die lärmangepasst sind (architektonische Selbsthilfe). Sofern dies mit den Vorgaben des Denkmalschutzes nicht vereinbar ist, sind Maßnahmen gleicher Wirkung vorzusehen.
- Außenwohnbereiche mit Beurteilungspegeln im Tageszeitbereich > 65 dB(A) sind verglast auszuführen. Diese ergeben sich im Wesentlichen entlang des Segelfliegerdamms. Es sind auch Maßnahmen gleicher Wirkung zulässig.
- Auf den Freiflächen der Gemeinbedarfsfläche sollte zur Gewährleistung einer Hörbarkeit des Aufsichtspersonals im Gefahrenfall ein Lärmpegel von 62 dB(A) nicht überschritten werden. Für die überwiegenden Flächenanteile ist eine Schallbelastung, die 58 dB(A) nicht überschreitet, anzustreben. Gemäß Ergebnis der gutachterlichen Untersuchungen

SOLSTEN

zum Schallschutz lässt sich dieser Pegel mit einer durchgehenden Lärmschutzwand mit einer Tiefe von 0,7 m, einer Höhe der Oberkante von mindestens 2,5 m über Gehweg und einer Schalldämmung von mindestens 25 dB entlang der Grundstücksgrenze zum Segelfliegerdamm weitestgehend einhalten und auf dem Grundstück unterschreiten (s. Abb. 6.6 des Schallgutachtens zum Bebauungsplan). Maßnahmen gleicher Wirkung können ebenfalls zugelassen werden.

Verkehrslärmeinwirkungen durch den Neubau von Straßen

- Außerhalb des Plangebiets ergeben sich nach der 16. BImSchV dem Grunde nach keine Ansprüche auf Lärmschutz.
- Im Plangebiet werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete entlang der Planstraßen größtenteils nur leicht überschritten. Dabei war aufgrund dessen, dass die Festsetzung einer Tempo 30-Zone oder eines verkehrsberuhigten Bereichs im Bebauungsplan von den zuständigen Fachbehörden abgelehnt wurde, bei den Berechnungen der im Plangebiet entstehenden Verkehrslärmbelastung auf allen Planstraßen von einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h auszugehen. Mit Umsetzung der Planung wird aber die Anordnung von Tempo 30 auf den das festgesetzte Wohnquartier erschließenden Planstraßen angestrebt, so dass die faktische Lärmbelastung nach Planumsetzung deutlich geringer sein wird.
- Bei den Planstraßen C und D handelt es sich um reine Anliegerstraßen, die als Mischverkehrsflächen gestaltet werden sollen. Aufgrund der vertraglich gesicherten Pflicht der Eigentümer zur Umsetzung der Vorplanung ist hier in jedem Fall von Tempo 30 oder weniger auszugehen. Gutachterlich wird daher eine überwiegende Einhaltung der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete im Inneren des Plangebiets angenommen.
- Verkehrslärmreduzierend wird sich bei Umsetzung der Planung auch auswirken, dass im Bereich des zentral gelegenen öffentlichen Spielplatzes durch Fahrbahneinengungen und Aufpflasterungen bzw. vergleichbare bauliche Maßnahmen eine Verkehrsberuhigung auf der Planstraße B erreicht werden soll, die jedoch nicht im Bebauungsplan zu sichern ist. Gleiches gilt für die geplante Querschnittsreduzierung der Planstraße B im Einmündungsbereich zur Planstraße A bzw. im Übergangsbereich zwischen den Allgemeinen Wohngebieten WA 5 und WA 6 und den Gewerbegebieten (genaue Lage ist im Rahmen der Straßenplanung zu konkretisieren), mittels derer die Planstraße B für eine Befahrung durch gewerbegebundenen Schwerverkehr unattraktiv gestaltet werden soll.
- Schallschutzmaßnahmen in Form von lärmoptimierten Grundrissausrichtungen (mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume auf der lärmabgewandten Seite), besonderen Fensterkonstruktionen, baulichen Maßnahmen gleicher Wirkung und / oder Lüftungseinrichtungen sind daher nur entlang des Segelfliegerdamms und im Einmündungsbereich der Planstraße B in den Segelfliegerdamm vorzusehen.

Verkehrslärmeinwirkungen im Umfeld des Plangebiets

- Die in der Rechtsprechung geltenden Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden bereits im Prognose-Nullfall an einigen Immissionsorten entlang des Segelfliegerdamms und des Groß-Berliner Damms überschritten.
- Aufgrund der vorhabenbezogenen Zunahme des Verkehrs, der Errichtung einer aus verkehrstechnischer Sicht empfohlenen, aber nicht notwendigen LSA am Knotenpunkt Segelfliegerdamm / Planstraße B sowie möglicher Reflexionen an Plangebäuden ergeben sich leichte bis spürbare Lärmpegelerhöhungen im Umfeld des Plangebiets. Zudem werden die in der Rechtsprechung geltenden Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) an weiteren Immissionsorten nachts erstmalig und weitergehend überschritten.

- Als Schallschutzmaßnahme kommt eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h, schallabsorbierende Fassaden bei Neubauten und/oder der Einsatz eines lärmmindernden Asphalts im Segelfliegerdamm und im Groß-Berliner Damm in Frage.

Beurteilung des Gewerbelärms

- Aufgrund der Vorbelastung ergeben sich Überschreitungen der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete innerhalb der Baufelder WA 6, WA 7 und WA 8.
- Um ausreichende Rechtssicherheit für die festgesetzte Wohnbebauung in diesen Baufeldern zu erreichen, verbleibt als einzige Schallschutzmaßnahme der Ausschluss von Immissionsorten innerhalb der Überschreitungsfläche. Bauliche Abschirmungen sind nach derzeitiger Rechtsgrundlage nicht zulässig.
- Die Geräuschemissionen der im Bebauungsplan 9-15a festgesetzten GE-Flächen werden durch eine Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 auf ein verträgliches Maß beschränkt. Diese Emissionskontingente nach DIN 45691 liegen am Tag bei 49 dB(A)/m² und in der Nacht bei 34 dB(A)/m². Zwischen den Richtungssektoren 301,3° bis 147,5° und 229,0° bis 301,3° können zudem Zusatzkontingente vergeben werden (s. Schallschutzgutachten, a.a.O., Kap. 9.3).
- Im Baufeld WA 7 soll innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zwischen den Punkten L30-L31-L32-L33-L34-La8-L30 ein lückenloser Gebäuderiegel mit zwingend 6 Vollgeschossen und mindestens der gleichen Höhe der abzuschirmenden Gebäuden gegenüber dem Gewerbelärm errichtet werden, um sowohl den dahinter liegenden Bereich im Baufeld selbst abzuschirmen als auch eine Abschirmwirkung für die dahinterliegenden Wohngebiete (v. a. WA 6 und WA 8) zu entfalten (vgl. Kap. III.3.6).

Beurteilung des Sportanlagenlärms

- Im WA 3, wie auch in einem kleinen Bereich des WA 8 werden die Richtwerte der 18. BImSchV bei einer derzeit rechtlich zulässigen Vollauslastung des Sportplatzes (an mehr als 18 Kalendertagen im Jahr) überschritten.
- In diesen Bereichen sind vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen Loggien mit einer Tiefe von mindestens 0,5 m zu errichten und vor öffenbaren Fenstern geschlossen auszuführen. Durch sie ist zu gewährleisten, dass die Immissionsrichtwerte gem. § 2 der 18. BImSchV vor dem maßgeblichen Immissionsort nicht überschritten werden. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.
- Im WA 3 soll im südlichen Bereich ein mindestens 12 m tiefer lückenloser Gebäuderiegel mit einer Mindesthöhe von 52,7 m über NHN innerhalb der Fläche L16-L17-L18-L19-L16 errichtet werden, um den dahinter liegenden Bereich abzuschirmen. Dieser Riegel muss zuerst errichtet werden (im Rohbau), bevor die dahinter liegenden Wohnnutzungen im WA 3 etabliert werden können.

Die in der schalltechnischen Untersuchung vorgeschlagenen Lärmminderungsmaßnahmen werden über die textlichen Festsetzungen Nr. 19 bis 27 im Bebauungsplan rechtlich gesichert. Damit können die Vorgaben der geltenden gesetzlichen Regelungen zum Lärmschutz eingehalten werden.

2.2.2 Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter

Nachteilige Umweltwirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten, da der erhaltbare Teil der denkmalgeschützten Gebäude (vgl. Kap. II.2.1.2) in die Gebietsentwicklung gemäß vorliegender Planung integriert wird. Für andere Gebäude wurde in Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden festgelegt, dass ein Erhalt nicht zwingend erforderlich ist. Im Einzelnen wurden folgende Festlegungen getroffen:

- Die Gebäude 5a und 5b (Schmiede und Wohlfahrtsgebäude), die noch erhaltenen ursprünglichen Teile einer Fabrikhalle von 1914 (Halle 6), das Gebäude 16 (Verwaltungsgebäude) sowie das Gebäude 17 (Pförtnerhäuschen) mit historischer Einfriedung sollen erhalten bleiben.
- Die Halle 4 muss gemäß dem Abstimmungsergebnis mit der Unteren und der Obersten Denkmalschutzbehörde vom 08.10.2015 nicht erhalten werden. Im Ergebnis des städtebaulichen Gutachterverfahrens wurde jedoch ein neuer Baukörper vorgeschlagen, der sich an die Kubatur des historischen Gebäudes mit seiner basilikalen dreigeteilten Dachform mit deutlich überhöhtem Mittelteil anlehnt. Dieser Forderung wird durch die Festsetzung einer entsprechenden Höhenstaffelung im vorliegenden Bebauungsplan und durch Erarbeitung eines Bebauungskonzepts, dem die Untere Denkmalschutzbehörde im Sommer 2019 zugestimmt hat, Rechnung getragen.
  Mit einer geschlossenen nördlichen Fassade des Neubaus soll der zukünftig verkleinerte Denkmalbereich in seiner südlichen Begrenzung gefasst werden. Ein Erhalt der konstruktiven Elemente des 1950 eingebauten Mittelschiffs wäre im Rahmen der Festsetzungen möglich.
- Anstelle der Halle 7 soll ein Neubau in Form eines trapezförmigen Gebäudeblocks vorgesehen werden, der sich in seiner Dachform den Bestandsbauten annähert. Die Firsthöhe des zwingend mit einem Sattel-, bzw. einem sog. Berliner Dach vorzusehenden Neubaus soll die des denkmalgeschützten Verwaltungsgebäudes deutlich unterschreiten.

Detaillierte gebäudebezogene Ausführungen zum weiteren Umgang mit der denkmalgeschützten Gebäudesubstanz sind dem Kapitel III.3.9 (nachrichtliche Übernahmen) zu entnehmen. Im Rahmen der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans ist auch ein Erhalt des Bestandsgebäudes auf dem Grundstück Groß-Berliner Damm 80 langfristig planungsrechtlich abgesichert (vgl. Kap. II.2.1.2).

2.2.3 Schutzgut Boden / Altlasten

Boden / Versiegelungszunahme

Die Ermittlung der Versiegelungszunahme erfolgt auf der Basis der nach geltendem Planungsrecht möglichen überbaubaren Grundstücksfläche (vgl. Abbildung im Kap. II.2.3.5, Eingriffsbewertung).

Auf der Grundlage der nach § 30 und § 34 BauGB möglichen Gebietsentwicklung ergibt sich im Bestand eine Gesamtversiegelung von 11,7 ha und ein Versiegelungsgrad von 55 % (vgl. Tabelle 1).

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans erhöht sich die überbaubare Grundstücksfläche und damit die Versiegelung um ca. 2,252 ha, der Versiegelungsgrad erhöht sich von ca. 55 % auf ca. 65 % (vgl. Tabelle 2). Im Vergleich zum realen Bestand (Versiegelungsgrad gemäß Umweltatlas Berlin 60-70 % vgl. Kap. II.2.1.3) dürfte die Versiegelungszunahme jedoch einen geringeren Umfang haben. Bei der Ermittlung der Versiegelung im Planfall wurde für die öffentlichen Straßen, für es im Bebauungsplan keine näheren Festsetzungsmöglichkeiten gibt, die Vorplanung zur Gebietserschließung bzw. zur Aufweitung des Segelfliegerdamms (vgl. Kap. II.3.1) zugrunde gelegt. Für die Straßen im Plangebiet kann aufgrund von Baumpflanzungen und vor allen durch die Schaffung von Mulden zur Regenwasserversickerung im Planfall von einem Versiegelungsgrad von ca. 80 % ausgegangen werden. Für die Aufweitung am Segelfliegerdamm findet der zwischen Rad- und Fußweg vorgesehene Grünstreifen Berücksichtigung, so dass auch hier von einem maximal 80%-igen Versiegelungsanteil ausgegangen wird.

Betroffen sind von der Neuversiegelung ausschließlich anthropogen bereits stark beeinflusste Aufschüttungs- oder Abtragsböden. Faktoren wie Naturnähe, Seltenheit oder besondere Bodenfunktionen kommen hier nicht zum Tragen (vgl. Kap. II.2.1.3).

SenSBW

So bewirkt die Neuversiegelung in der Eingriffsbeurteilung (vgl. Kap. II.2.3.5) für das Schutzgut Boden auch nur eine vergleichsweise geringe Wertminderung von 13,4 % (-25,44 Wertpunkte).

Tabelle 1: Versiegelung Bestand (Flächen nach § 34 BauGB Innenbereich, § 30 BauGB Bebauungsplan XV-68a)

	Fläche in m² (gerundet)	**überbaubare Grundstücksfläche in m²**
§ 34 Innenbereich	**207.950**	
Fläche mit GRZ 0,6	166.220	99.732
Fläche mit GRZ 0,4	41.730	16.692
§ 30 Bebauungsplan XV-68a	**5.955**	
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	485	485
Öffentliche Parkanlage	5.470	
Gesamt	**213.905**	**116.909**

Tabelle 2: geplante Versiegelung (Bebauungsplanentwurf 9-15a, Stand 01.2022)

	Fläche in m² (auf 5 m² gerundet)	**überbaubare Grundstücksfläche inkl. Überschreitung bzw. versiegelte Fläche (in m²)**
GE 1-4 (GRZ 0,72)	77.790	56.009
WA 1 (GRZ 0,62) *	7.990 (abzgl. 315 m²)	4.759
WA 2.1 (GRZ 0,5536)	4.945	2.738
WA 2.2 (GRZ 0,686) *	6.805 (abzgl. 175 m²)	4. 548
WA 3 (GRZ 0,61) *	25.465 (abzgl. 465 m²)	15.250
WA 4,8 (GRZ 0,60)	24.330	14. 598
WA 5 (GRZ 0,63) *	10.990 (abzgl. 275 m²)	6.750
WA 6,7 (GRZ 0,62) *	20.340 (abzgl. 740 m²)	12.152
GFL-Flächen in WA 1,2.2, 3-8**	1.970 m²	985
Gemeinbedarf (GRZ 0,4245)	7.510	3.188
Öffentliche Grünfläche (Spielplatz)	2.080	
Öffentliche Grünfläche (Öffentliche Grünverbindung)	2.695	
Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Versiegelungsanteil 80 %)	17.100	13.680
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Versiegelungsanteil 100 %)	605	605
Private Verkehrsfläche (Versiegelungsanteil 80 %)	5.260	4.208
Gesamt	**213.905**	**139.470**

*) bei der Ermittlung der versiegelten Fläche wird der Flächenanteil der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL-Flächen) gesondert berechnet

**) für die GFL-Flächen (reine Gehwegflächen) wird ein Versiegelungsgrad von 50 % angerechnet, da sie gemäß textlicher Festsetzung aus wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind.

Durch die Aufrechterhaltung von Bodenfunktionen auf Teilflächen (Begrenzung der GRZ-Überschreitung in den Gewerbegebieten und im WA 2.1) und die Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen im Boden-Wasser-Haushalt (Gewährleistung einer Vor-Ort-Versickerung), der in der Eingriffsbewertung über das Schutzgut Wasser abgebildet wird (hier wird

eine positive Bilanz von +182,7 Wertpunkten erreicht), können die Eingriffsfolgen vor Ort gemindert und in der Bilanz für die abiotischen Komponenten des Naturhaushalts vollständig kompensiert werden.

Zusätzliche Maßnahmen für einen funktionalen Ausgleich der Eingriffe in das Schutzgut Boden werden daher als nicht notwendig erachtet.

Altlasten

Wie in Kapitel II.2.1.3 beschrieben, besteht bei zwei der drei im Plangebiet vorhandenen Altlastenflächen eine sanierungsbedürftige Belastungssituation. Die im Bereich der BKK–Flächen 7552 (ehemals *VEB Kühlautomat Berlin*) und 7538+ (Teilfläche des ehemaligen ASLID-Geländes) vorhandenen Altlasten werden im Zuge der Beräumung und Baulandvorbereitung saniert. Die textliche Festsetzung Nr. 41 sichert diese Sanierung, in dem sie eine bebauungsplangemäße Gebietsentwicklung erst nach erfolgter Bodensanierung (Bodenaustausch) ermöglicht. Sofern ein Bodenaustausch unverhältnismäßig wird oder technische Grenzen erreicht, können auch alternative Maßnahmen wie eine In-Situ-Sanierung oder Sicherungsmaßnahmen in Form von Einkapselung, Versiegelung oder Bodenauftrag zum Tragen kommen. Im Ergebnis müssen durch die Bodensanierung oder die alternativen Maßnahmen Gefahren für die betroffenen Schutzgüter beseitigt oder ausgeschlossen werden können.

Mit der Bodensanierung oder den alternativen Maßnahmen wird eine deutliche Umweltentlastung erreicht.

Für die Katasterfläche 7552, die hinsichtlich der Bodenbelastung und des Sanierungserfordernisses den Schwerpunkt im Plangebiet bildet, sind vor der festgesetzten Gewerbe- und Wohngebietsentwicklung nach Aussage der Bodenschutzbehörde folgende Maßnahmen durchzuführen:

a) festgesetzte gewerbliche Nutzung

Alle LCKW-hot-spots (Boden und Grundwasser) und die Erdtanklager befinden sich nach derzeitigem Erkenntnisstand auf den zukünftigen Gewerbeflächen. Hier besteht für den Schutz des Grundwassers (Wasserwerk Johannisthal) hoher Sanierungsbedarf.

- Die Gefahrenabwehrmaßnahmen der Grundwassersanierung und Sicherung konzentrieren sich auf den gewerblich geplanten Geländeteil und sind kontinuierlich bis zur Erreichung der Sanierungszielwerte fortzuführen.
- Die aktiven Schadstoffquellen im Boden sind nachhaltig zu beseitigen. Die angeordnete GW-Überwachung ist perspektivisch weiterzuführen. Im Zuge der Sanierungsoptimierung und der Grundstücksentwicklung ist das Grundwassermessnetz anzupassen.
- Beim Eingriff in den Boden im Zuge der Neubaumaßnahmen ist auch außerhalb der bodenschutzrelevanten Verunreinigungen durch das Vorhandensein der belasteten anthropogenen Auffüllschicht (teilweise > LAGA - Z2) mit kontaminationsbedingten Mehrkosten zu rechnen.
- Grundwasserhaltungsmaßnahmen im Zuge von Baumaßnahmen sind nur im Einvernehmen mit der zuständigen Bodenschutzbehörde zu genehmigen. Eine negative Beeinflussung der standortspezifischen hydraulischen Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen ist auszuschließen.
- Da auch die LCKW-Schadstofffahne des Standorts der S-Bahnhauptwerkstatt den nordwestlichen Grundstücksteil tangiert (Handlungs- und Zustandsstörer ist die DB AG), sind grundsätzlich laterale und vertikale Stoffverlagerungsprozesse durch Bauwasserhaltungen zu vermeiden.

SenSBW

- Auszuschließen ist ebenfalls die Nutzung des Grundwassers zur Eigenwasserversorgung, für Löschwasserbrunnen etc. sowie zur geothermischen Verwertung.

b) festgesetzte Wohnnutzung und Fläche für Gemeinbedarf

Nach Prüfung aller vorhandenen Erkundungsdaten und den Ergebnissen des fortlaufenden Grundwassermonitorings kann eingeschätzt werden, dass sich die Belastungssituation an den standorttypischen Schadstoffparametern im Grundwasser und Boden im Vergleich zum Areal der festgesetzten Gewerbefläche als geringer darstellt. LCKW-Schäden sind nicht ermittelt worden. Das angeordnete Grundwassermonitoring ist fortzuführen. Im Zuge der Grundstücksentwicklung ist bzw. kann das Grundwassermessnetz angepasst werde.

Bodenschäden durch Mineralölkohlenwasserstoffe bis in die gesättigte Bodenzone wurden auf zwei Teilflächen nachgewiesen. Die anthropogene Auffüllschicht ist auch hier flächendeckend mit Mächtigkeiten bis > 5 m erbohrt. Bodenbelastungen durch PAK- und Schwermetallverbindungen haben nach bisherigem Erkenntnisstand lokalen Charakter.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass auf den gekennzeichneten Altlastenflächen die festgesetzte Nutzung bis zur Bestätigung einer ausreichenden Bodensanierung oder alternativer Maßnahmen durch die zuständige Bodenschutzbehörde unzulässig ist. Dies gilt auch vor Errichtung von Verkehrsflächen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 41).

Aufgrund der bestehenden, altlastenbedingten Grundwasserbelastungen und dem bestehenden, aktiven Sicherungs- und Sanierungsmanagement ist es zwingend erforderlich, dass bei eventuell geplanten Grundwasserhaltungen oder sonstigen Grundwasserbenutzungen die Bodenschutzbehörde (SenMUVK, Referat II C) zu beteiligen ist. Eine grundwasserschonende Bauweise ist anzustreben.

Kampfmittel

Gemäß Schreiben von SenUVK, V OA vom 16.10.2018 ist das Plangebiet im Ergebnis einer durchgeführten Luftbildauswertung als Kampfmittelverdachtsfläche einzustufen. Es liegt keine Kampfmittelfreiheit nach § 1 Abs. 7 Satz 2 KampfmittelV vor. Bevor Bodenarbeiten in den Bereichen stattfinden, in denen Verdachtsmerkmale festgestellt wurden, sind Untersuchungen durch ein zugelassenes Unternehmen durchzuführen (vgl. Kap. II.2.1.3).

2.2.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind vom Vorhaben nicht betroffen und erhebliche Beeinträchtigungen im Boden-Wasser- bzw. Grundwasserhaushalt werden durch die Festsetzung zur Vor-Ort-Versickerung des in den Baugebieten sowie den privaten Straßenverkehrsflächen anfallenden Regenwassers vermieden.

Wie im Fachgutachten zur Regenentwässerung (Dahlem Beratende Ingenieure GmbH & Co. Wasserwirtschaft KG, a.a.O.) dargestellt, ist auf Grundlage der im Bebauungsplan 9-15a festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) von insgesamt 0,4 in den Allgemeinen Wohngebieten (Durchschnittswert) und 0,6 in den Gewerbegebieten, der festgesetzten Überschreitungsmöglichkeiten dieser GRZ für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO, der zulässigen Bebaubarkeit der Gemeinbedarfsfläche sowie textlicher Festsetzung Nr. 10 und der Vorgabe von Gründächern (50 % der Dachfläche) eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung in den Baugebieten WA 1, WA 2.1, WA 2.2, Gemeinbedarfsfläche, WA 3 bis WA 8, GE 1 bis GE 4 durch eine Kombination von Gründächern, und Versickerungsmulden und/oder einer Flächenversickerung nach erfolgter Bodensanierung prinzipiell möglich. Berücksichtigt wurde dabei, dass die Dachflächen der zu erhaltenden denkmalgeschützten Gebäude nicht begrünt werden (vgl. textliche Festsetzung Nr. 28). Zu beachten ist weiterhin, dass die Flächen mit Pflanzbindung p1 und p2 („Grünfuge“) multifunktional genutzt werden sollen (Fuß-

SenSBW

und Radwegverbindung, Erholungsnutzung, abschirmende Freiraumgestaltung ggü. den Gewerbegebieten zum Schutz der Wohnnutzung und Regenwasserbewirtschaftung). Um im Sinne der freiraumplanerischen Ziele in den Flächen umfangreichere Baumpflanzungen zu ermöglichen (Freiraumgestaltung, Abschirmwirkung), soll sie nicht als zentrale Versickerungsfläche für die angrenzenden Wohngebiete dienen, sondern nur bei seltenen Starkregenereignissen die dort anfallenden überschüssigen Abflüsse aus den Baugebieten aufnehmen (Überflutungsvorsorge).

Bei der Versickerung der Niederschlagwasser im Plangebiet sind, um den geforderten Mindestabstand zwischen Muldensohle und dem zu erwartenden Höchstgrundwasserstand (zeHGW) von einem Meter zu erreichen, mit Ausnahmen einiger Randbereiche Erhöhungen des Oberflächenniveaus auf mindestens 35 m über NHN vorzunehmen. Für den Denkmalbereich sind ggf. Sonderlösungen erforderlich. Die Untere Denkmalschutzbehörde hat mit E-Mail vom 01.07.2020 einer Erhöhung des Oberflächenniveaus im Denkmalbereich zum Erlangen des notwenigen Mindestabstands zum zeHGW zugestimmt.

Da der Bereich um das Gebäude 16 (Verwaltungsgebäude) bereits aktuell ein Höhenniveau von über 35 m über NHN aufweist, ist hier eine Regenwasserversickerung durch Mulden ohne eine Anhebung des Oberflächenniveaus problemlos möglich.

In der vorliegenden Vorplanung wurde die Machbarkeit einer Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen (Planstraßen A und B) über beidseitig straßenbegleitende Versickerungsmulden, die im Wechsel mit Parkbuchten angeordnet werden, innerhalb der festgesetzten Straßenräume nachgewiesen. Lediglich im Anschlussbereich der Planstraße A an die Gerhard-Sedlmayr-Straße und der Planstraße B an den Segelfliegerdamm ist aufgrund des hier nicht einhaltbaren Mindestabstands zum zeHGW ein Rückhalt in abgedichteten Mulden bzw. ein Direktanschluss an die öffentliche Kanalisation vorgesehen. Eine Konkretisierung der Maßnahmen erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung. Eine diesbezügliche Regelung im Bebauungsplan wird nicht vorgenommen.

Die Oberflächenabflüsse der Privatstraßen C und D werden gemäß Vorplanung in einseitig bzw. wechselseitig angeordneten Mulden versickert. Hier sind auch andere Maßnahmen gleicher Wirkung möglich, wenn sie den wasserbehördlichen Bestimmungen entsprechen. Die Stellplatzanlagen werden wasserundurchlässig hergestellt, die Entwässerung erfolgt über Versickerungsmulden, die ortsnah abwechselnd mit den Stellplätzen angeordnet werden.
Im Rahmen des Fachgutachtens Regenentwässerung wurde der Nachweis erbracht, dass diese Flächen unabhängig von den angrenzenden Baugebieten funktionieren und deren Errichtung nicht in Abhängigkeit zur Entwicklung der durch sie erschlossenen Wohngebiete steht.

Durch diese Maßnahmen ergibt sich für das Schutzgut Wasser im Rahmen der Eingriffsbilanzierung gemäß dem Berliner Leitfaden eine Aufwertung von 26 % gegenüber dem Bestandswert, da der Gesamtgebietsabfluss deutlich verringert wird. (vgl. Kap. II.2.3.5). Bei der Umsetzung der baulichen Entwicklung sind die Auflagen und Verbotstatbestände der Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal für die Schutzzone III B zu beachten (vgl. Kap. II.2.1.4).

2.2.5 Schutzgüter Klima und Luft

Stadtklima

Das für die Wohn- und Gewerbegebiete im Bebauungsplan 9-15a festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (vgl. Kap. II.1.1) lässt theoretisch eine Erhöhung der Versiegelung zu und

SenSW

ermöglicht eine höhere bauliche Dichte, als sie im Bestand vorhanden und nach derzeit geltendem Planungsrecht möglich ist (vgl. Kap. II.2.2.3). Die Festsetzung von fünf- bis sechsgeschossigen Bauten in den Wohngebieten (mit Ausnahme von WA 2.1 und WA 2.2) sowie die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien, die eine - auch aus Immissionsschutzgründen erforderliche - geschlossene Blockrandbebauung ermöglichen, führen zu einer Siedlungsentwicklung, die hinsichtlich der bioklimatischen Belastung und ihrer Durchlüftungseigenschaft weniger günstig als im Bestand einzustufen ist (vgl. Kap. II.2.3.5, Eingriffsbewertung). Gleiches gilt für die Gewerbegebiete, in denen die zulässigen Gebäudeoberkanten weitestgehend mit einer Maximalhöhe (OK) von 56,2 m über NHN (≙ Gebäudehöhe von 21 m) festgesetzt werden. In den entlang des Segelfliegerdamms und des Groß-Berliner Damms gelegenen Teilflächen der Gewerbegebiete GE 1, GE 2.1 und GE 2.2 werden eine Mindest- und eine Maximalhöhe festgesetzt. Diese umfassen weitestgehend eine Mindesthöhe von 50,2 m über NHN (≙ 15,0 m Gebäudehöhe) und eine Maximalhöhe von 56,2 m über NHN (≙ 21,0 Gebäudehöhe), im exponiert gelegenen Eckbereich Segelfliegerdamm / Groß-Berliner Damm werden eine Mindesthöhe von 56,2 m über NHN (≙ 21,0 m Gebäudehöhe) und eine Maximalhöhe von 70,2 m über NHN (≙ 35,0 m Gebäudehöhe) festgesetzt.

Zur Minderung von negativen stadtklimatischen Auswirkungen erfolgen Festsetzungen zur Entwicklung öffentlicher Grünflächen, zur Dachflächenbegrünung (mindestens 50 %), zur Fassadenbegrünung (fensterlose Außenwandflächen größer 100 m²), zur vollständigen Vor-Ort-Versickerung von Niederschlägen, zur Begrenzung der GRZ-Überschreitung in den Gewerbegebieten auf 20% und im WA 2.2 auf 25 %, zu Baumpflanzungen in den Baugebieten und zu Pflanzvorgaben für nicht überbaubare Grundstücksflächen.

Damit werden die Anforderungen zur Entwicklung von Baugebieten aus dem STEP Klima, wie die Erhöhung des Vegetationsanteiles und die dezentrale Regenwasserversickerung, voll umfänglich berücksichtigt.

Lufthygiene

Wie in Kapitel II.2.1.5 dargestellt, liegen die für den Segelfliegerdamm und den Groß-Berliner Damm prognostizierten Daten für die Luftbelastung aus verkehrsbedingten Emissionen (Stickstoffdioxid und Feinstaub) für die Prognosejahre 2020 und 2025 mit Werten zwischen (11,21 und 18,47 µg/m³ NO_2; 18,54 und 20,28 µg/m³ PM_{10}) deutlich unterhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwerte der 39. Bundesimmissionsschutzverordnung (39. BImSchV) von jeweils 40 µg/m³ für NO_2 und PM_{10}.

Bei einer gemäß der vorliegenden Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplanverfahren 9-15a (LK Argus GmbH, a.a.O.) prognostizierten Zunahme von täglich rund 4.320 Kfz-Fahrten (werktags) ist davon auszugehen, dass auch unter Berücksichtigung dieser in Folge der vorliegenden Planung entstehenden Zunahme des Anliegerverkehrs, die Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV im Geltungsbereich eingehalten werden. Die aktuelle Verkehrsbelastung (durchschnittlicher werktäglicher Verkehr (DTVw) liegt mit Stand Dezember 2017 auf dem Segelfliegerdamm bei 8.000 Kfz/24 Std., auf dem Groß-Berliner Damm bei 10.900 Kfz/24 Std. (vgl. Kap. II.2.1.1).

2.2.6 Schutzgut Tiere und Pflanzen

2.2.6.1 Pflanzen

Bezogen auf das Schutzgut Pflanzen werden zunächst sowohl ausgehend von der aktuellen Bestandssituation als auch vom geltenden Planungsrecht die Auswirkungen auf die Biotop-

GESAMT

struktur beurteilt. Des Weiteren erfolgt eine spezielle Beurteilung bezüglich der Auswirkungen auf gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 28 NatSchG Bln sowie auf geschützte Bäume gemäß Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVO Bln). Die Ergebnisse der naturschutzrechtlichen Eingriffsbeurteilung gemäß § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a BauGB werden im Kapitel II.2.3.5 dargelegt und sind im Detail dem separaten Eingriffsgutachten zu entnehmen.

Biotopstruktur

Ausgehend von der Bestandssituation gehen die im Gebiet vorhandenen Vegetationsstrukturen (Ruderal- und Spontanvegetation, Gehölzgruppen, Baumbestände, vgl. Kap. II.2.1.6.1) mit Ausnahme von wenigen gemäß BaumSchVO Bln geschützten Bäumen verloren. Größeren Umfang hat vor allem der Eingriff in den geschützten Baumbestand (siehe unten).

Im Vergleich von bestehendem und neu zu schaffendem Planungsrecht ergibt sich durch Zunahme des Versiegelungsanteils von ca. 55 % auf ca. 65 % ein Verlust von naturhaushaltswirksamen Flächen in einer Größenordnung von ca. 2,25 ha.

Der Kompensation dienen die Festsetzungen zur extensiven Begrünung von mindestens 50 % der Dachflächen (4,2 ha), von acht Flächen mit besonderen Pflanzbindungen (1,4 ha) und die umfangreichen Baumpflanzungen (409 Stück, s. u.). Zusammen mit der Festsetzung zur Regenwasserversickerung und zur Anlage von Wegen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau kann der Eingriff in den Naturhaushalt vollständig kompensiert werden. (vgl. Kap. II.2.3.5). Ebenfalls eingriffskompensierend wirkt die Festsetzung zur Fassadenbegrünung. Diese ist jedoch nicht Gegenstand der Eingriffsbilanzierung, da sie zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht hinreichend genau quantifizierbar ist.

Hinweis:
Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 28 bis 37 wird zudem die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste empfohlen. Dort werden standortgemäße Pflanzenarten sowie artenreiche und regional zertifizierte Ansaatmischungen zur Anpflanzung bzw. zur Ansaat empfohlen.

Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i. V. m § 28 NatSchG Bln

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhandenen gesetzlich geschützten Trockenrasenbiotope werden aufgrund ihrer Lage in den zukünftigen Wohnbaugebieten sämtlich überformt (vgl. Abbildung im Kap. II.2.3.5, Eingriffsbewertung).

Die Kompensation kann anteilig im Geltungsbereich erfolgen, zur vollständigen Kompensation müssen auch planexterne Flächen in Anspruch genommen werden.

Im Geltungsbereich können am südöstlichen Rand im Übergang zum Landschaftspark Johannisthal - und somit in unmittelbarer Nähe zum Bestand mindestens 600 m² Fläche als Trockenrasenbiotop entwickelt werden. Der Bereich weist im Bestand Ruderalvegetation trockener Standorte, darunter auch expansive Arten wie Landreitgras sowie in geringem Umfang spontanen Gehölzaufwuchs auf. Neben der Gehölzbeseitigung sind für die Trockenrasenentwicklung die Bodenverhältnisse zu überprüfen, ggf. werden Oberbodenabtrag und Aufbringen von Sandboden erforderlich. Eine wesentlich größere Fläche ist aufgrund des vorangeschrittenen Gehölzaufwuchses in der Westfuge und der damit einhergehenden Verschattung nicht möglich.
Die Maßnahme wird durch Festsetzung der Fläche mit Pflanzbindung p6 im vorliegenden Bebauungsplan gesichert, mit dem Entwicklungsziel eines Trockenlebensraums mit Magerrasen.

SenSBW

Für die vollständige Kompensation des Verlusts der geschützten Trockenrasenbiotope werden weitere Maßnahmen auf externen Flächen erforderlich. In Abstimmung mit dem bezirklichen Umwelt- und Naturschutzamt kann eine solche Kompensation auf bezirkseigenen Flächen am Britzer Verbindungskanal westlich der Chris-Gueffroy-Allee erfolgen. Da die Trockenrasenentwicklung hier mit umfangreichen Herstellungsmaßnahmen verbunden ist (großflächige Rodungsmaßnahmen von Robinien, Oberbodenabtrag, Aufbringen von Sandboden) wird naturschutzbehördlich eine Kompensation im Verhältnis 1:1 mitgetragen.

Gemäß der Trockenrasenkartierung von 2018 (vgl. auch Abbildung im Kap.II.2.3.5) wäre damit eine planexterne Neuentwicklung von 2.845 m² Trockenrasen erforderlich gewesen. Im Ergebnis der aktuellen Überprüfung von 2021 mit einer Gesamtfläche von nur noch 1.390 m² Trockenrasenfläche (vgl. Kap.II.2.1.6) reduziert sich der externe Kompensationsbedarf auf eine Größe von 790 m².

Die Herstellung, das Monitoring und die dauerhafte Pflege wird mittels einer Verwaltungsvereinbarung zwischen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, und den zuständigen Fachbehörden des Bezirks Treptow-Köpenick abgesichert. Die Finanzierung erfolgt über das Treuhandvermögen des Entwicklungsträgers.

Geschützte Bäume gemäß Baumschutzverordnung Berlin (BaumSchVO Bln)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-15a sind 423 Bäume gemäß Baumschutzverordnung geschützt, davon wurden 65 Bäume als erhaltenswert eingestuft. Von diesen Bäumen können voraussichtlich 34 in den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen und in den Flächen mit Pflanzbindung erhalten werden, 389 Bäume, darunter auch 31 als erhaltenswert eingestufte, wie die Lindenreihe im Zugangsbereich am Segelfliegerdamm oder einzelne ältere Eichen, müssen gefällt werden. Ein Erhalt ist aufgrund notwendiger umfänglicher Altlastensanierungen, für Niveauanhebungen zur Gewährleistung einer Regenwasserversickerung im Gebiet und aus Gründen der Gebietserschließung nicht möglich. Folglich werden im Bebauungsplan auch keine Bäume zum Erhalt festgesetzt. Weitere Bäume befinden sich in unmittelbarer Nähe von zu beräumenden Gebäuden, sodass sie ebenfalls voraussichtlich nicht erhalten werden können. Sollte sich wider Erwarten ein Erhalt einzelner erhaltenswerter Bäume – etwa im historische Eingangsbereich – später als möglich erweisen, soll dies im Rahmen der Flächenvermarktung vertraglich gesichert werden.

Lage, Art und Qualität der Bäume sind im Einzelnen in der Baumbilanz im Eingriffsgutachten dargestellt.

Gemäß der BaumSchVO Bln wären für den Baumverlust Ersatzpflanzungen in folgendem Umfang und folgender Qualität erforderlich:

- 400 Laubbäume mit einem STU von 14-16 cm
  für Verluste von Bäumen mit Schadstufe 2 = 200 Bäume STU 18-20 cm
- 278 Laubbäume mit einem STU von 16-18 cm
  für Verluste mit Bäumen mit Schadstufe 1 = 185 Bäume STU 18-20 cm
- 4 Laubbäume mit einem STU von 18-20 cm
  für Verluste vitaler Bäume ohne Schädigungen
- 8 Waldkiefern (Sol. 4xv m Db, B: 125-150 cm; H: 175-200 cm) = 5 Bäume STU 18-20 cm
- 9 Waldkiefern (Sol. 4xv m Db, B: 125-150 cm; H: 200-215 cm) = 9 Bäume STU 18-20 cm

Um ein einheitliches Pflanzbild und eine qualitativ hochwertige Pflanzung zu erhalten, wird im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt, dass ausschließlich Laubbäume mit einem STU von 18-20 cm gepflanzt werden. Empfohlen wird zudem die Pflanzung von standortgemäßen Arten gemäß Pflanzliste.

SenSW

Das Umrechnungsverhältnis ergibt sich aus der Kostendifferenz für die unterschiedlichen Pflanzqualitäten. Der Durchschnittspreis für die in der Pflanzliste aufgeführten großkronigen Laubbäume beträgt nach aktuellen Bauschulpreislisten bei einem STU von 18-20 cm ca. 640 €, bei einem STU von 14-16 cm ca. 320 € und bei einem STU von 16-18 cm ca. 430 €. Zwei Bäume mit einem STU von 14-16 cm bzw. 1,5 Bäume mit einem STU von 16-18 cm entsprechen somit einem 1 Baum mit einem STU 18-20 cm. Die Waldkiefern werden untereinander ebenfalls im Verhältnis von 1:1,5 verrechnet, die ermittelte Zahl wird den Laubbäumen zugeschlagen.

Insgesamt sind damit mindestens 404 Laubbäume mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen. Gemäß den textlichen Festsetzungen ergeben sich insgesamt 357 Baumpflanzungen für die Baugebiete (je ein Baum je angefangener 500 m² Grundstücksfläche) inklusive der Begrünungsvorgaben für die Stellplatzflächen. Weitere 52 Bäume sind gemäß den textlichen Festsetzungen in den Flächen mit Pflanzbindungen p1 und p2 zu pflanzen (Pflanzung von einem Laubbaum je angefangener 150 m² Fläche; Gesamtfläche ca.8.880 m²) ausgenommen hiervon sind die Flächen G1 bis G5 (ca. 1.160 m²; relevante Fläche: ca. 7.720 m²). Die Baumpflanzungen in der Fläche mit Pflanzbindung p3.1, p3.2 und p3.3 werden in den jeweiligen Baugebieten aufgrund des nur geringen verbleibenden Anteils nicht überbaubarer Grundstücksfläche außerhalb der Pflanzbindungsfläche mit angerechnet. Mit insgesamt 409 Baumpflanzungen wird der Eingriff in den geschützten Baumbestand vollständig kompensiert.

2.2.6.2 Tiere - Artenschutzprüfung

Die Betrachtungen zum Schutzgut Tiere setzen den Fokus auf die im Bebauungsplanverfahren durchzuführende spezielle Artenschutzprüfung für europäisch geschützte Tierarten. Ergänzend werden die Auswirkungen des Bebauungsplans auf national geschützte Arten, insbesondere von vorkommenden Zielarten des Biotopverbundes, betrachtet.

Darüber hinaus wurde generell darauf geachtet, die Festsetzungen des Bebauungsplans auch im Sinne des Schutzgutes Tiere zu wählen. So dienen die Festsetzungen zu den Baumpflanzungen, insbesondere zur erhöhten Pflanzqualität sowie zur extensiven Dachbegrünung (mindestens 50 % der Dachfläche) der Schaffung von Lebensraum für die Tierwelt.

Auch die Empfehlung zur Pflanzung von gebietsheimischen Baum- und Straucharten sowie zur Verwendung von artenreichen regional zertifizierten Ansaatmischungen zur Wiesen- und Trockenrasenentwicklung in den Flächen mit Bindung für Bepflanzung (textliche Festsetzungen Nr. 34 bis 37) dienen diesem Ziel. Das kommt insbesondere Insektenarten und langfristig, bei dichtem Bewuchs, auch den Freibrütern und Höhlenbrütern unter den Vogelarten zugute.

Europäisch geschützte Arten/spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Die Vorschriften des § 44 BNatSchG erfordern im Rahmen der Bauleitplanung eine Prüfung, inwieweit durch geplante Maßnahmen Beeinträchtigungen von europäisch geschützten Arten eintreten können. Dabei ist zu bewerten, ob die Festsetzungen des Bebauungsplans dazu führen können,

- dass Individuen der entsprechenden Arten verletzt, getötet oder ihre Entwicklungsformen beschädigt oder zerstört werden können (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) und
- dass Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten beschädigt oder zerstört werden können (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).

Für die Rechtmäßigkeit eines Bebauungsplans muss eine Vermeidung von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG gewährleistet sein oder es müssen die Aus-

SenSBW

nahmetatbestände gemäß § 45 BNatSchG Anerkennung finden, wenn das in der Bauleitplanung konkret in Aussicht genommene Vorhaben die tatbestandlichen Voraussetzungen eines der Verbote des § 44 Abs. 1 oder 3 des BNatSchG erfüllt.

Für gebäudebewohnende Arten gelten die Vorgaben der „Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier und Pflanzenarten“ (9/2014). Danach verstößt eine Entfernung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten an Gebäuden nicht gegen die Zugriffsverbote, wenn dies zur Durchführung von Baumaßnahmen erforderlich ist. Voraussetzung ist jedoch eine (nochmalige) konkrete Prüfung unmittelbar vor der Bautätigkeit, d. h. außerhalb des Bebauungsplanverfahrens. Wenn Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden sind, wird die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen in Form von künstlichen Nisthilfen oder Ersatzquartieren erforderlich.

Auswirkungen des Bebauungsplans

Die Festsetzungen des Bebauungsplans 9-15a führen zu einem nahezu vollständigen Verlust der im Bestand genutzten Lebensstätten und Habitate. Die Gehölzbestände müssen ebenso wie die Trockenrasen- und Ruderalvegetation zur Gewerbe- und Wohngebietsentwicklung bis auf wenige geschützte Bäume beseitigt werden. Ein Erhalt ist aufgrund notwendiger umfangreicher Altlastensanierungen, für Niveauanhebungen zur Gewährleistung der Regenwasserversickerung im Gebiet und aus Gründen der Gebietserschließung mit Ausnahme eines Höhlenbaumes (Zitterpappel mit einer Baumhöhle) am südlichen Rand des Plangebiets im Bereich der zukünftigen Pflanzbindungsfläche p4 nicht möglich. Auch die in den Bestandsbauten vorhandenen Lebensstätten für gebäudebewohnende Arten lassen sich aufgrund von erforderlichem Gebäudeabriss oder grundhafter Sanierung nicht erhalten. Somit sind die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote für alle relevanten Artengruppen mit europäisch geschützten Arten (Avifauna, Reptilien, Fledermäuse) zu prüfen.

Artenschutzrechtliche Betroffenheit

Aufgrund der Besiedlung des Geltungsbereichs durch Brutvögel und Zauneidechsen und des nicht auszuschließenden Vorkommens von Fledermausquartieren muss bei allen Maßnahmen, die im Bereich von Gehölzen oder der Bodenvegetation erfolgen, mit einer Verletzung oder Tötung von Tieren und damit mit Verstößen gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG gerechnet werden.

Weiterhin wird es durch die geplante Bebauung mit einer Ausnahme (siehe oben) zu einem vollständigen und dauerhaften Verlust vorhandener Fortpflanzungsstätten der festgestellten Brutvogelarten, der Habitate der vorhandenen Zauneidechsenpopulation sowie geeigneter Lebensstätten für Fledermäuse und damit Verstößen gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG kommen.

Bewertung möglicher Verbotstatbestände und erforderliche Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen

Avifauna

Um Verstöße gegenüber artenschutzrechtlichen Bestimmungen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zu mindern oder auszuschließen, sind Maßnahmen zur Vermeidung zu ergreifen.

Eine Verletzung, Tötung oder Störung von Brutvogelarten kann durch eine Verlagerung der Baufeldfreimachung mit den notwendigen Gehölzrodungen oder Abrissmaßnahmen in Zeiträume außerhalb der Brut- und Aufzuchtperiode vermieden werden. Daher sind entsprechende Bauzeitenregelungen zu treffen (Baufreiheit von Anfang Oktober bis Ende Februar).

SATZUNG

Für alle innerhalb des Geltungsbereichs festgestellten Vogelarten mit einem Brutvorkommen ist grundsätzlich von einem vollständigen Verlust der Fortpflanzungsstätten und damit von Verstößen gegen § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG auszugehen. Nach § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG liegt allerdings kein Verbot gegen § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG vor, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Der räumlich-funktionale Zusammenhang für die Avifauna wird seitens der Obersten Naturschutzbehörde (ONB) bezirksweit gesehen.

Für Brutvogelarten, die in Berlin häufig und ungefährdet sind, einen stabilen oder positiven Bestandstrend aufweisen, ein breites Spektrum unterschiedlicher Habitate in Siedlungsbereichen, Grün- und Freiflächen sowie Parks besiedeln und die nicht auf wiederkehrend genutzte Niststätten in Form von Höhlen angewiesen sind, kann davon ausgegangen werden, dass auch nach einem Verlust einzelner Reviere innerhalb des Geltungsbereichs die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gegeben ist. Dies trifft im Plangebiet auf folgende Arten zu: Amsel (*Turdus merula*), Eichelhäher *(Garrulus glandarius),* Girlitz *(Serinus serinus),* Grünfink *(Serinus serinus),* Klappergrasmücke (*Sylvia curruca*), Mönchsgrasmücke (*Sylvia atricapilla*), Nachtigall *(Luscinia megarhynchos*), Nebelkrähe (*Corvus corone*), Ringeltaube (*Colmba palumbus*), Rotkehlchen *(Erithacus rubelia)* und Stieglitz (*Carduelis carduelis*). Mit Ausnahme der Amsel (10 BP) kommen die vorgenannten Vogelarten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur mit 1-3 Brutpaaren (Ringeltaube mit 4 BP) vor, d.h. sie sind in nur geringem Umfang von Habitatverlusten betroffen. In der Umgebung stehen mit dem Landschaftspark Johannisthal, der Köllnischen Heide, dem Gelände des Wasserwerks Johannisthal, den Kleingartenanlagen am Adlergestell und am Königsheideweg unterschiedlich strukturierte Grün- und Freiflächen als großflächige, nutzbare Ausweichflächen zur Verfügung. Da nur wenige Brutpaare betroffen sind, kann mit hoher Wahrscheinlichkeit auch von einer genügenden Aufnahmefähigkeit der Ausweichflächen, und damit auch vom Erhalt der ökologischen Funktion ausgegangen werden. Dies gilt auch für die häufiger betroffene Amsel, da diese Art aufgrund ihrer besonders hohen Anpassungsfähigkeit auch Siedlungsgebiete nutzt und ihre Nester sehr variabel in Gehölzen sowie Gebäude- und Felsnischen (selbst in Balkonkästen) baut.

Für die drei in der Liste der planungsrelevanten Vogelarten (Sen UVK 09/2020) geführten Arten Bluthänfling (1 BP), Bachstelze (1 BP) und Grünspecht werden entsprechend ihrer spezifischeren Ansprüche an ihre Lebensräume spezielle Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Für den als nicht mehr in der Liste der planungsrelevanten Vogelarten aufgeführten Fitis (8 BP), einer verbreiteten Art der Gehölzbestände, sind im räumlichen Zusammenhang nach den Eingriffen keine vergleichbaren Gehölzbestände (=Fortpflanzungsstätten) mehr vorhanden. Als Ausgleich werden zwei Flächen außerhalb der Entwicklungsmaßnahme entsprechend aufgewertet.

Dies gilt auch für Höhlenbrüter. Auch wenn diese zu den häufig verbreiteten und nicht gefährdeten Arten zählen, ist davon auszugehen, dass das Vorhandensein geeigneter Niststätten in der Regel einen begrenzenden Faktor für die Nutzbarkeit potenzieller Lebensräume darstellt. Ein Verlust entsprechender Niststätten innerhalb des Plangebiets kann daher zu einer Beeinträchtigung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungsstätten führen. Zu den betroffenen Höhlenbrütern zählen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-15a die Blaumeise (*Parus caerulus*), der Feldsperling (*Passer montanus*), der Gartenbaumläufer (*Certhis brachydactyla*), der Gartenrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus),* die Kohlmeise (*Parus major*) und der Star *(Sturnus vulgaris)* sowie der 2020 im Rahmen der bezirklichen Kartierungen erfasste und in der Liste der planungsrelevanten Vogelarten aufgeführte Grünspecht.

Für die höhlenbrütenden Arten kann eine Kompensation durch Ausgleichsmaßnahmen in räumlicher Nähe zum Eingriffsbereich erfolgen. Bäume in der Westfuge des Landschaftsparks Johannisthal sowie in den Kammern 15 bis 19 werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde hinsichtlich ihres Alters, ihrer Vitalität und des Habitus als geeignet zum Ausbringen von Nistkästen angesehen.

Senstadt

Da es sich bei den betroffenen Arten mit Ausnahme des Grünspechts sämtlich um häufig vorkommende Arten handelt, soll in Abstimmung mit der Obersten Naturschutzbehörde je ein Ersatznistkasten für die im Geltungsbereich verlorengehenden, wiederkehrend genutzten Lebensstätten (13 Höhlenbäume mit 20 Lebensstätten) ausgebracht werden. Die artspezifische Auswahl der Nistkästen und die einzelbaumgenaue Festlegung des Ausbringens erfolgt in Abstimmung mit dem bezirklichen Umwelt- und Naturschutzamt.

Für den Verlust des Brutplatzes der Bachstelze (Steinschüttung am Gebäuderand an der Südgrenze des Plangebiets an der Gerhard-Sedlmayr-Straße) sollen vorabgestimmt mit dem bezirklichen Umwelt- und Naturschutzamt sowie dem Straßen- und Grünflächenamt als Ausgleich zwei Nisthilfen prädatorensicher (> 2 m Höhe) am Unterstand auf der eingezäunten Nachttränke für die Schafbeweidung in der Kammer 19a des Landschaftsparks Johannisthal angebracht werden.

Die Kompensation für die gehölzbrütende Halboffenlandart Bluthänfling (1 BP) soll gemäß Abstimmung mit dem bezirklichen Umwelt- und Naturschutzamt im nordöstlichen Randbereich der Westfuge im Landschaftspark erfolgen. Hier soll ein halboffener Lebensraum mit Gebüschgruppen, blütenreichen Staudenfluren und mageren Rasen- bzw. Wiesenflächen entwickelt werden. Diese Fläche bietet sich im Ergebnis der 2019 in den Fugen des Landschaftsparks durchgeführten avifaunistischen Untersuchungen als Entwicklungsfläche an, da es bereits angrenzend eine Besiedlung mit Halboffenlandarten gibt und bei struktureller Aufwertung auf der Maßnahmenfläche (ergänzende Gebüschpflanzungen, Anlage von Staudenfluren) mit hoher Wahrscheinlichkeit von einer Besiedlung auszugehen ist. Als Größenordnung für die Entwicklung der Ersatzlebensräume wird die durchschnittliche Reviergröße angesetzt, die für die Arten auf der Eingriffsfläche ermittelt wurde. Sie lag bei ca. 0,2 bis 0,25 ha je Brutpaar.

Da der Grünspecht Nistkästen als Ersatzhöhlen nicht annimmt und, wie die verschiedenen durchgeführten Kartierungen zeigten, wechselnde Bruthöhlen auch in Bäumen des Landschaftsparks nutzt, wird als Kompensationsmaßnahme für diese Art in Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt die Verbesserung des Nahrungsangebots im Landschaftspark festgelegt. Dazu sollen in der Westfuge auf 0,2 ha blütenreiche Staudenfluren angelegt und die vorhandene ruderale Wiese durch gezielte Pflegemaßnahmen zu einem artenreichen Halbtrockenrasen entwickelt werden.

Insgesamt weist die abgestimmte Kompensationsfläche für Bluthänfling und Grünspecht im Bereich der Westfuge eine Größe von 0,44 ha auf.

Für den nicht in der Liste der planungsrelevanten Vogelarten aufgeführten Fitis als Art der dichteren Gehölzbestände und Waldrandbiotope ist der Landschaftspark als Kompensationsfläche nicht geeignet. Hier wird auch aufgrund der Populationsgröße (8 BP) eine Habitatentwicklung an anderer Stelle im Bezirk erforderlich. Vom bezirklichen Umwelt- und Naturschutzamt ist eine standörtlich geeignete Fläche zur Habitatentwicklung in der Wuhlheide nördlich des dortigen Wasserwerks (Lage in der Schutzzone II) vorgeschlagen worden. Entsprechend den mit den Berliner Forsten und den Berliner Wasserbetrieben erfolgten Abstimmungen kann hier auf zwei jeweils ca. 1 ha großen Lichtungen (je eine nördlich und südlich des dortigen ungenutzten Bahndamms) angrenzend an bestehende Baumbestände ein gestufter Gehölzbestand vergleichbar eines Waldinnenrandes entwickelt werden.

Eine im Frühjahr 2020 durchgeführte avifaunistische Kartierung (Revierkartierung nach Südbeck et al. mit 6 Begehungen von März bis Juni 2020) hat aufgezeigt, dass der Fitis in den angrenzenden Gehölzbeständen mit 3 Brutpaaren bereits vorkommt, so dass die Voraussetzungen für eine Besiedlung der Maßnahmenflächen gegeben sind. Die Maßnahmenflächen selbst sind aufgrund ihrer derzeitigen Strukturarmut und geringen Größe als Offenlandflächen kaum mit Brutvögeln besiedelt. Nur auf einer Teilfläche wurden mit je einem Brutpaar

SPISEV

Dorngrasmücke und Goldammer Halboffenlandarten nachgewiesen. Im Ergebnis der Erfassungen besteht hier also Potenzial zur Habitat-Aufwertung für den Fitis, ohne dass es zu größeren Verdrängungseffekten für Arten des Offen- und Halboffenlandes kommt.

Eine mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmte Maßnahmenvorplanung liegt vor. Danach soll auf den beiden Teilflächen eine Waldsaumentwicklung stattfinden und es sollen einzelne Strauchpflanzungen (Pflanztuffs) vorgenommen werden. Gepflanzt werden sollen Hundsrose, Weißdorn und Kreuzdorn. In Abstimmung mit den Berliner Forsten wird dazu ausschließlich zertifizierte gebietsheimische Forstbaumschulware verwendet. Der auf den Flächen vorhandene Eichen-Aufwuchs sowie der Bestand an weiteren heimischen Gehölzen soll ebenso erhalten werden wie der Kiefernbestand auf der westlichen Teilfläche. Nicht standortgemäße Gehölze wie Eschenahorn auf der nördlichen Teilfläche und der Schneebeere auf der südlichen Teilfläche sollen entfernt werden. Zum Schutz gegen Verbiss bzw. auch gegen Vandalismus soll die nördliche Fläche gänzlich mit einem Wildschutzzaun versehen werden. Auf der südlichen Fläche werden die Gehölzpflanzungen eingezäunt. Auf der nördlichen Fläche soll zudem zur Bekämpfung des vorhandenen Landreitgrasbewuchses jährlich eine partielle Mahd stattfinden.

Zur Umsetzung der Maßnahmen wird die vorhandene Vorplanung als Ausführungsplanung naturschutz- und forstbehördlich abgestimmt und konkretisiert.

Zauneidechsen

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorkommende Zauneidechsenpopulation ist ebenfalls von einem vollständigen Verlust der ca. 3,8 ha großen Habitatfläche auszugehen.

Auch für die Zauneidechsen werden damit Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Wie faunistische Kartierungen im Zusammenhang mit den umgesetzten Maßnahmen zur Trockenrasenentwicklung im Landschaftspark ergeben haben, ist die unmittelbar an den Eingriffsort angrenzende Westfuge des Landschaftsparks Johannisthal aktuell nicht (Nordteil) oder nur in geringem Umfang (Südteil) mit Zauneidechsen besiedelt. Gemäß Vorabstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt und dem Straßen- und Grünflächenamt des Bezirks Treptow-Köpenick können hier insgesamt 4,38 ha Fläche als Zauneidechsenhabitat neu entwickelt werden. Dies entspricht einem Flächenansatz von Eingriffs- zu Ausgleichsfläche von mehr als 1:1. Dabei werden durch Einbringen von Habitatstrukturen in Form von Astholzhaufen, kleinen Sandlinsen und der Anlage von Winterquartieren die bestehenden Kiefer-Gehölzrandbereiche als Kernhabitate (1,62 ha) entwickelt.
Die zwischen den Gehölzstrukturen liegenden Wiesen und Trockenrasenflächen werden durch Schaffung unterschiedlich hoher und dichter Vegetationsstrukturen zu Migrationsmöglichkeiten zwischen den Kernhabitatflächen weiterentwickelt. Die gesamte Fläche wird mit einem Reptilienschutzzaun und zum Schutz vor Betreten mit einem Wildschutzzaun umzäunt.

Da die Umsetzung der Zauneidechsen vor dem Eingriff erfolgen muss, müssen die Maßnahmen zur Herstellung der Habitate rechtzeitig vorlaufend realisiert und die Habitate vor Umsetzung der Zauneidechsen naturschutzbehördlich als aufnahmefähig abgenommen werden.

Verstöße gegen das Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG lassen sich durch das fachgerechte Abfangen und Umsetzen der Tiere in das Ersatzhabitat vermeiden.

Fledermäuse

Von Fledermäusen genutzte Sommer- oder Winterquartiere wurden im Ergebnis der durchgeführten Untersuchung im Plangebiet nicht festgestellt. Artenschutzrechtliche Relevanz hat

jedoch das Vorkommen von Höhlenbäumen mit Quartierseignung für Fledermäuse sowie die Eignung der Gebäude zur Quartiersnutzung.

Lebensstätten, die Tiere wiederholt benutzen oder nutzen können, sind auch dann geschützt, wenn die Tiere sie nicht nutzen. Damit wird das Schädigungsverbot für Lebensstätten gemäß § 44 Abs. 3 BNatSchG tangiert.

Ausgleich für die von Fällung betroffenen 14 Höhlenbäume mit insgesamt 20 Höhlen wird also nicht nur für höhlenbrütende Vogelarten, sondern auch für Fledermäuse erforderlich. Nach Abstimmung mit der Obersten Naturschutzbehörde sind, da es sich hier sämtlich um aktuell ungenutzte Lebensstätten handelt, Fledermauskästen im Verhältnis 1:1 an geeigneten Bäumen und – da drei der vier nachgewiesenen Arten auch Gebäudenischen als Sommerquartiere nutzen – an geeigneten Gebäuden anzubringen. Es wird angestrebt, etwa die Hälfte der Fledermauskästen an Gebäuden und an Bäumen zu verorten. Als Baumstandorte kommen im Landschaftspark die alten Pappeln in der Westfuge und in den Kammern 15-19 des Landschaftsparks infrage. Die Anbringung an Gebäuden soll t an Gebäuden in räumlich-funktionalem Zusammenhang zum Eingriffsbereich bzw. zum Landschaftspark erfolgen.

Eine einzelbaumgenaue Festlegung zum Ausbringen der Kästen liegt vor. Die einzelgebäudebezogene Festlegung wird noch erstellt.

Um Verstöße gegenüber den artenschutzrechtlichen Bestimmungen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötungsverbot) zu vermeiden, sind sämtliche potenziell geeignete Lebensstätten im Baumbestand und auch im Bereich der Gebäude vor dem anstehenden Eingriff nochmals hinsichtlich einer Besiedlung zu kontrollieren. Sofern besetzte Quartiere gefunden werden, wird nach Abstimmung mit der Obersten Naturschutzbehörde das Ausbringen von vier Ersatznistkästen für den Verlust einer Lebensstätte im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch den Bauwilligen erforderlich.

Genehmigungsrechtlich bildet entsprechend den gebäudebrütenden Vogelarten die „Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten“ (9/2014) die Grundlage.

Weitere Schritte

Sämtliche Artenschutzmaßnahmen müssen in Detailplanungen ausführungsreif konzipiert und mit den zuständigen Naturschutzbehörden endabgestimmt werden. Die Pflege und der Erhalt müssen mit Festsetzung des Bebauungsplans bzw. Erklärung der Planreife nach § 33 BauGB gesichert werden. Die Besiedlung und Entwicklung ist durch ein Monitoring zu dokumentieren. Die Anlage, das Monitoring und die Pflege der Maßnahmen über einen angemessenen Zeitraum ist mittels einer Verwaltungsvereinbarung zwischen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen und den zuständigen Fachbehörden abgesichert. Die Finanzierung erfolgt über das Treuhandvermögen des Entwicklungsträgers.

Da die die Kompensationsmaßnahmen bereits konzeptionell erarbeitet und naturschutzbehördlich vorabgestimmt sind, können sie zeitnah zum Eingriff umgesetzt werden. Da es sich bei den Maßnahmen um strukturelle Ergänzungen / Aufwertungen bereits im Grundgerüst vorhandener Habitatstrukturen handelt, ist auch nach naturschutzbehördlicher Einschätzung (ONB) davon auszugehen, dass diese bereits kurzfristig nach der Herstellung ihre Funktionsfähigkeit erlangt haben werden und somit als CEF-Maßnahmen[1] fungieren können. Die Ersatzmaßnahme für den Fitis wird hingegen als FCS-Maßnahme[2] realisiert.

[1] CEF-Maßnahme: Continuous ecological functionality – Maßnahme für die dauerhafte ökologische Funktion - die Maßnahme wird bereits vor dem Eingriff in die Natur umgesetzt und sichert so die dauerhafte und durchgehende ökologische Funktion

[2] FCS-Maßnahme: favorable conservation status – Maßnahme zur Sicherung des Erhaltungszustands – die ökologische Ersatzmaßnahme wird zeitlich versetzt oder räumlich getrennt durchgeführt

Ergänzende Hinweise

Sofern Gebäude mit großen spiegelnden und durchsichtigen baulichen Elementen entstehen, wird empfohlen, dort Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag zu treffen, um einen Konflikt mit § 44 BNatSchG zu vermeiden. So sollten Fassaden mit Glasflächen > 6 m² oder 75% Glasanteil, Durchsichten durch ein Gebäude, Gebäudekanten, transparente Absturzsicherungen und Einfassungen von Dachterrassen durch hochwirksame Markierungen gekennzeichnet werden. Als hochwirksam gelten senkrechte Markierungen, die mindestens 5 mm breit sind und maximal 95 mm Anstand zueinander aufweisen oder waagerechte Markierungen mit mind. 3 mm Breite und max. 47 mm Abstand zueinander.

Weiterhin wird zum Schutz nachtaktiver Insekten empfohlen, ausschließlich eine insektenfreundliche, nach unten abstrahlende Beleuchtung zu verwenden (LED-Leuchtmittel mit warmweißen Licht oder Natriumdampf-Lampen). Dieser Hinweis wird dem Vorhabenträger mit der Bitte um Umsetzung zur Kenntnis gegeben und wird durch den neuen § 41a Abs. 1 BNatSchG zukünftig Berücksichtigung finden, sobald die dazugehörende Rechtsverordnung gemäß § 54 Abs. 4d erlassen worden ist.

Betroffenheit national geschützter Arten/Zielarten des Biotopverbunds

Im Ergebnis der durchgeführten Heuschrecken-, Bienen- und Stechimmen sowie Tagfaltererfassungen konnten wertgebende und national geschützte Arten auf den trockenen Standorten mit lückiger Magerrasen- und Halbtrockenrasenvegetation im südlichen Teil des Plangebiets festgestellt werden. Diese Vorkommen sind fachgutachterlich als Teilpopulationen von größeren Vorkommen im angrenzenden Landschaftspark eingestuft worden (vgl. Kap. II.2.1.6.2), der im LaPro Berlin als Kernfläche des Biotopverbundes u.a. für die auch im Plangebiet vorkommende Zielart Blauflügelige Ödlandschrecke benannt wird.

Als Kompensation für die Verluste der von den Heuschrecken, Bienen und Stechimmen sowie Tagfaltern vorrangig genutzten trocken-warmen Vegetations- und Habitatstrukturen werden im Plangebiet mindestens 600 m² Trockenrasenflächen (Pflanzbindungsfläche p6) neu angelegt. Für die Flächen mit Anpflanzbindung p1 bis p3.3 werden jeweils größere Anteile zur Entwicklung von arten- und blütenreichen Wiesen festgesetzt.

Auch die für Zauneidechsen in der Westfuge des Landschaftsparks vorgesehene Habitatentwicklung schafft durch das Einbringen von Sandschüttungen Lebensraum für die von Eingriffen betroffenen Artengruppen mit national geschützten Arten.

Darüber hinaus verbessern die unabhängig von diesem Bebauungsplan im Landschaftspark initiierten Maßnahmen zur Entwicklung und dauerhaften Pflege von zusätzlich 9,5 ha gesetzlich geschützten Magerrasenbiotopen die dortige Habitatqualität für Insekten zukünftig deutlich.

Insgesamt führt die Umsetzung des Bebauungsplans 9-15a somit nicht zu einer Bestandsgefährdung der betroffenen Insektenarten. Von weiteren Ausgleichsmaßnahmen kann damit abgesehen werden.

SENSBW

Biotopverbund

Gemäß Bestandsbeschreibung (vgl. Kapitel A.II.1.2) weist das LaPro Berlin (2016) den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht als biotopverbundwirksame Fläche aus. Der unmittelbar südlich angrenzende Landschaftspark ist dagegen als Kernfläche des Biotopverbundes ausgewiesen.

Durch die Festsetzungen der Flächen mit Pflanzbindungen am Rande des Landschaftsparks, ergänzt durch die so genannte „Grünfuge“ im Zentrum des Geltungsbereichs (Pflanzbindungsflächen p1 und p2), kann eine negative Beeinflussung der bestehenden Kernfläche des Biotopverbundes durch randliche Störeinflüsse vermieden werden.

Da für Eingriffe in geschützte Trockenrasen zudem ergänzend eine Kompensation auf externer Fläche notwendig wird, werden an anderer Stelle neue Lebensräume für Arten trockenwarmer Standorte geschaffen bzw. vorhandene Lebensräume optimiert.

Erheblich negative Auswirkungen auf die Zielarten des Biotopverbundes sind damit insgesamt nicht zu erwarten.

Hinweise zu erforderlichen Kompensationsmaßnahmen

Alle weitergehenden Details bezüglich der Realisierung und Sicherung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für den Biotop- und Artenschutz sind bzw. werden über gesonderte Verwaltungsvereinbarungen zwischen den jeweils beteiligten Behörden direkt geregelt.

Ausgenommen hiervon sind die nach § 44 BNatSchG geschützten Niststätten von gebäudebewohnenden Arten, welche gemäß der Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten auszugleichen sind. Dem Umwelt- und Naturschutzamt ist vor Beginn der Abriss- bzw. Sanierungsmaßnahme an den Bestandsgebäuden ein aktuelles Gutachten inkl. Ausgleichkonzept vorzulegen. Das Gutachten ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung von einem Fachgutachter für Vögel und Fledermäuse durchzuführen.

2.2.7 Schutzgut Landschaft

Die Bewertung des Schutzgutes Landschaft erfolgt unter Berücksichtigung der Wertträger „Qualität des Landschafts- und Stadtbilds“ und „Bedeutung für die Landschafts- und freiraumbezogene Erholung“ gemäß dem Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen.

Landschaftsbild

Die Festsetzungen des Bebauungsplans 9-15a schaffen die Voraussetzungen für eine grundlegende Neustrukturierung des Raumes. Ein derzeit weitgehend brachliegendes, durch verfallende Bebauung und einen hohen Anteil versiegelter Flächen gekennzeichnetes Gebiet wird als Stadtraum neu entwickelt und mit dem angrenzenden Landschaftspark Johannisthal verknüpft.
Fünf der im Bestand vorhandenen quartiersprägenden, denkmalgeschützten Gewerbebauten bleiben in Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden (vgl. Kap. II.2.2.2) - soweit möglich - erhalten und werden in das neu entstehende Stadtquartier integriert. Als Beeinträchtigung für das Landschaftsbild ist der Verlust von einigen erhaltenswerten und gebietsprägenden Bäumen (vgl. Kap. II.2.1.6.1) zu werten. Deren Erhalt ist aufgrund notwendiger Altlastensanierungen, Niveauangleichungen zur Gewährleistung der Regenwasserversickerung im Gebiet und aus Gründen der Gebietserschließung nicht möglich. Weitere Bäume befinden sich in unmittelbarer Nähe von zu beräumenden Gebäuden, sodass im Zuge der Baumaßnahmen höchstwahrscheinlich ein Erhalt ebenfalls nicht möglich ist.

SenSBW

Dafür werden die Baugebiete durch Freiraumstrukturen gegliedert und Baumpflanzungen auf den Grundstücken festgesetzt. Die Gliederung durch Freiraumstrukturen gilt insbesondere für die Schnittstelle zwischen Gewerbe- und Wohngebieten sowie für den Übergang zum südlich angrenzenden Landschaftspark. Planungsrechtlich gesichert werden die Freiraumstrukturen über Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen sowie textliche Festsetzungen zur Ausgestaltung der Flächen.

Für die Pflanzbindungsflächen am Übergang zum Landschaftspark sind – jeweils angepasst an die angrenzende Vegetationsstruktur im Park – Entwicklungen als Laubgebüsche oder Trockenrasen vorgesehen.

Weitere Gestaltungsvorgaben betreffen die Einfriedungen der Grundstücke. Das Verbot der Verwendung von hohen, sichtdichten Elementen sowie ein weitgehender Einfriedungsverzicht im Bereich der Flächen mit Pflanzbindungen soll die Wahrnehmbarkeit als zusammenhängendes, durch Freiflächen gegliedertes Stadtquartier unterstützen.

Insgesamt kann das Orts- und Landschaftsbild im Plangebiet als neugestaltet und im Vergleich zum Bestand als aufgewertet angesehen werden.

Erholungsnutzung

Während das Plangebiet im Bestand als nicht öffentlich zugänglicher Bereich keinerlei Bedeutung für die Erholungsnutzung hatte, wird es nun im Zusammenhang mit der festgesetzten Quartiersentwicklung erstmalig auch für die wohnungsnahe Freiraumnutzung erschlossen.

Geh- und Radfahrrechte und eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ sichern eine straßenunabhängige Querung des neuen Stadtquartiers sowie die Anbindung an den Landschaftspark Johannisthal. Die Festsetzung der zusammenhängenden und durch einen Fuß- und Radweg erschlossenen „Grünfuge“ im Bereich der zentral gelegenen Flächen mit Pflanzbindungen p1 und p2 soll das Plangebiet räumlich gliedern und dessen Durchgrünung stärken.

Im Zentrum des festgesetzten Wohnquartiers wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“ festgesetzt. Diese umfasst eine Fläche von ca. 2.080 m². Gemäß Kinderspielplatzgesetz des Landes Berlin sind im Geltungsbereich ca. 3.600 m² öffentlichen Spielflächen (1 m² pro Einwohner) bereitzustellen. Der entstehende Bedarf an öffentlichen Spiel- und Freiflächen kann innerhalb des Plangebiets selbst also nur anteilig abgedeckt werden.

Zur vollständigen Bedarfsdeckung soll die nahegelegene so genannte Aktivkammer 21 im nördlichen Randbereich des Landschaftsparks Johannisthal mit einer Größe von ca. 2.100 m² in Anspruch genommen werden, die bisher als Kammer im Wartestand für die Entwicklung als Spielplatzfläche bereitgehalten wurde. Diesbezüglich erfolgte bereits eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Das geplante Vorgehen zur Deckung des entstehenden Spielplatzbedarfs wird von allen Seiten mitgetragen. Die Herstellung erfolgt durch den Entwicklungsträger.

Eine weitere öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Grünverbindung“ mit einer Größe von ca. 2.695 m² entsteht am Segelfliegerdamm gegenüber der Einmündung der Waldstraße. Sie soll als Eingangstor in die so genannte „Grünfuge“ und in das neue Wohnquartier fungieren.

SenSBW

2.2.8 Wechselwirkungen

Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der verschiedenen Schutzgüter sind im Bebauungsplan 9-15a vor allem im südlichen Teil des brachliegenden Fabrikgeländes des ehemaligen *VEB Kühlautomat Berlin* (nach 1989 *Kühlautomat Berlin GmbH*) zu verzeichnen. Sie ergeben sich aus dem Verlust der dort vorhandenen offenen und halboffenen Brachflächen mit Trockenrasen und Gehölzvegetation. Hier hat sich auf einer Fläche von 3,8 ha sukzessionsbedingt ein Lebensraum entwickelt, der zu Teilen dem gesetzlichen Biotopschutz unterliegt (0,14 ha Trockenrasen) und von europäisch geschützten Tierarten wie der Zauneidechse sowie von seltenen Insekten (Bienen, Stechimmen, Heuschrecken) besiedelt wird. In den Gehölzbeständen kommen Vogelarten wie der Fitis und der Bluthänfling vor, für die aus Artenschutzgründen Ersatzhabitate zu schaffen sind. Zudem weist dieser im Übergang zum Landschaftspark Johannisthal gelegene Bereich in seiner derzeitigen Ausprägung positive stadtklimatische Eigenschaften (gute Durchlüftung) auf.

Der Verlust dieser Flächen hat somit Auswirkungen auf die abiotischen Schutzgüter, Boden und Klima sowie das Schutzgut Tiere und Pflanzen. Diese negativen Auswirkungen können für die abiotischen Schutzgüter durch die festgesetzten Maßnahmen zur Begrenzung der GRZ-Überschreitung in Teilen der Baugebiete, zur Dachflächenbegrünung und zur Vor-Ort-Versickerung von Niederschlägen ausgeglichen oder zumindest deutlich gemindert werden. Der Verlust an Biotopflächen und der entfallende Baumbestand kann im Geltungsbereich durch die Festsetzung von Flächen mit besonderen Pflanzbindungen, zu Baumpflanzungen in den Baugebieten und zur Dachflächenbegrünung zwar nicht gleichartig, jedoch gleichwertig kompensiert werden. Da der Biotopflächenverlust im Plangebiet nur in geringen Anteilen gleichartig kompensiert werden kann (Fläche mit Bindungen zum Anpflanzen p6 mit anteiliger Trockenrasenentwicklung) müssen der Trockenrasenausgleich und auch der artenschutzrechtliche Ausgleich (Neuschaffung von gehölzgeprägten Habitaten, Schaffung von Ersatzlebensstätten in Form von Nisthilfen/Nistkästen) zum Großteil außerhalb des Plangebiets durchgeführt werden.

Für das Schutzgut Mensch ergeben sich ausgehend von der Bestandsituation keine kumulativen Wirkungen, da das Plangebiet nicht bewohnt und auch nicht öffentlich zugänglich ist. Beeinträchtigungen für die neu entstehenden Wohngebiete durch Verkehrs-, Sport und Gewerbelärm kann mit aktiven und passiven Schutzmaßnahmen begegnet werden.

Beeinträchtigungen für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter können durch die Integration der noch erhaltenswürdigen denkmalgeschützten Bauten am Segelfliegerdamm in die dort festgesetzte Gemeinbedarfs- und Wohngebietsentwicklung sowie den Erhalt vorhandener kultureller Nutzungen auf dem Grundstück Groß-Berliner Damm 81 vermieden werden.

2.2.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Auch bei Nichtdurchführung der Planung wäre im Geltungsbereich, der dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen ist, eine Gewerbegebietsentwicklung möglich. Diese hätte dann zwar eine geringere bauliche Dichte, als sie der Bebauungsplan 9-15a vorsieht (ca. 2,25 ha weniger Versiegelung, vgl. Kap. II.2.2.3 und II.2.3.5). Die Vorschriften des Landes Berlin zur Niederschlagswasserversickerung (Umgang mit Starkregenereignissen, Vor-Ort-Versickerung oder anteilige Dachbegrünung) sowie für Ersatzpflanzungen von geschützten Bäumen müssten ebenfalls berücksichtigt werden. Die Festsetzungen der ökologischen Standards zur Pflanzung von Bäumen auf den Grundstücksflächen gewährleisten jedoch eine Vor-Ort-Kompensation, die nach BaumSchVO nicht zwingend erforderlich ist und auch die Dachflächenbegrünung wird durch die Festsetzung eines Mindestanteils für Gründächer von 50% im Bebauungsplan in größerem Umfang gesichert, als ohne den Bebauungsplan wahrscheinlich wäre. Des Weiteren wäre davon auszugehen, dass eine gewerbliche Entwicklung der Gesamtfläche zu verstärkten Immissionsbelastungen – etwa durch Gewerbeverkehre – in den

Bestandsquartieren führen würde. Auch die nun vorgenommene Gebietsgliederung und Gestaltung des Übergangs zum südlich angrenzenden Landschaftspark durch Flächen mit besonderen Pflanzbindungen wäre nicht möglich.

Damit könnten insgesamt nachteilige Umweltwirkungen in größerem Umfang entstehen, als sie für diesen Bereich mit der Durchführung der vorliegenden Planung verbunden sind (vgl. Eingriffsbilanz, Kap. II.2.3.5).

Ohne bauliche Entwicklung würde die bereits jetzt sehr schlechte Bausubstanz im brachliegenden ehemaligen Fabrikgelände weiter verfallen, die Belastung der Böden durch das Eindringen weiterer Schadstoffe würde bestehen bleiben, wenn nicht weiter zunehmen. Auf den Freiflächen würde die Sukzession voranschreiten. Die derzeit noch wertvollen Offenlandbereiche im Süden des Plangebiets würden sich verringern und die Gehölzbestände würden sich weiter ausbreiten, so dass in der Folge auch gesetzlich geschützte Biotopstrukturen wie der Trockenrasen und der damit verbundene wertvolle Lebensraum für Zauneidechsen und Insekten nicht mehr vorhanden wäre.

Der Bereich hätte jedoch weiterhin eine hohe Bedeutung für gehölz- und gebäudebewohnende Vogelarten und auch für Fledermäuse. Der südliche, nur gering versiegelte Bereich hätte im Zusammenhang mit dem angrenzenden Landschaftspark weiterhin positive Wirkungen auf das Stadtklima.

Eine Nutzung des Areals oder von Teilen davon für die Öffentlichkeit wie sie mit den Festsetzungen des Bebauungsplans möglich wird, würde bei Nichtdurchführung der Planung weiterhin verwehrt bleiben.

Eine Ausnahme würde lediglich der schmale Streifen am südlichen Rand des Plangebiets bilden, für den der dort geltende Bebauungsplan XV-68a die Festsetzung Grünfläche vorsieht, hier wäre die Entwicklung einer öffentlichen Grünfläche möglich. Durch die Südverlagerung der Westfuge des Landschaftsparks ist diese Grünfläche jedoch in vollem Umfang an anderer Stelle hergestellt und für die Bevölkerung nutzbar.

Hinsichtlich der Erholungseignung bietet die Nichtdurchführung der Planung somit keine Vorteile.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gemäß § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB

2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung negativer Umweltwirkungen

Zur Vermeidung negativer Umweltwirkungen werden im Bebauungsplan die folgenden Maßnahmen festgesetzt:

- Festsetzungen zur vollständigen Vor-Ort-Versickerung von Niederschlagswasser in allen Baugebieten und Privatstraßen
  Hierdurch werden negative Auswirkungen auf den Gebietswasserhaushalt vermieden bzw. verringert (Wasser-, Boden und Klimaschutz).
- Beschränkung der Überschreitung der zulässigen GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO in den Gewerbegebieten auf 20% und dem Wohngebiet WA 2.2. auf 25 % zur Reduzierung der überbaubaren Grundstücksflächen und damit der Versiegelungszunahme (Bodenschutz).
- Befestigung von Wegen in den Baugebieten ausschließlich in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zur Reduzierung der Bodenversiegelung (Bodenschutz)
- Festsetzungen zum Schutz vor Lärm in Wohngebieten und der Gemeinbedarfsfläche
- Festsetzungen von Emissionskontingenten in Gewerbegebieten

- Festsetzung zur Gestaltung von Einfriedungen (niedrige nicht sichtdichte Zäune in den Wohn- und Gewerbegebieten, Freihalten der Flächen mit Pflanzbindung von Einzäunungen)

2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich negativer Umweltwirkungen

Zum Ausgleich nicht vermeidbarer Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Grünverbindung“ mit einer Größe von ca. 2.695 m²
- Laubbaumpflanzungen: 1 Baum je angefangene 500 m² Grundstücksfläche (StU 18-20 cm) in den Wohn- und Gewerbegebieten sowie auf Stellplätzen je 4 Stellplätze (Querparker) / je 2 Stellplätze (Längsparker) ein Laubbaum (Ausgleich Schutzgut Tiere und Pflanzen, Klima, Landschaftsbild)
- Zusätzliche Laubbaumpflanzungen in den Flächen mit Anpflanzbindung p1 und p2: 1 Baum je angefangene 150 m² Grundstücksfläche (StU 18-20 m)
- Extensive Dachbegrünung auf mindestens 50 % aller Dachflächen. Ausgenommen sind denkmalgeschützte Gebäude (Ausgleich Schutzgut Tiere und Pflanzen, Klima)
- Begrünung von Fassaden (fensterlose Außenwandflächen > 100 m²) mit rankenden oder selbstklimmenden Pflanzen
- Begrünungsvorgaben für sieben Flächen mit Bindungen für Anpflanzungen: Ausbildung als artenreiche Wiesenflächen mit Anteilen an Strauchpflanzungen (Flächen p1 bis p3.3), als Laubgebüsche (Fläche p4 und p5); ergänzende Vorgaben für Baumpflanzungen in den Flächen p1 bis p3.3

Der Bebauungsplan enthält als Anlage eine Pflanzliste. Diese empfiehlt Arten für Gehölzpflanzungen, für die Dach- und Fassadenbegrünung, für Wiesenansaaten und zur Begrünung der Versickerungsflächen. Für die Gehölzpflanzungen werden standortgerechte Pflanzenarten vorgeschlagen, für die Wiesenansaaten zertifizierte regionale Saatgutmischungen.

Über die beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen hinaus werden nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine zusätzlichen Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt und den Schutzgutkomplex Landschaftsbild/Erholung auf externer Maßnahmenfläche notwendig. Für Eingriffe in geschützte Biotope und Lebensräume geschützter Arten werden hingegen Maßnahmen außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Hinweis: Die im Landschaftspark Johannisthal vorgesehenen Maßnahmen sind mit dem Umwelt- und Naturschutzamt abgestimmt. Dabei handelt es sich vor allem um die Qualifizierung bestehender Flächen bzw. die Aktivierung von Flächen, die bisher nicht als Ausgleichsflächen genutzt werden.

Die vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen stehen den Zielen des Landschaftsschutzgebiets und der dort vorhandenen Trockenrasenkompensation nicht entgegen.

2.3.3 Biotopschutzmaßnahmen

Bezüglich der vorhandenen Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope (Verlust von nunmehr noch 1.390 m² Sandtrockenrasen) sind folgende Kompensationsmaßnahmen vorgesehen (vgl. Kap. II.2.2.6):

- Anlage von mindestens 600 m² Trockenrasen im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf der Fläche mit Pflanzbindung p6 angrenzend an den Landschaftspark Johannisthal. Die genaue Größe ist abhängig von der Gestaltung der Pflanzbindungsfläche im Bereich des Wendehammers der Planstraße D.

Anlage von Trockenrasenbiotopen auf einer bezirkseigenen Fläche am Britzer Verbindungskanal westlich der Chris-Gueffroy- Allee.

Im Ergebnis einer aktuellen Überprüfung von 2021 (vgl. Kap.II.2.1.6) hat sich die Trockenrasenflächen von ursprünglich 3.445 m² (Ersterfassung 2017) sukzessionsbedingt auf nunmehr nur noch 1.390 m² reduziert. Folglich kann die externe Kompensationsfläche von ursprünglich 2.845 m² auf eine Größe von 790 m² reduziert werden (vgl. Kap.II.2.2.6.1).

2.3.4 Artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen

Folgende Maßnahmen sind zur Vermeidung und Kompensation der ermittelten Beeinträchtigungen für europäisch geschützte Arten erforderlich (vgl. Kap. II.2.1.6.2):

- Baufeldfreimachung mit den notwendigen Gehölzrodungen oder Abrissmaßnahmen in Zeiträumen außerhalb der Brut- und Aufzuchtperiode, d.h. im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar
- Neuschaffung und Aufwertung von 4,38 ha Lebensraum für Zauneidechsen im Landschaftspark Johannistahl unmittelbar angrenzend an den Eingriffsbereich
- Schonender Fang der Zauneidechsenvorkommen im Eingriffsbereich und Umsetzung auf die Kompensationsflächen vor Beginn der Baufeldfreimachung auf Basis eines mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmten Umsetzungskonzepts
- Entwicklung von ca. 0,44 ha Lebensraum für die Halboffenlandart Bluthänfling und den Grünspecht (Nahrungshabitat) am Nordrand der Westfuge des Landschaftsparks Johannisthal
- Schaffung einer Ersatzniststätte für die Bachstelze im Bereich der Schaf-Nachtränke in der Kammer 19 des Landschaftsparks (Anbringen von 2 Nisthilfen in > 2 m Höhe am Unterstand)
- Ausbringen von 20 Vogelnistkästen im Landschaftspark Johannisthal, vorrangig in der Westfuge und den Kammern 15 bis 19
- Ausbringen von 20 Fledermauskästen sowohl in der Westfuge und den o. g. Kammern als auch an Gebäuden im räumlichen Zusammenhang zum Landschaftspark Johannisthal
- Planexterne Entwicklung eines mindestens 2 ha großen Habitats für den Fitis als gehölzbewohnende Art, Entwicklung eines dichten, gestuften Gehölzbestands auf zwei Lichtungsflächen in der Wuhlheide nördlich des dortigen Wasserwerks

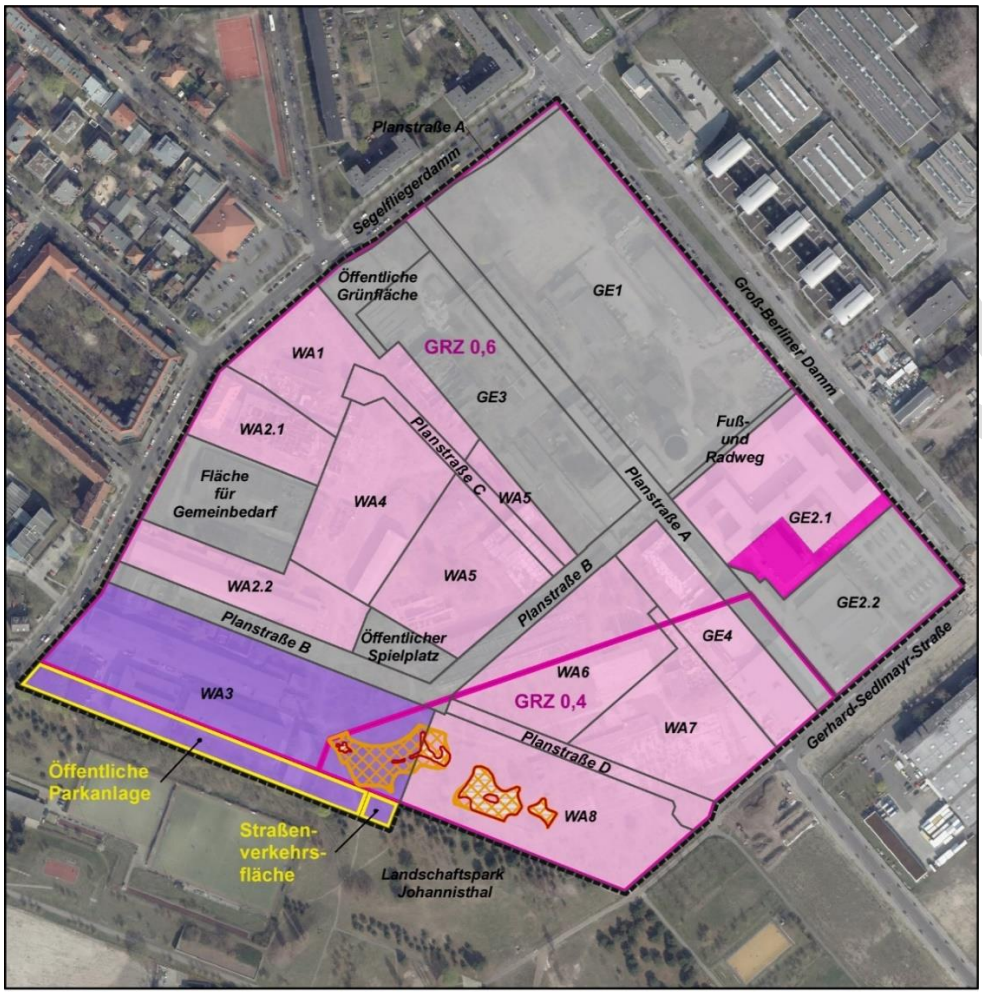
Sämtliche Artenschutzmaßnahmen müssen in einer Detailplanung naturschutzbehördlich abgestimmt und ausführungsreif konzipiert werden. Die Pflege und der Erhalt müssen gesichert werden bzw. wurden durch Vereinbarungen bereits gesichert. Die Besiedlung und Entwicklung sind durch ein Monitoring zu dokumentieren.

2.3.5 Eingriffsbeurteilung

Die Beurteilung und Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt für den Naturhaushalt auf der Basis des Verfahrens zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin. Aufgrund des bereits länger zurückliegenden Aufstellungsbeschlusses und der entsprechenden Verfahrensdauer wird die Methodik gemäß Stand 2013 angewendet. Für den Schutzgutkomplex Landschaftsbild / Erholung erfolgt die Eingriffsbewertung verbal-argumentativ (vgl. Kap. II.2.2.7).
Das Plangebiet ist, wie im Kapitel II.1.2 dargestellt, entweder dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen (GRZ 0,6 bzw. 0,4) oder es sind die Festsetzungen rechtsverbindlicher Bebauungspläne zu beachten (Bebauungsplan XV-68a, Ausweisung von 0,6 ha Grünfläche am Südwestrand). Damit ist bei der Kompensationsermittlung nicht auf den Bestand, sondern für den unbeplanten Innenbereich auf das dafür behördlich bestimmte Maß der baulichen

SenSW

Nutzung und für den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans XV-68a auf dessen Festsetzungen abzuheben. Nur die Differenz zwischen dem bestehenden und dem darüberhinausgehenden, neu zu schaffenden Planungsrecht ist auszugleichen (§ 1a Abs. 3 BauGB).



Bebauungsplan 9-15a
(Stand Entwurf Offenlage 26, 15.04.2021)

Nutzungsgrenzen

künftiges Eigentum

städtischer Wohnungsbau
Land Berlin
Telekom
Privateigentum

Quelle:
WISTA.Plan GmbH, Stand 08.01.2020

Planungsrecht

§34 BauGB (Innenbereich)
§ 30 BauGB (Festsetzungen B-Plan XV-68a)

Quelle Innenbereich:
Einschätzung der planungsrechtlichen Gebietsqualität von SenBWV Stand 26.08.1996.
Quelle B-Plan:
Planzeichnung zum Bebauungsplan XV-68a, festgesetzt am18.12.2002.

Einstufung gesetzlich geschütztes Biotop

Sandtrockenrasen, Kartierung 2021 [1)]
Sandtrockenrasen, Kartierung 2018 [2)]

Quelle:
1) B-Plan 9-15a, Terrestrische Überprüfung Trockenrasenbestand, Kartierung 16.11.2021, Dr. Hanna Köstler.
2) B-Plan 9-15a, Ökologische Eingriffs-/Ausgleichsbewertung, Karte Wertvolle Biotop- und Vegetationsstrukturen, Stand 08.01.2019, Kartierung April 2018, bgmr Landschaftsarchitekten GmbH mit Dr. Hanna Köstler

Grundlage: Geoportal Berlin / Digitale farbige Orthophotos 2019 (DOP20RGB)

Bei der Ermittlung der Eingriffsfläche bleibt die Fläche der gesetzlich geschützten Biotope unberücksichtigt, da der Eingriff in gesetzlich geschützte Biotope gesondert bewertet und bilanziert wird.

Neben einer auf den Geltungsbereich bezogenen und nach Schutzgütern differenzierten Darstellung der Ergebnisse erfolgt auch eine nach den verschiedenen Eigentümern (Eingriffsverursachern) aufgeschlüsselte Betrachtung.

Die Eingriffsbilanzierung und der Eingriff in den geschützten Baumbestand sind in einem gesonderten Bericht detailliert dargestellt. Für die Eingriffsbilanzierung werden darin der Bewertungsansatz und die Herleitung der Wertpunkte für den Bestand und die Planung im Einzelnen erläutert. Die Eingriffe in den geschützten Baumbestand werden separat bewertet. Im Umweltbericht werden die Ergebnisse zusammenfassend beschrieben.

Zusammenfassung der Ergebnisse der Bilanzierung des Eingriffs in den Naturhaushalt

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung bezieht sich auf den Bebauungsplanentwurf 9-15a in der Fassung vom 28.01.2022.

Zusammenfassend ergibt sich nach aktuellem Bewertungsstand bezüglich der Naturhaushaltskomponenten insgesamt eine Verbesserung um +182,3 Wertpunkte (+12,9 %), d.h. der Eingriff in den Naturhaushalt kann in seiner Gesamtheit plangebietsintern vollständig kompensiert werden. Die hier vorliegende Überkompensation ist aufgrund der Überschreitung der Nutzungsmaß-Obergrenzen nach §17 BauNVO (GRZ 0,6) in den Baugebieten WA 1, WA 2.2, WA 3, sowie WA 5-7 gerechtfertigt.

Bezogen auf die einzelnen Schutzgüter stellt sich die Situation differenziert dar. Ausgehend von dem planungsrechtlich zulässigen Maß der baulichen Nutzungen ergibt sich, wie in Kapitel II.2.2.3 dargestellt, eine Versiegelungszunahme von ca. 2,25 ha. Der Anteil der Fläche mit natürlichen Bodenfunktionen reduziert sich. Somit verbleibt für das Schutzgut Boden (Bestandswert 2 = Böden ohne besondere Anforderungen an den Bodenschutz, durchwegs gering bewertete Bodenfunktionen) ein Defizit von 25,4 Wertpunkten (-13,4 %).

Auch für das Schutzgut Klima ergibt sich aufgrund der zukünftig in allen Baugebieten höheren baulichen Dichte (Gesamt-GRZ-Erhöhung von 0,4 bzw. 0,6 auf 0,6 bzw. 0,72) eine Verschlechterung. Konnte das im Bestand mit einer Gesamt-GRZ von 0,6 definierte Baugebiet stadtklimatisch noch als Siedlungsgebiet mit geringer, in Einzelfällen mäßiger bioklimatischer Belastung (2 P) und das Baugebiet mit einer Gesamt-GRZ von 0,4 noch als Siedlungsraum mit besserer Durchlüftung einstuft werden (4 P), sind die festgesetzten Gewerbegebiete mit einer Versiegelung von über 70 % und einer möglichen kompakten Bebauung nur noch als Siedlungsräume mit mäßiger, in Einzelfällen hoher bioklimatischer Belastung einzustufen (0 P). Die zukünftig dicht und mit kompakten mehrgeschossigen Wohnblöcken bebaubaren Wohngebiete (Gesamt-GRZ von 0,6) weisen dann auch keine besondere Durchlüftung mehr auf, sondern sind als Siedlungsräume mit geringer bis mäßiger bioklimatischer Belastung einzustufen. Es ergibt sich eine Verschlechterung von 44,4 % gegenüber dem planungsrechtlichen Bestand (-239,8 P). Bezogen auf das Schutzgut Klima ist jedoch anzumerken, dass die textliche Festsetzung zur Fassadenbegrünung (fensterlose Fassaden > 100 m²) zusätzlich klimatisch entlastend wirkt, hier jedoch in der Bilanz unberücksichtigt bleibt, da sie gegenwärtig noch nicht hinreichend quantifizierbar ist. Sie wird jedoch vorrangig in den Gewerbegebieten zum Tragen kommen.

Positiv stellt sich auch die Bilanz für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen (Biotopwertigkeit) sowie Wasser dar.

Der positive Biotopwert (Verbesserung um 116,8 %) wird vorrangig durch die Festsetzungen zur Dachflächenbegrünung (ca. 4 ha begrünte Dachfläche) und zu besonderen Pflanzbindungen für acht Teilräume (1,4 ha) auf nicht überbaubaren Grundgrundstücksflächen erreicht.

Der gesondert bilanzierte Eingriff in den Baumbestand wird durch die Festsetzung zu Baumpflanzungen in den Wohn- und Gewerbegebebieten sowie auf den Flächen mit Pflanzbindungen (p1, p2, p3.1, p3.2, p3.3) kompensiert.

Tabelle 3: Gesamtbilanz - Naturhaushalt, schutzgutbezogene Darstellung

Gesamtfläche in m²				**213.905**
abzügl. Flächen gesetzlich geschützter Biotope in m²(1)				**3.445**
Eingriffsfläche Bebauungsplanentwurf 9-15a (§1a BauGB) in m²				**210.460**
Schutzgüter Naturhaushalt	**Bestand**	**Planung**	**Differenz**	**in Prozent**
Biotopwertigkeit (1)	226,8	491,7	264,9	116,8
Bodenfunktion	189,9	164,5	-25,4	-13,4
Wasserhaushaltsfunktion	457,4	640,0	182,6	39,9
Klimafunktion	540,5	300,7	-239,8	-44,4
Naturhaushalt gesamt	1.414,6	1.596,9	182,3	12,9

(1) *Die Gesamtbilanz wurde auf Grundlage der Biotopkartierungen von 2018 erstellt. Im Ergebnis einer erneuten Überprüfung im Herbst 2021 zeigte sich aufgrund einer zunehmenden Gehölzausbreitung eine Reduzierung der als Trockenrasen einzustufenden Flächen auf 1.390 m². Die Entwicklung von mindestens 600 m² Trockenrasenflächen im Plangebiet bleibt davon jedoch unberührt. Die damit einhergehende Verringerung des Eingriffs ändert das positive Ergebnis der Eingriffsbilanz i. d. F. von April 2021 nicht. Deshalb wird von einer Anpassung der Bestandserfassung für die Bilanzierung abgesehen. Der geänderte Sachverhalt wurde aber bei der Wertpunktebilanzierung berücksichtigt.*

Die Festsetzung zur vollständigen Vor-Ort-Versickerung des sowohl in den Baugebieten als auch in den Privatstraßen anfallenden Regenwassers bewirkt die Aufwertung für das Schutzgut Wasser (+ 39,9 %), da der Gesamtgebietsabfluss deutlich verringert wird.

In der Eingriffsbilanzierung wird entsprechend der bisherigen Planungen auch für die öffentlichen Straßen mit Ausnahme der Straßenaufweitung am Segelfliegerdamm, deren Einteilung nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans ist, von einer Vor-Ort-Versickerung über Mulden ausgegangen.

Im Bestand ist bei vorhandenen Anschlüssen an die Kanalisation von einer Ableitung zumindest des auf den Gebäuden anfallenden Wassers in die Kanalisation auszugehen (vgl. Kap. II.2.1.4). Planungsrechtlich wird jedoch mit dem Bebauungsplan 9-15a die vollständige Versickerung auf den Grundstücken im Fall von baulichen und/oder Nutzungsänderungen im Bestand oder Ersatz(neu-)bau gesichert.

Sämtliche Kompensationsmaßnahmen lassen sich direkt in den jeweiligen Baugebieten umsetzten, so dass in Bezug auf die Kompensation keine verursacherbezogenen Zuordnungen auf Flächen Dritter erforderlich werden.

Auch die Betrachtung nach Eingriffsverursachern zeigt - mit einer Ausnahme - ein überwiegend positives Bild. Das geringfügige Defizit (< 1 %) für das WA 3 (städtischer Wohnungsbau), entsteht, weil die Wohnbauentwicklung hier anteilig im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans XV-68a (festgesetzt am 18.12.2002) erfolgen soll, der für diese Fläche noch eine öffentliche Grünfläche festsetzt. Faktisch kann dieses Defizit jedoch unberücksichtigt bleiben, da die öffentliche Grünfläche im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens

GENEHMIGUNGSEXEMPLAR

XV-68a-1 (festgesetzt am 16.10.2013) um 20 m nach Süden verschoben, festgesetzt wurde. Sie ist im ursprünglich vorgesehenen Umfang hergestellt, die bauliche Entwicklung im WA 3 geht somit nicht zu Lasten einer Grünflächenentwicklung.

Tabelle 4: Gesamtbilanz Baugebiete, Grünflächen, öffentliche und private Straßen

Flächenstatus gemäß NatSchG und BauGB	**Gesamt**				
	Fläche in m²	**Punktzahl Bestand**	**Punktzahl Planung**	**Punktzahl Differenz**	**Punktzahl in Prozent**
Baugebiete, Grünflächen, öffentliche und private Straßen	**213.905**				
abzügl. Flächen gesetzlich geschützter Biotope in m²	**3.445(1)**				
Eingriffsfläche (§1a BauGB)	**210.460**				
Flächen gemäß § 30 BauGB (Bebauungsplanentwurf 9-15a)	**210.460**				
WA 3, städtischer Wohnungsbau	25.465	207,1	204,2	-2,9	-1,4 %
Land Berlin	87.755	515,5	566,5	+51,0	+9,9 %
Telekom	2.855	16,6	17,5	+0,9	+5,5 %
Privater Eigentümer	97.830	675,5	808,8	+133,3	+19,7 %
Gesamtwert Eingriffsfläche - Naturhaushalt		**1.414,6**	**1.596,9**	**+182,3**	**+12,9 %**

(1) *Die Gesamtbilanz wurde auf Grundlage der Biotopkartierungen von 2018 erstellt. Im Ergebnis einer erneuten Überprüfung im Herbst 2021 zeigte sich aufgrund einer zunehmenden Gehölzausbreitung eine Reduzierung der als Trockenrasen einzustufenden Flächen auf 1.390 m². Die Entwicklung von mindestens 600 m² Trockenrasenflächen im Plangebiet bleibt davon jedoch unberührt. Die damit einhergehende Verringerung des Eingriffs ändert das positive Ergebnis der Eingriffsbilanz i. d. F. von April 2021 nicht. Deshalb wird von einer Anpassung der Bestandserfassung für die Bilanzierung abgesehen. Der geänderte Sachverhalt wurde aber bei der Wertpunktebilanzierung berücksichtigt.*

<u>Zusammenfassung der Ergebnisse der Eingriffsermittlung in das Landschaftsbild</u>

Für den Schutzgutkomplex Landschaftsbild / Erholungsnutzung erfolgt die Bewertung verbalargumentativ. Dabei wird auf die im Kapitel II.2.2.7 vorgenommene Bewertung zurückgegriffen. In deren Ergebnis besteht auch für diesen Schutzgutkomplex kein weiterer Kompensationsbedarf.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans 9-15a schaffen die Voraussetzungen für eine grundlegende Neustrukturierung des Raums. Ein derzeit weitgehend brachliegendes, durch verfallende Bebauung sowie einen hohen Erschließungsflächenanteil gekennzeichnetes Gebiet (Versiegelungsanteil im Bestand von 60-70 %, vgl. Kap. II.2.1.3) wird als Stadtraum neu entwickelt und mit dem angrenzenden Landschaftspark Johannisthal verknüpft.
Mindestens fünf der im Bestand vorhandenen quartierstypischen, denkmalgeschützten Gebäude bleiben - soweit möglich - erhalten und werden in das neu entstehende Wohn- und Gewerbegebiet integriert. Die Baugebiete werden durch Freiraumstrukturen gegliedert und es werden Baumpflanzungen auf den Grundstücken festgesetzt.

Weitere Gestaltungsvorgaben betreffen die Einfriedungen der Grundstücke. Das Verbot der Verwendung von hohen, sichtdichten Elementen sowie ein gänzlicher Einfriedungsverzicht

im Bereich der Flächen mit Pflanzbindungen soll die Wahrnehmbarkeit als zusammenhängendes, durch Freiflächen gegliedertes Stadtquartier sichern helfen.

Insgesamt kann das Orts- und Landschaftsbild im Plangebiet als neugestaltet und trotz des zu erwartenden Verlusts von erhaltenswerten und gebietsprägenden Bäumen im Vergleich zum Bestand insgesamt als aufgewertet angesehen werden.

Im Zusammenhang mit der entstehenden Wohnnutzung und der Einrichtung von Gemeinbedarfsflächen wird das Gebiet erstmalig auch für die wohnungsnahe Freiraumnutzung erschlossen. Am Segelfliegerdamm entsteht eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Grünverbindung“, die als Eingang in das Gebiet fungieren soll. Auch die Festsetzung der zusammenhängenden und durch einen öffentlich nutzbaren Fuß- und Radweg erschlossenen „Grünfuge“ im Bereich der Flächen mit Pflanzbindungen p1 und p2 schafft nutzbare Freiräume mit Aufenthaltsqualität im Plangebiet.

Der entstehende Bedarf an öffentlichen Spiel- und Freiflächen kann innerhalb des Plangebiets durch Anlage eines Spielplatzes nur anteilig abgedeckt werden. Zur vollständigen Bedarfsdeckung wird angestrebt, eine nahe gelegene, noch nicht genutzte Aktivkammer im angrenzenden Landschaftspark in Anspruch zu nehmen.

Eingriffe in geschützte Bäume und geschützte Biotope

Die Ergebnisse der Eingriffsbewertung in gesetzlich geschützte Biotope und geschützte Bäume sind dem Kapitel II.2.2.6 zu entnehmen und im Detail im Eingriffsgutachten dargestellt. Eingriffe in geschützte Bäume können vollständig kompensiert werden. Für Eingriffe in geschützte Trockenrasen werden externe Kompensationsmaßnahmen notwendig (vgl. Kap. II.2.2.4).

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten beziehen sich auf plankonforme Alternativen, das heißt auf mögliche Planungsvarianten, die den Zielen des Bebauungsplans entsprechen und deren Umsetzung realisierbar erscheint.

Prüfungen von Alternativen bezogen sich auf die Gebietserschließung und den Erhalt von größeren Teilen des prägenden Baumbestands.

Hinsichtlich der Gebietserschließung wurden bereits im Vorfeld zur Wiederaufnahme des Bebauungsplanverfahrens mehrere Varianten entwickelt, in deren Ergebnis nach Abwägung aller Belange eine Vorzugsvariante ausgewählt und weiterverfolgt wurde. In der Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan 9-15a (LK Argus GmbH, a.a.O.) wurden darauf aufbauend zwei Anschlussvarianten für die Planstraße A an das bestehende Straßennetz geprüft. Erschließungsvariante 1 beinhaltete die gerade Anbindung an den Segelfliegerdamm, Variante 2 im GE 1 ein Abknicken nach Osten und eine Anbindung an den Groß-Berliner Damm. Diese Variante hätte - die Altlastensituation unberücksichtigt - den Erhalt der Lindenallee im Bereich des früheren Eingangs auf das Fabrik-Gelände am Segelfliegerdamm ermöglicht. Sie wurde jedoch nicht weiterverfolgt, da damit die das Wohngebiet durchquerende Planstraße B mit deutlich mehr Verkehr, insbesondere Gewerbeanlieger- und Durchgangsverkehr und damit mit höheren Lärmimmissionen (Schutzgut Mensch) belastet worden wäre.
Eine planungsrechtliche Sicherung des gebietsprägenden Baumbestands ist nicht möglich, da der genaue Umfang aus Gründen notwendiger Altlastensanierungen und Niveauangleichungen zur Gewährleistung einer Regenwasserversickerung zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht hinreichend ermittelbar ist. Im Rahmen der Vermarktung der zukünftig landeseigenen Gewerbeflächen soll auf einen - unter Berücksichtigung der Altlastensituation - möglichst weitgehenden Erhalt der Bäume auf den Bauflächen hingewirkt werden.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Als Grundlagen für die Ermittlung und Bewertung der Umweltwirkungen wurden neben der Auswertung der Karten und Daten des Umweltatlas und des Geoportals Berlin sowie von behördlichen Stellungnahmen und Hinweisen die folgenden Untersuchungen / Fachgutachten herangezogen:

- Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplanverfahren 9-15a „Areal Müller-Erben“ (LK Argus GmbH, Berlin, 16.12.2021)
- Schallschutzgutachten zum Bebauungsplanverfahren 9-15a in Berlin Johannisthal / Adlershof (Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin, Fortschreibung vom 18.11.2021)
- Fachgutachten Regenentwässerung Bebauungsplanverfahren 9-15a „Areal Müller-Erben“ - Entwurf - (DAHLEM Beratende Ingenieure GmbH & Co. Wasserwirtschaft KG, Darmstadt, 07.10.2020)
- Vorplanung zur Gebietserschließung für das Baufeld 8809 (Grundstück Müller Erben). Lageplan Vorzugsvariante (ZechCon 02/2021)
- Tierökologisches Gutachten zur Brutvogel- und Reptilienfauna sowie zu Baumhöhlen, Entwicklungsmaßnahme Berlin Johannisthal/Adlershof, Bebauungsplan 9-15a; (Büro UmLand, H. Hartong, 11/2017)
- Kompensationsmaßnahmen durch Nist- und Fledermauskästen im Landschaftspark Johannisthal (Büro UmLand 11/2021)
- Faunistische Standortuntersuchung Fledermausfauna auf dem Gelände des Bebauungsplanentwurfs 9-15a (T. Teige, 12/2017)
- Tierökologisches Gutachten zur Heuschreckenfauna, Entwicklungsmaßnahme Berlin Johannisthal/Adlershof, Bebauungsplan 9-15a (Büro UmLand, H. Hartong, 11/2018)
- Untersuchung der Bienen und Wespen im Bebauungsplangebiet 9-15a im Entwicklungsgebiet Johannisthal/Adlershof, (Büro für tierökologische Untersuchungen Dr. Saure, 11/2018 und 07/2019)
- Stellungnahme zu Eingriffsflächen und Kompensationsmaßnahmen in Bezug auf den speziellen Artenschutz (Zauneidechsen); Büro UmLand 09/2021
- Kartierung und Bewertung des geschützten Baumbestands im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-15a, (bgmr Landschaftsarchitekten GmbH mit Dr. Hanna Köstler (2019)
- Kartierung der gesetzlich geschützten Biotope im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-15a (Dr. Hanna Köstler; 07/2019)
- Kartierung der gesetzlich geschützten Biotope im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-15a (Dr. Hanna Köstler; 07/2018, Aktualisierung 11/2021)
- Liste der planungsrelevanten Vogelarten im Land Berlin (SenUVK, 09/2020)
- Potenzialeinschätzung zur Tagfalterfauna, Entwicklungsmaßnahme Berlin Johannisthal/Adlershof, Bebauungsplan 9-15a (Büro UmLand, H. Hartong, 10/2019)
- Entwicklungsmaßnahme Johannisthal / Adlershof; Kompensationsmaßnahmen durch Nist- und Fledermauskästen (Büro UmLand, H. Hartong, 4/2020)
- Bebauungsplan 9-15a, Avifaunistische Kartierung im Bereich der planexternen Kompensationsflächen in der Wuhlheide und am Britzer Verbindungskanal (Büro UmLand, H. Hartong, 10/2020)

SenSBW

- Eingriffsbewertung zum Bebauungsplan 9-15a (bgmr Landschaftsarchitekten GmbH; 04/2021)

Besondere Schwierigkeiten bei der Erhebung von Daten und der Auswertung der Untersuchungen sind nicht aufgetreten.

3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Durchführung eines Monitorings ist bezüglich der Umsetzung der Maßnahmen des Biotop- und Artenschutzes erforderlich.

Hinsichtlich der Artenschutzbelange ist die Ansiedlung der Vogelarten Bluthänfling sowie der Bachstelze und des Fitis auf den jeweiligen Maßnahmenflächen zu überprüfen. Darüber hinaus ist die Annahme der Ersatzhabitate durch Höhlenbrüter zu kontrollieren.

Bezüglich der Biotopschutzbelange liegt der Fokus auf der Dokumentation der Entwicklung der Trockenrasen auf den externen Maßnahmenflächen und dem Anwachsen der Bäume, die als wertgleicher Ersatz für den Trockenrasenausgleich des rechtskräftigen Bebauungsplans zu pflanzen sind.

4. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan 9-15a sieht eine städtebauliche Neuordnung des im nördlichen Teil der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Johannisthal / Adlershof“ gelegenen Areals zwischen Segelfliegerdamm, dem Landschaftspark Johannisthal und dem Groß-Berliner Damm vor. In dem rund 21,4 ha großen Plangebiet sollen unter Berücksichtigung der historischen Bedeutung des Ortes die durch jahrzehntelanges Brachliegen entstandenen städtebaulichen Missstände beseitigt werden.

Als Bauflächen sollen im Einzelnen die im nördlichen und nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs gelegenen Flächen mit einer Größe von knapp 8 ha als Gewerbegebiete und die südlichen und westlichen Teile des Geltungsbereichs mit einer Größe von gut 10 ha als Allgemeine Wohngebiete entwickelt werden. Am Segelfliegerdamm wird eine rund 7.500 m² große Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Die im Gebiet vorhandenen eingetragenen Altlastenbereiche sollen saniert werden.

Historisch bedeutsame und denkmalgeschützte Fabrikgebäude (Zeugnisse der frühen deutschen Luftfahrtgeschichte) am Segelfliegerdamm sollen - soweit noch möglich - saniert und in die zukünftige Gebietsentwicklung integriert werden. So ist der Umbau mehrerer denkmalgeschützter Gebäude für die Einrichtung einer Kindertagesstätte und sonstiger sozialer Infrastruktur vorgesehen. Erschlossen wird das Gebiet durch zwei öffentliche und zwei private Straßen mit Anbindung an den Segelfliegerdamm, den Groß-Berliner Damm und die Gerhard-Sedlmayr-Straße sowie durch separate Fuß- und Radwege, die auch die Verbindung zum südlich angrenzenden Landschaftspark Johannisthal herstellen.

Zur Erhöhung des Grünflächenanteils und Gliederung des Plangebiets wird eine ca. 2.695 m² große öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Grünverbindung“ zwischen dem Wohngebiet WA 1 und dem Gewerbegebiet GE 3 am Segelfliegerdamm planungsrechtlich gesichert.

Zur Versorgung der neu entstehenden Wohngebiete mit öffentlichen Spielplätzen wird eine ca. 2.080 m² große zentrale öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher

Spielplatz“ festgesetzt. Zusätzlich soll im angrenzenden Landschaftspark Johannisthal in einer der sogenannten Aktivkammern (Kammer im Wartestand Nr. 21) ein weiterer Spielplatz geschaffen werden.

Umweltauswirkungen ergeben sich vorrangig dadurch, dass die zukünftigen Wohn- und Gewerbegebiete mit einer höheren baulichen Dichte entwickelt werden, als durch das geltende Planungsrecht (Innenbereich gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB)) abgedeckt ist.

Im Vergleich zum geltenden Planungsrecht erhöht sich die überbaubare Grundstücksfläche und damit die zulässige Versiegelung in Folge der Festsetzungen des Bebauungsplans 9-15a um ca. 2,25 ha, der zulässige Versiegelungsgrad erhöht sich von 55 % auf 65 %. Im Vergleich zum realen Bestand, für den der Umweltatlas Berlin für das Plangebiet einen Versiegelungsgrad zwischen 60-70 % angibt, dürfte die Versiegelungszunahme einen etwas geringeren Umfang haben.

Betroffen sind von der Neuversiegelung jedoch ausschließlich anthropogen stark beeinflusste Aufschüttungs- oder Abtragsböden. Naturnahe oder seltene Böden kommen im Plangebiet nicht vor. Zudem sind die Böden in weiteren Teilen des Plangebiets aufgrund der vorhandenen, teilweise sehr hohen Schadstoffbelastung sanierungsbedürftig. Die Altlastensanierung erfolgt im Zuge der Gebietsentwicklung als umweltentlastende Maßnahme.

Die zukünftig höhere bauliche Dichte mit fünf- bis sechsgeschossigen Bauten in den Wohngebieten (Ausnahme Wohngebiete WA 2.1 und WA 2.2) und der Zulässigkeit 21 m hoher Gebäude in den Gewerbegebieten hat in Verbindung mit weiteren flankierenden Festsetzungen zur Sicherung eines lärmrobusten Städtebaus (u.a. Baugrenzen, Baulinien, zwingende Anzahl von Geschossen, Regelungen zur Errichtung der einzelnen Bauteile) die eine geschlossene Blockrandbebauung sichern, stadtklimatische Auswirkungen. Notwendigkeiten aus Gründen des Immissionsschutzes führen hier zu einer Siedlungsentwicklung, die hinsichtlich der bioklimatischen Belastung und ihrer Durchlüftungseigenschaft weniger günstig als die Bestandssituation einzustufen ist. Zur Minderung der stadtklimatischen Auswirkungen erfolgen Festsetzungen zur Dachflächenbegrünung (mindestens 50 %), zur Fassadenbegrünung (Begrünung von fensterlosen Flächen > 100 m²), zur vollständigen Vor-Ort-Versickerung von Niederschlägen, zur Begrenzung der GRZ-Überschreitung in den Gewerbegebieten und im WA 2.2 auf 20 %, zu Baumpflanzungen in den Baugebieten und zu Pflanzvorgaben für nicht überbaubare Grundstücksflächen. Damit werden die Anforderungen zur Entwicklung von Baugebieten aus dem STEP Klima, wie die Erhöhung des Vegetationsanteiles und dezentrale Regenwasserversickerung vollumfänglich berücksichtigt.

Lufthygienisch haben die Festsetzungen des Bebauungsplans keine negativen Auswirkungen. Hier liegt die im Luftreinhalteplan Berlin für den Segelfliegerdamm und den Groß-Berliner Damm prognostizierte Luftbelastung aus verkehrsstämmigen Emissionen (Stickstoffdioxid und Feinstaub) für die Prognosejahre 2020 und 2025 soweit unter den gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwerten der 39. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (39. BImSchV) von jeweils 40 µg/m³ für NO_2 und PM_{10}, dass - auch unter Berücksichtigung der in Folge der vorliegenden Planung entstehenden Zunahme des Anliegerverkehrs - die Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV im Geltungsbereich weiterhin eingehalten werden.

Verbesserungen ergeben sich für den Gebietswasserhaushalt im Plangebiet. Im Bestand wird das Regenwasser, das auf den vorhandenen Gebäuden anfällt, über bestehende Anschlüsse in die Kanalisation abgeleitet. Zukünftig wird das im Bereich der Baugebiete, der Gemeinbedarfsfläche und in den Straßen anfallende Regenwasser nahezu vollständig vor Ort zur Versickerung gebracht (s. hierzu Kap. II.2.2.4), so dass sich der Gesamtgebietsabfluss im Vergleich zum Bestand deutlich verringert. Der Funktionsnachweis für die Regen-

wasserversickerung wurde im Rahmen eines Fachgutachtens zur Regenentwässerung erbracht, die planungsrechtliche Sicherung der Maßnahmen erfolgt über entsprechende Festsetzungen.

Ein Teil der mit der Wohn- und Gewerbegebietsentwicklung verbundenen Eingriffe in geschützten Biotope (Trockenrasenbiotope) muss außerhalb des Geltungsbereichs kompensiert werden. Alle nicht geschützten Biotope können gemäß § 1a BauGB vollständig im Plangebiet kompensiert werden. Im Vergleich von bestehendem und neu zu schaffendem Planungsrecht ergibt sich ein Verlust von Vegetationsflächen in einer Größenordnung von 1,4 ha. Ausgeglichen werden diese Eingriffe durch die Festsetzungen zur Entwicklung einer öffentlichen Grünfläche, zur extensiven Begrünung von mindestens 50 % der Dachflächen (4,2 ha) und zu Begrünungsvorgaben für Flächen mit Bindungen für Anpflanzungen (1,4 ha, Ausbildung als artenreiche Wiesenflächen mit Strauch- und Baumpflanzungen oder als Laubgebüsche).

Größeren Umfang hat der Eingriff in den geschützten Baumbestand, 389 der 423 im Plangebiet vorhandenen, geschützten Bäume gehen verloren. Dabei handelt es sich überwiegend um nicht heimische Arten wie Robinien, Hybrid-Pappeln Eschenahorn oder Götterbaum. Daneben sind auch heimische Arten wie Birken, Linden, Ahorn und Stiel-Eichen vorhanden. Aufgrund ihres Habitus und des gebietsprägenden Charakters sind insgesamt 65 Bäume als erhaltenswert eingestuft worden, von denen 31 verloren gehen. Ein Baumerhalt in größerem Umfang ist aufgrund notwendiger Altlastensanierungen, für Niveauanhebungen zur Gewährleistung einer Regenwasserversickerung im Gebiet und aus Gründen der Gebietserschließung nicht möglich. Weitere Bäume befinden sich in unmittelbarer Nähe von zu beräumenden Gebäuden, sodass ihr Erhalt im Zuge der Baumaßnahmen ebenfalls voraussichtlich nicht möglich ist. Für diesen Verlust an geschützten Bäumen sollen jedoch in den Baugebieten, auf der Gemeinbedarfsfläche und auf Stellplätzen 409 neue gebietsheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 18-20 cm gepflanzt werden. Auf der Basis der Berliner Baumschutzverordnung ist der Eingriff damit kompensiert. Planungsrechtlich gesichert werden die Baumpflanzungen durch die textlichen Festsetzungen zur Pflanzung von einem Laubbaum je angefangene 500 m² Grundstücksfläche in den Baugebieten und auf der Gemeinbedarfsfläche sowie weiterer Baumpflanzungen in den Flächen mit Pflanzbindung (p1 bis p3.3).

Unabhängig von der Bewertung der Eingriffe gemäß § 1a BauGB erfolgt die Bewertung des Eingriffs in vorhandene gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 28 NatSchG Bln.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-15a kommen im südlichen Teilraum gesetzlich geschützte Trockenrasenbiotope vor. Sie wurden im Rahmen der Erfassung 2018 in einer Größe von 3.445 m² erfasst. Eine aktuelle Überprüfung im Herbst 2021 zeigt eine durch natürliche Gehölzsukzession reduzierte Größe von 1.390 m². Davon können 600 m² auf einer Fläche mit Pflanzbindung im südlichen Randbereich des Geltungsbereichs kompensiert werden. Der restliche Flächenbedarf in Höhe von 790 m² (nach Ersterfassung 2.845 m²) muss außerhalb der Entwicklungsmaßnahme Johannisthal/Adlershof kompensiert werden. Hierfür steht abgestimmt mit dem bezirklichen Umwelt- und Naturschutzamt eine Ausgleichsfläche am Britzer Verbindungskanal zur Verfügung.

Die artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 BNatSchG erfordern eine Prüfung, inwieweit durch den Bebauungsplan Beeinträchtigungen besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten vorbereitet werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-15a kommen gefährdete europäische Vogelarten sowie die Zauneidechse vor und es sind für Fledermäuse potenziell geeignete Lebensstätten (Baumhöhlen, Gebäude) vorhanden.

Bezogen auf die europäischen Vogelarten müssen im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung für Arten, die spezifische Lebensräume nutzen (Höhlenbrüter sowie Bluthänfling,

Bachstelze und Fitis) Ersatzlebensstätten bereitgestellt (Höhlenbrüter) bzw. Ersatzhabitate entwickelt werden (Bluthänfling, Bachstelze und Fitis). Die Ausgleichsmaßnahmen für die Höhlenbrüter (Anbringen von 20 Nistkästen an geeigneten Bäumen) und die Bachstelze (Ersatzniststätte an einem Unterstand für Schafe auf einer umzäunten Fläche in Kammer 19) können im Landschaftspark Johannisthal umgesetzt werden. Für den Grünspecht, der Nistkästen als Ersatzhöhlen nicht annimmt, wird in Abstimmung mit dem bezirklichen Umwelt- und Grünflächenamt durch Anlage von blütenreichen Staudenfluren am Westrand der Westfuge das Nahrungshabitat im Landschaftspark Johannisthal aufgewertet. Diese Maßnahme kann mit der Maßnahme zur Habitat-Aufwertung für den Bluthänfling kombiniert werden, in dem ergänzend zu den Staudenfluren kleinflächig und punktuell Strauchgehölze (Dornensträucher) gepflanzt werden. Insgesamt wird am Rande der Westfuge eine 0,44 ha große Teilfläche aufgewertet. Da für den Fitis als Art der dichteren Gehölzbestände und Waldrandbiotope der Landschaftspark als Kompensationsfläche nicht geeignet ist, wird eine Habitatentwicklung an anderer Stelle im Bezirk erforderlich. Daher werden für den Fitis zwei insgesamt ca. 2,0 ha große Lichtungsbereiche in der Wuhlheide in der Nähe des dortigen Wasserwerks durch Gehölzpflanzungen als nutzbare Habitate entwickelt. Für gebäudebewohnende Arten verstößt gemäß „Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier und Pflanzenarten“ (09/2014) eine Entfernung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten an Gebäuden nicht gegen die Zugriffsverbote, wenn dies zur Durchführung von Baumaßnahmen erforderlich ist. Voraussetzung ist jedoch eine (nochmalige) konkrete Prüfung unmittelbar vor der Bautätigkeit, d.h. außerhalb des Bebauungsplanverfahrens. Wenn Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden sind, wird die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen in Form von künstlichen Nisthilfen oder Ersatzquartieren erforderlich.

Für Zauneidechsen ist Ersatzlebensraum für den von ihnen besiedelten Offenlandbereich im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu schaffen, der durch die Baugebietsentwicklung verloren geht (2017 3,8 ha Größe, 2021 durch Gehölzsukzession im Umfang deutlich reduziert). Dieser Ersatzlebensraum wird in einer Größe von 4,38 ha im direkten räumlichen Zusammenhang mit der Eingriffsfläche in der südlich angrenzenden Westfuge des Landschaftsparks geschaffen.

Von Fledermäusen genutzte Sommer- oder Winterquartiere wurden im Plangebiet zwar nicht festgestellt, jedoch hat bereits das Vorkommen von Höhlenbäumen mit Quartierseignung für Fledermäuse sowie die Eignung der Gebäude zur Quartiersnutzung artenschutzrechtliche Relevanz. Lebensstätten, die Tiere wiederholt benutzen oder nutzen können, sind auch dann geschützt, wenn die Tiere sie aktuell nicht besiedeln.

Ein Ausgleich für die von Fällung betroffenen 14 Höhlenbäume mit 20 Baumhöhlen wird daher nicht nur für höhlenbrütende Vogelarten, sondern auch für Fledermäuse erforderlich. Da ein Großteil der nachgewiesenen Fledermäuse als Sommerquartiere auch Gebäudenischen nutzt, sollen 20 Fledermauskästen nicht nur an geeigneten Bäumen im Landschaftspark Johannisthal, sondern auch an geeigneten Gebäuden in dessen Umfeld gruppenweise angebracht werden.

Da die Maßnahmen als dem Eingriff zeitlich vorgezogene und in räumlich-funktionalem Zusammenhang mit dem Eingriffsort stehend, als CEF-Maßnahme durchgeführt werden können, können Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote vermieden werden. Weiterhin werden aus Artenschutzgründen Empfehlungen gegen Vogelschlag und für eine insektenfreundliche Beleuchtung gegeben.

Bezogen auf das Landschaftsbild bewirken die Festsetzungen des Bebauungsplans eine grundlegende Neustrukturierung des Raumes. Ein derzeit weitgehend brachliegendes und durch verfallende Bebauung sowie einen hohen Erschließungsflächenanteil gekennzeichnetes Gebiet wird als Stadtraum neu entwickelt und mit dem angrenzenden Landschaftspark Johannisthal verknüpft.

Als Beeinträchtigung für das Landschaftsbild ist der Verlust von einigen erhaltenswerten und gebietsprägenden Bäumen zu werten (s. o.). Als Ersatz hierfür werden die Baugebiete durch Freiraumstrukturen gegliedert und es werden Baumpflanzungen auf den Grundstücken festgesetzt. Die Gliederung durch Freiraumstrukturen gilt insbesondere für die Schnittstelle zwischen Gewerbe- und Wohngebieten sowie für den Übergang zum südlich angrenzenden Landschaftspark. Für die zentrale Freiraumstruktur im Plangebiet, die sog. „Grünfuge" zwischen den Gewerbe- und Wohngebieten, soll ein Gestaltungskonzept entwickelt werden, das neben der Erschließung durch einen, der inneren Vernetzung dienenden, aber auch öffentlich nutzbaren Fuß- und Radweg die Anlage von blütenreichen Wiesenflächen, gegliedert durch Strauchgehölz- und Baumpflanzungen vorsieht und im weiteren Planungsprozess fortentwickelt und detailliert wird. Die im Bebauungsplan getroffenen Grünfestsetzungen bieten dafür den planungsrechtlichen Rahmen.

Weitere Gestaltungsvorgaben betreffen die Einfriedungen der Grundstücke. Das Verbot der Verwendung von hohen, sichtdichten Elementen sowie ein gänzlicher Einfriedungsverzicht im Bereich der Flächen mit Pflanzbindungen soll die Wahrnehmbarkeit als zusammenhängendes, durch Freiflächen gegliedertes Stadtquartier ermöglichen.

Zudem bleiben fünf der im Bestand vorhandenen quartierstypischen, denkmalgeschützten Gewerbebauten (Denkmalbereich / Gesamtanlage Segelfliegerdamm 1/45 - Flugzeugfabrik der Luftverkehrsgesellschaft Berlin-Johannisthal GmbH) soweit möglich erhalten und werden in das neu entstehende Quartier integriert. Insgesamt kann das Orts- und Landschaftsbild im Plangebiet als neugestaltet und im Vergleich zum Bestand als aufgewertet angesehen werden.

Während das Plangebiet im Bestand als nicht öffentlich zugänglicher Bereich keinerlei Bedeutung für die Erholungsnutzung hatte, wird es nun im Zusammenhang mit der entstehenden Wohnnutzung erstmalig auch für die wohnungsnahe Freiraumnutzung erschlossen. Eine ca. 2.695 m² große öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Grünverbindung" entsteht am Segelfliegerdamm. Diese soll als Eingang in das Gebiet und in die „Grünfuge" fungieren, die der Gliederung zwischen der gewerblichen und der Wohnnutzung dient und mittels Geh- und Radfahrrechten zu Gunsten der Allgemeinheit einer straßenunabhängigen Querung des neuen Stadtquartiers insbesondere für die zukünftigen Anwohner, aber auch eine Anbindung an den Landschaftspark Johannisthal ermöglicht.

Der Bedarf an öffentlichen Spiel- und Freiflächen im Plangebiet wird durch die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz" nur anteilig gedeckt. Zur vollständigen Bedarfsdeckung wird angestrebt, eine nahegelegene Fläche im Bereich der so genannten Aktivkammern innerhalb des Landschaftsparks für eine Spielplatznutzung mit in Anspruch zu nehmen.

Für den Menschen sowie Kultur- und sonstige Sachgüter ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen. Die erhaltenswerte Gebäudesubstanz im Denkmalbereich wird in die Gebietsentwicklung integriert. Negative Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit (Belastungen im Bereich der neu entstehenden Wohngebiete und der Gemeinbedarfsfläche durch Gewerbe-, Verkehrs- und Sportanlagenlärm) können durch umfangreiche aktive und passive Schallschutzmaßnahmen in den Gewerbe- und Wohngebieten vermieden werden. Die Prüfung dieser Sachverhalte erfolgte im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (Schallschutzgutachten). Erforderlich werden aktive Lärmschutzmaßnahmen in den Gewerbegebieten (Festlegung von Emissionskontingenten) sowie passive Lärmschutzmaßnahmen in den Wohngebieten wie Errichtung abschirmender Gebäuderiegel, Festlegung von Gebäudehöhen, lärmoptimierte Grundrissausrichtungen, verglaste Herstellung von Außenwohnbereichen, besondere Schalldämmung für Außenbauteile. Auch Außenbereiche der Gemeinbedarfsfläche sind mit einer Lärmschutzwand vor Verkehrslärm zu schützen.

SenSBW

III. Planinhalt, Begründung der Festsetzungen

1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

1.1 Intention des Plans

Ziel der Planung ist es, den Geltungsbereich einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. Neben der Sicherung, Reaktivierung und Entwicklung von großen Teilen der vorhandenen - in Teilen noch - gewerblich genutzten Flächen umfasst dies die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbaulandentwicklung im südlichen Teil des Geltungsbereichs sowie erforderlicher Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. Durch die festgesetzte bauliche Entwicklung soll die Nutzungsmischung innerhalb des Entwicklungsbereichs „Berlin-Johannisthal / Adlershof“ weiter qualifiziert und gestärkt werden und damit eine Umsetzung der definierten und an die aktuellen Rahmenbedingungen angepassten Entwicklungsziele ermöglicht werden.

Wesentliche Voraussetzung für die gesteuerte städtebauliche Entwicklung der Flächen ist - neben der Altlastensanierung und der Beräumung - eine öffentliche Erschließung einschließlich der Neuordnung der Leitungsmedien.

1.2 Wesentlicher Planinhalt

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan 9-15a sollen die im nördlichen und nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs gelegenen Flächen als Gewerbegebiete planungsrechtlich gesichert werden, die südlichen und westlichen Teile des Geltungsbereichs sollen als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden. Am Segelfliegerdamm wird innerhalb des Denkmalbereichs eine Gemeinbedarfsfläche für die Einrichtung einer Kindertagesstätte und sonstiger sozialer Infrastruktur festgesetzt. Die zur Erschließung des Gebiets erforderlichen öffentlichen und privaten Verkehrsflächen werden als Straßenverkehrsflächen, Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und private Verkehrsflächen festgesetzt.

2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Die Festsetzungen des Bebauungsplans 9-15a wurden gemäß § 8 Abs. 2 BauGB unter Berücksichtigung der Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV-FNP vom 18.07.2017, ABl. S. 4633) erarbeitet.

Die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten sowie Gewerbegebieten ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 2.09.2021 (ABl. S. 3809), entwickelbar (vgl. Kap. I.3.2, Flächennutzungsplan).

3. Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Allgemeine Wohngebiete

Im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO neben einer Gemeinbedarfsfläche und den erforderlichen Erschließungsflächen insgesamt neun Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt, um die Fläche planungsrechtlich für eine Entwicklung als Wohnquartier zu sichern.

Hinweis: Das Allgemeine Wohngebiet WA 5 erstreckt sich über zwei Flächen, die nordöstlich und südwestlich der Planstraße C liegen und durch diese voneinander getrennt sind. Die beiden betreffenden Baugebietsflächen sind daher in der Planzeichnung mit einem so genannten „Überhaken“ gekennzeichnet, d. h. einem Verbindungspfeil mit jeweils halber

SenSW

Pfeilspitze an beiden Seiten, mittels dessen die Zusammengehörigkeit der Flächen gekennzeichnet wird.

Eingeschränkte Zulässigkeit von Nutzungen in den Allgemeinen Wohngebieten

Um eine weitergehende Beeinträchtigung der gesunden Wohnverhältnisse zu vermeiden, erfolgt für die Allgemeinen Wohngebiete eine Steuerung der zulässigen Nutzungen gemäß § 1 BauNVO. Demnach wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 der Baunutzungsverordnung (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind (**textliche Festsetzung Nr. 1**).

Aufgrund ihres Charakters als flächenextensive Nutzung, die der angestrebten Siedlungs- und Nutzungsstruktur des Gebiets widerspricht, und wegen ihres hohen nachbarschaftlichen Störpotenzials (Tag- und Nachtbetrieb, Geräusch- und Geruchsbelästigung durch an- und abfahrende Kraftfahrzeuge, evtl. Werkstatt) sind Tankstellen nicht mit den städtebaulichen Zielvorstellungen für das Gebiet verträglich und sollen daher ausgeschlossen werden.

Mit dem Ausschluss dieser Betriebsart gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO kann die ruhige Wohnlage gewährleistet werden und eine unnötige Belastung des Wohngebiets, z. B. durch zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr, vermieden werden. Die nächstgelegenen Tankstellen befinden sich ca. 1,5 km nördlich des Geltungsbereichs an der Michael-Brückner-Straße sowie in ca. 2,5 - 3,5 km Entfernung am Adlergestell. Die Versorgung des Plangebiets und seines städtebaulichen Verflechtungsgebiets mit Tankstellen ist somit trotz der Unzulässigkeit von Tankstellen innerhalb des Geltungsbereichs weiterhin gegeben.

Insgesamt wird die Zweckbestimmung der Allgemeinen Wohngebiete durch den festgesetzten Ausschluss von Nutzungen nicht beeinträchtigt, da Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen dienen und die Mehrzahl der in den Allgemeinen Wohngebieten über das Wohnen hinaus maßgeblich prägenden Nutzungen (der Versorgung des Gebiets dienende Läden, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) auch weiterhin allgemein zulässig sind.

3.1.2 Fläche für den Gemeinbedarf - Kindertagestätte und sonstige soziale Infrastruktur

Zur Deckung des mit der geplanten Wohnnutzung entstehenden Bedarfs an sozialen Infrastruktureinrichtungen erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche. Diese Fläche dient insbesondere der Unterbringung einer Kindertagesstätte, soll aber auch die Möglichkeit zur Ansiedlung anderer sozialer Infrastruktureinrichtungen (etwa Nachbarschaftszentrum o.ä.) bieten. Daher wirdl diese Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte und sonstige soziale Infrastruktureinrichtungen“ belegt.

Die ca. 7.500 m² große Fläche am Segelfliegerdamm umfasst den zentralen Teil des Denkmalbereichs mit der denkmalgeschützten Bausubstanz der Fabrikhalle 6, von Schmiede und Wohlfahrtsgebäude (Gebäude 5a, 5b, 5c) und des Pförtnerhäuschens (Gebäude 17) inklusive historischer Einfriedung. Gemäß Abstimmung mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden ist - mit Ausnahme des Gebäudeteils 5c, für den ein Erhalt aufgrund des maroden baulichen Zustands nicht zwingend gefordert wird und der bereits eingestürzten Teile der Halle 6 - ein Erhalt und eine Sanierung der denkmalgeschützten Gebäudesubstanz im Rahmen der festgesetzten Gemeinbedarfsnutzung vorgesehen (s. auch Kap. III.3.9, Nachrichtliche Übernahmen).

3.1.3 Gewerbegebiete

Der nordöstliche Teil des ehemaligen Gewerbestandorts wird auch zukünftig als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO planungsrechtlich gesichert. Um den städtebaulichen Zielvorstellungen für das Gebiet gerecht zu werden, erfolgt gemäß § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO eine Feinsteuerung der Gewerbegebiete nach den zulässigen Nutzungen, u.a. durch Einschränkung einzelner gemäß § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO allgemein und ausnahmsweise zulässiger Nutzungen. Darüber hinaus werden die zulässigen Lärmemissionen in den Gewerbegebieten zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzung eingeschränkt (siehe hierzu Kap. III.3.6). Insgesamt wird die Zweckbestimmung der Gewerbegebiete durch die festgesetzten Einschränkungen der Zulässigkeit von Nutzungen nicht beeinträchtigt, da der Großteil, der im Gewerbegebiet maßgeblich prägenden Nutzungen, auch weiterhin allgemein zulässig ist. Die Festsetzungen stehen im Einklang mit den Zielen der Entwicklungsmaßnahme und eröffnen flexible Möglichkeiten für die Gewerbeansiedlung.

Die festgesetzten Einschränkungen des zulässigen Nutzungskatalogs resultieren aus den vorgesehenen Entwicklungszielen für den Geltungsbereich, die aus dem bestehenden städtebaulichen Umfeld und der vorhandenen bzw. geplanten Verkehrsinfrastruktur abgeleitet sind. Demnach werden insbesondere Büronutzungen uneingeschränkt zugelassen.

Im Sinne der Profilierung des Standorts Adlershof als integrierter Wissenschaftsstandort und aufgrund der perspektivisch guten verkehrlichen Erschließung durch den ÖPNV sind neben Nutzungen des produzierenden Gewerbes eigenständige Büronutzungen in den gewerblichen Bauflächen des Geltungsbereichs explizit gewollt. Da die Vermarktung eines Großteils der Flächen durch das Land Berlin erfolgen soll, ist in diesem Zuge eine Steuerung der anzusiedelnden Nutzungen möglich.

Anlagen für sportliche Zwecke

Zur Steuerung der zulässigen Nutzungen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, dass in den Gewerbegebieten Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig sind (**textliche Festsetzung Nr. 2**), da Sportanlagen in der Regel zu den flächenintensiven Nutzungen zählen und in ihrem Charakter den festgesetzten Gewerbegebieten, die in der Hauptsache der Unterbringung von klassischen (produzierenden) Gewerbe- sowie Büronutzungen dienen, widersprechen.

Einzelhandelsbetriebe

Da eine Ansiedlung von Einzelhandel im Geltungsbereich der angestrebten Entwicklung der festgesetzten Gewerbegebiete und auch der im bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept festgelegten Einzelhandelsentwicklung des Bezirks Treptow-Köpenick widerspräche, werden auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO eigenständige Einzelhandelsnutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in den Gewerbegebieten gezielt eingeschränkt bzw. ausgeschlossen.

Demnach wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe in den Gewerbegebieten unzulässig sind. Ausnahmsweise können Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zugelassen werden, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende Produkte zu veräußern (**textliche Festsetzung Nr. 3**).

Ziel der Regelung ist es, insbesondere produzierenden Gewerbebetrieben die Gelegenheit zu geben, neben der Produktion eine Verkaufsstelle einzurichten. Die Festsetzung trägt zur Steigerung der Standortattraktivität für das produzierende Gewerbe bei. Gleichzeitig wirkt sie einer Einzelhandelskonzentration im Geltungsbereich entgegen, die nicht mit den Zielen des

StEP Zentren 2030, dem bezirklichen Einzelhandelskonzept und den Zielen der Entwicklungsmaßnahme vereinbar wäre.

Um die Konzentration von Einzelhandelseinrichtungen in den umliegenden Stadt- und Ortsteilzentren zu unterstützen, sind Einzelhandelsbetriebe nur eingeschränkt zulässig. Der Charakter des Gewerbegebiets wird gewahrt. Es wird auch verhindert, dass sich eigenständige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (z.B. Discounter, deren Größe häufig knapp unter dem Schwellenwert des § 11 Abs. 3 BauNVO liegt) ansiedeln können.

Lagerhäuser und Lagerplätze

Im Sinne einer Steuerung der zulässigen Nutzungen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, dass in den Gewerbegebieten Lagerhäuser und Lagerplätze nur ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn sie betriebseigenen Zwecken dienen und nicht die Hauptnutzung des gewerblichen Betriebs darstellen; sie müssen in ihrem Umfang der Hauptnutzung deutlich untergeordnet sein (**textliche Festsetzung Nr. 4**). Eine Nutzung in Form von Lagerhäusern und Lagerplätzen entspricht insbesondere aufgrund ihres extensiven Flächenbedarfs nicht den Entwicklungsbestrebungen für die Gewerbegebiete und wird in ihrer Zulässigkeit daher entsprechend eingeschränkt werden. Darüber hinaus stünden derartige Nutzungen im Widerspruch der geplanten Ansiedlung von Technologie- und anderen wissenschaftsnahen Gewerbetrieben.

Tankstellen

Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO wird zudem festgesetzt, dass die in § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Nutzungen (Tankstellen) nicht zulässig sind (**textliche Festsetzung Nr. 5**).

Der festgesetzte Ausschluss von Tankstellen in den Gewerbegebieten resultiert zum einen aus der Nähe zu den angrenzenden Wohngebieten als sensible Nutzungen. Zum anderen werden damit unnötige Immissionsbelastungen für die angrenzenden Wohngebiete ausgeschlossen. Mit dem Ausbau des Segelfliegerdamms im Rahmen der geplanten Verkehrsführung ist bereits jetzt von einem starken Verkehrsaufkommen in diesem Bereich auszugehen. Eine zusätzliche Belastung durch Nutzungen mit umfangreichem Zu- und Abfahrtsverkehr soll daher vermieden werden.

Die Versorgung des Plangebiets und des städtebaulichen Verflechtungsgebiets mit Tankstellen ist trotz der festgesetzten Einschränkung von Tankstellen weiterhin gewährleistet. Die nächstgelegenen Tankstellen befinden sich ca. 1,5 km nördlich des Geltungsbereichs an der Michael-Brückner-Straße sowie in ca. 2,5 -3,5 km Entfernung am Adlergestell.

Weitere Einschränkung der zulässigen Nutzungen

Darüber hinaus erfolgt in den festgesetzten Gewerbegebieten zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzung eine Einschränkung der Nutzungen dahingehend, dass die zulässigen Lärmemissionen durch eine Geräuschkontingentierung eingeschränkt werden sollen (siehe hierzu III.3.6, Geräuschkontingentierung Gewerbegebiete). Somit erfolgt auf Grundlage von § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO eine Gliederung der Gewerbegebiete nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften.

Die Festsetzung gegliederter Gewerbegebiete kann innerhalb des Geltungsbereichs (planintern) oder im Bezirk (planextern) erfolgen. Im vorliegenden Fall sind die Voraussetzungen gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO gegeben. Es handelt sich hier um eine räumliche Gliederung im Verhältnis zu anderen, außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Gewerbegebieten, also planextern. Eine planinterne Gliederung der Gewerbegebiete im Bebauungsplan 9-15a selbst ist nicht vorgesehen, mit der festgesetzten Geräuschkontingentierung werden in

SenSBW

allen Gewerbegebieten im Geltungsbereich die gleichen Nutzungen ausgeschlossen. In diesem Zusammenhang werden die benachbarten Gewerbegebiete im Geltungsbereich der Bebauungspläne XV-54c und 9-60 nordwestlich des Groß-Berliner Damms für eine Gliederung herangezogen, in denen eine Ansiedlung der im Geltungsbereich 9-15a ausgeschlossenen Nutzungen möglich ist, so dass im Gesamtkontext, der gemeinsam zu betrachtenden Gewerbegebiete, die allgemeine Zweckbestimmung gewahrt bleibt. Für die Gewerbegebiete im XV-54c ist keine Kontingentierung festgesetzt; zwar sind hier im nordwestlichen Teil der festgesetzten Gewerbegebiete die Nutzungen auf das Wohnen nicht wesentlich störende Gewebebetriebe eingeschränkt, im überwiegenden Teil der gewerblichen Baugebiete erfolgt jedoch keine Einschränkung der allgemein zulässigen Nutzungen. Der Bebauungsplan 9-60 beinhaltet die Festsetzung von Emissionskontingenten, jedoch erfolgt die Kontingentierung ausschließlich für die Nachtzeit (22 Uhr bis 6 Uhr).

Alle genannten gewerblichen Bebauungspläne einschließlich des Bebauungsplans 9-15a befinden sich innerhalb eines ganzheitlich differenziert geplanten Entwicklungsgebietes unter Einbeziehung angrenzender gewerblich genutzter Flächen (Bebauungsplan 9-60 „Gleislinse“). Dabei erfolgte die Abgrenzung der Geltungsbereiche aus städtebaulichen Gründen (u.a. handhabbare Größe, Ansiedlungssteuerung, Entwicklungsbedarf) so dass die einzelnen Geltungsbereiche mehr oder weniger starken Restriktionen aufgrund der Nachbarschaft zu sensiblen Nutzungen unterliegen. Dies soll innerhalb der einzelnen Bebauungspläne unter Bezugnahme auf die Gesamtkonzeption zum Ausgleich gebracht werden. Der Entwicklungszusammenhang über den vorliegenden Geltungsbereich hinaus ist auch im Flächennutzungsplan, im Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 sowie in der Arbeitskarte „Integrierte Stadtentwicklungsplanung 2030 - Gewerbliche Bauflächen und Wohnbauflächenpotenziale“ erkennbar. Hier erfolgt eine Zusammenführung der Ziele des StEP Wirtschaft 2030 und des StEP Wohnen 2030. Darin ist für den nördlichen Teil des Plangebiets das Ziel übernommen, die gewerblichen Bauflächen des FNP aktiv zu sichern und zu entwickeln.

<u>Einschränkung der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO</u>

Mit Rücksicht auf die angrenzenden sensiblen Nutzungen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO bestimmt, dass in den Gewerbegebieten die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind (**textliche Festsetzung Nr. 6**).

Innerhalb der Gewerbegebiete werden die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausgeschlossen, da diese dem angestrebten Gebietscharakter widersprechen.
Da die weitere Entwicklung der im Geltungsbereich festgesetzten Gewerbeflächen vor dem Hintergrund der absehbar zunehmenden Nachfrage nach Gewerbeflächen an der Entwicklungsachse Innenstadt – BER steht, wird die Vorhaltung dieser Flächen ausschließlich für eine tatsächlich gewerbliche Nutzung als erforderlich angesehen. Entsprechend der Abstimmungen mit der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe (SenWiEnBe) bleiben die Gewerbegebiete im Geltungsbereich einer tatsächlichen gewerblichen Nutzung vorbehalten, da Teile der ursprünglich gewerblichen Flächen zu Gunsten des festgesetzten Wohnungsbaus aus der Flächenkulisse des Entwicklungskonzepts für den produktionsgeprägten Bereich entlassen wurden. Da Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke in den im Geltungsbereich gelegenen Allgemeinen Wohngebieten nicht ausgeschlossen werden und hier gemäß Zulässigkeitskatalog des § 4 BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig sind, bieten sich im unmittelbaren Umfeld der festgesetzten Gewerbegebiete hinreichende Möglichkeiten zur Ansiedlung derartiger Nutzungen, ebenso im Umfeld des Geltungsbereichs. Eine unangemessene Einschränkung, z. B. auf das Recht der freien Religionsausübung, ist demnach mit dem Ausschluss nicht verbunden.
Vergnügungsstätten, als Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO, werden innerhalb des Geltungsbereichs ebenfalls ausgeschlossen, da neben den entstehenden Belastungen

durch den von diesen Nutzungen ausgehenden Ziel- und Quellverkehr insbesondere die Belästigungen in den Abend- und Nachtstunden ein erhebliches Konfliktpotential in Bezug auf die angrenzende Wohnbebauung darstellen können.

Werbeanlagen

Zur Sicherung der städtebaulich gewünschten Entwicklung wird die Zulässigkeit von Werbeanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sowie gemäß § 12 Abs. 1 AGBauGB eingeschränkt.

Entsprechend der gestalterischen Ziele bezüglich der Zulässigkeit von Werbeanlagen, die für die gesamte städtebauliche Entwicklung in den Gewerbegebieten im Entwicklungsbereich „Berlin-Johannisthal / Adlershof" Gültigkeit haben, sind Werbeanlagen in den Gewerbegebieten nur an der Stätte der Leistung und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Wechselndes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen ist unzulässig (**textliche Festsetzung Nr. 7**).

Unzulässig ist somit jegliche Werbung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Die Beschränkung von Werbeanlagen auf Werbung mit lokalem Bezug - so genannte „Eigenwerbung" an der Stätte der Leistung - und damit der Ausschluss so genannter „Fremdwerbung" als formal eigenständige Gewerbenutzung erfolgt insbesondere aus Gründen der Ortsbildgestaltung. Eine über die Eigenwerbung der im Gebiet ansässigen Betriebe hinausgehende Ansiedlung von Werbeanlagen würde zu negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild des städtebaulich neugeordneten und aufgewerteten Bereichs führen. Eine Häufung von Werbeanlagen soll in diesem Bereich im Sinne einer Sicherung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung vermieden werden.

Dies gilt im Grundsatz auch für solche Fremdwerbeanlagen, die fest mit Gebäuden verbunden sind, da auch hier die Aufmerksamkeit des Betrachters erregt werden soll. Der Ausschluss gilt daher auch für derartige Werbeanlagen, auch wenn diese nicht besonders negativ als „Wand" - quasi mit Barrierewirkung - in Erscheinung treten. Ziel der Regelung ist eine Beschränkung der Werbeanlagen auf das notwendige Maß. Dabei wird davon ausgegangen, dass die Werbung am Ort der Leistung unvermeidlich ist, da sie u. a. auch Hinweischarakter auf die Betriebe hat.

Die Festsetzung betrifft insbesondere die an den Segelfliegerdamm und an die Gerhard-Sedlmayr-Straße sowie an die künftigen Planstraßen im Geltungsbereich angrenzenden Bereiche der Gewerbegebiete, da hier straßenbegleitende nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt werden. Aufgrund der in den Gewerbegebieten im Übrigen flächenhaften Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird diese Regelung als die Nutzbarkeit der Grundstücke nur unwesentlich beeinträchtigend angesehen.

Der Ausschluss von wechselndem und bewegtem Licht für Werbeanlagen zielt auch auf die den Werbemarkt mehr und mehr dominierende LED-Werbung. Im vorliegenden Fall sprechen neben Gründen des Ortsbilds insbesondere Gründe der Verkehrssicherheit gegen derartige Werbeanlagen. In diesem Kontext sind auch die Auswirkungen der zu erwartenden Lichtimmissionen im Sinne des Rücksichtnahmegebots zu betrachten, da Lichtimmissionen gemäß Bundes-Immissionsschutzgesetz dann zu den schädlichen Umwelteinwirkungen zählen, wenn sie nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft herbeizuführen.

Grundlegendes Ziel der textlichen Festsetzung Nr. 7 ist es, entsprechend den Planungszielen für den gesamten Entwicklungsbereich „Berlin-Johannisthal / Adlershof" eine städtebauliche Neuordnung des Geltungsbereichs vorzunehmen und auf den verbleibenden gewerblichen Flächen eine dem Wissenschafts- und Technologiepark Berlin Adlershof angemessene

SenStadtW

gewerbliche Nutzung anzusiedeln. Diese qualifizierte Gewerbeentwicklung soll nicht durch Fremdwerbeanlagen gefährdet werden. Fremdwerbeanlagen treten üblicherweise durch großflächige geklebte Plakatwände oder durch großflächige Wechselbilder, teilweise mit auffälliger Beleuchtung, in Erscheinung. Die besondere Auffälligkeit ist dabei Ziel und Zweck der Anlage. Es kann ausgeschlossen werden, dass sich diese Werbeanlagen zurückhaltend ins Ortsbild einfügen, da sie dann den gewünschten Effekt des Auffallens und Hinsehens nicht erfüllen. Sie sind daher in besonderer Weise geeignet, das städtebauliche Erscheinungsbild eines Bereichs oder Straßenzugs nachteilig zu prägen. Damit würde die weitere erfolgreiche städtebauliche Entwicklung behindert. Es soll jegliche Gefährdung der bereits realisierten bzw. noch geplanten positiven und hochwertigen gewerblichen Entwicklung des Gesamtbereichs vermieden werden.

Die Erfahrung zeigt, dass Eigenwerbung im Sinne der jeweiligen Unternehmen dem eigenen Image dienen soll und entsprechend auf die Qualität und positive Außenwirkung geachtet wird. Eine Erweiterung dieser Anlagen um zusätzliche Fremdanlagen soll ausgeschlossen werden, da dies eine erhebliche Massierung erzeugen könnte mit negativen Auswirkungen auch auf potenzielle Investoren und benachbarte Eigentümer. Dem wird planerisch vorgebeugt.

Im Sinne der städtebaulichen Neuordnung wird - insbesondere im Bereich des Groß-Berliner Damms - eine straßenbegleitende Bebauung zur Fassung der Blockränder angestrebt. Das vom öffentlichen Straßenland wahrnehmbare Erscheinungsbild der baulichen Anlagen soll nicht durch vorgelagerte Fremdwerbeanlagen dominiert werden. Der Groß-Berliner Damm wurde unter Einsatz erheblicher öffentlicher Finanzmittel / Fördermittel in einer qualitativ hochwertigen und aufwändigen Gestaltung ausgebaut. Mit Inbetriebnahme der Straßenbahnlinie im Groß-Berliner Damm wurde die städtebauliche Bedeutung des Straßenzuges weiter gesteigert.

Der Eckbereich Groß-Berliner Damm / Segelfliegerdamm bildet den nördlichen Eingangsbereich zum Entwicklungsgebiet „Berlin - Johannisthal / Adlershof“ mit Blickbeziehungen zu bereits fertiggestellten bzw. geplanten qualitätsvollen Wohn-, Gewerbe- und Mischgebieten. Diese Blick- und Verkehrsachse wird durch weitere gestalterische Maßnahmen betont; eine mögliche unmittelbare Beeinträchtigung durch Fremdwerbung soll vermieden werden.

Ähnliches gilt für den Segelfliegerdamm. Wie auch beim Groß-Berliner Damm sollen diese öffentlichen Aufwendungen, die neben der gewerblichen Erschließung auch zur Steigerung der Aufenthaltsqualität vorgenommen wurden, nun nicht durch eine Prägung durch Werbeanlagen konterkariert werden. An der Schnittstelle von Wohnen und Gewerbe gilt dies in besonderer Weise.

Die Festsetzung ist nicht unverhältnismäßig und bedeutet auch keine wesentliche Einschränkung der Werbewirtschaft. Die Zulässigkeit von Werbeanlagen im räumlichen Kontext ist unter anderem am Adlergestell uneingeschränkt möglich. Auch außerhalb des städtebaulich exponiert gelegenen Eingangsbereichs zum Entwicklungsgebiet bestehen ausreichend Möglichkeiten der wirtschaftlichen Betätigung durch derartige Einrichtungen, sowohl in Berlin im Allgemeinen als auch im Bereich Johannisthal und Adlershof im Besonderen. Der Ausschluss der Zulässigkeit an einem speziellen Ort aus besonderen städtebaulichen Gründen verstößt somit nicht gegen höherrangiges Recht.

3.2 Weitere Arten der Nutzung

3.2.1 Öffentliche und private Verkehrsflächen

SenSW

Den straßenverkehrlichen Belangen wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB durch die Festsetzung öffentlicher Straßenverkehrsflächen und öffentlicher Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung einerseits und privater Verkehrsflächen andererseits Rechnung getragen.

Straßenverkehrsflächen, private Verkehrsflächen

Die öffentliche Straßenerschließung des Plangebiets soll über eine die Gewerbeflächen erschließende Südost-Nordwest-Verbindung zwischen Gerhard-Sedlmayr-Straße und Segelfliegerdamm (Planstraße A) sowie eine etwa mittig davon nach Süden abgehende, die Allgemeinen Wohngebiete andienende Erschließungsstraße, die auch an den Segelfliegerdamm angebunden werden soll (Planstraße B), erfolgen. Damit sind alle im Geltungsbereich festgesetzten Baugebiete - mit Ausnahme der Allgemeinen Wohngebiete WA 4 und WA 7 - an die vorhandenen und geplanten öffentlichen Straßenverkehrsflächen angebunden. Die Gerhard-Sedlmayr-Straße kann nicht zur Erschließung des WA 7 herangezogen werden, da in der Fläche mit der Bindung zum Anpflanzen p2 Zufahrten nicht zulässig sind.

Die festgesetzte öffentliche Erschließung wird durch zwei private Verkehrsflächen (Privatstraßen) ergänzt, über die u. a. das Allgemeine Wohngebiet WA 4 (Planstraße C) sowie die Allgemeinen Wohngebiete WA 7 und WA 8 (Planstraße D) angebunden werden.

Die öffentlichen Verkehrsflächen im Geltungsbereich werden in einer Breite von 18,0 m (Planstraße A) bzw. 17,0 m (Planstraße B) festgesetzt. Damit werden die Straßenverkehrsflächen so dimensioniert, dass die an sie gestellten künftigen verkehrlichen Anforderungen erfüllt sowie die notwendigen Versickerungsanlagen für die anfallenden Niederschlagswasser verortet werden können.

Im Hinblick auf die als Haupterschließung für das festgesetzte Wohnquartier dienende Planstraße B sind die folgenden Zielstellungen planerisch zu bewerkstelligen:

1) Vermeidung des Aufkommens von Durchgangsverkehr, insbesondere durch LKW zu und von den festgesetzten Gewerbegebieten
2) Gewährleistung einer sicheren Erreichbarkeit des angrenzenden öffentlichen Spielplatzes mit Versorgungsfunktion für das gesamte neue Wohnquartier.

Da eine räumliche Trennung der Wohn- und Gewerbeverkehre im festzusetzenden Erschließungssystem nicht garantiert werden kann, sollen die o. g. Ziele durch Maßnahmen der Verkehrsberuhigung erreicht werden. Diese sind zum einen im nordöstlichen Bereich der Planstraße B notwendig, um ein Einfahren der Gewerbeverkehre aus der Planstraße A zu verhindern. Zum anderen sind Maßnahmen im Umfeld des Spielplatzes notwendig, um die Sicherheit der Fußgänger, insbesondere der Kinder zu gewährleisten. Da die Herstellung der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen durch den Entwicklungsträger des Landes Berlin erfolgt, sind diese Anforderungen im Rahmen der Ausführungsplanung in einer noch zu konkretisierenden Art und Weise zu lösen. Von der Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird abgesehen, da diese aufgrund der grundsätzlich anzunehmenden Frequentierung als solche von der zuständigen Fachbehörde nicht mitgetragen wird. Im vorliegenden Fall hat jedoch bei Umsetzung der Planung der Belang des schnellstmöglichen Verkehrsflusses hinter dem Gesundheitsschutz (Lärm, Sicherheit von Kindern) und städtebaulichen Aspekten (Schaffung eines zusammenhängenden Wohnquartiers) deutlich zurückzustehen.

Für die privaten, durch die Eigentümer herzustellenden Verkehrsflächen im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete ist mit Blick auf die zukünftige Funktion als Anwohnerstraßen eine Breite von jeweils 11 m vorgesehen. Die privaten Verkehrsflächen sind für eine Gestaltung als Mischverkehrsfläche (shared space) dimensioniert, wobei die notwendige Unterbringung

von Stellplätzen (Längsparker) und ausreichend dimensionierten Versickerungsanlagen gutachterlich nachgewiesen wurde.

Zur Wahrung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts Segelfliegerdamm / Groß-Berliner Damm soll der Segelfliegerdamm im Kreuzungsbereich um eine weitere Linksabbiegerspur ergänzt werden. Zusätzlich sollen die Geh- und Radwege an die Vorgaben des Berliner Mobilitätsgesetzes angepasst werden. Diese Aufweitung ist nur zu Lasten der angrenzenden Gewerbeflächen möglich und soll durch Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche gesichert werden.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zur zusätzlichen Anbindung der Bauflächen - insbesondere der im südlichen Teil des Geltungsbereichs gelegenen Wohngebiete an den Groß-Berliner Damm und der dort gelegenen Straßenbahnhaltestelle „Benno-König-Straße“ - erfolgt außerdem die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ zwischen den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2.1. Diese festgesetzte Verbindung ermöglicht eine Durchquerung des Geltungsbereichs vom Groß-Berliner Damm zur Westfuge des Landschaftsparks Johannisthal mit den dort befindlichen Sportanlagen sowie zu dem weiter südlich gelegenen Quartier „Wohnen am Landschaftspark“.

Einteilung der Verkehrsflächen

Die Einteilung der Verkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zählt nicht zu den Regelungsinhalten des vorliegenden Bebauungsplans, sie obliegt den zuständigen Behörden im Rahmen der Umsetzung der Baumaßnahme. Die Funktionsfähigkeit der Querschnitte gemäß der an sie gestellten Anforderungen wurde im Rahmen einer Vorplanung für die Verkehrsflächen gutachterlich nachgewiesen und mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt. Bezüglich der straßenverkehrlichen Anbindung an den Segelfliegerdamm und die Gerhard-Sedlmayr-Straße erfolgt eine Abstimmung im Rahmen der weiteren Entwurfs- bzw. Ausführungsplanung.

3.2.2 Öffentliche Grünflächen

Im Zentrum des festgesetzten Wohnquartiers wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“ festgesetzt. Diese umfasst eine Fläche von ca. 2.080 m² und dient der Deckung des Bedarfs an wohnungsnahen Spielflächen.

Damit kann ein Teil des mit der vorliegenden Planung entstehenden Bedarfs an Spielflächen innerhalb des Geltungsbereichs umgesetzt werden. Zur Deckung des darüber hinausgehenden Bedarfs sollen die nahegelegenen Flächen in einer der so genannten Aktivkammern (Kammer 21) innerhalb des Landschaftsparks in Anspruch genommen werden (vgl. Kap. IV.4, Weitere Auswirkungen).

Darüber hinaus wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Grünverbindung“ und einer Größe von ca. 2.695 m² am Segelfliegerdamm zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und den Gewerbegebieten GE 1 und GE 3 festgesetzt. Damit soll die Öffnung des Geltungsbereichs zu den westlich angrenzenden Quartieren in Form eines grünen „Entrees“ erfolgen und gleichzeitig der Zugang zu der festgesetzten öffentlich nutzbaren Fuß- und Radwegeverbindung zum Landschaftspark Johannisthal gewährleistet werden. Darüber hinaus werden mit der Festsetzung dieser öffentlichen Grünfläche, die in Folge der Planung entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft reduziert bzw. ausgeglichen und die Gebietsdurchgrünung verbessert werden. Wenn auch nicht quantifizierbar, können durch die Festsetzung weitere Baumpflanzungen und ggf. der Erhalt von Bestandsbäumen gesichert.

3.2.3 Geförderter Wohnungsbau

Entsprechend den bisherigen Abstimmungen ist innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA 3 die Errichtung kostengünstigen Wohnungsbaus durch eine städtische Wohnungsbaugesellschaft vorgesehen. Aufgrund der aktuellen Wohnraumsituation im Land Berlin und des dringenden Erfordernisses zur Schaffung von günstigem Wohnraum ist ein besonderes Augenmerk auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB zu legen. So erfolgt aus v. g. Gründen, auch im Sinne einer sozialen Durchmischung, die Festsetzung eines Mindestanteils an förderfähigem Wohnraum innerhalb des Geltungsbereichs. Demnach wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, bei denen ein Anteil von mindestens 50 % der festgesetzten zulässigen Geschossfläche mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnte. Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderungsfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn der nach Satz 1 erforderliche Mindestanteil in einem anderen Gebäude im WA 3 erbracht wird (**textliche Festsetzung Nr. 8**). Dies entspricht einem Anteil von knapp 12 % der im gesamten festgesetzten Wohnquartier zulässigen Geschossfläche.

Mittels der textlichen Festsetzung Nr. 8 wird planungsrechtlich gesichert, dass im WA 3 anteilig Wohngebäude entstehen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung förderbar wären, d. h. es sind nur solche Wohngebäude zulässig, die die Anforderungen der entsprechenden gebäudebezogenen Förderungsvoraussetzungen erfüllen. Eine Verpflichtung des Grundstückseigentümers, Mittel der sozialen Wohnraumförderung in Anspruch zu nehmen, besteht mit dieser textlichen Festsetzung jedoch nicht. Die tatsächliche Realisierung des gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 8 zu errichtenden Wohnungsbaus wird durch einen Vertrag mit der entsprechenden entwicklungsrechtlichen Bauverpflichtung nach § 169 Abs. 6 Satz 1 BauGB sowie durch Eintragung einer Nutzungsbindung im Grundbuch sichergestellt.

In diesem Kontext ist nicht entscheidend, ob bei Realisierung eine Förderung mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus erfolgt. Auf der festgesetzten Fläche sind auch Wohngebäude zulässig, die ohne Inanspruchnahme von Mitteln des sozialen Wohnungsbaus freifinanziert werden, sofern sie die gebäudemäßigen Anforderungen für die soziale Wohnraumförderung erfüllen.

3.3 Maß der Nutzung

In den Baugebieten wird - mit Ausnahme der denkmalgeschützten Gebäude in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2.1 und WA 2.2 sowie der Fläche für den Gemeinbedarf - das zulässige Maß der baulichen Nutzung mittels Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) und einer Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt.

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 2.1 und WA 2.2 sowie für die Fläche für den Gemeinbedarf wird das Maß der baulichen Nutzung aufgrund der Lage im Denkmalbereich und der vorhandenen Baudenkmale bestandsorientiert mittels Baukörperausweisungen durch Baugrenzen bestimmt. Zur planungsrechtlichen Sicherung der zu erhaltenden denkmalgeschützten Bestandsgebäude bzw. -gebäudeteile sind die Baukörper der Baudenkmäler allseitig eng mit Baugrenzen umschlossen. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 16 BauNVO resultiert hier eindeutig aus der Größe der festgesetzten Baukörper, eine zusätzliche numerische Festsetzung der Grundfläche bzw. Grundflächenzahl ist nicht erforderlich und auch nicht zulässig. Mit der festgesetzten Baukörperausweisung erfolgt neben der Bestimmung der zulässigen Grundfläche die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche i. S. d. § 23 BauNVO. Eine maximal zulässige Geschossfläche bzw. Geschossflächenzahl (GFZ) wird für diese Bestandgebäude nicht festgesetzt, diese resultiert aus der Grundfläche in Verbindung mit der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse. Demnach wird das Maß der Nutzung für WA 2.1, WA 2.2 - mit Ausnahme der Fläche a-b-c-d-a - und für die Fläche für den Gemeinbedarf über eine Baukörperausweisung in Verbindung mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Ausgenommen hiervon ist die Fläche a-b-c-d-a im WA 2.1, bei der es sich nicht um eine Baukörperausweisung handelt und für die daher die Festsetzung einer

maximal zulässigen Grundfläche (GR) erfolgt. In der Fläche a-b-c-d-a und im WA 2.2 wird das zulässige Maß der Nutzung darüber hinaus durch die Festsetzung der zulässigen Geschossfläche (GF) und der maximal zulässigen Oberkante baulicher Anlagen (OK) bestimmt.

Die Höhe baulicher Anlagen wird in den Allgemeinen Wohngebieten mittels einer baugebietsbezogenen Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit der maximal zulässigen Oberkante baulicher Anlagen bestimmt. Für die Gewerbegebiete erfolgt hingegen, aufgrund der in Abhängigkeit von der jeweiligen Nutzung variierenden Geschosshöhen, die Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhen ausschließlich über eine Festsetzung der maximal zulässigen Oberkanten der Gebäude in Metern über Normalhöhennull (NHN).

Mittels der Festsetzungen zum Maß der Nutzung werden die festgelegten Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO für Gewerbegebiete zwar durchweg eingehalten bzw. deutlich unterschritten, in den Allgemeinen Wohngebieten kommt es hingegen zu deutlichen Überschreitungen der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauGB. Diese Überschreitungen sind jedoch städtebaulich begründbar und gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO kann durch ausgleichende Umstände und Maßnahmen sichergestellt werden, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden (s. h., Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO).

Grundflächenzahl (GRZ), Grundfläche (GR)

Für die Baugebietewird - mit Ausnahme der Allgemeinen Wohngebiete WA 2.1 und WA 2.2 sowie der Fläche für den Gemeinbedarf - gemäß § 16 Abs. 2, 3 BauNVO i. V. m. § 19 BauNVO eine GRZ festgesetzt.

Die festgesetzte GRZ für die Gewerbegebiete entspricht der für die Flächen des angrenzenden festgesetzten Bebauungsplans 9-15b festgesetzten GRZ von 0,6. Damit kann gewährleistet werden, dass sich auch flächenintensivere gewerbliche Betriebe hier ansiedeln können. Für die Allgemeinen Wohngebiete wird- mit Ausnahme der Allgemeinen Wohngebiete WA 2.1 und WA 2.2 - eine GRZ von 0, 39 (WA 1, 5 bis 7) bis 0,4 (WA 3, 4 und 8) festgesetzt. Damit kann sichergestellt werden, dass neben der Bebauung u. a. ausreichend Flächen zur Erfüllung der Belange von Natur und Umwelt zur Verfügung stehen.

Bei der zeichnerischen Festsetzung von Baukörpern bedarf es zur eindeutigen Bestimmung der maximal zulässigen Grundfläche gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO einer ausdrücklichen Festsetzung der maßgeblichen Grundfläche. Dies betrifft die Baukörperfestsetzungen für die zu erhaltenden Baudenkmale im WA 2.1 (Gebäude 16) und innerhalb der Gemeinbedarfsfläche (Gebäude 5a/b, Gebäude 17 und Halle 6) sowie den auf der Grundfläche der bestehenden Halle 4 zulässigen Neubau im WA 2.2 (hierzu s. Kap. I.4.2 und II.2.2.2). Daher wird für die betreffenden Baukörperausweisungen auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1, Abs. 3 Nr. 1 BauNVO eine klarstellende Festsetzung zur eindeutigen Bestimmung der zulässigen Grundfläche ergänzt. Demnach wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2.1 und WA 2.2 sowie auf der Fläche für den Gemeinbedarf als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Dies gilt nicht für die Fläche a-b-c-d-a (**textliche Festsetzung Nr. 9**).

Die festgesetzte GRZ bzw. die für die Allgemeinen Wohngebiete WA 2.1 und WA 2.2 sowie der Fläche für den Gemeinbedarf rechnerisch ermittelte GRZ stellt sich baugebietsbezogen wie folgt dar (teilweise gerundet):

WA 1:	0,39	GE 1:	0,6
WA 2.1:	0,37	GE 2.1:	0,6
WA 2.2	0,55	GE 2.2:	0,6

WA 3:	0,4	GE 3:	0,6
WA 4:	0,4	GE 4:	0,6
WA 5:	0,39		
WA 6:	0,39		
WA 7:	0,39		
WA 8:	0,4		
Fläche für den Gemeinbedarf:		0,28	

Die Obergrenzen des § 17 BauNVO, die für Allgemeine Wohngebiete mit einer GRZ von 0,4 bestimmt sind, werden mit der für Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 3 bis WA 8 festgesetzten GRZ eingehalten.[3]

Die - rechnerisch ermittelte - GRZ für die Gesamtheit aller festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete liegt mit 0,4 ebenfalls innerhalb der Obergrenze des § 17 BauNVO, auch wenn die rechnerisch ermittelte GRZ im WA 2.2 diese mit 0,55 deutlich überschreitet.

Dies ist städtebaulich mit dem Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudes in seinem „Fußabdruck“ sowie dem aufgrund der äußeren Rahmenbedingungen geplanten Flächenzuschnitt des WA 2.2 zu begründen und wird aufgrund der - bezogen auf die Gesamtheit der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete - insgesamt eingehaltenen Obergrenzen als vertretbar bewertet. Mit der für die Gewerbegebiete festgesetzten GRZ von 0,6 werden die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO ebenfalls eingehalten bzw. deutlich unterschritten.

Überschreitungsmöglichkeiten durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO

Bezüglich der zulässigen Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO wirdl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO festgesetzt, dass in den Gewerbegebieten die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 20 vom Hundert überschritten werden darf. In den allgemeinen Wohngebieten darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu folgenden Grundflächenzahlen überschritten werden:

Wohngebiet	GRZ gemäß TF 10	Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO (gerundet)
WA 1	0,62	60%
WA 2.2	0,69	25%
WA 3	0,61	52%
WA 5	0,63	61%
WA 6	0,62	60%
WA 7	0,62	60%

Diese Festsetzung gilt nicht für Einrichtungen zur Versickerung von Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone in den Gewerbegebieten und im allgemeinen Wohngebiet WA 2.2 (**textliche Festsetzung Nr. 10**). Versickerungseinrichtungen, die als Nebenanlage in die GRZ eingehen (z.B. Rigolen), werden von der festgesetzten Beschränkung ausgenommen. Für sie gilt die Begrenzung aus § 19 Abs. 4 der BauNVO, da sie dem gewünschten Zweck der Festsetzung - die Grundwasserneubildung – entsprechen.

[3] Gemäß § 25e der Baunutzungsverordnung ist für Bebauungspläne, deren Öffentlichkeitsbeteiligung vor dem 23. Juni 2021 durchgeführt worden ist, die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 weiter anzuwenden.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3 und WA 5 bis WA 7 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO um etwas mehr als die durch die BauNVO vorgegebenen 50 vom Hundert überschritten werden. Die Erforderlichkeit ergibt sich daraus, dass dem Bebauungsplan ein städtebaulicher Entwurf zugrunde liegt, der in einem Auswahlverfahren ermittelt worden ist und der parallel zum Bebauungsplanverfahren vertieft wurde. Hinsichtlich der tatsächlichen Bodeninanspruchnahme ergibt sich daraus keine wesentliche Änderung (rundungsbedingte Abweichungen), da die bislang gesondert berechneten Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind – etwa der Fuß- und Radweg in der sog. Grünfuge -, nicht in dieser Berechnung in die sog. „Zweit-GRZ“ einberechnet worden sind. Auf den Umfang der notwendigen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen hat die Überschreitung keine Auswirkungen.

Ziel der festgesetzten Einschränkung der Überschreitungsmöglichkeiten des § 19 Abs. 4 BauNVO ist es, die bauliche Versiegelung in den Gewerbegebieten und im Allgemeinen Wohngebiet WA 2.2 auf ein Maß von 20 bzw. 25% zu beschränken, das eine Bebauung mit ausreichendem Grün- und Freiflächenanteil und damit eine ausreichende Grundwasserneubildung innerhalb der Wasserschutzzone zulässt. Darüber hinaus dient die Festsetzung der Sicherung ausreichender Flächen für die Regenwasserversickerung.

Die mittels der textlichen Festsetzung Nr. 10 vorgenommene Einschränkung der Überschreitungsmöglichkeiten durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauGB für das WA 2.2 resultiert daraus, dass hier eine im Vergleich zu den übrigen Wohngebieten deutlich höhere GRZ festgesetzt wird. Diese Einschränkung ist vertretbar, da das WA 2.2 durch die Lage am Segelfliegerdamm und entlang der Planstraße B und sowie aufgrund der geringen Baugebietstiefe als sehr gut erschlossen anzusehen ist und somit innerhalb des Baugebiets nur in geringem Umfang Erschließungsflächen vonnöten sind.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2.1, WA 4 und WA 8 erfolgt dagegen keine Einschränkung der Überschreitungsmöglichkeiten. Demnach kann hier die festgesetzte GRZ gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO um bis zu 50 % durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO überschritten werden.

Einschließlich der festgesetzten zulässigen Überschreitungen liegt die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Gesamt-GRZ, d. h. die maximale Gesamtversiegelung, in den Gewerbegebieten bei 0,72 und in den Allgemeinen Wohngebieten bei ca. 0,61.

Da die Privilegierungen der Baunutzungsverordnung für die Errichtung von Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO ausschließlich in Baugebieten nach der BauNVO anwendbar sind, benötigt die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche, die kein Baugebiet gemäß BauNVO ist, eine eigene Regelung für die Zulässigkeit derartiger Anlagen. Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche auf der Fläche für Gemeinbedarf, durch die Grundfläche von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck Kindertagesstätte und sonstige soziale Infrastruktur dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen, kann ausnahmsweise bis zu einer Grundflächenzahl von 0,42 zugelassen werden. Diese Nebenanlagen und Einrichtungen können bis zum festgesetzten Maß der baulichen Nutzung ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. (**textliche Festsetzung Nr. 50**) Gemäß fachgutachterlicher Prüfung stehen - rein rechnerisch - ausreichend Flächen für die Erfüllung der ökologischen Anforderungen, wie für die Versickerung des Niederschlagswassers, zur Verfügung. Eine vertiefende gutachterliche Untersuchung wurde mit dem Fachgutachten Regenentwässerung erstellt. In diesem konnte der Nachweis erbracht werden, dass und unter welchen Voraussetzungen eine Versickerung möglich ist (vgl. Kap. I.3.8.3, Fachgutachten Regenentwässerung).

Geschossflächenzahl (GFZ), Geschossfläche (GF)

Auf Grundlage von § 16 Abs. 2, 3 BauNVO i. V. m. § 20 BauNVO wird für die festgesetzten Baugebiete - mit Ausnahme der Allgemeinen Wohngebiete WA 2.1 und WA 2.2 sowie der Fläche für den Gemeinbedarf - eine Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt. Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 2.1 (ausgenommen der für eine Neubebauung vorgesehenen Fläche a-b-c-d-a) sowie der Fläche für den Gemeinbedarf ist aufgrund des planungsrechtlich zu sichernden denkmalgeschützten Gebäudebestands und der damit verbundenen Baukörperausweisung die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) bzw. einer numerisch festgesetzten maximal zulässigen Geschossfläche (GF) nicht erforderlich. Die zulässige Geschossfläche resultiert für diese Gebäude aus der zeichnerisch festgesetzten Grundfläche in Verbindung mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse. Da mit dem im WA 2.2 festgesetzten Baukörper ein Neubau auf der Grundfläche der ehemaligen Halle 4 ermöglicht werden kann, wird hier eine maximal zulässige Geschossfläche festgesetzt.
Diese wird entsprechend der mit den Denkmalschutzbehörden abgestimmten zulässigen Kubatur, die insbesondere durch die Zahl der Vollgeschosse (II/IV/II) sowie die maximal zulässigen Oberkanten definiert wird, mit 8.100 m² bestimmt. Die Festsetzung steht nicht im Widerspruch zu einem möglichen Erhalt von Teilen der Halle 4.

In diesem Kontext wurde für den denkmalgeschützten Gebäudebestand ebenfalls weitestgehend von der Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe abgesehen. Diese ist über die geltenden Bestimmungen des Denkmalschutzes hinreichend gesichert. Hiervon ausgenommen sind die Fläche a-b-c-d-a und das Allgemeine Wohngebiet WA 2.2, für die jeweils maximal zulässigen Oberkanten festgesetzt werden. Da für diese Flächen aufgrund des schlechten Zustands der denkmalgeschützten Gebäudesubstanz in Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden Neubauten vorgesehen sind, wird hier im Sinne einer baulichen Bezugnahme auf die geschützten Denkmale und zur klaren Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude die zulässige Gebäudehöhe klar definiert.

Die festgesetzte GFZ bzw. die für die Allgemeinen Wohngebiete WA 2.1 und WA 2.2 sowie die Fläche für den Gemeinbedarf rechnerisch ermittelte GFZ stellt sich baugebietsbezogen wie folgt dar (teilweise gerundet):

WA 1:	1,73	GE 1:	2,1
WA 2.1:	0,97	GE 2.1:	1,4
WA 2.2:	1,19	GE 2.2:	2,0
WA 3:	1,67	GE 3:	2,1
WA 4:	2,1	GE 4:	2,0
WA 5:	2,05		
WA 6:	2,24		
WA 7:	2,2		
WA 8:	1,7		
Fläche für den Gemeinbedarf:		0,28	

Für die Gewerbegebiete wird anstelle einer - sonst üblichen - Baumassenzahl (BMZ) eine GFZ bestimmt, da hier aufgrund der Lage und des Flächenzuschnitts des Gebietesneben der Ansiedlung größerer produktionsorientierter Betriebe auch die Realisierung von Bürogewerbe ermöglicht werden. Dies ist aufgrund der Nachbarschaft zu Wohngebieten auch nicht unerwünscht. Insbesondere entlang der exponiert gelegenen Flächen am Segelflieger- und Groß-Berliner Damm sowie aufgrund der geringen Flächentiefe in den Gewerbegebieten GE 3 und GE 4 sind gewerblich genutzte Geschossbauten bzw. kleinteiligere gewerbliche Nutzungen sinnvoll möglich. Es ist somit vertretbar, dass hier über die möglichen Emissionskontingente eine städtebauliche Vereinbarkeit der aneinandergrenzenden Nutzungen er-

Senat

reicht werden kann, ohne dass dies zu einer zu starken Reduzierung der gewerblichen Ansiedlungsmöglichkeiten führt. Bei entsprechenden Lärmschutzvorkehrungen sind selbst produzierende Gewerbebetriebe, die mit den räumlichen Bedingungen zurechtkommen, zulässig.

Mit der für die Gewerbegebiete festgesetzten GFZ werden die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO, die für Gewerbegebiete mit einer GFZ von 2,4 festgesetzt sind, unterschritten. Da jedoch gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO die Obergrenzen nicht überschritten werden dürfen bzw. bei einer Überschreitung die Anforderungen nach § 17 Abs. 2 BauNVO erfüllt sein müssen, muss hier auch eine Prüfung hinsichtlich der mittelbaren Baumassenzahl (BMZ) erfolgen.

Folgende Baumassenzahl (BMZ) würde sich ergeben, wenn die zulässige Höhe der baulichen Anlagen (21,0 m in allen festgesetzten Gewerbegebieten) auf der gesamten zulässigen Grundfläche (0,6 in allen festgesetzten Gewerbegebieten) ausgenutzt würde

GE1: 12,94
GE 2 bis GE 4: 12,6

Damit überschreiten die festgesetzten Nutzungsmaße die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO von 10,0 um 2,6 bzw. 2,94. Mit dieser Möglichkeit wird für die Gewerbegebiete neben den flächenzuschnittbedingt zu erwartenden Büro- und eher kleinteiligeren Gewerbebetrieben eine Möglichkeit eingeräumt, die „klassische“ Gewerbenutzung des Ortes, die durch dicht stehende Hallen geprägt war, fortzusetzen. Auch für die Kombinationen von gewerblich genutzten Hallen und aufgesetzten Büros erscheint der Standort sehr gut geeignet zu sein.

Die Festsetzung einer GFZ ist im vorliegenden Fall städtebaulich zu begründen und resultiert aus der in den Gewerbegebieten weitgehend vorauszusetzenden Geschossbauweise. Dies wurde entsprechend in den Umweltbericht eingestellt. Den Anforderungen des § 17 Abs. 2 BauNVO wird durch die festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen entsprochen.

Die für Allgemeine Wohngebiete mit einer GFZ von 1,2 bestimmten Obergrenzen des § 17 BauNVO werden mit der festgesetzten GFZ nahezu in allen Allgemeinen Wohngebieten deutlich überschritten. Lediglich innerhalb des WA 2.1 wird die definierte Obergrenze vollständig und innerhalb des WA 2.2 nahezu eingehalten. In den übrigen Allgemeinen Wohngebieten liegt die festgesetzte GFZ zwischen 1,7 und 2,3. Auch die rechnerisch ermittelte GFZ für die Gesamtheit aller festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete überschreitet mit etwas mehr als 1,84 die Obergrenze des § 17 BauNVO ebenfalls deutlich. Die festgesetzte GFZ für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 3 bis WA 8 liegt deutlich oberhalb der Grenzen des § 17 Abs. BauNVO, dies ist jedoch insbesondere durch das dringende übergeordnete öffentliche Interesse zur Schaffung von Wohnraum im Land Berlin sowie der Einstufung des Standorts als eine der Wohnungsneubaupotenzialflächen gemäß StEP 2030 begründet. Mittels der für weite Teile des neuen Wohnquartiers festgesetzten städtebaulichen Struktur einer Blockrandbebauung in Kombination mit den festgesetzten Nutzungsmaßen, die die Realisierung von rund 1.800 Wohnungen ermöglichen, kann ein deutlicher Beitrag zur Deckung des bestehenden Wohnraumdefizits geleistet werden. Aufgrund der Bebauungs- und Nutzungsstruktur können auch bei der geplanten höheren Dichte gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden. Gleichzeitig kann durch das festgesetzte Nutzungsmaß der Flächenverbrauch im Sinne des Klima- und Umweltschutzes deutlich reduziert werden.

Um eine weitergehende Verdichtung zu vermeiden, erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO eine Steuerung der möglichen Überschreitung der festgesetzten GFZ durch Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschossen. Gemäß § 20

Abs. 3 BauNVO müssen Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen gemäß § 2 Abs. 12 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche nicht mitgerechnet werden. Somit ist mit einer Ausnutzung der allgemein zulässigen bauordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen zu rechnen, d. h. der Errichtung von Staffel- bzw. Dachgeschossen als Nicht-Vollgeschossen. Zur Vermeidung einer damit möglichen deutlichen Überschreitung der festgesetzten Nutzungsdichte wird festgesetzt, dass bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind (**textliche Festsetzung Nr. 11**).

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 11 wird einer weiteren Erhöhung der festgesetzten Geschossfläche durch den Bau von Aufenthaltsräumen in sogenannten Nicht-Vollgeschossen, wie z. B. Staffelgeschossen, entgegengesteuert. Dadurch wird eine der gewünschten städtebaulichen Struktur unangemessene zusätzliche Erhöhung der baulichen Dichte und die damit verbundenen funktionalen und städtebaulich-gestalterischen Auswirkungen verhindert. Dies ist auch angesichts der Größe des Plangebiets erforderlich, aufgrund derer sich durch die Zulässigkeit von Nichtvollgeschossen ein erhebliches Potenzial an zusätzlicher Nutzfläche ergeben würde. Die Regelung der textlichen Festsetzung umfasst jedoch nur die Flächen und Teile der Baugebiete, in denen eine GFZ oder eine GF festgesetzt sind. Die denkmalgeschützten Gebäude - die in der Fläche für Gemeinbedarf gelegenen Gebäude und das ehemalige Verwaltungsgebäude im WA 2.1 - werden davon nicht erfasst, hier wird von der Festsetzung einer GF bzw. GFZ abgesehen. Für diese Gebäude besteht diesbezüglich kein Regelungserfordernis, da die betreffenden Gebäude dem Denkmalrecht unterliegen und hier bei Umbauten grundsätzlich die Zustimmung der zuständigen Denkmalschutzbehörden einzuholen ist.

Betrachtet man die Gesamtheit aller festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete, so liegt die rechnerisch ermittelte Gesamt-GFZ bei etwa 1,84. Unter Einbeziehung der Fläche für den Gemeinbedarf liegt die GFZ für die Gesamtheit der Bauflächen innerhalb des festgesetzten Wohnquartiers bei 1,73. Für die Gesamtheit der festgesetzten Gewerbegebiete liegt die GFZ bei 1,79.

Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen

Die Gebäudehöhen innerhalb des Geltungsbereichs werden auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO mittels der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und der zulässigen Oberkanten (OK) bestimmt. Während in den Gewerbegebieten die zulässige Höhe der Gebäude lediglich über eine Oberkantenfestsetzung definiert wird, wird innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete die zulässige Höhe baulicher Anlagen mittels einer kombinierten Festsetzung der zulässigen Zahl von Vollgeschossen und der maximal zulässigen Gebäudeoberkanten bestimmt.

In den Gewerbegebieten wird die zulässige Oberkante – mit Ausnahme des Eckbereichs Groß-Berliner Damm / Segelfliegerdamm – mit einer einheitlichen Maximalhöhe bestimmt. Dagegen wird in den Allgemeinen Wohngebieten im Sinne einer baulichen und gestalterischen Einpassung der festgesetzten Bebauung in den Ortsbildzusammenhang eine leicht gestaffelte Höhenentwicklung festgesetzt.

<u>Zahl der Vollgeschosse</u>

Die zulässige Geschossigkeit für die äußeren, dem Segelfliegerdamm und dem Landschaftspark zugewandten Wohngebiete (WA 1, WA 3 und WA 8) wird mit maximal fünf Vollgeschossen (V) festgesetzt. Für die innenliegenden, den nördlich gelegenen Gewerbegebieten zugewandten Allgemeinen Wohngebieten (WA 4, WA 5, WA 6 und WA 7) werden auf den unmittelbar an die Gewerbegebiete angrenzenden Baufeldern aus städtebaulichen und

aus immissionstechnischen Gründen sechs Vollgeschosse (VI) festgesetzt. Um die erforderliche Abschirmung der Wohngebiete von den Gewerbelärmimmissionen zu erreichen, wird die Sechsgeschossigkeit in dem den Gewerbegebieten zugewandten Teil des Allgemeinen Wohngebiets WA 7 als zwingend festgesetzt. Für den südlichen Bereich des festgesetzten Wohnquartiers wird weitestgehend eine Geschossigkeit von maximal fünf Vollgeschossen (V) - im WA 5 und WA 6 unter Zulässigkeit von Staffelgeschossen - vorgegeben. Eine Ausnahme bildet der südwestliche Teil des WA 6, hier ist zur städtebaulichen Akzentuierung der Einmündung der Planstraße D in die Planstraße B ebenfalls ein sechsgeschossiger Gebäudekörper zulässig, aufgrund der festgesetzten maximal zulässigen GFZ jedoch nur in untergeordnetem Maße. Für die zulässige Neubebauung in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2.1 und WA 2.2 wird eine, am denkmalgeschützten Bestand orientierte Festsetzung der Gebäudehöhe bzw. sich in der Höhenentwicklung dem Bestand deutlich unterordnende Gebäudehöhe vorgegeben.

Höhe baulicher Anlagen, Oberkanten (OK)

Zur Einpassung der baulichen Entwicklung der Gewerbegebiete in den Gesamtzusammenhang wird für die Gewerbegebiete eine maximale Gebäudeoberkante gemäß § 16 Abs. 2, 3 i. V. m. § 18 BauNVO bestimmt.

Die festgesetzten Oberkanten für die Baugebiete und für die Fläche für den Gemeinbedarf werden in Metern (m) über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt, um so einen einheitlichen Höhenbezug zu Grunde legen zu können. Als Höhenlage werden für den gesamten Geltungsbereich 35,2 m über NHN festgesetzt (vgl. textliche Festsetzung Nr. 47).

Für die an den Straßenverkehrsflächen des Segelfliegerdamms und Groß-Berliner Damms gelegenen Baufelder der Gewerbegebiete GE 1, GE 2.1 und GE 2.2 wird in einer Tiefe von 20 m ab der Straßenbegrenzungslinie zeichnerisch eine Gebäudehöhe von mindestens 50,2 m über NHN (≙ 15,0 m Gebäudehöhe über Geländeoberkante - ü. GOK -) und höchstens 56,2 m über NHN (≙ Gebäudehöhe von 21 m ü. GOK) festgesetzt. Davon ausgenommen ist der exponiert gelegene Eckbereich Segelfliegerdamm / Groß-Berliner Damm, für den eine Mindesthöhe von 56,2 m über NHN (≙ 21,0 m Gebäudehöhe ü. GOK) und eine Maximalhöhe von 70,2 m über NHN (≙ 35,0 m Gebäudehöhe ü. GOK) festgesetzt werden, um so an dieser Stelle eine städtebauliche Dominante formulieren zu können. Die übrigen überbaubaren Grundstücksflächen sollen sich bis zu einer Höhe von 21 m über der festgesetzten Geländehöhe entwickeln können. Die Höhenfestsetzungen basieren auf dem, dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden prämierten städtebaulichen Gesamtkonzept sowie den aktuell bekannten Bedarfen potenzieller Bauwilliger. Sie weichen leicht von den festgesetzten Höhen im Bebauungsplan 9-15b sowie für die Gewerbegebiete nördlich des Groß-Berliner Damms ab, greifen aber in ihrer Höhenentwicklung die neu entstehenden Bauvorhaben östlich des Groß-Berliner Damms auf, die diese Höhe aufgrund einer Befreiung von den Festsetzungen der dortigen Bebauungspläne erreichen sollen und tragen damit der veränderten gewerblichen Nachfrage Rechnung. Insgesamt kann dadurch ein harmonisches Ortsbild erzeugt werden, dass sich innerhalb einer bestimmten Bandbreite entwickeln kann und in dem höhere und niedrigere Gebäude deutlich erkennbar sind.

Innerhalb des festgesetzten Wohnquartiers wird das Erfordernis gesehen, neben der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse eine zusätzliche Höhenbegrenzung zu definieren, um so die angestrebte Höhensilhouette klar zu definieren und mögliche Beeinträchtigungen des Ortsbilds sowie der gesunden Wohnverhältnisse zu vermeiden. Daher werden hier ebenfalls maximal zulässige Oberkanten baulicher Anlagen festgesetzt. Dabei werden die auf den bisherigen städtebaulichen Vorplanungen basierenden Gebäudehöhen zu Grunde gelegt. Für die mit zulässigen zwei Vollgeschossen festgesetzten Bereiche resultiert daraus die festgesetzte Oberkante von 43,2 m über NHN (≙ Gebäudehöhe 8 m ü. GOK), für die mit zulässigen vier Vollgeschossen festgesetzten Bereiche die festgesetzte Oberkante von 51,2 m über NHN (≙ Gebäudehöhe 16 m ü. GOK), für die mit zulässigen fünf Vollgeschossen festgesetzten Bereiche die festgesetzte Oberkante von 53,2 m über NHN (≙ Gebäudehöhe 18 m ü. GOK)

- mit Ausnahme von WA 5 und WA 6 - und für die mit zulässigen sechs Vollgeschossen festgesetzten Bereiche die festgesetzte Oberkante von 56,3 m über NHN (≙ Gebäudehöhe 21,1 m ü. GOK). Im WA 5 und WA 6 wird die maximal zulässige Gebäudehöhe aus städtebaulichen und immissionsschutztechnischen Gründen sowohl für den fünf- als auch für den sechsgeschossigen Bereich mit einer maximal zulässigen Oberkante von 56,3 m über NHN (≙ Gebäudehöhe 21,1 m ü. GOK) festgesetzt, resultierend aus der Zulässigkeit von Staffelgeschossen in diesem Bereich.

Um für die innerhalb des Denkmalbereichs gelegenen Bauflächen eine ungewollte Höhenentwicklung zu vermeiden und somit der Beeinträchtigung des Ortsbilds sowie des Erscheinungsbilds der zu erhaltenden Baudenkmale entgegenwirken zu können, wird für die zulässige Neubebauung an Stelle der denkmalgeschützten Gebäude teilweise ebenfalls eine ergänzende maximal zulässige Oberkante festgesetzt. Dies betrifft die Neubebauung als Ersatz von:

- Halle 7 (Bestandshöhe lt. Bauakte: 11 m) im WA 2.1, für die gemäß Vorgabe der Denkmalschutzbehörden eine deutlich unter der Bestandhöhe des Verwaltungsgebäudes (Gebäude 16) gelegene OK von 47,2 m über NHN - das entspricht einer Höhe von 12,0 m - festgesetzt wird, und
- Halle 4 (Bestandshöhe lt. Bauakte: ca. 6 m / 12,5 m) im WA 2.2, für die die OK des zwingend II-geschossig festgesetzten Bereichs mit 43,2 m über NHN - das entspricht einer Höhe von 8 m - und des zwingend IV-geschossig festgesetzten Bereichs mit 51,2 m über NHN - das entspricht einer Höhe von 16 m - OK bestimmt wird.

Für die verbleibenden Baudenkmale wird von der Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe in Ergänzung zu der festgesetzten Geschossigkeit abgesehen, um hier den zuständigen Denkmalschutzbehörden bei Umbauten eine adäquate Einzelfallentscheidung zu ermöglichen; diese Gebäude unterliegen grundsätzlich dem Denkmalrecht.

Damit besteht für die an Stelle der Denkmäler festgesetzten Neubauten und die umzubauenden Baudenkmale ein ausreichender Gestaltungsspielraum, ohne dass eine wesentliche Erhöhung der Gebäudehöhe gegenüber der bisherigen Bestandshöhe zulässig ist.

Ohne ergänzende OK-Festsetzung bleibt das Gebäude 16 (ehem. Verwaltungsgebäude), da hier das Erfordernis nicht gesehen wird. Die Bestandshöhe liegt bei einer Firsthöhe von 14,2 m bzw. 49,4 m über NHN. Gleiches gilt für die innerhalb der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf gelegenen denkmalgeschützten Gebäude 5a und 5b (Bestandshöhe lt. Bauakte: ca. 6 m), die Halle 6 (Bestandshöhe lt. Bauakte: 9 m) und das Gebäude 17 (ehem. Pförtnerhäuschen), für die ein Erhalt und eine denkmalgerechte Sanierung bzw. ein denkmalgerechter Umbau geplant ist. Da hier bei Umbau- und Sanierungsmaßnahmen eine einzelfallbezogene Genehmigung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde erfolgt, wird die Bestandshöhe für diese Gebäude planungsrechtlich nicht fixiert. So ist im Bedarfsfall eine größere Flexibilität für denkmal- und nutzungsgerechte Konzepte gegeben.

Bezüglich der Überschreitungsmöglichkeiten der festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 6 BauNVO und § 23 Abs. 1 BauNVO sowie § 12 AGBauGB bestimmt, dass in den Baugebieten ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 2,5 m oberhalb der festgesetzten Oberkanten (OK) zugelassen werden können, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen und mindestens 1,5 m von den Außenwänden des betreffenden Gebäudes zurückgesetzt sind (**textliche Festsetzung Nr. 12**). Die festgesetzten Oberkanten (OK) gelten nicht für Schornsteine und Lüftungsanlagen (**textliche Festsetzung Nr. 13**). Grundlage hierfür ist § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 5 BauNVO.

Vorrangiges Ziel der Festsetzung Nr. 12 ist die Vermeidung von Dachaufbauten mit Vollgeschosscharakter, wie z. B. die Errichtung eines durchgehenden „Technikgeschosses“. Aufgrund der Lage des festgesetzten Wohnquartiers zwischen Landschaftspark Johannisthal

und den nördlich des Segelfliegerdamms gelegenen, niedriger bebauten Bestandsquartieren sowie aufgrund des angestrebten Charakters in Kombination mit der festgesetzten Dichte und Höhe innerhalb der Wohngebiete besteht ein entsprechendes öffentliches Interesse daran, eine die Massivität der Gebäude verstärkende Erhöhung der Außenwände durch Dachaufbauten zu vermeiden.

Aus städtebaulichen Gründen sollen die Dachaufbauten u. a. auf Straßenniveau nicht prägend in Erscheinung treten und daher mindestens 1,5 m von der Außenwand zurückgesetzt sein. Da gemäß der Festsetzung Dachaufbauten nur ausnahmsweise zulässig sind, liegt die abschließende Entscheidungsbefugnis zur Gewährung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im Ermessen des Bezirks.

Eine mögliche Beeinträchtigung der über dem Geltungsbereich verlaufenden Richtfunkstrecken ist bei Umsetzung der Planung im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO

Der Bebauungsplan 9-15a ermöglicht partiell eine Überschreitung der Nutzungsmaße. So werden in Teilen des festgesetzten Wohnquartiers die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete (GRZ 0,4 / GFZ 1,2) teilweise deutlich überschritten. Dabei liegt die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) in den Allgemeinen Wohngebieten - mit Ausnahme des WA 2.2, in dem die rechnerische GRZ 0,55 beträgt – innerhalb der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO. Jedoch überschreitet die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) - mit Ausnahme des WA 2.1 und des WA 2.2, in denen die rechnerisch ermittelte GFZ bei 0,97 und 1,19 liegt - mit festgesetzten 1,67 bis 2,24 die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete deutlich. Diese Überschreitung ist im Sinne von § 17 Abs. 2 BauNVO städtebaulich damit zu begründen, dass hier mit dem Ziel der dringend erforderlichen Schaffung von Wohnraum ein Neubauquartier entstehen soll, das aufgrund der festgesetzten städtebaulichen Figur und des in Teilen des Geltungsbereichs erforderlichen lärmrobusten Städtebaus ein erhöhtes Nutzungsmaß aufweist.

In den festgesetzten Gewerbegebieten werden die festgelegten Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO für Gewerbegebiete von GRZ 0,8 / GFZ 2,4 eingehalten bzw. deutlich unterschritten. Allerdings wird die zulässige Baumassenzahl mit Werten zwischen 12,94 (GE1) und 12,6 (GE 2 bis GE 4) überschritten.

Die vorliegende Planung entspricht dem städtebaulichen Leitbild der Innenentwicklung. Der Geltungsbereich befindet sich in städtischer Lage, somit ist gemäß § 1a Abs. 1 BauGB aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine hohe Ausnutzung der zur Verfügung stehenden, gut erschlossenen Flächenpotentiale geboten. Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung werden hierdurch Flächen an der Peripherie vor einer Inanspruchnahme durch die Siedlungsentwicklung geschützt. Die festgesetzten Überschreitungen der Obergrenzen für die Grund- und Geschossflächen bzw. Baumassen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO werden im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO durch Umstände ausgeglichen, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden. So liegt das geplante Stadtquartier unmittelbar am Rande des Landschaftsparks Johannisthal mit umfangreichen Grün- und Erholungsflächen. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage und der guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr kann eine leistungsfähige Abwicklung des durch die festgesetzte Nutzung entstehenden Verkehrs sichergestellt werden, so dass nachteilige Auswirkungen auf den Verkehr nicht zu befürchten sind.

Durch die für Teile der Allgemeinen Wohngebiete im Geltungsbereich festgesetzte höhere bauliche Dichte sind die gesunden Wohnverhältnisse in den umliegenden Wohngebieten

nicht beeinträchtigt. Da sich der eher aufgelockerte Denkmalbereich im Übergangsbereich zu angrenzenden Bestandsquartieren befindet und somit hier nur eine mittelbare Nachbarschaft besteht, sind die erhöhten Dichtewerte diesbezüglich als unproblematisch zu bewerten. Eine Beeinträchtigung der gesunden Wohnverhältnisse innerhalb des Geltungsbereichs wird durch entsprechende Festsetzungen ausgeschlossen.

Neben den oben genannten Umständen werden die festgesetzten Überschreitungen zusätzlich durch folgenden Maßnahmen ausgeglichen:

- Die textlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz stellen verbindliche Regelungen zu baulichen Vorkehrungen hinsichtlich des Schutzes vor schädlichen Umwelteinwirkungen dar und dienen somit der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.
- Die Festsetzung einer Überdeckung der überbaubaren Flächen über Tiefgaragen mit einer 0,8 m starken Erdschicht sowie deren gärtnerische Anlage und Erhalt zielt auf die Herstellung einer gestalterisch anspruchsvollen Vegetation auf den Grundstücksfreiflächen ab und trägt zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt bei.
- Die öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächenanlagen ermöglichen eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung der geplanten Wohnungen und Arbeitsstätten.
- Die zulässige Grundfläche liegt, bezogen auf das gesamte Wohnquartier, mit durchschnittlich knapp über 0,4 nur geringfügig über der Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO und hat somit keine wesentlichen Auswirkungen auf die Umwelt zur Folge
- Die grünordnerischen Festsetzungen tragen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt bei. Hinsichtlich der bilanziellen Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleichsmaßnahmen kann ein Überschuss von 182,3 Punkten (=12,9%) erreicht werden.
- Weder insgesamt noch durch die für Teile der denkmalgeschützten Gebäude getroffenen Baukörperfestsetzungen werden die Abstandflächen von 0,4 H zwischen den Baukörpern unterschritten.

An dieser Bewertung würde sich auch nichts ändern, wenn die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Baugebietsflächen als Verkehrsflächen festgesetzt wären. In diesem Fall würden diese Flächen nicht an der Baugebietszuweisung teilnehmen, so dass sich die Bezugsgrundlage für die Ermittlung der relativen Maßfestsetzungen entsprechend reduzieren würde. Um rechnerisch dieselben absoluten Maße zu erhalten, wie städtebauliche erwünscht (vgl. Flächenbilanz unter 3.11 dargelegt), wären bei Festsetzung von Verkehrsflächen, die relativen Maße wie folgt festzusetzen:

Baugebiet	GRZ	GFZ
WA 1	0,4	1,8
WA 2.2	0,56	1,22
WA 3	0,4	1,7
WA 5	0,4	2,1
WA 6	0,4	2,3
WA 7	0,4	2,3

An der Einschätzung der städtebaulichen Vertretbarkeit würde sich insbesondere deshalb nichts ändern, weil die Festsetzungen eine identische städtebauliche Entwicklung ergeben. Die Wegeflächen wären lediglich nicht mehr Teil des Baugrundstückes, blieben aber Wegeflächen. Die höheren relativen Maße wären somit rein rechnerisch begründet, hätten aber zu keiner Geschossflächenerhöhung im Geltungsbereich geführt.

Die Überschreitung der Obergrenze der Baumassenzahl in den Gewerbegebieten wird als städtebaulich vertretbar eingeschätzt, weil durch die zulässige GRZ mit 0,6 und die Reduzierung der Überschreitungsmöglichkeiten gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO auf 0,72 gemäß textlicher Festsetzung 10 ausreichend freie und auflockernde Flächen gesichert werden. Insofern

stellt die hinter der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO zurückbleibende GRZ den ausgleichenden Umstand für die Baumassenüberschreitung dar.

3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Auf die Festsetzung einer Bauweise gem. § 22 BauNVO wird verzichtet, um eine möglichst hohe Flexibilität für die Bebauung zu gewährleisten.

Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen und -linien

Die Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO erfolgt - mit Ausnahme der durch den vorhandenen denkmalgeschützten Gebäudebestand geprägten Bauflächen (WA 2.1, WA 2.2, Gemeinbedarfsfläche) - durch die Festsetzung von Baufenstern mittels Baugrenzen und Baulinien. Die Lage der festgesetzten Baugrenzen und -linien basiert im Grundsatz auf dem der Planung zu Grunde liegenden städtebaulichen Konzept (vgl. I.4.2, Städtebauliches Gutachterverfahren).

Es werden überwiegend Baugrenzen festgesetzt. In den Bereichen der Allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 7, in denen aus Immissionsschutzgründen die Lage der Baukörper festgeschrieben wird, erfolgt hingegen in Teilen die Festsetzung von Baulinien. Um im erforderlichen Bereich einen durchgehenden, abschirmenden Gebäuderiegel zu gewährleisten, wird mittels der textlichen Festsetzungen Nr. 23 und 26 die Errichtung lückenloser Gebäudekörper abgesichert (vgl. III.3.6, „Städtebauliche und passive Lärmschutzmaßnahmen - Festsetzungen zum Schutz vor Gewerbelärm“ sowie „Städtebauliche und passive Lärmschutzmaßnahmen - Festsetzungen zum Schutz vor Sportlärm“).

Die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien sind von den bestehenden und geplanten Verkehrsflächen im und um den Geltungsbereich weitestgehend in einem Abstand von 3 m, beiderseits der Planstraße D in einem Abstand von 4,5 m und entlang der Gerhard-Sedlmayr-Straße in einem Abstand von 6 m festgesetzt, um so begrünte und qualitätsvolle Vorgartenzonen schaffen zu können. Die Vorgartenzone stellt eine wichtige Schnittstelle zwischen dem öffentlichen Raum und den privaten Grundstücken dar. Gemäß § 8 Bauordnung für Berlin sind die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen oder zu bepflanzen. Dadurch wird das stadträumliche Erscheinungsbild geprägt und es werden das Quartier durchziehende zusätzliche Grünbereiche geschaffen.

Eine der Ausnahmen hinsichtlich der Lage der Baugrenzen bildet das Allgemeine Wohngebiet WA 2.2, dessen südliche Baugrenze unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie der Planstraße B liegt. Dies begründet sich in der Zielsetzung, im Falle einer Neubebauung die Kubatur der ehemaligen Halle 4 an deren Originalstandort zu erhalten. Aufgrund der dem Bebauungsplan 9-15a zu Grunde liegenden Rahmenbedingungen wurde an dieser Stelle auf die Festsetzung einer Vorgartenzone verzichtet. Daneben fallen auch die Baugrenzen im Verlauf des Groß-Berliner Damms mit der Straßenbegrenzungslinie zusammen, da hier die Bildung einer einheitlichen Raumkante ohne vorgelagerte Freiflächen angestrebt wird.

Im Gegensatz zu den anderen Allgemeinen Wohngebieten wird hier nicht mit so genannten „Baufenstern“ gearbeitet (Festsetzung von GR/GRZ und GF/GFZ), sondern mit einer so genannten „erweiterten Baukörperfestsetzung“, die es ermöglicht, die gesamte zulässige Grundfläche zu bebauen. Aufgrund des Planungsziels, der Abbildung des ehem. Hallengrundrisses, können sich für den Wohnungsbau teilweise schwierige Grundrisse ergeben, da die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche 26,5 m beträgt. Insofern bietet sich unter Beachtung der Einhaltung der allgemeinen Zweckbestimmung eines Allgemeinen Wohngebietes an, dass das WA 2.2 besondere Wohnformen und in höherem Ausmaß auch sonstige

Nutzungen, die in den Allgemeinen Wohngebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind, aufnimmt. Dies entspricht auch der städtebaulichen Bedeutung des an der Einmündung der Planstraße B in den Segelfliegerdamm sowie an der öffentlichen Spielplatzfläche gelegenen WA 2. Die für die einzelnen Teilbereiche getroffenen unterschiedlichen Festsetzungen, die eine Gliederung des Allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplan in 8 Teilflächen erforderlich machen, widersprechen einer solchen Annahme nicht. Die einzelnen Allgemeinen Wohngebiete können insoweit als Teile eines zusammenhängenden Allgemeinen Wohngebiets betrachtet werden. Die geplante Einbeziehung dieser Fläche ins Allgemeine Wohngebiet ist somit sachgerecht und vollziehbar.

Entlang der Planstraße D werden die Baugrenzen und -linien mit einem erweiterten Abstand von 4,5 m zur privaten Verkehrsfläche festgesetzt. So besteht hier die Option zur Schaffung einheitlicher Baufluchten entlang der Planstraße B und der Planstraße D. Entlang des Segelfliegerdamms haben die festgesetzten Baugrenzen so weit wie möglich einen Abstand von 3 m zur Geltungsbereichsgrenze. Jedoch wird für die nachrichtlich übernommenen Gebäude im Denkmalbereich - auch zur Wahrung der durch die Halle 4 deutlich geprägten städtebaulichen Struktur in diesem Teil des Geltungsbereichs - von diesem Maß abgewichen. Gleiches gilt für den Bereich des neu auszubauenden Knotenpunkts Segelfliegerdamm / Groß-Berliner Damm, in dem aus städtebaulichen Gründen ein Heranrücken der Bebauung an die Straßenverkehrsfläche ermöglicht werden.

In den Gewerbegebieten werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch nahezu vollflächige Baufenster definiert, die lediglich zu den Baugebietsgrenzen hin abgerückt sind. So ist eine den Anforderungen an gewerblich genutzte Flächen gerecht werdende Bebaubarkeit möglich. In den Gewerbegebieten GE 3 und GE 4 sind die rückwärtigen, den festgesetzten Wohngebieten zugewandten Baugrenzen um 10,5 m und 13,5 m (GE 3) bzw. um 7 m (GE 4) von der Baugebietsgrenze abgerückt. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind hier mit einer Anpflanzbindung zur Umsetzung der geplanten Grünzäsur („Grünfuge“) zwischen Gewerbe- und Wohnnutzung versehen.

Im Sinne einer flexiblen Bebaubarkeit wird die überbaubare Grundstücksfläche auch in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 8 durch großflächige Baufenster bestimmt. Damit sind zum einen aufgelockertere Bebauungsstrukturen im Übergangsbereich zum Landschaftspark umsetzbar, zum anderen ist so auch die Realisierung eines lärmrobusten Städtebaus zur Abschirmung der Wohnbebauung gegenüber den angrenzenden lärmintensiveren Nutzungen möglich. Im WA 3 betrifft dies die südlich angrenzende Sportanlage (siehe auch I.3.8.2 - Schallschutzgutachten), im WA 8 darüber hinaus die östlich gelegenen gewerblichen Nutzungen. Detaillierte Ausführungen zu den aus Immissionsschutzgründen erforderlichen Festsetzungen finden sich in Kapitel III.3.6. Die Baugrenzen sind zu den festgesetzten Verkehrsflächen um 3 m (WA 3) bzw. 4,5 m (WA 8) abgerückt und ermöglichen so auf der nördlichen, den Planstraßen B und D zugewandten Seite der Allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 8 eine durchgehende Bauflucht. Im rückwärtigen, dem Landschaftspark zugewandten Bereich entlang der südlichen und südöstlichen Plangebietsgrenze ist die Baugrenze bzw. Baulinie um jeweils 6 m von der Geltungsbereichsgrenze abgerückt. Diese Festsetzung steht u. a. im Sinne des Schutzes des Landschaftsbilds. Da die Abstandsflächen von Gebäuden auf öffentlichen Grünflächen liegen können, wird durch die Baugrenzen verhindert, dass die Gebäude zu dicht an den Landschaftspark heranrücken. Eine Ausnahme bildet die östliche Baugrenze im WA 8, die zur Ermöglichung von dem Gebäude vorgelagerten, dem Landschaftspark zugewandten Terrassen und Balkonen um insgesamt 11,7 m von der Geltungsbereichsgrenze abgerückt ist.

Zu der zwischen den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 8 gelegenen Fläche G7 ist der Abstand der Baugrenzen ebenfalls mit 3 m festgelegt, um auch in diesem Bereich die Ausgestaltung einer Vorgartenzone zu ermöglichen.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 (teilweise), WA 4, WA 5, WA 6 und WA 7 wird mittels der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien die Errichtung der geplanten Blockrandbebauung planungsrechtlich gesichert. Die festgesetzten Baufenster weisen eine Tiefe von jeweils 18 m auf, der Blockinnenbereich wird als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Zu den nördlich angrenzenden Gewerbegebieten hin haben die Baugrenzen und -linien einen Abstand von 12,5 m im WA 1 und 18,0 m im WA 6 und WA 7. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 5 ist der Abstand der nördlichen Baugrenzen und -linien zu den Gewerbegebieten aufgrund der in diesem Bereich verlaufenden Planstraße C deutlich größer und beträgt 33,5 m bis 51,7 m (WA 4) bzw. 26,7 m bis 32,2 m (WA 5). Insgesamt kann so die als Anpflanzbindungsfläche festgesetzte Grünzäsur zwischen den Wohn- und den Gewerbegebieten („Grünfuge“) gewährleistet werden, ebenso wie ein hinreichender Abstand der Wohnbauflächen zu den angrenzenden Gewerbenutzungen im Sinne der Wahrung der gesunden Wohnverhältnisse.

Zur Gewährleistung einer gewissen Flexibilität in der Gebäudestellung, z.B. zur Ermöglichung von Vor- und Rücksprüngen, werden ergänzend zu den zeichnerischen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 1 und 2 bzw. 3 BauNVO textliche Festsetzungen aufgenommen.

Entlang der festgesetzten Baulinien kann ausnahmsweise ein Zurücktreten von Gebäudeteilen, und zwar für Treppentürme, Aufzugsschächte, Balkone, Erker, Veranden, Freitreppen und architektonische Gliederungen von bis zu 1,5 m hinter die Baulinie zugelassen werden kann, sofern mindestens auf 70 % der jeweiligen Länge der Baulinie gebaut wird (**textliche Festsetzung Nr. 14**).

Zwischen den Punkten L26 und L28 im allgemeinen Wohngebiet WA 8 kann ausnahmsweise ein Vortreten von Gebäudeteilen (Balkone, Erker, Veranden, Freitreppen) bis zu 1,5 m vor die Baugrenze zugelassen werden, sofern diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen. Ein Vortreten von Terrassen bis zu 2,0 m vor die Baugrenze kann ausnahmsweise zugelassen werden (**textliche Festsetzung Nr. 15**).

So ist die Errichtung von Gebäuden und Gebäuderiegeln mit von den festgesetzten Baulinien zurücktretenden und vor die in der textlichen Festsetzung Nr. 15 genannte Baugrenze vortretenden Gebäudeteilen zulässig, sofern auf dem überwiegenden Teil der jeweiligen Baulinie (TF 14) bzw. der Baugrenze zwischen den Punkten L26 und L28 im WA 8 (TF 15) gebaut wird. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 14 wird ein gewisser Spielraum in der Fassaden- und Gebäudegestaltung ermöglicht. Mittels der textlichen Festsetzung Nr. 15 soll außerdem die Möglichkeit zur Errichtung von dem Landschaftspark Johannisthal zugewandten (Außen-) Wohnbereichen geschaffen werden.

3.5 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Zur Sicherung der städtebaulich gewünschten Entwicklung wird die Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Tiefgaragen in den Baugebieten auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 4 BauGB i. V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO ebenfalls eingeschränkt. In diesem Kontext ist es vorgesehen, die Stellplätze im Geltungsbereich auf die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die dafür festzusetzenden Flächen für Stellplätze (St-Flächen) bzw. Tiefgaragen (TGa-Flächen) zu konzentrieren. Demnach wird mittels textlicher Festsetzung bestimmt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten und in den Gewerbegebieten Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig sowie Stellplätze und Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen zulässig sind. Dies gilt nicht für Zufahrten sowie für Stellplätze für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und für Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer (**textliche Festsetzung Nr. 16**).
Grundsätzlich ist ein Nachweis von Stellplätzen im Land Berlin bauordnungsrechtlich nicht

erforderlich (mit Ausnahme von behindertengerechten Stellplätzen für öffentlich zugängliche Gebäude) und der Bebauungsplan braucht hierfür keine Vorsorge zu tragen. Es obliegt somit ausschließlich der Entscheidung des Bauwilligen, ob er Stellplätze errichten möchte.

Mit der Einschränkung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO auf die überbaubaren Flächen wird angestrebt, die nicht überbaubaren Grundstücksbereiche von entsprechenden baulichen Anlagen im Sinne einer Wohnqualitätssteigerung innerhalb der Baugebiete freizuhalten. Insbesondere innerhalb der großflächigen überbaubaren Grundstücksflächen bietet sich in ausreichendem Maße Raum für eine Realisierung dieser Nutzungen.

In diesem Sinne wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB mit Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, dass in den Baugebieten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung auf den nicht überbaubaren Grundstückflächen nur ausnahmsweise zugelassen werden können; dies gilt nicht für Fahrradstellplätze und private Spielplätze. Von der Festsetzung ausgenommen sind die Flächen p4, p5 und p6; hier sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung unzulässig (**textliche Festsetzung Nr. 17**). Damit kann eine Steuerung derartiger Anlagen im Rahmen der Planumsetzung durch die zuständige Baugenehmigungsbehörde erfolgen und so die Freiflächenqualität innerhalb des festgesetzten Wohnquartiers sichergestellt werden. Die am südlichen Rand des Geltungsbereichs gelegenen Flächen zum Anpflanzen p4, p5 und p6 werden aus Gründen des Orts- und Landschaftsbilds sowie aus naturschutzfachlichen Gründen von jeglichen Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung freigehalten.

In der Fläche p3.3 sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, mit Ausnahme von Wegen, Tiefgaragenzufahrten und Spielflächen, unzulässig (**textliche Festsetzung Nr. 35**). Diese über die Regelung in der textlichen Festsetzung Nr. 17 hinausgehende Beschränkung sichert in besonderer Weise die notwendigen Frei- und Erholungsflächen des ungünstig geschnittenen allgemeinen Wohngebietes WA 2.2, ohne die eine verträgliche Baugebietsentwicklung nicht möglich ist.

Der Bereich, in dem die Allgemeinen Wohngebiete WA 2.2, WA 4 und WA 5, die Gemeinbedarfsfläche und die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“ zusammentreffen, trägt wesentlich zu der Freiraum-Aufenthaltsqualität im festgesetzten Wohnquartier bei. Mit dem Ziel, den motorisierten Individualverkehr (MIV) aus diesem Quartierinnenbereich jenseits der festgesetzten öffentlichen und privaten Verkehrsflächen möglichst herauszuhalten, wird eine Einschränkung der Zufahrtsbereiche zu Stellplatzanlagen und Tiefgaragen im südlichen Teil der Allgemeinen Wohngebiete WA 4 und WA 5 vorgenommen. Demnach wird festgesetzt, dass entlang der Linien zwischen den Punkten A1-B1 und A2-B2 Ein- und Ausfahrten für Stellplätze und Tiefgaragen unzulässig sind (**textliche Festsetzung Nr. 18**). Damit soll zum einen der Quell- und Zielverkehr der betreffenden Wohnbauflächen auf den vorgesehenen Verkehrsflächen gebündelt und zum anderen ein sicherer und möglichst qualitätsvoller Freiraum an der Schnittstelle von WA 2.2, WA 4, WA 5, Gemeinbedarfs- und öffentlicher Grünfläche ermöglicht werden.

3.6 Immissionsschutz

Aufgrund seiner Lage ist der Geltungsbereich einer erheblichen Immissionsvorbelastung ausgesetzt. Diese umfasst neben der Verkehrslärmbelastung durch die angrenzenden Straßenzüge Segelfliegerdamm und Groß-Berliner Damm insbesondere die Emissionen der östlich und nordöstlich angrenzenden kontingentierten Gewerbegebiete sowie des südlich angrenzenden Sportplatzes. Darüber hinaus sind in der Lärmbetrachtung auch die zu erwartenden Auswirkungen der im Geltungsbereich festgesetzten Straßenverkehrsflächen sowie

die Emissionen der zu sichernden gewerblich genutzten Flächen im nördlichen Teil des Plangebiets zu berücksichtigen.

Die Belastung mit verkehrsbedingten Luftschadstoffen innerhalb des Geltungsbereichs liegt gemäß Umweltprüfung deutlich unterhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwerte der 39. Bundesimmissionsschutzverordnung (vgl. Kap. II.2.1.5, Schutzgüter Klima und Luft); diesbezüglich besteht somit kein weiterer Handlungsbedarf.

Vor dem Hintergrund des zunehmenden Wohnraumbedarfs in Berlin soll mit dem Bebauungsplan 9-15a der im Bebauungszusammenhang (unbeplanter Innenbereich) unmittelbar am Landschaftspark Johannisthal gelegene südliche Teil des Geltungsbereichs im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und einer nachhaltigen Stadtentwicklung trotz der angrenzenden Lärmquellen als Wohnquartier entwickelt werden. In Folge der o. g. Rahmenbedingungen ergibt sich dabei für Teilbereiche der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete eine erhebliche Lärmbelastung, die in der Planung entsprechend zu bewältigen ist. Dies ist auch dem Umstand geschuldet, dass im Siedlungszusammenhang aufgrund der vielfältigen Lärmquellen sowie der durch die räumliche Nähe verschiedenen Nutzungen oftmals ungünstigen städtebaulichen Situation die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 oftmals schwer zu erfüllen ist. Im Sinne der Zielstellung einer nachhaltigen, verkehrsvermeidenden gesamtstädtischen Entwicklungsstrategie durch Nutzung gut erschlossener innerstädtischer Flächen ist dies jedoch unumgänglich und durch geeignete bauliche Maßnahmen lärmschutztechnisch lösbar.

Insbesondere bezüglich des Umgangs, mit dem auf die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete einwirkenden Gewerbelärm, findet sich eine Konstellation wieder, die in der geltenden Rechtsnormgebung bislang unberücksichtigt ist. So war, wie eingangs beschrieben, vor der Anpassung der Planungsziele hin zu einer teilweisen Wohnnutzung für den gesamten Geltungsbereich eine planungsrechtliche Sicherung als Gewerbegebiet vorgesehen. Dementsprechend wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-15a in der Emissionskontingentierung für die Gewerbegebiete in den angrenzenden Bebauungsplänen nicht als schutzbedürftig berücksichtigt und die maßgeblichen Immissionsorte für die zu berücksichtigende schutzbedürftige Wohnnutzung wurden außerhalb des Geltungsbereichs, u. a. nordwestlich des Segelfliegerdamms und westlich des Landschaftsparks Johannisthal verortet. Mit der planungsrechtlichen Sicherung einer an die festgesetzten Gewerbegebiete heranrückenden Wohnbebauung wäre theoretisch ein weitgehender Ausschluss von Immissionsorten im Geltungsbereich 9-15a erforderlich.

Unter Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung der in den Allgemeinen Wohngebieten planungsrechtlich zulässigen Bebauung erhöhen sich darüber hinaus die möglichen Emissionskontingente der umliegenden kontingentierten Gewerbegebiete in Richtung der abgeschirmten maßgeblichen Immissionsorte theoretisch dahingehend, dass hierdurch auch bei einer Erhöhung der Gewerbelärmemissionen weiterhin die geforderten Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden würden. Da die Berechnung der Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 nicht auf ein nachträgliches Heranrücken von schutzbedürftigen Nutzungen ausgelegt ist und keine abschirmende Bebauung kennt, ist sie als Berechnungsgrundlage für den vorliegenden Fall unzureichend und es ergibt sich allein aus der Berechnungsmethodik ein theoretischer Immissionskonflikt, den es im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen und der diesbezüglichen Abwägung auszuräumen gilt. Zusätzliche Immissionen entstehen durch die Festsetzung kontingentierter Gewerbegebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-15a selbst.

Für die vorliegende Planung wurden die innerhalb des Geltungsbereichs bestehenden und zu erwartenden Immissionsbelastungen im Rahmen eines Schallschutzgutachtens (vgl. Kap. I.3.8.2) ermittelt und bewertet sowie die daraus resultierenden immissionsschutzrechtlichen Regelungserfordernisse formuliert. Die Untersuchungsergebnisse wurden entsprechend in

die Planung eingestellt. Dabei wird den gutachterlichen Vorgaben zum Lärmschutz mittels spezifischer Immissionsschutzfestsetzungen zum Lärmschutz entsprochen.

Gesonderte immissionsschutzrechtliche Festsetzungen zur Einschränkung der Verwendung bestimmter luftverunreinigender Stoffe gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 a) BauGB sind im Bebauungsplan 9-15a nicht erforderlich. Die Einhaltung der anlagenbezogenen Grenzwerte der TA Luft, u. a. zum Schutz der angrenzenden Nutzungen, wird grundsätzlich im Baugenehmigungs- bzw. Anzeigeverfahren sichergestellt.

Die folgende Erörterung der möglichen und umsetzbaren Lösungsansätze zur Bewerkstelligung der bestehenden Lärmbelastungen im Geltungsbereich orientiert sich an der empfohlenen Prüfkaskade gemäß „Berliner Leitfaden - Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2017“ (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen / Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (Hrsg.), Berlin, Mai 2017), welche eine systematische Abfolge der grundsätzlich einzubeziehenden Maßnahmen zur Lösung oder Minimierung der Lärmproblematik beinhaltet.

Trennungsgrundsatz (§ 50 BImSchG)

Der Trennungsgrundsatz verlangt, dass Flächen (z. B. Baugebiete) einander so zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen - insbesondere auf Wohngebiete - so weit wie möglich vermieden werden. Im Idealfall würde man entlang einer Störungsquelle (z. B. entlang einer lärmbelasteten Straße) Industrie- oder Gewerbegebiete ansiedeln. An diese würden sich gemischte Nutzungen (z.B. Mischgebiete, Kerngebiete) anschließen. Erst dann sollten Wohngebiete folgen. Durch diese Abfolge von Baugebieten ist eine weitestgehend störungsfreie Nachbarschaft zwischen den einzelnen Gebietstypen zu erreichen.

Relativiert wird der Trennungsgrundsatz durch das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, dem Vorrang der Innenentwicklung vor der Inanspruchnahme von Freiflächen in Außenbereichslagen, der effizienten Nutzung vorhandener Infrastruktur und Ressourcen, der Vermeidung unnötiger Verkehrsströme und dem städtebaulichen und stadtsoziologischen Ziel der räumlichen Nähe und Einheit von Wohnen, Arbeit und Freizeit. In gewachsenen Siedlungsstrukturen ist der Trennungsgrundsatz nicht immer strikt einzuhalten. Besonders bei Planungen im Bestand sind Festsetzungen in der Art zu treffen, dass den beiderseitigen Interessen der grundsätzlich nicht miteinander verträglichen Nutzungen Rechnung getragen wird.

Würde man im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-15a uneingeschränkt dem Trennungsgrundsatz folgen, müsste man eine gewerblich geprägte Nutzung auf der gesamten Fläche ansiedeln. Eine Wohnnutzung sollte aufgrund der Gesamtlärmbelastung - zumindest in weiten Teilen - vermieden werden. Aufgrund der gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum in Berlin sowie der Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Bauland ist es jedoch aus politischer, gesellschaftlicher und ökologischer Sicht sinnvoll, bei der Nachnutzung von Flächen unter Wahrung der Schutzanforderungen verstärkt Wohnnutzungen in die möglichen Nachnutzungskonzeptionen zu integrieren und diese auch bauleitplanerisch abzusichern. Demnach besteht ein dringendes öffentliches Interesse, die bisherige Planungsabsicht (Festsetzung der gesamten Fläche als Gewerbegebiet) im Sinne der Schaffung dringend benötigten Wohnraums anzupassen.
Eine weiterhin ausschließlich gewerbliche Nutzung des Geltungsbereichs würde zudem dazu führen, dass die südlich und westlich angrenzenden Bestandswohnnutzungen erheblich durch gewerbliche Tätigkeiten beeinträchtigt werden könnten. Mit der Festsetzung von Wohnnutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-15a kann auch eine bislang fehlende städtebaulich-funktionale Verknüpfung zwischen bestehenden Wohnquartieren (nordwestlich des Segelfliegerdamms) und den Wohnfolgenutzungen - im vorliegenden Fall dem Landschaftspark Johannisthal - geschaffen werden.

Aus den genannten Gründen wird dem Trennungsgrundsatz an dieser Stelle nicht gefolgt.

Geräuschkontingentierung Gewerbegebiete

Für die im Bebauungsplan 9-15a planungsrechtlich gesicherten Gewerbegebiete wird auf Grundlage einer Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691:2006-12 eine Festsetzung zum zulässigen Maß der durch diese Baugebiete in die Nachbarschaft abgestrahlten Geräusche getroffen. Durch Festsetzung von Geräuschkontingenten werden die Lärmemissionen aus den festzusetzenden Gewerbegebieten so begrenzt, dass die Verträglichkeit in Bezug auf die umliegenden Gebiete - insbesondere auf die festgesetzten Wohngebiete im Geltungsbereich - gewährleistet ist.

Die festgesetzte Geräuschkontingentierung basiert auf § 1 Abs. 4 BauNVO. Die Gliederung der Gewerbegebiete nach § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO erfolgt dabei nicht planintern, da mit der Geräuschkontingentierung für alle Gewerbegebiete die gleichen Nutzungen ausgeschlossen werden, sondern auf Grundlage von § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO planextern im Verhältnis zu den umliegenden Gewerbegebieten im Geltungsbereich der Bebauungspläne XV-54c und 9-60 (vgl. III.3.1.3, Gewerbegebiete - Weitere Einschränkung der zulässigen Nutzungen -).

Im Rahmen der gutachterlichen Berechnungen zum Schallschutzgutachten wurden die im Rahmen der Geräuschkontingentierung festzusetzenden zulässigen Emissionskontingente (L_{EK}) der einzelnen Teilflächen bestimmt. Darüber hinaus wurden Richtungssektoren mit zulässigen Zusatzkontingenten ($EK_{,zus}$) vergeben. Es wurden die maximal möglichen Emissionskontingente unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastung durch bestehende Gewerbebetriebe sowie ggf. einer planerischen Vorbelastung für den Tag- sowie den Nachtbetrieb auf bisher unbebauten Flächen berechnet.

Die für die planungsrechtlich zu sichernden Gewerbegebiete unter Berücksichtigung der Vorbelastung rechnerisch ermittelten Emissionskontingente liegen bei 45 dB(A)/m² tags und 30 dB(A)/m² in der Nacht und damit deutlich unterhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 und der Immissionsrichtwerte der TA Lärm, die für Allgemeine Wohngebiete mit 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts vorgegeben sind. Diese rechnerischen Emissionskontingente sind so niedrig, dass die Funktionsfähigkeit der Gewerbegebiete in einem den Planungszielen widersprechende Maße eingeschränkt wäre. Daher wurde für die Festlegung der zulässigen Emissionskontingente in den Gewerbegebieten eine Erhöhung der rechnerisch ermittelten Emissionskontingente vorgenommen. In diesem Zuge wurden auch die zulässigen Zusatzkontingente $EK_{,zus}$ entsprechend angepasst. Dies erfolgt mittels einer textlichen Festsetzung zur Geräuschkontingentierung. Da die ursprünglich angesetzten Emissionskontingente in Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit zu einer unangemessenen Erhöhung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen in den angrenzenden Wohngebieten WA 5, WA 6, WA 7 und WA 8 geführt hätten, wurden die festzusetzenden Emissionskontingente nach der Öffentlichkeitsbeteiligung noch einmal schallschutzgutachterlich geprüft und modifiziert. In diesem Zuge wurden auch die zulässigen Emissionskontingente (LEK) der einzelnen Teilflächen sowie die Immissionskontingente (LIK) an den Immissionsorten nochmals betrachtet.

Die zulässigen Emissionskontingente für alle Gewerbegebiete wurden um 6 dB reduziert. Die Einschränkung der Wohngebiete aufgrund von Richtwertüberschreitungen in Folge der bereits bestehenden Immissionsvorbelastung betrifft im Wesentlichen die am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs gelegenen Allgemeinen Wohngebiete WA 6 und WA 7. Aus diesem Grund wurde für die Festsetzung der zulässigen Zusatzkontingente der nach Süden ausgerichtete Richtungssektor (vormals Y) in zwei Sektoren unterteilt, deren Abgrenzung zwischen den Allgemeinen Wohngebieten WA 5 und WA 6 verläuft. Somit ist der Geltungsbereich anstatt der vormals vier Richtungssektoren in insgesamt fünf Richtungssektoren (T, U, X, Y, Z) eingeteilt. Die Höhe der zulässigen Zusatzkontingente wurde - mit Ausnahme des vorbelasteten Richtungssektors X - adäquat zu der Reduzierung der Emissionskontingente jeweils um 6 dB erhöht. Im Sektor X wird damit eine zielgerichtete Reduzierung der

Lärmemission vorgenommen. Das Gesamtkontingent (L(IK) + L(IK)zus) der übrigen Sektoren bleibt gleich.

Auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung sowie des dargelegten Abwägungsergebnisses wird demnach festgesetzt, dass in den Gewerbegebieten nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 (Geräuschkontingentierung) weder tags (06:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 06:00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingente nach DIN 45691		
Teilfläche	**$L_{(EK),T}$**	**$L_{(EK),N}$**
GE 1	49,0	34,0
GE 2.1	49,0	34,0
GE 2.2	49,0	34,0
GE 3	49,0	34,0
GE 4	49,0	34,0

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Für die im Bebauungsplan dargestellten Richtungssektoren U bis Z erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente für Tag und Nacht:

Richtungssektor und mögliche Zusatzkontingente in dB Bezugspunkt T				
Richtungssektor	**von**	**bis**	**$L_{(EK),zus,Tag}$**	**$L_{(EK),zus,N}$**
T	13,6°	94,5°	15,0	15,0
U	94,5°	147,5°	19,0	19,0
X	147,5°	229,0°	0,0	0,0
Y	229,0°	301,3°	6,0	6,0
Z	301,3°	13,6°	16,0	15,0

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit der Betriebe oder Anlagen erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, Anhang A, Abschnitt A.2 (**textliche Festsetzung Nr. 19**).

Mit den mittels der textlichen Festsetzung Nr. 19 definierten Emissionsanteilen wird durch die Festsetzung einer flächenbezogenen Schallleistung pro m² ein Flächenbezug hergestellt, d. h. die zulässigen Emissionen für jeden Betrieb ergeben sich aus dessen Flächenanteil. Damit werden so genannte „Windhundrennen“ seitens der emittierenden Betriebe verhindert. Maßgeblich für die Bestimmung der Emissionskontingente sind die in diesem Zusammenhang gutachterlich definierten Immissionsorte.

Die DIN 45691 wird in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen zur Einsichtnahme bereitgehalten (vgl. Hinweis Nr. 2).

Aktive Lärmschutzmaßnahmen

Da im vorliegenden Fall ein ausreichender Abstand zwischen den auf das Plangebiet einwirkenden Schallquellen und den schutzbedürftigen Nutzungen nicht realisierbar ist, wurden für den Bebauungsplan 9-15a aktive Lärmschutzmaßnahmen und städtebauliche Lösungen geprüft. Als aktive Lärmschutzmaßnahmen kommen Maßnahmen in Betracht, mittels derer die auf das Plangebiet einwirkenden Emissionen unmittelbar an der Schallquelle oder mittelbar, d. h. auf dem Schallausbreitungsweg, jedoch noch in mittelbarer Nähe zur Schallquelle, gemindert werden.

<u>Lärmschutzwände</u>

Im Ergebnis des Schallschutzgutachtens wird trotz der errechneten Überschreitung der Richtwerte der DIN 18005 durch die vorhandenen und künftig entstehenden Lärmemissionen

SenSW

u. a. aus städtebaulichen Gründen auf aktive Schallschutzmaßnahmen (z. B. Schallschutzwände) verzichtet. Ausgenommen hiervon ist die Gemeinbedarfsfläche, für die aufgrund des vorhandenen, denkmalgeschützten Gebäudebestands und der daraus resultierenden Verlärmung der Außenbereiche durch den Verkehrslärm des Segelfliegerdamms die Errichtung einer Schallschutzwand durch die Lärmgutachter empfohlen wurde. Hierfür ist ggf. die Mitnutzung der bestehenden denkmalgeschützten Einfriedung denkbar.

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten würden Schallschutzwände hingegen eine deutlich größere Höhe benötigen, um auch die oberen Stockwerke der Gebäude im erforderlichen Umfang vor Lärm schützen zu können. Da sich Schallschutzwände aufgrund der erforderlichen Höhe städtebaulich und gestalterisch nachteilig auf den Geltungsbereich und die Umgebung auswirken und sich die technische Ausführung solcher Bauwerke sehr schwierig gestaltet, soll von deren Errichtung abgesehen werden.

Hierfür sei exemplarisch das im nördlich des Sportplatzes gelegene, von den Lärmemissionen der Sportanlage betroffene Allgemeine Wohngebiet WA 3 genannt. Selbst bei einer Gesamthöhe eines Schallschutzbauwerks von 6 m wären hier sämtliche Geschosse der festgesetzten Wohnbebauung erst dann hinreichend abgeschirmt, wenn die Bebauung ca. 22 m von der südlichen Geltungsbereichsgrenze abgerückt wäre. Ohne eine Erhöhung des vorhandenen, bisher 3 m hohen Walls im nördlichen Bereich der Sportanlage wäre eine Verschiebung der Baugrenze in Richtung Norden um bis zu 50 m vom südlichen Rand des Geltungsbereichs erforderlich, um auch in den obersten Geschossen die Richtwerte einzuhalten. Eine Lärmschutzwand zur Abschirmung der Wohnnutzung vor dem Sportanlagenlärm wird auch als wenig sinnvoll erachtet, weil diese bei gleicher Lärmeinwirkung mit zunehmender Entfernung von der Lärmquelle an Höhe zunehmen müsste. Darüber hinaus ergäben sich aus einer südlich der festgesetzten Wohngebäude gelegenen Lärmschutzwand unerwünschte Verschattungseffekte im Wohngebiet. Da ein derart hohes Bauwerk aus städtebaulicher Sicht unerwünscht, die bauliche Umsetzung fraglich und ein großer Teil der Baufläche dennoch verloren gehen würde, wird der Bau einer Lärmschutzwand als unangemessen eingestuft.

Da die negativen Auswirkungen aktiver Schallschutzmaßnahmen auch für die anderen Wohngebiete gelten, soll die Errichtung von Lärmschutzwänden zur Abschirmung vor den auf das Wohnquartier einwirkenden Gewerbe- und Verkehrslärmimmissionen – ggf. mit Ausnahme der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche, in der die Lärmschutzwand vor allem dem Schutz der Freiflächen dient - in der Planung nicht weiterverfolgt und stattdessen passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden.

<u>Aktive Lärmschutzmaßnahme zum Schutz der Gemeinbedarfsfläche vor Verkehrslärm</u>

Auf den dem Aufenthalt dienenden Freiflächen der Gemeinbedarfsfläche sollte zur Gewährleistung einer Hörbarkeit des Aufsichtspersonals im Gefahrenfall ein Lärmpegel von 62 dB(A) nicht überschritten werden. Gemäß Ergebnis der gutachterlichen Untersuchungen zum Schallschutz lässt sich dieser Pegel mit einer 2,5 m hohen Lärmschutzwand entlang der Grundstücksgrenze zum Segelfliegerdamm weitestgehend einhalten und auf dem Grundstück soweit unterschreiten, dass die für eine Aufenthaltsfunktion anzustrebenden 58 dB(A) nachgewiesen werden kann. Demnach wird im Bebauungsplan 9-15a auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt, dass zum Schutz vor Verkehrslärm auf der Fläche für den Gemeinbedarf entlang der Linie zwischen den Punkten s1-s2 ist eine durchgehende Lärmschutzwand mit einer Tiefe von 0,7 m und einer Höhe von 2,5 m über Gehweg zu errichten ist. Die Lärmschutzwand muss eine Schalldämmung D_{LR} von mindestens 25 dB aufweisen und ist straßenseitig hoch schallabsorbierend auszuführen. Es können auch andere Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden (**textliche Festsetzung Nr. 20**). Durch die denkmalgeschützten Nachbargebäude ist zudem mit einer zusätzlichen Schallabschirmung von den Seiten her zu rechnen. Da das Grundstück in diesem Bereich im Bestand durch eine denkmalgeschützte Einfriedung in Form einer Mauer eingefasst wird, wird eine derartige

Schallschutzmaßnahme - ggf. unter Einbeziehung der denkmalgeschützten Einfriedung – zum gegenwärtigen Planungsstand als städtebaulich verträglich eingeschätzt. Sofern sich die Errichtung einer Lärmschutzwand im Rahmen der Planumsetzung als nicht verträglich erweist, sind vergleichbare Lösungen wie Lärmschutzwälle oder in der Höhe reduzierte, im Gegenzug aber in Richtung der Lärmquelle überkragende Lärmschutzwände zulässig, soweit sie die gleiche Wirkung erzielen.

Die textliche Festsetzung Nr. 20 dient der Gewährleistung einer gesunden Aufenthaltsqualität der Frei- und Spielflächen im verkehrslärmbelasteten westlichen Teil der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche. Bei Verzicht auf eine Lärmschutzwand wären diese Flächen ausschließlich im rückwärtigen Teil der Gemeinbedarfsfläche zu platzieren, was die zur Verfügung stehenden Aufenthaltsflächen im Freien deutlich reduzieren und damit die Flexibilität in der Nutzbarkeit deutlich mindern würde. Aufgrund der 2,5 m hohen Schallschutzwand und den damit verbundenen Reflexionen ist an der gegenüberliegenden bestehenden Wohnbebauung am Segelfliegerdamm mit bis zu 0,4 dB höheren Beurteilungspegeln in den unteren Geschossen zu rechnen. Um die reflexionsbedingte Erhöhung zu vermeiden, ist die Lärmschutzwand straßenseitig hoch schallabsorbierend auszuführen.

Städtebauliche Lärmschutzmaßnahmen

Lärmrobuster Städtebau

Anders als die aus städtebaulichen Gründen innerhalb des Geltungsbereichs 9-15a weitestgehend nicht gewollte Errichtung von Lärmschutzwänden wird die Sicherung eines lärmrobusten Städtebaus als aktive städtebauliche Lärmschutzmaßnahme im vorliegenden Fall angestrebt. Demnach sind bei der Planung schutzbedürftiger Nutzungen an besonders lärmbelasteten Standorten lärmrobuste städtebauliche Strukturen zu realisieren, d. h. im Wesentlichen eine geschlossene und ausreichend hohe Bebauung entlang der unterschiedlichen Lärmquellen sowie Grundrissvorgaben als architektonische Selbsthilfe. Ziel des lärmrobusten Städtebaus ist die Schaffung von lärmabgewandten Seiten für möglichst jede Wohnung und von ruhigen Außenwohnbereichen.

Die Umsetzung eines lärmrobusten Städtebaus wäre für die von den umliegenden emissionsintensiven Nutzungen beeinträchtigten Wohngebietsflächen durch eine geschlossene Randbebauung möglich, die die entsprechenden Lärmimmissionen - durch Verkehrs-, Gewerbe- und Sportanlagenlärm - für die dahinterliegenden Nutzungen ausreichend abschirmt. Die betreffenden Gebäuderiegel hätten dann eine lärmabgewandte Seite. Für die lärmbetroffenen Fassadenteile sind gebäudeintegrierte Schallschutzmaßnahmen erforderlich, bei denen auch bei geöffnetem Fenster die jeweils heranzuziehenden Richtwerte eingehalten werden.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung hat sich gezeigt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten WA3 und WA7 eine durchgehende, in sich lückenlos geschlossene Randbebauung zu den gewerbe- und sportlärmbelasteten Seiten mit einer verbindlichen Mindesthöhe sinnvoll und effektiv ist, um die jeweils dahinterliegenden Bereiche ausreichend abzuschirmen. Eine Festsetzung der geschlossenen (lückenlosen) Randbebauung erfolgt aber nur dort, wo dies aus Lärmschutzgründen unabdingbar ist (WA 3, WA 7). Diese muss dann mindestens die gleiche bauliche Höhe aufweisen wie die abzuschirmende Bebauung (**textliche Festsetzung 23 und 26**). Bei einer geöffneten Bebauung würden die erhöhten Geräuscheinwirkungen hingegen in die Allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 7 hineinreichen. In diesem Kontext erfolgt in dem Bereich, in dem zur Schaffung eines lärmrobusten Städtebaus die Lage der Baukörper festzulegen ist, die Festsetzung von seitlichen Baulinien sowie von lückenlosen Baukörpern (vgl. Kap. III.3.4).

Neben den Festsetzungen zur Stellung der Baukörper werden im vorliegenden Bebauungsplan zur Sicherung eines lärmrobusten Städtebaus für die vom Sport- und Gewerbelärm be-

troffenen Bereiche auch Festsetzungen zur Gebäudehöhe als Mindestmaß und als zwingende Gebäudehöhe getroffen. Damit soll das Ziel einer Staffelung der baulichen Anlagen dahingehend erreicht werden, dass eine Anordnung höherer Gebäude in der Nähe der Lärmquellen vorgegeben wird und deren schallabschirmenden Wirkung den dahinterliegenden Teilen der schutzbedürftigen Nutzungen zu Gute kommt. Darüber hinaus werden aufschiebend bedingte Festsetzungen in den Bebauungsplan 9-15a integriert, wonach die rückwärtigen schutzbedürftigen Nutzungen in den vom Sport- und Gewerbelärm betroffenen Allgemeinen Wohngebieten (WA 3 und WA 7) bis zur Errichtung der lärmabschirmend wirkenden Bebauung unzulässig sind.

Der lärmbelasteten Lage des Geltungsbereichs wurde bereits im Rahmen des prämierten städtebaulichen Entwurfs mit der Entwicklung einer Blockrandbebauung Rechnung getragen und mit diesem städtebaulichen Element eine Abgrenzung der Wohnbebauung gegenüber der gewerblichen Nutzung bereits auf der städtebaulichen Ebene berücksichtigt. Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen als Blockstrukturen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 4 bis WA 7 sowie der Festsetzungen zu Mindest- und Maximalhöhen bzw. -geschossigkeit wird – soweit erforderlich - die Möglichkeit zur Umsetzung eines lärmrobusten Städtebaus, u. a. als Schutzmaßnahme zur Abschirmung der Wohnnutzungen gegenüber den Lärmimmissionen der angrenzenden Gewerbegebiete und damit die Schaffung von ruhigen und lärmabgewandten Seiten in den Blockinnenbereichen planungsrechtlich gewährleistet.

Schallabsorbierende Fassaden

In Folge der Neubebauung kann durch die Reflexionen von an den Segelfliegerdamm und den Groß-Berliner Damm heranrückenden Fassaden eine kritische Lärmsituation für die bestehenden Nutzungen im westlichen und nördlichen Umfeld des Geltungsbereichs - insbesondere die Wohnnutzungen westlich des Segelfliegerdamms - entstehen. Unerwünschte Reflexionen, die zu Pegelerhöhungen an vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen führen, könnten beispielweise durch eine schallabsorbierende Ausführung der Fassaden vermieden werden. Da jedoch Gebäude nur bis zu einem begrenzten Maß absorbierend ausgeführt werden können, würde die Festsetzung schallabsorbierender Fassaden nur bedingt zu Verbesserungen der Belastungssituation führen. Gebäude weisen in der Regel einen Fenster- und Türenanteil von 20 % bis 40 % auf, der nicht absorbierend ausgeführt werden kann. Insgesamt fällt der Absorptionsgrad damit um ca. 50 % geringer aus. Eine angemessene Kompensation der Pegelerhöhungen über absorbierende Fassaden ist daher unwahrscheinlich. Aus diesem Grund wird von einer derartigen Festsetzung im Bebauungsplan abgesehen.

Passive Lärmschutzmaßnahmen - Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm

Zur Reduzierung der Höhe der Geräuschimmissionen am oder im schutzbedürftigen Objekt sollen insbesondere passive Schallschutzmaßnahmen zum Einsatz kommen.
Gemäß der Untersuchungsergebnisse des Schallschutzgutachtens zum Bebauungsplan 9-15a (Hoffmann-Leichter, a.a.O., S. 33ff) ist bei freier Schallausbreitung des Verkehrslärms in der maßgebenden Höhe von 16,5 m über Gelände (das entspricht in etwa dem 5. Vollgeschoss) davon auszugehen, dass der Orientierungswert der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags durch die Emissionen auf dem Segelfliegerdamm und dem Groß-Berliner Damm teilweise um bis zu ca. 14 dB(A) überschritten wird. Innerhalb der Baugrenzen der Gemeinbedarfsfläche sind Beurteilungspegel von bis zu 65 dB(A) tags zu erwarten. Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) flächendeckend überschritten. In Teilbereichen sind sogar Beurteilungspegel über den in der Rechtsprechung geltenden Schwellenwerten zur Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) nachts zu erwarten. Auch in Teilbereichen des

SenStadtWohn

festgesetzten GE werden die Orientierungswerte für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts überschritten. Entlang des Segelfliegerdamms sowie des Groß-Berliner Damms werden bereits im Prognosenullfall - also ohne die durch das Planvorhaben zusätzlich indizierten Verkehre - die in der Rechtsprechung geltenden Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-15a teilweise überschritten.

In der Gesamtbetrachtung des Verkehrslärms, in der die Planstraßen A und B ebenfalls berücksichtigt wurden, hat sich gezeigt, dass der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags großflächig überschritten und nur im südöstlichen Bereich des Plangebiets in einem Teil der Baufelder WA 3 und WA 8 eingehalten wird. Innerhalb der Baugrenzen der Gemeinbedarfsfläche werden weiterhin Pegel von bis zu 65 dB(A) tags erreicht. Auf den Freiflächen der Gemeinbedarfsfläche wird der erforderliche Pegel von 62 dB(A) in einer Höhe von 2 m über Gelände nicht eingehalten. Die höchsten Überschreitungen mit bis zu 15 dB(A) befinden sich im Bereich der nicht notwendigen, aber empfohlenen Lichtsignalanlage am Knotenpunkt Segelfliegerdamm / Planstraße B. Der Orientierungswert für den Nachtzeitraum von 45 dB(A) wird im gesamten Geltungsbereich überschritten. Die Pegel erreichen in der Nacht entlang des Segelfliegerdamms bis zu 64 dB(A). Auch innerhalb der Gewerbegebiete werden die Orientierungswerte für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts flächendeckend überschritten.

In den Bereichen mit Überschreitung der Orientierungswerte, zumindest jedoch in den Bereichen mit einer Lärmbelastung oberhalb von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts, sind Regelungen zu Schallschutzmaßnahmen für die schutzbedürftigen Nutzungen zu treffen. In den Bereichen mit Überschreitungen der Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung sind Schallschutzmaßnahmen zwingend festzusetzen.

Als sinnvolle Schallschutzmaßnahme zur Bewerkstelligung der Verkehrslärmbelastungen innerhalb des Geltungsbereichs wird eine geschlossene Riegelbebauung mit einer Grundrissorientierung bei der mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume von Wohnungen zur lärmabgewandten Seite orientiert werden, ermöglicht (s.o., lärmrobuster Städtebau), Eine Fassade gilt als lärmabgewandt, wenn zumindest die Schwellenwerte der Lärmaktionsplanung von 65 dB(A) für L_{DEN} und von 55 dB(A) für L_{Night} eingehalten werden. Dies ist eine wirksame Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch in den Fällen, in denen keine geschlossene Riegelbebauung entsteht. Dort, wo keine lärmoptimierte Grundrissausrichtung umsetzbar ist, sind weitergehende Maßnahmen, wie eine schallgedämmte Dauerbelüftung, besondere Fensterkonstruktionen oder Maßnahmen gleicher Wirkung an mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume von Wohnungen erforderlich.

Entlang des Segelfliegerdamms ist die Umsetzung einer geschlossenen Riegelbebauung zum Schutz vor Verkehrslärm aus Gründen des Denkmalschutzes lediglich innerhalb des WA 1 und des WA 3 möglich. Zwar wird mittels der Festsetzungen des Bebauungsplans 9-15a eine derartige Bebauung mit Abschirmwirkung ermöglicht, wird aber nicht zwingend festgesetzt. Dies steht im Sinne einer größeren Flexibilität in der Umsetzungsplanung und der Schaffung städtebaulich angemessener Lösungen für diesen durch die Belange des Denkmalschutzes geprägten Standort. Jedoch können damit verlärmte Innenhöfe entlang des Segelfliegerdamms nicht ausgeschlossen werden. Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse soll daher auf eine Grundrissorientierung bzw. auf einen baulichen Schallschutz durch besondere Fensterkonstruktionen oder vergleichbare Maßnahmen in Wohnungen abgestellt werden, die über keine schallabgewandte Seite verfügen.

Grundrissbindungen

Um die Auswirkungen durch den Verkehrslärm abzumildern, werden Festsetzungen zur anteiligen Anordnung von Aufenthaltsräumen innerhalb der Wohnungen zur lärmabgewandten

Seite getroffen. Diese Festsetzungen zur so genannten Grundrissbindung wirken sich positiv auf die Wohnverhältnisse aus.

In den Bereichen, in denen ein nächtlicher Beurteilungspegel von 45 dB(A) überschritten wird, kann das Bedürfnis des Schlafens mit teilgeöffnetem Fenster nicht mehr uneingeschränkt gewährleistet werden. Dies betrifft teilweise auch Bereiche der Allgemeinen Wohngebiete, die nicht von der textlichen Festsetzung Nr. 21 erfasst sind. So werden entlang der die Wohngebiete erschließenden Planstraßen B, C und D die nächtlichen Beurteilungspegel zwar geringfügig überschritten. Auf Grund dessen, dass hier jedoch zum einen mit freier Schallausbreitung gerechnet wurde und zum anderen fachgutachterlich von einer Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h ausgegangen werden musste, für die Planumsetzung in diesen Bereichen aber eine Einschränkung der Höchstgeschwindigkeit auf höchsten 30 km/h angestrebt wird (s. III.3.12), wird die Lärmbelastung der betroffenen Fassadenbereiche faktisch deutlich niedriger ausfallen.

Somit kann entlang eines Großteils der Planstraße B sowie der Planstraßen C und D auf Grundrissorientierung verzichtet werden, weil die tatsächliche Belastung hier deutlich geringer ausfallen wird (vgl. Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, Schallschutzgutachten zum Bebauungsplanverfahren 9-15a, a. a. O.). So ist davon auszugehen, dass nach Umsetzung der Planung für die Planstraße B Tempo 30 angeordnet wird. Auch sollen die privaten Verkehrsflächen (Planstraßen C und D) als Mischverkehrsflächen angelegt werden, in denen lediglich eine Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h ermöglicht wird; die Umsetzung der diesbezüglichen Vorplanung wird vertraglich gesichert. Nach Aussage der Schallgutachter ist durch die Geschwindigkeitsreduzierung überwiegend mit einer Einhaltung der Orientierungswerte zu rechnen. Damit wird den Belangen der gesunden Wohnverhältnisse entsprochen, insbesondere im Sinne der Nachtruhe und des gesunden Schlafs. Entlang des Segelfliegerdamms und der Planstraße B sind dagegen entsprechende Grundrissbindungen notwendig. Dies betrifft die Wohngebiete WA 1, 2.1, 2.2, und WA 3.

Demnach wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt, dass zum Schutz vor Verkehrslärm in den Allgemeinen Wohngebieten in Gebäuden entlang des Segelfliegerdamms auf den Flächen L1-L2-m1-m2-m3-s2-L7-L1, s1-m4-m5-L10-s1 und L11-m6-m7-m8-L14-L15-L11 sowie entlang der Planstraße B auf einer Fläche von 15 m Tiefe von der Linie zwischen den Punkten L10-m9 und L11-m10 mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein muss. Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.

In diesen Wohnungen müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird (**textliche Festsetzung Nr. 21**).

In Eckwohnungen innerhalb der lärmbelasteten Bereiche ist die Ausrichtung eines oder mehrerer schutzwürdiger Wohnräume zu einer lärmabgewandten Seite teilweise nicht möglich. Daher sind Eckwohnungen von der Grundrissbindung ausgenommen. In den betroffenen Wohnungen sind jedoch besondere Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung vorzunehmen, mittels derer in mindestens einem Aufenthaltsraum bzw. der Hälfte der Aufenthaltsräume eine Schallpegelreduzierung sichergestellt wird, die für den Nachtzeitraum einen Beurteilungspegel von 30 dB (A) bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster gewährleistet. Die Einhaltung eines Beurteilungspegels von 30 dB(A) nachts

SATZUNG

in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume steht im Sinne der gesunden Wohnverhältnisse. Dabei sind die Anforderungen aus der textlichen Festsetzung Nr. 21 im Rahmen der Ausführungsplanung technisch umzusetzen.

Regelungen zum baulichen Schallschutz (geschlossene Außenbauteile)

Im Rahmen des Schallschutzgutachtens wurde das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß für Außenbauteile ermittelt. Dies ist insbesondere dann erforderlich, wenn die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden und der erforderliche Schallschutz nicht bereits durch die gesetzlich vorgeschriebene Wärmedämmung (Anforderungen der Energieeinsparverordnung) erreicht wird. In der Regel ist das der Fall, wenn an Aufenthaltsräumen von Wohnungen u. ä. der Beurteilungspegel tags ≥ 58 dB(A) und / oder nachts ≥ 53 dB(A) und in Büroräumen o. ä. der Beurteilungspegel tags ≥ 63 dB(A) beträgt. Dann war bisher gemäß Berliner Lärmleitfaden („Berliner Leitfaden - Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2017“, a.a.O.) eine Festsetzung erforderlich, welche ausgehend von einem angestrebten Innenraumpegel in Aufenthaltsräumen die Bestimmung der jeweils erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile gemäß der Anlage der 24. BImSchV regelt. Als Grundlage hierfür dienen die Beurteilungspegel der DIN 18005 (Verkehr).

Zum 01.08.2020 wurden jedoch die DIN 4109-1:2018-01 und die DIN 4109-2:2018-01 in Berlin als technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführt. Seither kann auf Regelungen zum baulichen Schallschutz der Außenbauteile im Bebauungsplan verzichtet werden. Der Schallschutznachweis ist nunmehr im bauaufsichtlichen Verfahren auf Grundlage der im Land Berlin jeweils aktuell bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109 zu führen. Gleichwohl ist im Bebauungsplanverfahren zu ermitteln, mit welchen Anforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß der jeweils aktuell bauaufsichtlich eingeführten DIN-Norm 4109 für Bauvorhaben im Plangebiet ungefähr gerechnet werden muss. Da durch die DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 gegenüber der Berechnung gemäß der 24. BImSchV ein überwiegend etwas höheres Schutzniveau erreicht wird, ist davon auszugehen, dass gegenüber den bisherigen Berechnungen etwas höhere Anforderungen an den baulichen Schallschutz zu stellen sind, d.h. dass ggf. über die bisherigen Berechnungen hinaus an weiteren Fassadenbereichen besondere Maßnahmen ergriffen werden müssen.

Eine detaillierte Beschreibung der Anforderungen an den baulichen Schallschutz erfolgt im Schallschutzgutachten (vgl. Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, Schallschutzgutachten zum Bebauungsplanverfahren 9-15a, a.a.O., Kap. 11). Um die Anforderungen an den baulichen Schallschutz abzuschätzen, wurde in den gutachterlichen Untersuchungen das erforderliche Bauschalldämm-Maß der Außenbauteile gemäß DIN 4109 bestimmt. Die erforderlichen Bauschalldämm-Maße innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete betragen maximal 47 dB und liegen zwischen 30 dB(A) im Süden des WA 8 und 47 dB(A) im Einmündungsbereich der Planstraße B in den Segelfliegerdamm.

Ausführung der dem Wohnen zugeordneten Außenwohnbereiche

Zum Schutz der Außenwohnbereiche vor Verkehrslärm wird zudem geregelt, dass diese bei Beurteilungspegeln von mehr als 65 dB(A) im Tageszeitbereich verglast auszuführen sind. Demnach wird festgesetzt, dass auf den Flächen L1-L2-L3-L4-L5-L1 im WA 1, L1-L5-L6-s2-L7-L1 im WA 2.1, s1-L8-L9-L10-s1 im WA 2.2 und L11-L12-L13-L14-L15-L11 im WA 3 mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich zum jeweiligen Blockinnenbereich ausgerichtet sind, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig sind.

Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur auf den Flächen L1-L2-L3-L4-L5-L1 im WA 1, L1-L5-L6-s2-L7-L1 im WA 2.1, s1-L8-L9-L-10-s1 im WA 2.2 und L11-L12-L13-L14-L15-L11 im WA 3 liegen, ist mindestens ein baulich verbun-

dener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten. Es können auch andere Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden (**textliche Festsetzung Nr. 22**).

**Städtebauliche und passive Lärmschutzmaßnahmen -
Festsetzungen zum Schutz vor Gewerbelärm**

Hinsichtlich der Gewerbelärmbelastung wurden im Ergebnis des Schallschutzgutachtens (Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, Schallschutzgutachten zum Bebauungsplanverfahren 9-15a, a. a. O., S. 56ff) innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 5, WA 6, WA 7 und WA 8 spürbare Überschreitungen der maßgeblichen Richtwerte der TA Lärm von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts konstatiert. Aufgrund der Untersuchungsergebnisse waren Maßnahmen zur Konfliktbewältigung zu prüfen und anzuwenden. In der Beurteilung der erforderlichen passiven Lärmschutzmaßnahmen wurde jedoch unter Bezugnahme auf Kapitel 3.2.1 (Absatz 2 und 3) der TA Lärm von den maßgeblichen Richtwerten abgewichen. Demnach darf bzw. soll die Genehmigung für eine Anlage auch bei einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte aufgrund der Vorbelastung aus Gründen des Lärmschutzes nicht versagt werden, wenn der von der Anlage verursachte Immissionsbeitrag im Hinblick auf den Gesetzeszweck als nicht relevant anzusehen ist oder dauerhaft sichergestellt ist, dass diese Überschreitung nicht mehr als 1 dB(A) beträgt. Im vorliegenden Fall wurde - analog zu dem in Absatz 3 dargelegten Toleranzspielraum der TA Lärm - eine Überschreitung des Richtwerts um 1 dB (A) als vertretbar bewertet, d. h. es können Überschreitungen um nicht mehr als 1 dB(A) hingenommen werden, ohne mit entsprechenden Festsetzungen hierauf zu reagieren. Infolgedessen wurde für die Allgemeinen Wohngebiete im Geltungsbereich bezüglich der Gewerbelärmbelastung ein Richtwert von 56 dB(A) tags und 41 dB(A) nachts als maßgeblich angenommen. Unter anderem wird damit planungsrechtlich der bisherige und in Teilen weiterhin zu sichernde Gewerbegebietscharakter berücksichtigt und der deutlich gewerblichen Prägung des unmittelbaren Umfelds Rechnung getragen.

Die insgesamt zu erwartende Gewerbelärmbelastung des festgesetzten Wohnquartiers setzt sich zusammen aus den festgesetzten Emissionskontingenten in den umliegenden Gewerbegebieten sowie der zu erwartenden Lärmbelastung aufgrund der vorgenommenen Erhöhung der zulässigen Emissions- und Zusatzkontingente der im Geltungsbereich festgesetzten Gewerbegebiete (s. Geräuschkontingentierung Gewerbegebiete). Unter Zugrundelegung der als maßgeblich herangezogenen Richtwerte von 56 dB(A) tags und 41 dB(A) nachts ist innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 6, WA 7 und WA 8 mit Richtwert-Überschreitungen zu rechnen, wobei die höchsten Überschreitungen in dem am stärksten von den angrenzenden Gewerbenutzungen außerhalb des Geltungsbereichs beeinträchtigten WA 7 zu erwarten sind (bis zu 3,1 dB(A) tags und 3,7 dB(A) nachts). Im WA 6 kommt es nur noch nachts zu geringfügigen Überschreitungen im östlichen Bereich. Mit den im Folgenden dargelegten Festsetzungen zu baulichen Schallschutzmaßnahmen innerhalb der betreffenden Allgemeinen Wohngebiete werden im Bebauungsplan 9-15a geeignete Maßnahmen zur Konfliktbewältigung planungsrechtlich gesichert, so dass auch in diesen Wohngebieten gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden können.

<u>Lärmrobuster Städtebau</u>

Im Sinne eines robusten Städtebaus kann mit der Errichtung von zu den Gewerbegebieten hin abschirmenden Gebäudestrukturen innerhalb des festgesetzten Wohnquartiers eine spürbare Reduzierung des Gewerbelärms in den abgeschirmten Bereichen in Teilen der betroffenen Allgemeinen Wohngebiete erreicht werden. Die schallabschirmende Wirkung eines Gebäudes auf dem Ausbreitungsweg bewirkt im Durchschnitt eine Reduzierung der Immissionspegel um ca. 5 bis 10 dB(A) in den dahinterliegenden Bereichen. Daher werden eine entsprechende abschirmende Wirkung der den Gewerbegebieten zugewandten Bauteile in den betreffenden Allgemeinen Wohngebieten planungsrechtlich gesichert.

Satzung

In Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde konstatiert, dass aufgrund des gemäß Nummer 3.2.1 der TA Lärm heranziehbaren Irrelevanzkriteriums eine Erhöhung der für die Betrachtung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu Grunde zu legenden Immissionswerte von 1 dB(A) auf 56 dB(A) tags und 41 dB(A) TA Lärm-konform ist. In diesem Kontext wurden die Immissionsschutzfestsetzungen des Bebauungsplanentwurfs 9-15a in verschiedenen gutachterlichen Betrachtungen nochmals detailliert geprüft. Dies betraf neben der Geräuschkontingentierung für die Gewerbegebiete insbesondere die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen bezüglich des lärmrobusten Städtebaus. Im Ergebnis der Überprüfung entfiel das Festsetzungserfordernis einer abschirmenden Bebauung als Voraussetzung für die Zulässigkeit von Wohnnutzungen für weite Teile der festgesetzten Wohngebiete. Daher wurden die betreffenden Immissionsschutzfestsetzungen im Nachgang zur Beteiligung der Öffentlichkeit entsprechend der Berechnungsergebnisse überarbeitet und der Bebauungsplan angepasst. Demnach ist die Festsetzung einer abschirmenden Bebauung zum Schutz vor Gewerbelärm lediglich im Bereich des WA 7 weiterhin erforderlich und wird entsprechend in der textlichen Festsetzung Nr. 23 geregelt. In Verbindung mit der Reduzierung der festgesetzten Emissionskontingente für die Gewerbegebiete kann bei gleichzeitiger Erhöhung der Richtungskontingente (vgl. textliche Festsetzung Nr. 19) ein Ausgleich zwischen Wohn- und Gewerbenutzung gefunden werden. Im Ergebnis der diesbezüglichen Abstimmungen wurde von der zuständigen Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe (SenWEB) bestätigt, dass die Gewerbegebiete auch weiterhin als gut nutzbar zu bewerten sind.

Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in Verbindung mit einer bedingten Nutzung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird somit bestimmt, dass zum Schutz vor Gewerbelärm im Allgemeinen Wohngebiet WA 7 Wohnnutzungen auf den mit 5 Vollgeschossen festgesetzten Flächen bis zur vollständigen Errichtung eines lückenlosen Gebäuderiegels mit mindestens der gleichen Höhe im Rohbau innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zwischen den Punkten L30-L31-L32-L33-L34-La8-L30 oder der öffentlich-rechtlichen Sicherung, dass dieser lückenlose Gebäuderiegel spätestens bei Nutzungsaufnahme im Rohbau errichtet ist, unzulässig sind. Es können auch andere Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden (**textliche Festsetzung Nr. 23**). Mit der Option „öffentliche-rechtliche Sicherung“ wird nun das gleichzeitige Bauen des schutzbedürftigen und schutzgebenden Gebäudes ermöglicht. Es könnte, wenn öffentlich-rechtlich gesichert, nun auch schon mit dem Bau des schutzbedürftigen Gebäudes begonnen werden bevor das schutzgebende Gebäude im Rohbau erfolgt ist**.** Spätestens bei der Nutzungsaufnahme des schutzbedürftigen Gebäudes, soll das schutzgebende Gebäude im Rohbau errichtet sein.
Grundsätzlich kann im Rahmen der Festsetzungen zum Immissionsschutz - unabhängig von der Realisierungsreihenfolge der Baugebiete - für jedes der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete ein hinreichender Schutz vor den Lärmimmissionen der angrenzenden Gewerbegebiete gewährleistet werden. Hinsichtlich der bedingten textlichen Festsetzungen Nr. 23 und 25 wird davon ausgegangen, dass der Verzicht auf die Wiederherstellung der schutzgebenden Bebauung nach dem Havariefall (Abriss ohne Wiedererrichtung) nicht eintreten wird. Angesichts des dauerhaft angespannten Wohnungsmarktes und der Lage des Wohngebietes im Stadtgebiet auf der Achse zwischen Stadtzentrum und Flughafen BER kann zwar der Verzicht auf die Ausübung eines Baurechtes nicht ausgeschlossen werden. Es ist aber als sehr unwahrscheinlicher Fall anzunehmen, dass 1. das schutzgebende Gebäude so beschädigt wird, dass es abgerissen werden muss, 2. die Gebäudepflichtversicherung den Schaden nicht deckt und 3. die Marktsituation in Berlin eine Wiedererrichtung nicht lohnt. In dieser Annahme erscheint es ebenso wahrscheinlich, dass durch den fortschreitenden Stand der Technik und die dynamischen Betreiberverpflichtungen zur Emissionsminderung die Schallbelastung des schutzbedürftigen Gebäudes reduziert ist.

<u>Weitere Festsetzungen zum Schutz vor Gewerbelärm</u>

Zum Schutz der Wohnnutzungen vor dem auf das festgesetzte Wohnquartier einwirkenden Gewerbelärm ist darüber hinaus die Festsetzung weiterer Immissionsschutzmaßnahmen erforderlich. In diesem Kontext wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB bestimmt, dass entlang der Linien zwischen den Punkten La6-L24-L25-L26-L29 im WA 8, L31-L32-L33-L34 im WA 7 und La7-L37-La9 im WA 6 vor schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mit zu den angrenzenden Gewerbegebieten ausgerichteten öffenbaren Fenstern geschlossene Laubengänge zu errichten sind. Es können auch bauliche Maßnahmen mit dem geschlossenen Laubengang entsprechender Wirkung getroffen werden. Als andere Maßnahme gleicher Wirkung können dabei u.a. eine Festverglasung oder auch Prallscheiben, geschlossene Vorhangfassaden, schallschutzoptimierte Loggien und Balkone angesehen werden. Unabhängig von der Art des baulichen Schallschutzes soll sowohl der Außenbezug als auch die Durchlüftungsfähigkeit der Wohnungen sichergestellt werden. In Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen muss daher in mindestens einem Aufenthaltsraum, in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen muss in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume jeweils mindestens ein Fenster zur gewerbelärmabgewandten Seite ausgerichtet sein. Diese Festsetzung gilt gleichermaßen für vortretende Bauteile gemäß Satz 2 der textlichen Festsetzung Nr. 15 (**textliche Festsetzung Nr. 24**).

Unter Berücksichtigung eines um das Irrelevanzkriterium von 1 dB erhöhten Richtwerts der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags) ergeben sich aufgrund der Abschirmwirkung des festgesetzten Gebäudekörpers im östlichen Teil des WA 7 für die Allgemeinen Wohngebiete WA 6 und WA 8 am Tage keine Überschreitungen des zugrunde gelegten Pegels von 56 dB(A). Ein entsprechender Schallschutz ist hier daher nur im Nachtzeitraum erforderlich. Da die kritische Lärmbelastung nur auf bestimmte Zeiten beschränkt ist, kommt als mögliche passive Maßnahme zum Schallschutz vor Gewerbe-, aber auch Sport- und Freizeitlärm, auch das so genannte „Schöneberger Modell“ in Betracht. Bei dieser baulichen Lösung wird für alle potenziell maßgeblichen Immissionsorte gewährleistet, dass diese sich innerhalb baulich geschlossener, prinzipiell jedoch öffenbarer Vorbauten befinden. Diese Vorbauten sind den Fenstern der Aufenthaltsräume vorgelagert und müssen eine Tiefe von mehr als 0,5 m aufweisen. Die Ausführung erfolgt in der Art eines Wintergartens, der jedoch kein Aufenthaltsraum ist, oder eines Kastenfensters mit großer Tiefe. Die Fenster in der Außenhülle können individuell geöffnet werden, abhängig von der Lärmbelastung des betreffenden Gebäudeteils zu bestimmten Tages- und Nachtzeiten können jedoch technisch verschiedene Kippwinkel vorgegeben werden. Gegebenenfalls könnten temporäre Schließpflichten vorgesehen werden. Sofern zu bestimmten Tages- oder Nachtzeiten eine vollständige Schließung der Außenhülle erforderlich ist, muss ein Lüftungskonzept erstellt werden, das im Rahmen der Baugenehmigung verbindlich festzulegen ist, ebenso wie die Übertragung der Verhaltensverpflichtung an die künftigen Bewohner. Die bauliche Konstruktion der Fenster und Wintergärten, die Lüftungsausführung sowie die Schließpflichten sind im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen. Dies dient u.a. dem Schutz der angrenzenden Gewerbebetriebe, da durch die dingliche Wirkung der Baugenehmigung bei baugenehmigungswidriger Öffnung der Fenster Abwehransprüche der Nutzer gegen den Gewerbelärm unterbunden werden.

Der Ausschluss von Immissionsorten in dem festgesetzten Umfang ist erforderlich, da mit der vorliegenden Planung eine Wohnbebauung ermöglicht wird, die an bestehende und geplante, rechtsverbindlich kontingentierte Gewerbegebiete heranrückt. Bei der Ermittlung der zulässigen Emissionskontingente in den umliegenden, bereits festgesetzten Bebauungsplänen 9-15b, 9-16 und 9-60 wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-15a aufgrund der damaligen Entwicklungsziele eine ausschließlich gewerbliche Nutzung angenommen und die maßgeblichen Immissionsorte, an denen die Richtwerte für Wohnen einzuhalten sind, erst im Bereich der vorhandenen Wohnnutzung jenseits des Segelfliegerdamms verortet. Infolgedessen kommt es bei Ausschöpfung der planungsrechtlich zulässigen Emissionskontingente in den umliegenden kontingentierten Gewerbegebieten zwangsläufig zu Überschreitungen der Richtwerte der TA Lärm in Teilen der nunmehr festgesetzten Allgemeinen

Wohngebiete. Die geplante Wohnnutzung als heranrückende sensible Nutzung hat sich diesbezüglich selbst zu schützen, d. h. sind entsprechende Lärmschutzmaßnahmen auf den Flächen der Allgemeinen Wohngebiete zu treffen.

Für die innerhalb des Geltungsbereichs liegenden, bisher planungsrechtlich nicht gesicherten Gewerbegebiete wurden hingegen die für die Ermittlung der möglichen Emissionskontingente maßgeblichen Immissionsorte am Rand der unmittelbar angrenzenden Wohngebiete WA 1, WA 4, WA 5, WA 6 und WA 7 angeordnet.

Innerhalb des Bereichs, in dem die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete überschritten werden, sind Immissionsorte generell auszuschließen, d. h. für einen Teil der geplanten Wohngebäude sind passive Lärmschutzmaßnahmen, wie geschlossene Laubengänge, schallschutzoptimierte Loggien oder Maßnahmen gleicher Wirkung (z. B. Festverglasung), erforderlich. Um eine möglichst hohe Flexibilität in der Umsetzungsplanung - nicht zuletzt aus Gründen der Wohnqualität - gewährleisten zu können, soll der Umfang des Ausschlusses von Immissionsorten auf das minimal notwendige Niveau reduziert werden. Daher wurde in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde (SenUVK) abweichend von der Berechnungsmethodik der DIN 45691 bestimmt, dass die faktisch entstehende Lärmreduzierung durch eine abschirmende Bebauung innerhalb des geplanten Wohnquartiers bei der Ermittlung des erforderlichen Umfangs an passiven Lärmschutzmaßnahmen berücksichtigt werden kann.

In diesem Zusammenhang geht aufgrund der Festsetzung von Baulinien und zwingender Geschossigkeit für die Teile der geplanten Wohngebäude innerhalb des WA 7, die unmittelbar an die nordöstlich gelegenen Gewerbegebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-15b angrenzen, eine Abschirmwirkung aus, die zur deutlichen Reduzierung des Flächenumfangs der erforderlichen passiven Lärmschutzmaßnahmen führt. Gleichzeitig ist jedoch mit Errichtung dieser faktisch abschirmenden Baukörper auch eine potenzielle Erhöhung der zulässigen möglichen Emissionen in Richtung der abgeschirmten Immissionsorte im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren für angrenzende gewerbliche Nutzungen verbunden, die auf den Geltungsbereich 9-15a wirken. So könnte in Folge der Realisierung der betreffenden Teile der Wohnbebauung mit Abschirmwirkung aus den angrenzenden Gewerbegebieten in Richtung der abschirmenden Bebauung mehr emittiert werden, ohne dass die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten hinter der abschirmenden Wohnbebauung überschritten werden würden.

Eine Gewerbelärmeinwirkung auf den Geltungsbereich ist vornehmlich aus nordöstlicher Richtung zu erwarten, da hier die Geltungsbereiche der kontingentierten Bebauungspläne 9-15b, 9-16 und 9-60 liegen. Daher wurde den im WA 7 geplanten Baukörpern die wesentliche abschirmende Wirkung für das Wohnquartier, insbesondere gegenüber den relevanten Lärmemissionen aus den Gewerbegebieten im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-15b, zugeschrieben. Als maßgeblicher Immissionsort für die Abschirmwirkung des WA 7 wurde das Grundstück Segelfliegerdamm 38 zu Grunde gelegt, welches bereits bei der Ermittlung der Emissionskontingente der o. g. festgesetzten Bebauungspläne als maßgeblicher Immissionsort herangezogen wurde. Das WA 7 liegt unmittelbar zwischen den angrenzenden festgesetzten, kontingentierten Gewerbegebieten und diesem Immissionsort. Nachweislich ist das WA7 für eine derartige bauliche Abschirmung am geeignetsten, da die abschirmende Wirkung hier die größtmöglichen Effekte innerhalb des Geltungsbereichs erzielt und die daraus resultierende mögliche Erhöhung der zulässigen Emissionen aus den angrenzenden, kontingentierten Gewerbegebieten des 9-15b mit minimaler Auswirkung auf den diesbezüglich maßgeblichen Immissionsort Segelfliegerdamm 38 bleibt.

In der gutachterlichen Berechnung zur Ermittlung einer möglichen faktischen Erhöhung der zulässigen Emissionen in den angrenzenden Gewerbegebieten (Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, Schallschutzgutachten zum Bebauungsplanverfahren 9-15a, a.a.O.)

wurde auf Basis der festgesetzten Emissionskontingente das zulässige Immissionskontingent gemäß DIN 45691 für die Teilflächen der umliegenden kontingentierten Bebauungspläne 9-15b, 9-16 und 9-60 bestimmt. Anschließend wurden die maximal möglichen Emissionen der kontingentierten Bebauungspläne zur Ausschöpfung des zuvor berechneten Immissionskontingents in Richtung Segelfliegerdamm 38 unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung des WA 7 nach der Berechnungsmethodik der DIN ISO 9613 (jedoch ohne den Einfluss von Luftabsorption und Bodendämpfung) ermittelt. Dies betrifft ausschließlich Flächen des festgesetzten Bebauungsplans 9-15b. Die entsprechenden Emissionskontingente der darin gelegenen Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 wurden in Richtung des maßgeblichen Immissionsorts (Segelfliegerdamm 38) um 0,5 dB (GE 1) bzw. um 0,6 dB (GE 2) erhöht. Für alle übrigen betrachteten kontingentierten Gewerbeflächen bleibt die Abschirmwirkung der geplanten Bebauung im WA 7 ohne Auswirkungen auf den maßgeblichen Immissionsort Segelfliegerdamm 38.

Ausgehend von den rechnerisch erhöhten richtungsbezogenen Emissionskontingenten im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-15b wurden die Immissionsbelastungen im Plangebiet und die Abschirmwirkungen der im Nordosten und Osten des WA 7 zulässigen Gebäudekörper auf angrenzende Baufelder auf Basis von Einzelpunktberechnungen fachgutachterlich ermittelt. Auf Grundlage dieser Berechnung konnte die abschirmende Wirkung der im WA 7 geplanten Gebäudekörper konkretisiert werden. Dabei wurde ein Richtwert von 41 dB(A) nachts als maßgeblich angenommen (s. o., Gewerbelärmkontingentierung).

Unter Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung der Bebauung im WA 7 ergibt sich eine deutliche Reduzierung der Wohngebietsteile, innerhalb derer zur Wahrung der gesunden Wohnverhältnisse passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind (geschlossener Laubengang, besondere Fensterkonstruktionen, o. ä.). Für die Überschreitungsbereiche innerhalb des WA 7, in denen keine Abschirmung gegenüber dem emittierenden Gewerbe möglich ist, sind jedoch weiterhin passive Immissionsschutzmaßnahmen unumgänglich. Gleiches gilt für die betroffenen Teile des WA 6 und des WA 8, die auch nach Errichtung einer abschirmenden Bebauung im WA 7 gemäß textlicher Festsetzung Nr. 23 nicht hinreichend geschützt sind und für die die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 24 festgesetzten Immissionsschutzmaßnahmen uneingeschränkt vorzunehmen sind. In diesem Zusammenhang wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 und 9 Abs. 2 BauGB in Ergänzung zur textlichen Festsetzung Nr. 24 festgesetzt, dass, sobald im WA 7 innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zwischen den Punkten L30-L31-L32-L33-L34-La8-L30 ein lückenloser Gebäuderiegel mit zwingend 6 Vollgeschossen und mindestens der gleichen Höhe der abzuschirmenden Gebäude im Rohbau errichtet ist, die Anforderungen der textlichen Festsetzung Nr. 24 ausschließlich entlang der Linie zwischen den Punkten L24-L25 in einer Tiefe von 3,0 m sowie innerhalb der Fläche L25-L26-L27-L25 im WA 8, entlang der Linien L35-L32-L33-L34 im WA 7 und La1-L37-La5 in einer Tiefe von 4,0 m im WA 6 gelten (**textliche Festsetzung Nr. 25**).

Mittels der textlichen Festsetzung Nr. 25 wird der wesentlichen Abschirmwirkung der geplanten Gebäudekörper im östlichen und nordöstlichen Teil des WA 7 Rechnung getragen und der räumliche Umfang der erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen um die dann abgeschirmten Bereiche reduziert. Für die von erhöhten Gewerbeimmissionen nach wie vor betroffenen Bereiche gelten die Festsetzungen der textlichen Festsetzung Nr. 24 hingegen uneingeschränkt.
Unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplans ist grundsätzlich die anlagenbezogene TA Lärm anzuwenden.

Städtebauliche Lärmschutzmaßnahmen - Festsetzungen zum Schutz vor Sportlärm

<u>Lärmrobuster Städtebau</u>

In einer vorbereitenden Machbarkeitsstudie zu baulichen Lösungen hinsichtlich des auf den Geltungsbereich einwirkenden Sportanlagenlärms (Gruppe Planwerk / Hoffmann-Leichter

Ingenieurgesellschaft mbH, Schallschutzgutachten zur Machbarkeitsstudie „Bauliche Lösungen zum Umgang mit Sportlärm“ in Berlin Johannisthal / Adlershof, Berlin, 14.09.2016) wurden verschiedene Szenarien zu Schallschutzmaßnahmen auf dem Sportplatzgelände und/oder in dem festgesetzten Wohngebiet (jetzt WA 3) geprüft (s. o. Prüfung aktiver Lärmschutzmaßnahmen). Im Ergebnis wurde, auch um den dahinterliegenden Bereich abschirmen zu können, die Errichtung einer geschlossenen Riegelbebauung parallel zur südwestlichen Grenze des WA 3 als zielführende Maßnahme zum Schutz der Wohnbebauung gegenüber dem Sportlärm verfolgt. Aktive Maßnahmen ausschließlich auf den Flächen der Sportanlage haben sich als nicht umsetzbar erwiesen. Alternativ wäre ein sehr großes Abrücken der Wohnbebauung von der Schallquelle notwendig gewesen (vgl. Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, Schallschutzgutachten zum Bebauungsplanverfahren 9-15a, a.a.O.).

Die Wirksamkeit eines lärmrobusten Städtebaus in Form einer abschirmenden Bebauung als Schallschutzmaßnahme setzt voraus, dass die abschirmenden Gebäude im Rohbau fertiggestellt sind und ihre lärmabschirmende Wirkung erzeugen, bevor die dahinterliegenden Wohngebäude bezugsfähig sind. In diesem Kontext ist die planungsrechtliche Sicherung einer Baureihenfolge erforderlich. Daher wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in Verbindung mit einer bedingten Nutzung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 Wohnnutzungen in Gebäuden auf der Fläche L17-L43-L44-L45-L18-L17 unzulässig sind, bis innerhalb der Fläche L16-L17-L18-L19-L16 ein lückenloser Gebäuderiegel mit einer Mindesthöhe von 52,7 m über NHN im Rohbau errichtet wurde oder öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass dieser lückenlose Gebäuderiegel spätestens bei Nutzungsaufnahme im Rohbau errichtet ist. Mit der Option „öffentliche-rechtliche Sicherung“ wird nun das gleichzeitige Bauen des schutzbedürftigen und schutzgebenden Gebäudes ermöglicht. Es könnte, wenn öffentlich-rechtlich gesichert, nun auch schon mit dem Bau des schutzbedürftigen Gebäudes begonnen werden bevor das schutzgebende Gebäude im Rohbau erfolgt ist. Spätestens bei der Nutzungsaufnahme des schutzbedürftigen Gebäudes, soll das schutzgebende Gebäude im Rohbau errichtet sein.

Die innerhalb der Fläche L16-L17-L18-L19-L16 liegende Tiefe des Gebäuderiegels muss mindestens 12,0 m betragen. Es können auch andere Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden (**textliche Festsetzung Nr. 26**). Diese textliche Festsetzung steht im Sinne der Wahrung der gesunden Wohnverhältnisse im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 und berücksichtigt insbesondere die für die Wohnnutzung ungünstigen Nutzungszeiten des Sportplatzes abends und am Wochenende. Sie dient aber auch der nachhaltigen Sicherung der bestehenden Sportplatznutzungen.

Mittels der bestimmten Mindesthöhe und Mindesttiefe des Gebäudekörpers, die innerhalb der Fläche L16-L17-L18-L19-L16 liegen muss, wird die im Ergebnis der gutachterlichen Betrachtungen zum Lärmschutz erforderliche schallabschirmende Wirkung des festgesetzten lückenlosen Gebäudekörpers sichergestellt. Als Maßnahme gleicher Wirkung ist beispielsweise anstelle eines Gebäuderiegels mit der vollen Höhe ein solcher anzusehen, der ggf. an sich etwas niedriger ist, aber eine aufgesetzte Lärmschutzwand hat oder auch ein mehrteiliger Gebäuderiegel mit dazwischenliegenden Lärmschutzwänden in der festgesetzten Höhe.

<u>Schallschutzloggien</u>

Für Teile des WA 3 und des WA 8 sind darüber hinaus passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude erforderlich, um die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV vor den öffenbaren Fenstern schutzbedürftiger Räume gewährleisten zu können. In diesem Kontext wird für die vom Sportanlagenlärm betroffenen Bereiche im WA 3 und im südwestlichen Teil des WA 8 auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt, dass zum Schutz vor Sportlärm im WA 3 innerhalb der Fläche L16-L17-L18-L19-L16 vor den der Linie L17-L16-L19-L18 zugewandten Aufenthaltsräumen und im WA 8 innerhalb der Fläche L20-L21-L22-L23-L20 vor den der Linie L21-L20-L23 zugewandten Aufenthaltsräumen Loggien zu errich-

Satzung

ten sind. Diese den Aufenthaltsräumen vorgelagerten Loggien müssen eine Tiefe von mindestens 0,5 m aufweisen und sind vor öffenbaren Fenster geschlossen auszuführen. Durch sie ist zu gewährleisten, dass die Immissionsrichtwerte gemäß § 2 der 18. BImSchV in der Fassung vom 18.07.1991 (BGBl. I S. 1588, 1790), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 01.06.2017 (BGBl. I S. 1468) vor dem maßgeblichen Immissionsort gemäß Nr. 1.2 des Anhangs 1 der 18. BImSchV nicht überschritten werden. Es können auch bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden (**textliche Festsetzung Nr. 27**).

Die Regelung enthält, anders als die textliche Festsetzung Nr. 24, keine ergänzende Grundrissorientierung. Demnach können hier auch einseitig orientierte Wohnungen entstehen, die dann jedoch nicht über öffenbare Fenster von Aufenthaltsräumen verfügen. Zwar geht damit diesbezüglich theoretisch eine Minderung der Wohnqualität einher, der jedoch begründete städtebauliche und anderweitige wohnqualitätsbezogene Aspekte gegenüberstehen. So ist aufgrund des festgesetzten Anteils an förderfähigen Wohnungen im WA 3 vorrangig mit der Schaffung von kleineren und Kleinstwohnungen zu rechnen. Bei der der Sportanlage zugewandten Seite handelt es sich zudem um eine Süd- bzw. Südwestausrichtung, deren besondere Qualität in der guten Belichtung und der Einstrahlung von natürlichem Sonnenlicht liegt. Diese Aspekte wurden dem Anspruch gegenüber abgewogen, in Wohnungen das Schlafen bei teilgeöffnetem Fenster zu ermöglichen. Eine Grundrissbindung würde dazu führen, dass insbesondere kleinere, häufig einseitig ausgerichtete Wohnungen nach Norden ausgerichtet und damit deutlich schlechter belichtet wären. Daher wurde im vorliegenden Fall von der Festsetzung einer Grundrissbindung abgesehen.

Als eine mögliche Lösung zur technischen Realisierbarkeit wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 9-15a für die südlichen Fassaden im WA 3 die Errichtung besonderer Schallschutzloggien untersucht (Gruppe Planwerk / Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, Schallschutzgutachten zur Machbarkeitsstudie „Bauliche Lösungen zum Umgang mit Sportlärm“, a.a.O.). Diese sind durch Glaselemente oberhalb der Brüstung über etwa 60 % bis 80 % der Brüstungslänge geschlossen, um so den Ausbreitungsweg des Schalls zu verlängern. Hinzu kommen seitlichen Prallscheiben neben den öffenbaren Fenstern und absorbierenden Materialien an der Decke der Loggien. In den Bereichen, in denen die Loggien nicht geschlossen sind, sind die Fenster der Aufenthaltsräume als Festverglasung auszuführen. Mittels dieser baulichen Variante kann vor den öffenbaren Fenstern bzw. Balkontüren der Aufenthaltsräume die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte nachweislich sichergestellt und gleichermaßen eine natürliche Lüftung ermöglicht werden. Zudem entstehen durch diese mögliche Maßnahme lärmgeschützte Außenwohnbereiche. Die künftigen Bewohner können wählen, ob sie sich im abgeschirmten oder im offenen Teil der Loggia aufhalten möchten.

Für die vom Sportlärm betroffene Fläche innerhalb des WA 8 kann auch eine abschirmende Bebauung innerhalb des WA 3 oder die Anbringung von Prallscheiben als Maßnahme gleicher Wirkung berücksichtigt werden. Im Baugenehmigungsverfahren ist nachzuweisen, inwieweit innerhalb des WA 8 ggf. auf die Errichtung vorgelagerter so genannter „Schallschutz-Loggien“ verzichtet werden kann, sobald in der Fläche mit den Punkten L16-L17-L18-L19-L16 ein lückenloser Gebäuderiegel mit mindestens der gleichen Höhe der abzuschirmenden Gebäude im Rohbau errichtet ist. Je nach Tiefe und Ausgestaltung der abschirmenden Bebauung im WA 3 können jedoch innerhalb der Fläche L20-L21-L22-L23-L20 des WA 8, insbesondere im obersten Geschoss, weitere Maßnahmen zur Einhaltung der Anforderungen der textlichen Festsetzung Nr. 27 erforderlich werden.

Da die kritische Lärmbelastung nur auf bestimmte Zeiten beschränkt ist, kommt als mögliche passive Maßnahme zum Schallschutz insbesondere vor Sport- und Freizeitlärm, auch das so genannte „Schöneberger Modell“ in Betracht. Bei dieser baulichen Lösung wird für alle potenziell maßgeblichen Immissionsorte gewährleistet, dass diese sich innerhalb baulich geschlossener, prinzipiell jedoch öffenbarer Vorbauten befinden. Diese Vorbauten sind den

Fenstern der Aufenthaltsräume vorgelagert und müssen eine Tiefe von mehr als 0,5 m aufweisen. Die Ausführung erfolgt in der Art eines Wintergartens, der jedoch kein Aufenthaltsraum ist, oder eines Kastenfensters mit großer Tiefe. Die Fenster in der Außenhülle können individuell geöffnet werden, abhängig von der Lärmbelastung des betreffenden Gebäudeteils zu bestimmten Tages- und Nachtzeiten können jedoch technisch verschiedene Kippwinkel vorgegeben werden. Gegebenenfalls können temporäre Schließpflichten vorgesehen werden. Sofern zu bestimmten Tages- oder Nachtzeiten eine vollständige Schließung der Außenhülle erforderlich ist, muss ein Lüftungskonzept erstellt werden, das im Rahmen der Baugenehmigung verbindlich festzulegen ist, ebenso die Übertragung der Verhaltensverpflichtung an die künftigen Bewohner. Die bauliche Konstruktion der Fenster und Wintergärten, die Lüftungsausführung sowie die Schließpflichten sind im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen. Dies dient u.a. dem Schutz der angrenzenden Sportnutzung, da durch die dingliche Wirkung der Baugenehmigung bei baugenehmigungswidriger Öffnung der Fenster Abwehransprüche der Nutzer gegen die Sportnutzung unterbunden werden.

Die textliche Festsetzung Nr. 27 steht im Sinne der Wahrung der gesunden Wohnverhältnisse. Die diesbezüglich maßgeblichen Richtwerte finden sich in der 18. BImSchV und liegen - mit Ausnahme von kurzzeitigen Geräuschspitzen, für die gesonderte Richtwerte gelten - für Allgemeine Wohngebiete bei 55 dB(A) tags, 50 dB(A) zur Ruhezeit am Morgen, 55 dB(A) zur sonstigen Ruhezeit und 40 dB(A) nachts.

Die 18. BImSchV kennt das Irrelevanzkriterium der TA Lärm nicht. Daher kann dieser Aspekt, der bezüglich der Bewertung der auf das Wohnquartier einwirkenden Gewerbelärm-Immissionen in die vorliegende Ermittlung eingestellt wurde (s.o., Städtebauliche und passive Lärmschutzmaßnahmen - Festsetzungen zum Schutz vor Gewerbelärm), nicht auf die Bewertung des einwirkenden Sportanlagenlärms übertragen werden. Die festgelegten Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV haben uneingeschränkt Wirkung.

3.7 Grünordnerische Festsetzungen

Dachflächen

Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten mindestens 50 % der Dachflächen extensiv zu begrünen sind. In den Gewerbegebieten sind die Dachflächen mit einer Neigung von maximal 15° zu errichten und extensiv zu begrünen; die Begrünungspflicht gilt nicht für Dachterrassen, technische Einrichtungen und Belichtungsflächen, sofern diese nicht mehr als 50 % der Dachfläche des jeweiligen Gebäudes einnehmen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Diese Festsetzung gilt nicht für mit vertretbarem Aufwand erhaltbare Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen (**textliche Festsetzung Nr. 28**).

Eine Festsetzung zur Dachform wird in der Regel in den Bebauungsplänen im Entwicklungsbereich „Berlin-Johannisthal / Adlershof" getroffen, um eine Harmonisierung des städtebaulichen Erscheinungsbilds zu erreichen und zur Stärkung eines zusammenhängenden Siedlungscharakters beizutragen. Durch die Festsetzung Nr. 28 wird dieser Gestaltungsgrundsatz auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-15a aufgegriffen. Abweichend von der im Entwicklungsbereich allgemein üblichen Festsetzung flachgeneigter Dächer wird der Anteil der Dachflächen, die eine Neigung von maximal 15° haben darf, innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete nicht festgesetzt. Damit soll ein städtebaulicher Bezug zu den Baudenkmalen und Übergang zu den nördlich des Segelfliegerdamm angrenzenden Bestandsquartieren ermöglicht werden, in denen Sattel- oder Berliner Dächer vorherrschen.

In den Gewerbegebieten wird hingegen eine grundsätzliche Verpflichtung zur Errichtung flachgeneigter Dächer festgesetzt. Zum einem ist diese Dachform bei Gewerbebauten allgemein üblich, zum anderen erfolgt in den dem Entwicklungsbereich zugewandten Baugebieten auch eine formale Angleichung an die angrenzenden Bebauungspläne. So trägt die im gesamten Entwicklungsbereich angewandte zwingende Festsetzung flachgeneigter Dächer neben anderen gestalterischen Festsetzungen zu einer Stärkung eines zusammenhängenden Siedlungscharakters bei.

Die Neigungsbegrenzung steht auch im Sinne der Begünstigung einer extensiven Dachbegrünung. Das begrünte Flachdach entspricht den Gestaltungskriterien innerhalb des Entwicklungsbereichs „Berlin-Johannisthal / Adlershof“ und dem besonderen Gestaltungsbedarf aufgrund der örtlichen Gegebenheiten. Zwar ist eine Dachbegrünung auch bei steileren Dachneigungen technisch möglich, diese ist aber deutlich aufwendiger und kostenintensiver. Somit wird im vorliegenden Fall begründetermaßen die Baufreiheit im Hinblick auf die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen eingeschränkt.

Mittels der textlichen Festsetzung Nr. 28 wird darüber hinaus der Mindestanteil der zu begrünenden Dachflächen auf 50 % festgesetzt. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Von der Dachbegrünungspflicht ausgenommen sind die Baudenkmale (Gebäude 5a/b 16, 17 und Halle 6), die auch weiterhin erhalten bleiben sollen, da hier eine Dachbegrünung aufgrund der vorhandenen Dachform bzw. aus Denkmalschutzgründen ungeeignet ist.

Mit der Festsetzung zur Dachbegrünung werden die für den gesamten Entwicklungsbereich geltenden ökologischen Standards zum Ausgleich der möglichen Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt so weit wie möglich umgesetzt. In der Gesamtausgleichskonzeption für den Entwicklungsbereich wird der extensiven Dachbegrünung eine besondere ökologische Bedeutung für den Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt innerhalb der Baugebiete zugewiesen, sie hat Kompensationsfunktion für den Eingriff in die Biotopschutzfunktion.

Neben dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft dient die textliche Festsetzung Nr. 28 insbesondere auch der Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser und damit der Anpassung an den Klimawandel. Die hohe Verdunstungsrate bewirkt lokal eine Kühlung der Luft und wirkt somit einer Überhitzung des Plangebiets entgegen. Mit der Festsetzung von extensiver Dachbegrünung wird somit zum einen zur Verzögerung des Regenwasserabflusses beigetragen und zum anderen den Belangen des allgemeinen Klimaschutzes gemäß § 1 Abs. 5 BauGB entsprochen. Zudem können in Folge der Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser auf begrünten Dachflächen die für die Regenwasserrückhaltung erforderlichen Flächen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen wesentlich reduziert werden.

Nicht zuletzt steht die textliche Festsetzung im Sinne des Ausgleichs der städtebaulich begründeten deutlichen Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO, die durch die festgesetzte GFZ in allen Allgemeinen Wohngebieten mit Ausnahme von WA 2.1 und WA 2.2 gegeben ist.

Seitens der zuständigen Fachbehörde (Sen UVK II D) wurde darauf hingewiesen, dass der Einsatz biozidhaltiger, wurzelfester Bitumenbahnen bei der Begrünung von Dächern aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet und der Muldenentwässerung verboten ist, da nach § 8 Abs. 1 Nr. 14 der WSGV Johannisthal das Verwenden von Pflanzenschutzmittel im Freien verboten ist.

Durchgrünung der Baugebiete

Zur Durchgrünung und Strukturierung der Baugebiete sowie zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden für die Baugebiete Baumpflanzungen gemäß § 9

Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. Dies erfolgt auch zur gestalterischen Einbindung der Siedlungsflächen in den durch den angrenzenden Landschaftspark geprägten Landschaftsraum sowie zur Ergänzung der Ausgleichsmaßnahmen.

Für die Allgemeinen Wohngebiete und für die Fläche für den Gemeinbedarf wird demnach festgesetzt, dass pro angefangener 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen ist. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Laubbäume sowie die gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 33 zu pflanzenden Bäume einzurechnen. Diese Festsetzung gilt nicht für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen zum Anpflanzen p1 und p2 sowie p4, p5 und p6 (**textliche Festsetzung Nr. 29**). Aufgrund der festgesetzten Bebauungsdichte ist das bei der Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten im Entwicklungsbereich „Berlin-Johannisthal / Adlershof“ üblicherweise angesetzte Durchgrünungsmaß von einem Laubbaum je angefangene 350 m² Grundstücksfläche noch einmal auf Erfordernis und Umsetzbarkeit geprüft worden. Im Ergebnis der Umweltprüfung und des darin ermittelten Ausgleichserfordernisses wurde ein Durchgrünungsgrad von einem Baum je 500 m² im vorliegenden Fall für ausreichend befunden, zumal innerhalb der Flächen mit Anpflanzbindung p1 und p2 in den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 bis 7 und in den Gewerbegebieten GE 3 und GE 4 weitere Bäume zu pflanzen sind (vgl. textliche Festsetzung Nr. 33).

Für die Gewerbegebiete wird ebenfalls festgesetzt, dass pro angefangener 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen ist. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Laubbäume sowie die gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 33 zu pflanzenden Bäume einzurechnen. Diese Festsetzung gilt nicht für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen zum Anpflanzen p1 und p2 (**textliche Festsetzung Nr. 30**).

Die textlichen Festsetzungen Nr. 29 und 30 stehen im Zusammenhang mit der textlichen Festsetzung Nr. 33 (s. Gliederung und Begrünung von Stellplätzen), d. h. die Anzahl der zur Eingrünung von Stellplatzanlagen zu pflanzenden Bäume wird auf die Gesamtzahl der zu pflanzenden Laubbäume angerechnet, ebenso wie die Zahl der vorhandenen Laubbäume. Von diesen Festsetzungen ausgenommen sind die geplanten Flächen mit Anpflanzbindungen. Für diese Flächen erfolgen gesonderte Regelungen zur Bepflanzung gemäß den textlichen Festsetzungen Nr. 34 bis 37.

Die Verpflichtung zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gilt auch für die Flächen, unter denen Tiefgaragen errichtet werden. Zur Gewährleistung einer qualifizierten, sich durch hohe Biodiversität auszeichnenden Begrünung, die auch regenarme Perioden überdauert, muss die Erdschicht über der Tiefgarage mindestens 0,8 m betragen. Daher wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB und § 14 Abs. 1 Satz 3 i. V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, dass außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen die Erdschicht über Tiefgaragen mindestens 0,8 m betragen muss. Die Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Verpflichtung einer Überdeckung mit einer Erdschicht und die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung (**textliche Festsetzung Nr. 31**). Mit der Festsetzung Nr. 31 können negative Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens abgemildert werden, da Oberflächenwasser einsickern kann, der Luftaustausch im Boden gewährleistet und die Bodenflora und -fauna nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Eine Deckschicht von mindestens 0,8 m ist in diesem Fall erforderlich. Mit einer geringeren Überdeckung wäre eine gärtnerische Gestaltung nicht in der gewünschten Qualität umsetzbar. Die Festsetzung dient darüber hinaus der Aufwertung des Orts- und Landschaftsbilds.

Fassadenbegrünung

Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB wird festgesetzt, dass fensterlose Außenwandflächen mit einer Größe von mehr als 100 m² mit selbstklimmenden, rankenden Pflanzen zu begrünen und bei Abgang nachzupflanzen sind. Diese Festsetzung gilt nicht für die Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen (**textliche Festsetzung Nr. 32**).

Die Fassadenbegrünung trägt zur Durchgrünung der Baugebiete bei. Durch die Festsetzung wird den negativen Auswirkungen starker baulicher Verdichtung ausgleichend entgegengewirkt und zur Verbesserung des örtlichen Klimas beigetragen. Die Fassadenbegrünung soll der Ergänzung und Anreicherung der Biotopstruktur dienen. Sie besitzt im Zusammenhang mit weiteren Begrünungsmaßnahmen - wie etwa der Dachbegrünung - Funktionen als Verbindungsbiotop insbesondere für Insekten.

Die textliche Festsetzung Nr. 32 hat, ähnlich wie die Dachbegrünung, auch gebäudeökonomische Vorteile. Neben der Reduktion von Wärmeverlusten durch Luftpolsterbildung sorgt die Kombination aus Verdunstungskälte sowie Absorption und Reflektion der Sonneneinstrahlung im Sommer für eine Reduktion der Wärmelasten und damit des Kühlbedarfs im Gebäude.

Die Fassadenbegrünung ist nicht zuletzt eine wirkungsvolle Maßnahme zur gestalterischen Aufwertung von Gebäuden mit einem insbesondere für Gewerbegebiete typischen hohen Anteil geschlossener, ungegliederter Fassaden. Der festgesetzte Pflanzabstand stellt bereits nach kurzer Zeit die Entwicklung ökologisch und gestalterisch wirksamer Grünstrukturen sicher. Aus denkmalpflegerischen Aspekten sind die zu erhaltenden denkmalgeschützten Gebäude im Geltungsbereich von der Fassadenbegrünung ausgenommen, da deren Erscheinungsbild nicht verfremdet werden soll.

Weil der Umfang der erforderlichen Fassadenbegrünung zum gegenwärtigen Zeitpunkt jedoch noch nicht hinreichend genau quantifizierbar ist, da noch keine Bebauungskonzepte vorliegen, ist die Fassadenbegrünung nicht Gegenstand der Eingriffsbilanzierung. Auch ist davon auszugehen, dass die Festsetzung eher in den Gewerbegebieten zur Anwendung kommt, da in den Allgemeinen Wohngebieten das Vorkommen großflächiger fensterloser Fassaden eher untypisch ist.

Gliederung und Begrünung von Stellplätzen

Zur Vermeidung großflächig versiegelter Stellplatzanlagen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 i. V. mit Nr. 25 a BauGB festgesetzt, dass ebenerdige Stellplatzflächen durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern sind. Je vier Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Dies gilt nicht für Stellplätze zum Längsparken, hier ist je zwei Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen (**textliche Festsetzung Nr. 33**).
Mittels der textlichen Festsetzung Nr. 33 wird die Eingrünung von Stellplatzanlagen gewährleistet, dass diese zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild gestalterisch zu gliedern und aufzuwerten sind. Mit der vorgenommenen Differenzierung zwischen Stellplätzen zum Quer- und Stellplätzen zum Längsparken soll durch die Wahrung gleichbleibender Pflanzabstände eine einheitliche Gliederung der Flächen erreicht werden.

Flächen mit Pflanzbindungen

Innerhalb des Geltungsbereichs werden auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sowie § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 Satz 3 NatSchG Bln mehrere Pflanzbindungsflächen festgesetzt, die unterschiedliche naturschutzfachliche, aber auch städtebauliche Funktionen erfüllen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen zum Anpflanzen p1 und p2 sind zusammenhängend als artenreiche Wiesenflächen, mit niedrigen Strauchgehölzpflanzungen und Bäumen zu entwickeln. Es ist ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm je angefangener 150 m² zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für die Flächen G1 bis G5 (**textliche Festsetzung Nr. 34**). Zur Klarstellung, dass die Wegeverbindung ein Teil des gestalteten Grünraums sein soll, z.B. in seiner Führung oder durch die Überspannung durch Bäume, sind die Flächen G1 bis G5 Teil der Flächen p1 und p2. Mit dieser Festsetzung erhöht sich die Anzahl der tatsächlich zu pflanzenden Bäume auf den Bauflächen WA 4 bis WA 7 sowie GE 3 und GE 4.

Die in der textlichen Festsetzung Nr. 34 geregelten Anpflanzbindungen gewährleisten, dass im Bereich der „Grünfuge“ einerseits ein Grünzug mit Erholungsfunktion für die zukünftigen Bewohner der festgesetzten Wohngebiete und die künftig hier Arbeitenden, andererseits eine deutliche stadträumlich-gestalterische Zäsur zwischen den gewerblichen Nutzungen und den Wohngebieten geschaffen werden kann. Im Sinne der Erlebbarkeit dieses Grünraums wird innerhalb der festzusetzenden Fläche zum Anpflanzen ein jeweils durchgängiges Gehrecht und darüber hinaus in weiten Bereichen ein Radfahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit gesichert (vgl. III.3.8, Sonstige Festsetzungen). In dem Abschnitt, in dem die so genannte „Grünfuge“ parallel zur Planstraße C verläuft, liegt das Radfahrrecht auf der privaten Verkehrsfläche und wird somit nicht innerhalb des Grünzugs geführt (s. hierzu auch textliche Festsetzung Nr. 42).

Die Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen p3.1 und p3.2 sind als artenreiche Wiesenfläche mit Baum- und Strauchgehölzpflanzungen zu entwickeln. Baumpflanzungen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 29 sind dabei mit anzurechnen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Fläche mit Bindungen zum Anpflanzen p3.3 ist zu mindestens 60 % zu begrünen. Mindestens 800 m² der Fläche p3.3 sind als artenreiche Wiesenfläche mit Baum- und Strauchgehölzpflanzungen zu entwickeln. Baumpflanzungen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 29 sind dabei mit anzurechnen. Die Bepflanzungen und Begrünungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Auf der Fläche p 3.3 sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unzulässig. Dies gilt nicht für Wege, Tiefgaragenzufahrten und Spielflächen (**textliche Festsetzung Nr. 35**). Eine Abschirmung zu benachbarten Flächen kann durch Bepflanzungen erfolgen. Aufgrund der hohen städtebaulichen Bedeutung dieser Fläche an der Planstraße B direkt neben dem öffentlichen Spielplatz ist diese Einschränkung erforderlich. Der Umfang der innerhalb der Flächen p3.1, p3.2 und p3.3 zu pflanzenden Bäume bestimmt sich nach der textlichen Festsetzung Nr. 29. Darüberhinausgehende Verpflichtungen zur Pflanzung von Bäumen sind für diese Flächen nicht vorgesehen.

In § 23 Abs. 5 BauNVO ist geregelt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO zugelassen werden können. Hierbei handelt es sich um eine Ermessensentscheidung der Baugenehmigungsbehörde. Auch auf Flächen zum Anpflanzen können Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO ggf. zugelassen werden, wenn sich dies mit der Verpflichtung zur Anpflanzung verträgt. Nebenanlagen werden dann als mit der Pflanzbindung vereinbar erachtet, wenn sie die naturschutzfachliche Funktion der Pflanzbindungsflächen nicht einschränken und außerhalb der Pflanzbindungsflächen im Baugebiet nicht untergebracht werden können, also im Sinne der Funktionsfähigkeit des Baugebiets vonnöten sind.

Die Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen p4 und p5 sind als Laubgebüsche zu entwickeln und mit standortgemäßen Strauchgehölzen zu bepflanzen. Vorhandene standortgemäße Gehölze sind in die Anpflanzungen zu integrieren. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen (**textliche Festsetzung Nr. 36**). Die Fläche mit Bindungen zum Anpflanzen p6 ist als Trockenlebensraum mit Magerrasen zu entwickeln. Die Bepflanzung ist

zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Baum- und Strauchpflanzungen sind unzulässig (**textliche Festsetzung Nr. 37**).

Gemäß dem Wortlaut der textlichen Festsetzung Nr. 17 sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung innenhalb der Flächen zum Anpflanzen p4, p5 und p6 unzulässig. Die am südlichen Rand des Geltungsbereichs gelegenen Pflanzbindungsflächen sollen aus Gründen des Orts- und Landschaftsbilds sowie aus naturschutzfachlichen Gründen von jeglichen Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung freigehalten werden.

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen der Durchgrünung des Gebiets sowie der Wahrung eines Mindestvegetationsanteils in den Baugebieten und damit dem Ausgleich der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Umwelt. Neben der Bedeutung für die Biotopentwicklung und das Landschaftsbild wirken sie sich positiv auf den Wasserhaushalt und das Lokalklima aus. Darüber hinaus können mit diesen Maßnahmen die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft gemindert werden.

3.8 Sonstige Festsetzungen

Niederschlagswasser

In den Baugebieten sind für das anfallende Niederschlagswasser grundsätzlich Versickerungssysteme auf den Baugrundstücken anzulegen, sofern wasserwirtschaftliche Belange dem nicht entgegenstehen. Dies ist insbesondere der Fall, wenn Verunreinigungen des Grundwassers zu befürchten sind, sonstige signifikante nachteilige Auswirkungen auf den Zustand der Gewässer zu erwarten sind und in den Gebieten Vernässungsschäden an der Vegetation oder den Bauwerken entstehen oder Bodenbelastungen hervorgerufen werden (vgl. § 36a Abs. 1 Berliner Wassergesetz - BWG). Zur Abschätzung und zur Ermittlung der Erfordernisse für eine sachgerechte Abführung der im Geltungsbereich anfallenden Niederschlagsmengen wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Fachgutachten erarbeitet (vgl. Kap. I.3.8.3, Fachgutachten Regenentwässerung).

Auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 36a Abs. 3 BWG wird festgesetzt, dass das innerhalb der Baugebiete und der Fläche für den Gemeinbedarf anfallende Niederschlagswasser vollständig durch Mulden- oder Mulden-Rigolensysteme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung in den jeweiligen Baugebieten und der Fläche für den Gemeinbedarf zu versickern ist (**textliche Festsetzung Nr. 38**). Darüber hinaus wird festgesetzt, dass das in den privaten Verkehrsflächen (Planstraßen C und D) anfallende Niederschlagswasser vollständig innerhalb der Straßenverkehrsflächen oberflächig in Mulden- oder Mulden-Rigolensystemen oder mittels anderer Maßnahmen gleicher Wirkung zu versickern ist (**textliche Festsetzung Nr. 39**).

Die textlichen Festsetzungen Nr. 38 und 39 resultieren aus den bestehenden eingeschränkten Netzkapazitäten der Regenwasserkanalisation und fußen auf den Vorgaben zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE). Demnach sind Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung, die eine Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt erzielen, der Vorzug zu geben. Die Festsetzung der dezentralen Niederschlagswassersbeseitigung innerhalb der einzelnen Baugebiete durch geeignete Maßnahmen - wie ein Mulden- und Mulden-Rigolensystem - ist mit den gesetzlichen Regelungen zur Abwasserbeseitigung vereinbar und erfüllt die diesbezüglichen Vorgaben des Landes Berlin. Im Ergebnis des vorliegenden Fachgutachtens konnte nachgewiesen werden, dass in den jeweiligen Baugebieten ausreichend Flächen für die erforderlichen Versickerungsanlagen vorhanden sind.

Bei der Herstellung der Versickerungsanlagen ist zu berücksichtigen, dass der notwendige

Mindestabstand zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und dem Bemessungsgrundwasserstand (zeHGW) von mindestens einen Meter zu Einschränkungen bei der Wahl der Versickerungsanlagen führen kann, aber technisch realisierbar ist (vgl. § 3 Abs. 1 Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV vom 24.10.2001, zuletzt geändert durch VO am 28.4.2016). Die Prüfung der Eignung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. In Bereichen, in denen dieser Abstand nicht eingehalten werden kann, sind in Abstimmung mit den Wasserbehörden vor allem zur Vorsorge periodischer Starkregenereignisse gesonderte Maßnahmen zu entwickeln. Hierzu zählt etwa der temporäre Rückhalt und das verzögerte Zurückpumpen in die höher gelegenen Muldensysteme.

Die Niederschlagsversickerung innerhalb der Planstraßen A und B wird nicht innerhalb des Bebauungsplans geregelt. Hier kann und soll das anfallende Niederschlagswasser zwar auch weitgehend innerhalb der Straßenräume versickert werden (vgl. Kap. III.3.2.1 - Öffentliche und private Verkehrsflächen -), jedoch ist in den Anschlussbereichen der Planstraße A an die Gerhard-Sedlmayr-Straße und der Planstraße B an den Segelfliegerdamm aufgrund des fehlenden Abstands zum zeHGW lediglich ein Rückhalt in abgedichteten Mulden mit Überlauf in die öffentliche Kanalisation vorgesehen (vgl. I.3.8.3 - Fachgutachten Regenentwässerung).
Der Geltungsbereich befindet sich im Einzugsgebiet von Gewässern 1. Ordnung (Teltowkanal, Spree). Sollte eine Einleitung von Regenwasser in die umliegenden Regenwasserkanäle erforderlich werden, beträgt die maximale Abflussspende 10 l/(s*ha) für die Fläche des kanalisierten bzw. durch das Entwässerungssystem erfassten Einzugsgebiets (AE,k). Die Einleitbeschränkung gilt als maximal zulässiger Drosselabfluss und ist bei mittelbaren Einleitungen in die Kanalisation unabhängig von der Jährlichkeit zu betrachten. (Hinweisblatt-BReWa-BE 2018). Nach Auskunft der Berliner Wasserbetriebe (BWB) gibt es keine darüber hinaus gehenden hydraulischen Restriktionen durch die Abflusskapazität der angrenzenden Regenwasserkanalisation.

Aufgrund der Lage des Geltungsbereichs im Wasserschutzgebiet Johannisthal (vgl. Kap. III.3.9, Nachrichtliche Übernahmen) darf die Versickerung von schwach belastetem Niederschlagswasser gemäß § 8 Abs. 1 Nr. 2 der Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal nur über die belebte Bodenzone erfolgen. Eine Versickerung darf darüber hinaus nur auf altlastenfreien Flächen vorgenommen werden. Laut Hydrologischem Gutachten (Gutachtenrecherche, envi sann GmbH, 12.09.2018) ist bei den beiden untersuchten Entwässerungsvarianten (Ableitung und dezentrale Versickerung) nur eine geringe Auswirkung auf die das Plangebiet teilweise unterströmenden LHKW-Fahne (Verursacher: S-Bahn-Hauptwerkstatt östlich der Görlitzer Bahn) zu erwarten. Es ergeben sich somit hieraus keine Einschränkungen oder Präferenzen zur Lage von Versickerungsanlagen im Plangebiet.

Bodenschutz

Im Hinblick auf die Gewährleistung der Funktionen des Naturhaushalts und des Bodens gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft eine Befestigung von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen ist. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig (**textliche Festsetzung Nr. 40**).

Aufgrund der Lage des Geltungsbereichs im Wasserschutzgebiet gilt die textliche Festsetzung Nr. 40 nicht für Zufahrten. Im Wasserschutzgebiet ist die Befestigung der von Kfz genutzten Flächen grundsätzlich wasserundurchlässig vorzusehen.

Altlasten

Die im Geltungsbereich vorhandenen eingetragenen Altlasten- bzw. Altlastenverdachtsflächen wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen (vgl. Kap. III.3.9 -Nachrichtliche Übernahmen -).

Wegen der bestehenden Bodenbelastung der Flächen wird auf Grundlage der Anforderungen der zuständigen Fachbehörde festgesetzt, dass auf den gekennzeichneten Altlastenflächen die festgesetzte Nutzung bis zur Bestätigung einer ausreichenden Bodensanierung oder der Durchführung bzw. des Abschlusses entsprechender alternativer Maßnahmen durch die zuständige Bodenschutzbehörde unzulässig ist. Dies gilt auch vor Errichtung von Verkehrsflächen (**textliche Festsetzung Nr. 41**).

Geh- und Radfahrrechte, Fahr- und Leitungsrechte

Zur planungsrechtlichen Sicherung einer guten quartiersinternen Vernetzung sowie einer angemessenen öffentlichen Zugänglichkeit des Plangebiets und zur Gewährleistung einer direkten Verbindung in den Landschaftspark und die angrenzenden Stadtquartiere für Fußgänger und Radfahrer wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt, dass die Flächen G1, G4 und G5 in einer Breite von 4,0 m mit einem Geh- und Radfahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit und die Flächen G2 und G3 in einer Breite von 2,5 m mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten sind (**textliche Festsetzung Nr. 42**). Darüber hinaus ist die Fläche G6 zwischen der Gemeinbedarfsfläche "Kindertagesstätte und sonstige soziale Infrastruktur" und der öffentlichen Grünfläche "Öffentlicher Spielplatz" in einer Breite von 2,5 m mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten (**textliche Festsetzung Nr. 43**). Für die Fläche G7 wird bestimmt, dass diese zwischen der Planstraße B und der südlichen Grenze des Geltungsbereichs in einer Breite von 5,0 m mit einem Geh- und Radfahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten ist (**textliche Festsetzung Nr. 44**).

Innerhalb der Flächen G1, G2 und G3 sowie G4 und G5 soll jeweils ein zusammenhängender Weg entstehen, welcher insbesondere der inneren Vernetzung des Gebiets zugutekommt. Innerhalb der Flächen G1, G4 und G5 soll dieser Weg ein Geh- und Radfahrrecht umfassen und daher eine Breite von mindestens 4,0 m erhalten. Innerhalb der Flächen G2 und G3 ist lediglich ein Fußweg vorgesehen und demnach eine Wegebreite von mindestens 2,5 m ausreichend. Der Fahrradverkehr soll hier über die parallel verlaufende Planstraße C geführt werden und ebenfalls über ein entsprechendes Wegerecht gesichert werden (s.u.). Der innerhalb der Fläche G6 zwischen der Gemeinbedarfsfläche "Kindertagesstätte und sonstige soziale Infrastruktur" und der öffentlichen Grünfläche "Öffentlicher Spielplatz" festgesetzte Fußweg soll ebenfalls eine Breite von mindestens 2,5 m aufweisen. Die zwischen der Planstraße B und der südlichen Grenze des Geltungsbereichs gelegene Fläche G7 soll der Nutzung als Geh- und Radweg sowie als mögliche Zuwegung für Versorgungsfahrzeuge zum Landschaftspark dienen. Daher soll hier ein mindestens 5,0 m breiter Weg hergestellt werden. Eine Verpflichtung zur Herstellung der Wege wird vertraglich mit den jeweiligen Grundstückseigentümern gesichert (vgl. auch Kap. III.3.12, Abwendungsvereinbarung).

Darüber hinaus wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt, dass die privaten Verkehrsflächen (Planstraßen C und D) mit einem Geh- und Radfahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit sowie mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten sind (**textliche Festsetzung Nr. 45**).

Aufgrund der Größe des neuen Stadtquartiers (ca. 1.800 WE) kommt eine Beschränkung der Nutzung der Geh- und Fahrrechte auf die Bewohner des neuen Quartiers nicht in Frage. Hier lässt sich keine Abgrenzung bilden, so dass auch die außerhalb des Plangebietes lebenden Nachbarschaften davon profitieren. Die Festsetzung von Geh- und Radfahrrechten zu Gunsten der Allgemeinheit dient somit der öffentlich-rechtlichen Sicherung der internen und externen Vernetzung und Zugänglichkeit des Areals und unterstreicht den erwünschten Charakter des neu entstehenden Quartiers als durchlässigen, erlebbaren Stadtraum. Zudem soll damit

eine weitergehende Vernetzung mit den angrenzenden Quartieren und dem nahegelegenen Landschaftspark gewährleistet werden.

Mit den in den textlichen Festsetzungen Nr. 42 bis 44 differenziert geregelten Mindestbreiten der Fuß- und Radwege wird den an die jeweiligen Flächen zu stellenden Nutzungsanforderungen entsprochen. So sollen auf den Flächen G1, G4 und G5 innerhalb der festgesetzten „Grünfuge“ Fuß- und Radweg gemeinsam geführt werden, wohingegen im Bereich der Flächen G2 und G3 zugunsten eines erhöhten Grünanteils lediglich der festgesetzte Fußweg innerhalb der „Grünfuge“ verläuft und der Fahrradverkehr über die parallel verlaufende Planstraße C geführt wird. Auch die private Verkehrsfläche der Planstraße D ist mit einem Geh- und Radfahrrecht für die Allgemeinheit belegt (vgl. textliche Festsetzung Nr. 45). Zur quartiersinternen Erschließung der öffentlichen Grünfläche „Öffentlicher Spielplatz“ wird auf der Fläche G6 ebenfalls ein 2,5 m breiter Fußweg gesichert. Der Weg soll über die Gemeinbedarfsfläche bis zum Segelfliegerdamm weitergeführt werden. Eine planungsrechtliche Sicherung eines Gehrechts zu Gunsten der Allgemeinheit auf dieser zukünftig öffentlichen, landeseigenen Fläche ist nicht erforderlich. Für die Fußwege wird eine Mindestbreite von 2,5 m festgesetzt. Die genaue Lage wird im Rahmen der Planumsetzung bestimmt.

Die Fläche G7 dient der internen und externen Anbindung des Quartiers an den Landschaftspark für Fußgänger und Radfahrer, so dass die Fläche mit einer Mindestbreite von 5 m festgesetzt wird.

Mittels der zeichnerisch erweiterten Festsetzung der mit Geh- und Radfahrrechten zu belegenden Flächen kann eine flexible, an die örtlichen Gegebenheiten angepasste Wegeführung ermöglicht werden. So sind die Flächen G1 bis G5 und G7 mit einer Breite von 6,0 m zeichnerisch festgesetzt, wohingegen die gemäß der textlichen Festsetzungen Nr. 42 und Nr. 44 tatsächlich herzustellende Wegbreite mit nur 4,0 m (G1, G4, G5), 2,5 m (G2, G3) bzw. 5,0 m (G7) festgesetzt ist. Die Fläche G6 wird zeichnerisch mit einer Breite von 4,0 m festgesetzt, die gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 43 tatsächlich herzustellende Wegbreite beträgt dagegen nur 2,5 m. Durch diese in den textlichen Festsetzungen Nr. 42 bis 44 geregelten Mindestbreiten kann sichergestellt werden, dass ausreichend Platz für den Fuß- und Radverkehr zur Verfügung steht. Die Privatnützigkeit der betroffenen Wegeflächen ist weiterhin gegeben, da durch die Wegeflächen ein zusammenhängender Weg entstehen soll, welcher insbesondere der inneren Vernetzung des Gebiets zugutekommt und in erster Linie den Bewohnern des Quartiers als Verbindungs-, Aufenthalts- und Bewegungsfläche dienen soll.

Die festgesetzten privaten Verkehrsflächen werden außerdem mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der für die Ver- und Entsorgung zuständigen Unternehmensträger belegt. So kann die Zugänglichkeit der Quartiere für die Ver- und Entsorgung ohne Einschränkungen gewährleistet werden und damit Störungspotenziale für Anwohner (z. B. durch unnötiges Rangieren von Müllfahrzeugen) in der Planungsumsetzung weitestgehend vermieden werden. Die überwiegende Privatnützigkeit der betroffenen Verkehrsflächen ist auch weiterhin gegeben.

Einfriedungen

Um Beeinträchtigungen des Erscheinungsbilds des neuen Quartiers zu vermeiden sowie um innerhalb der Entwicklungsmaßnahme wiedererkennbare Gestaltungselemente zu ermöglichen, werden die Zulässigkeit und die Gestaltung von Einfriedungen planungsrechtlich gesteuert. Die Einfriedungen sollen vom Erscheinungsbild her blickdurchlässig angelegt werden und so als gestalterisch-verbindende Elemente fungieren, die Sichtbeziehungen zwischen den Flächen weiterhin zulassen und damit - bei Erfüllung ihrer Funktion als Grundstücksbegrenzung - Offenheit und Transparenz vermitteln.

Aufgrund dieses besonderen Gestaltungsbedarfs wird auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 1 AGBauGB festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten und den Gewerbegebieten Einfriedungen als Zaun zulässig sind. Gleichermaßen ist eine Kombination von Mauern in einer Höhe von 0,4 m bis 0,5 m und /oder Pfeilern mit dazwischen befestigten Zaunelementen, d. h. über den Mauern und / oder zwischen den Pfeilern, zulässig. Sichtdichte Zaunelemente sind nicht zulässig. Von der Festsetzung ausgenommen sind die Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen p1 und p2, hier sind Einfriedungen unzulässig; dies gilt nicht entlang der Geltungsbereichsgrenze, der Verkehrsflächen sowie der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Grünverbindung“, hier können Einfriedungen in der festgesetzten Art zugelassen werden (**textliche Festsetzung Nr. 46**). Die festgesetzte Mindesthöhe von 40 bis 50 cm ist von einem Gestaltungskonzept aus dem Jahr 1999 für den Entwicklungsbereich abgeleitet und bezieht sich auf die historischen Mäuerchen mit Zaunelementen, die im Bereich der heutigen Entwicklungsmaßnahme weit verbreitet und somit ortsbildprägend waren.

Der Ausschluss von Einfriedungen innerhalb der Flächen p1 und p2 steht im Sinne der Aufenthaltsqualität des auf diesen Flächen festgesetzten Grünzugs und der Durchlässigkeit der einzelnen Teilflächen dieses Bereichs untereinander.
Entlang der Geltungsbereichsgrenze der Verkehrsflächen, sowie der öffentlichen Grünfläche, sind jedoch Einfriedungen in der festgesetzten Form zulässig, um hier eine angemessene Absicherung gegenüber diesen Flächen vornehmen zu können.

Mittels der textlichen Festsetzung Nr. 46 erfolgt kein grundsätzlicher Ausschluss von Einfriedungen in Richtung öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen, vielmehr werden grundlegende Regelungen zur Art der Einfriedungen getroffen, ergänzt um den Ausschluss von Einfriedungen innerhalb des festgesetzten Grünzugs (Flächen p1 und p2). Die festgesetzte Regelung von Einfriedungen begründet sich in den folgenden Aspekten:

- Möglichkeit einer klaren Abgrenzung des Geltungsbereichs von umliegenden öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen
- Berücksichtigung der Sicherheitsanforderungen der gewerblichen Nutzungen, Absicherung insbesondere produzierender Betriebe mit außenliegenden Lagerflächen, gegen ein Betreten durch Unbefugte
- Sicherung der Wohngebietsflächen entlang der Verkehrswege

Die festgesetzten Einschränkungen der zulässigen Art von Einfriedungen erfolgen neben den o. g. Ortsbildgründen auch aus ökologischen Gründen, da damit auch die Barrierewirkung von Einfriedungen für die innerhalb des Geltungsbereichs und im angrenzenden Landschaftspark lebenden Tiere abgemindert werden kann.

Von einer Regelung bezüglich der Einfriedungen für die Gemeinbedarfsfläche wird abgesehen, da insbesondere für Kindertagesstätten besondere funktionale Anforderungen bestehen, deren Berücksichtigung in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde im Rahmen der Umsetzung zu klären ist.

Bezugshöhe

Für die Baugebiete und die Fläche für den Gemeinbedarf wird als Höhenlage 35,2 m über NHN festgesetzt (**textliche Festsetzung Nr. 47**). Dies entspricht der Höhenlage der geplanten Verkehrsflächen, die aus dem in der Trinkwasserschutzzone III B für eine Niederschlagsversickerung notwendigen Mindestabstand zwischen Muldensohle und zeHGW resultiert. Das Geländeniveau ist im Anschluss an die zur Umsetzung der Planung erforderlichen Beräumung der Flächen entsprechend vorzubereiten.

Einteilung der Straßenverkehrsfläche

Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB wird festgesetzt, dass die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung nicht Gegenstand der Festsetzung ist (**textliche Festsetzung Nr. 48**).

Mittels der textlichen Festsetzung Nr. 48 wird die zeichnerische Festsetzung zur Verkehrsfläche konkretisiert. Die textliche Festsetzung dient der Klarstellung, dass die Ausgestaltung der Straßenprofile der im Geltungsbereich geplanten Verkehrsflächen nicht im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans geregelt wird. Diese wird im Zuge der Ausführungsplanung festgelegt.

Bisherige Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften

Mit der Festsetzung des Bebauungsplans 9-15a werden Teile des Geltungsbereichs des festgesetzten Bebauungsplans XV-68a-1 überplant. Daher wird festgesetzt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft treten (**textliche Festsetzung Nr. 49**).

3.9 Nachrichtliche Übernahmen

Denkmalbereich / Baudenkmale

Der im Geltungsbereich befindliche Denkmalbereich (Gesamtanlage) Segelfliegerdamm 1/45 - Flugzeugfabrik der Luftverkehrsgesellschaft Berlin-Johannisthal GmbH - mit seinen ausgewiesenen Baudenkmalen ist gemäß § 2 Abs. 1 bis 3 DSchG Bln geschützt und wird daher zeichnerisch und textlich (**nachrichtliche Übernahme Nr. 1**) in den Bebauungsplan 9-15a übernommen.

Die innerhalb des Denkmalbereichs gelegenen Baudenkmale sind im Einzelnen:

Titel	Bezeichnung gemäß Denkmalliste Berlin	Bezeichnung im Bebauungsplanverfahren (s. Anhang C.3)
Fabrikhallen	Gebäude 1-4	Hallen 1-4
Schmiede und Wohlfahrtsgebäude	Gebäude 5	Gebäude 5a, 5b und 5c
Fabrikhalle	Gebäude 6	Halle 6
Verwaltungsgebäude mit Produktionshalle	Gebäude 7, 7A	Gebäude 16, Halle 7
Pförtnerhäuschen mit Einfriedung		Gebäude 17
Feuerwehr		Gebäude 27
Versuchshalle	Gebäude 52	Gebäude 52

Aufgrund des schlechten Zustands des Gebäudebestands im Denkmalbereich erfolgte bereits im Oktober 2015 eine Abstimmung mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden zum weiteren Umgang mit der vorhandenen denkmalgeschützten Bausubstanz. Die Vereinbarungen wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Juli 2018 konkretisiert. Im Ergebnis wurde für die im Geltungsbereich aktuell vorhandenen Baudenkmale Folgendes vereinbart:

Hallen 1-3: Die Gebäude können aufgegeben werden. Ein Erhalt der Hallen ist nicht möglich und wird seitens der Denkmalpflege auch nicht gefordert.

SenSBW

Halle 4: UD verweist auf das Ergebnis des Gutachterverfahrens und fordert, dass - sofern ein Erhalt der Halle 4 nicht möglich ist - eine Neubebauung entsprechend der Kubatur der Halle 4 mit ihrer basilikalen dreigeteilten Dachform durch Festsetzung einer entsprechenden Höhenstaffelung planungsrechtlich zu sichern ist.

Gebäude 5a-5c: Der Erhalt der ehemaligen Schmiede ist für die Denkmalpflege unverzichtbar. Daher soll Gebäude 5a auf jeden Fall und Gebäude 5b, sofern der Erhalt ökonomisch abbildbar ist, erhalten werden. Da der Gebäudeteil 5c stark verfallen ist, wird sein Erhalt nicht mehr zwingend gefordert.

Halle 6: Der noch nicht eingestürzte Teil der ehemaligen Fabrikhalle soll erhalten werden.

Halle 7: Der geplante Neubau im Bereich der ehemaligen Halle 7 soll sich an dem Ergebnis des städtebaulichen Gutachterverfahrens orientieren und darf in seiner Erscheinung gegenüber der denkmalgeschützten Bausubstanz nicht zu dominant wirken. Die Firsthöhe des zwingend mit einem Satteldach vorzusehenden Neubaus soll die des denkmalgeschützten Verwaltungsgebäudes deutlich unterschreiten.
Gemäß Schreiben der Unteren Denkmalschutzbehörde vom 01.07.2020 kann in Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt einem Neubau höher als der First des ehem. Verwaltungsgebäudes nicht zugestimmt werden. Bereits eine dem First entsprechende Höhe stellt eine Verunklärung der historischen Situation dar, eine noch höhere Bebauung würde darüber hinaus den Umgebungsschutz des Verwaltungsgebäudes selbst betreffen und würde das Erscheinungsbild erheblich beeinträchtigen. Demzufolge ist die Höhe des Neubaus anstelle der Halle 7 mit max. 3 Geschossen und einer der Höhe des ehem. Verwaltungsgebäudes deutlich untergeordneten absoluten Höhe festzusetzen.

Gebäude 16: Das ehemalige Verwaltungsgebäude ist zu erhalten.

Gebäude 17: Das ehemalige Pförtnerhäuschen (einschließlich Einfriedung) ist zu erhalten.

Gebäude 27: Die ehemalige Feuerwache ist im Jahr 2003 bis auf die Grundmauern abgebrannt. Die Denkmalschutzbehörde hat einem Abbruch zugestimmt, die Entlassung aus dem Denkmalschutz erfolgt jedoch erst nach Festsetzung des Bebauungsplans 9-15a und nach vollzogenem Abriss. Gleiches gilt für die Halle 52.

Halle 52: Die ausgebrannte und weitgehend eingestürzte Versuchshalle wurde von der Denkmalpflege aufgegeben. Ein Erhalt der als Baudenkmal unter Schutz stehenden Halle wird nicht gefordert.

Halle 53: Die ehemalige Produktionshalle ist nicht als Einzeldenkmal geschützt, besitzt jedoch eine besondere Dachkonstruktion und ist Teil des Denkmalbereichs. Da gemäß einer Plausibilitätsprüfung die Tragfähigkeit der Deckenkonstruktion in Frage steht, wurde dem Abriss des Gebäudes zugestimmt.

In Abstimmung mit den zuständigen Behörden wurde vereinbart, dass die Baudenkmale 5a, 5b, 6 (teilweise), 16 und 17 erhalten werden sollen.

Satzung

Auf Hinweis der Unteren Denkmalschutzbehörde sollen die Gebäude, die im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung voraussichtlich erhalten bleiben, in ihrer Struktur als Ensemble wahrnehmbar bleiben. Dies soll u. a. durch einen entsprechenden Abstand der Neubebauung und reduzierte Gebäudehöhen erzielt werden.

Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt gemäß Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal vom 31.08.1999 (GVBl. S. 522), geändert durch Verordnung vom 06.04.2009 (GVBl S. 168) überwiegend in der Schutzzone III A und teilweise in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Johannisthal. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist für die betroffenen Flächen der Schutzzone III A künftig ein geringerer Schutzstatus erforderlich und diese Flächen unterliegen daher im Vollzug den Regelungen für Schutzzone III B.
Die Ver- und Gebote der Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal sind zu beachten. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) regelt zusätzlich Aspekte der Niederschlagswasserversickerung und ist ebenfalls zu beachten.

Die Lage des Geltungsbereichs innerhalb der Wasserschutzzone III A und III B des Wasserschutzgebiets Johannisthal wird nachrichtlich durch Signatur in die Planzeichnung des Bebauungsplans 9-15a sowie durch textliche Aufführung übernommen (**nachrichtliche Übernahme Nr. 2**).

Altlastenflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs finden sich aufgrund der Vornutzung umfangreiche Altlasten- bzw. Altlastenverdachtsflächen (vgl. Kap. II.2.1.3). Da für Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, eine Kennzeichnungspflicht besteht, wurden die im Bodenbelastungskataster Berlin (BBK) erfassten Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Bei Umsetzung des Bebauungsplans bestehen aus Sicht der zuständigen Fachbehörde (SenUMVK II C) folgende Anforderungen:

- Die Standorte der Grundwasserreinigungsanlagen (GWRA) sind nachhaltig zu sichern.
- Der Erhalt der technischen Infrastruktur der mittel- und langfristigen Boden- und Grundwassersanierung ist zu gewährleisten.
- Der Erhalt bzw. ein Neubau der Grundwassermessstellen, die mittel- bis langfristig für die Gefahrenbewertung der Bodenschutzbehörde genutzt werden, ist zwingend sicherzustellen.
- Um den erforderlichen Sanierungsumfang und die Sanierungszielwerte für die einzelnen Wirkungspfade im Rahmen der Gefahrenabwehr festzulegen, sind weitergehende Bodenuntersuchungen zur Ausweisung und Beseitigung von Informationsdefiziten zur Schadstoffbewertung im Komplex Boden und Grundwasser in Abstimmung mit der zuständigen Bodenschutzbehörde durchzuführen.
- Bei Baumaßnahmen jeglicher Art (Abbruch, Erdaushub, etc.) ist vorab die Bodenschutzbehörde zu beteiligen.
- Bei Baumaßnahmen im kontaminierten Bereich sind generell die Abfall-, Immissionsschutz- und Wasserbehörde sowie das Landesamt für Arbeits-, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit (LAGetSi) zu beteiligen.
- Während der Baumaßnahmen sind nach Freilegung von Baugrubensohlen nach Maßgabe der Bodenschutzbehörde Sohl- und Wandbeprobungen durchzuführen.
- Ein Wiedereinbau von standorteigenen Böden ist nach vorheriger Einstufung durch die Abfallbehörde (SenUMVK, I B) nur durch die zuständige Bodenschutzbehörde zulässig.

SenSBW

- Freiflächen und sensibel genutzte Flächen sind nach den Vorgaben des § 12 der Bundesbodenschutzverordnung so aufzubauen, dass eine unbelastete durchwurzelbare Bodenschicht vorliegt, bzw. sensible Nutzungen ungefährdet erfolgen können.
- Aufgrund der Komplexität der umzusetzenden Gefahrenabwehrmaßnahmen am Standort der ehemaligen *VEB Kühlautomat Berlin* sowie der teilweise großflächigen Umnutzungsplanung hin zum sensiblen Wohnungsbau ist das Gesamtprojekt durch einen Sachverständigen nach § 18 Bundesbodenschutzgesetz zu begleiten.

3.10 Hinweise

Pflanzliste

Bei der Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 28 bis 37 sowie bei der Bepflanzung und Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen wird die Verwendung von Arten der in der Begründung beigefügten Pflanzliste empfohlen (**Hinweis Nr. 1**). Die genannten Gehölze, Gräser und Kräuter sind auf die örtlichen Standortbedingungen und Gestaltungsanforderungen des Plangebiets abgestimmt. Die Pflanzliste beschränkt sich auf stark generalisierende Angaben, damit in der Ausführungsplanung ausreichend Entscheidungsspielraum gegeben ist. Sie ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Die bezüglich der Lärmkontingentierung innerhalb der Gewerbegebiete zu Grunde gelegte DIN 45691 wird in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen zur Einsichtnahme bereitgehalten (**Hinweis Nr. 2**).

SenSBW

3.11 Flächenbilanz

Der Bebauungsplan enthält folgende Flächenverteilung*):

Bezeichnung	Bebauungsplan 9-15a						
	Flächen-größe (m²)	Flächen-anteil in %	GRZ	GR (m²)	GFZ	GF (m²)	GRZ 2
Gewerbegebiete (GE)	**77.790**	**36,4 %**	**0,6**	**46.675**	**1,96**	**152.770**	**0,72**
davon GE 1	33.205	15,5 %	0,6	19.925	2,1	69.730	0,72
davon GE 2.1	12.645	5,9 %	0,6	7.585	1,4	17.705	0,72
davon GE 2.2	10.015	4,7 %	0,6	6.010	2,0	20.030	0,72
davon GE 3 *mit Anpflanzbindung belegt*	14.545 *1.525*	6,8 %	0,6	8.725	2,1	30.545	0,72
davon GE 4 *mit Anpflanzbindung belegt*	7.380 *740*	3,5 %	0,6	4.430	2,0	14.760	0,72
Allgemeine Wohngebiete (WA)	**100.865**	**47,2 %**	**0,40**	**40.813**	**1,81**	**182.350**	**0,61**
davon freifinanziert	***75.400***	**35,3 %**	***0,41***	***30.627***	***1,85***	***139.823***	***0,61***
davon WA 1 *mit GFL belegt* *mit Anpflanzbindung belegt*	7.990 *315* *2.625*	3,7 %	0,39	3116	1,73	13.823	0,62
davon WA 2.1	4.945	2,3 %	0,37	1.825	0,97	4.795	0,55
davon WA 2.2 *mit GFL belegt* *mit Anpflanzbindung belegt*	6.805 *175* *1.930*	3,2 %	0,55	3.735	1,19	8.100	0,69
davon WA 3 *mit GFL belegt* *mit Anpflanzbindung belegt*	25.465 *465* *1.665*	11,9 %	0,4	10.186	1,67	42.527	0,61
davon WA 4 *mit Anpflanzbindung belegt*	10.075 *440*	4,7 %	0,4	4.030	2,1	21.158	0,6
davon WA 5 *mit GFL belegt* *mit Anpflanzbindung belegt*	10.990 *275* *1.850*	5,1 %	0,39	4.286	2,05	22.530	0,63
davon WA 6 *mit GFL belegt* *mit Anpflanzbindung belegt*	10.920 *325* *680*	5,1 %	0,39	4.259	2,24	24.461	0,62
davon WA 7 *mit GFL belegt* *mit Anpflanzbindung belegt*	9.420 *415* *1.535*	4,4 %	0,39	3.674	2,2	20.724	0,62
davon WA 8 *mit Anpflanzbindung belegt*	14.255 *1.425*	6,7%	0,4	5.702	1,7	24.234	0,6
Gemeinbedarfsfläche	**7.510**	**3,5 %**	**0,28**	**2.125**	**0,28**	**2.125**	**0,42**
Öffentliche Grünflächen	**4.775**	**2,2 %**					
davon Spielplatz	2.080	1,0 %					
davon Grünverbindung	2.695	1,2 %					
Öffentliche Verkehrsflächen	**17.705**	**8,3 %**					
davon Straßenverkehrsfläche	17.100	8,0 %					
davon Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	605	0,3 %					
Private Verkehrsflächen	**5.260**	**2,5 %**					
mit GFL belegt	*5.260*						
Gesamtfläche	**213.905**	**100 %**					

*) Werte gerundet

GmSBV

3.12 Abwendungsvereinbarung, Kaufvertrag

Da der vorliegende Bebauungsplan 9-15a im Entwicklungsbereich „Berlin-Johannisthal / Adlershof“ liegt, greifen die Regelungen des besonderen Städtebaurechts. Gemäß § 166 Abs. 3 BauGB besteht eine generelle Verpflichtung der Gemeinde, die Grundstücke im Entwicklungsbereich anzukaufen. Von der Grunderwerbspflicht kann abgewichen werden, sofern der Eigentümer bereit und in der Lage ist, sein Grundstück entsprechend den Zielen und Zwecken der Entwicklungsmaßnahme, die durch die verbindliche Bauleitplanung konkretisiert werden, zu entwickeln. Für die durch die Entwicklungsmaßnahme bedingte Erhöhung des Bodenwerts hat der Eigentümer einen Ausgleichsbetrag an Berlin zu entrichten. Die Verpflichtung zur fristgemäßen Umsetzung der Planungsziele sowie der zu zahlende Ausgleichsvertrag werden zwischen Berlin und dem Eigentümer vertraglich gesichert.

Mit einer im Jahr 2016 zwischen Berlin und den Vertretern der Eigentümerin unterzeichneten Grundlagenvereinbarung wurden die Grundlagen für die Entwicklung des Vertragsgebiets festgelegt. Neben der angestrebten Nutzungsverteilung und der groben Erschließungsstruktur wurde in diesem Rahmen auch vereinbart, dass Berlin Teilflächen, insbesondere zur Herstellung der öffentlichen Erschließung und zur Entwicklung von Gewerbeflächen, erwirbt.

Auf Basis der Grundlagenvereinbarung wurden eine Abwendungsvereinbarung für die im Eigentum der Erbengemeinschaft verbleibenden Wohnbauflächen sowie ein Kaufvertrag für die von Berlin anzukaufenden Flächen unterzeichnet.

Wesentliche Regelungsinhalte der Abwendungsvereinbarung umfassen die Verpflichtungen der Eigentümer:

- die Wohnbebauung abschnittsweise in vereinbarten Zeiträumen zu errichten
- der angemessenen städtebaulichen und architektonischen Qualität der zukünftigen Bebauung durch konkurrierende oder andere Auswahlverfahren in ausreichender Weise Rechnung zu tragen
- zum Bau der Planstraßen C und D entsprechend der von Berlin vorliegenden Erschließungsvorplanung; durch diese Regelung wird gewährleistet, dass die Privatstraßen entsprechend der Vorplanung als Mischverkehrsflächen gestaltet werden. Dadurch wird sichergestellt, dass die betreffenden Verkehrsflächen mit einer maximal zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h befahren werden können.
- zur Herstellung der im Bebauungsplan mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Teilflächen als öffentlich zugängliche Fuß- und Radwege im Einvernehmen mit Berlin
- zur Herstellung der Pflanzbindungsflächen p1 und p2 als Grünzug mit einer öffentlich zugänglichen Wegeverbindung entsprechend einem von ihm im Einvernehmen mit Berlin zu erarbeitenden Gestaltungskonzepts.

Abwendungsvereinbarung und Kaufvertrag erlangen mit Zustimmung des Abgeordnetenhauses zum B-Plan 9-15a Wirksamkeit.

4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Der Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten, dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen sowie zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden insbesondere folgende öffentliche und private Belange beachtet sowie gegeneinander und untereinander abgewogen:

SenSBW

Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Mit den Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung können die Voraussetzungen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Geltungsbereich und in dessen unmittelbarem Umfeld geschaffen und trotz teilweise erhöhter Nutzungsmaße gewährleistet werden. In den festgesetzten Gewerbegebieten wird zum Schutz der umliegenden bestehenden und geplanten Wohnnutzungen die Zulässigkeit der Emissionen auf ein wohnverträgliches Maß begrenzt. Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung gewährleisten, dass umfangreiche nicht bebaubare Flächen auf den Grundstücken geschaffen werden bzw. erhalten bleiben, die gemäß § 8 Abs. 1 der Berliner Bauordnung gärtnerisch anzulegen sind. Damit kann ein durchgrüntes Wohn- und Arbeitsumfeld gesichert werden.

Die Festsetzungen zur Anlage öffentlich zugänglicher Grün- und Freiflächen sowie zur Gebietsdurch- und -begrünung tragen darüber hinaus weiterhin dazu bei, dass geplante und vorhandene Nutzungen mit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, den Erfordernissen des Umweltschutzes sowie mit den städtebaulichen Zielsetzungen in Einklang gebracht werden.

Aufgrund der vorhandenen Belastung durch Verkehrslärm entlang des Segelfliegerdamms und der bestehenden deutlichen Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) ist die Festsetzung von Immissionsschutzmaßnahmen erforderlich, um wesentliche Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu vermeiden. Hinzu kommt die vorhandene und künftige Lärmbelastung, die neben den umliegenden planungsrechtlich gesicherten Gewerbenutzungen und den im Geltungsbereich zulässigen gewerblichen Nutzungen auch die Immissionen durch die angrenzende Sportplatznutzung sowie die umliegenden Straßen umfasst. Die konkrete Immissionsbelastung sowie die erforderlichen Schutzmaßnahmen wurden in einer schalltechnischen Untersuchung gutachterlich ermittelt, die Ergebnisse sind in die Planung eingeflossen (vgl. Kap. I.2.3.2). Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden entsprechende Festsetzungen zum Immissionsschutz in den Bebauungsplan aufgenommen.

Als mittelbare Auswirkungen sind auch die Auswirkungen der Planung auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse der Nachbarschaft (u.a. Lärmbeeinträchtigung) zu betrachten. So ist zum einen mit der Revitalisierung der Gewerbeflächen und zum anderen durch die mit der festgesetzten Wohnnutzung verbundene zusätzliche Zahl an Einwohnern eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens im betreffenden Bereich verbunden, aus der Lärmbeeinträchtigungen für die Anwohner resultieren könnten. Grundsätzlich fügt sich die vorliegende Planung nach Art und Maß der Nutzung jedoch in das Umfeld ein. Die aufgrund des Einwohnerzuwachses entstehenden Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen werden als verträglich und zumutbar eingeschätzt, zumal die Umnutzung von Teilen der ehemaligen Gewebefläche in eine Wohnbaufläche und die Beseitigung eines deutlichen städtebaulichen Missstands sowohl im öffentlichen als auch im privaten Interesse der umliegenden Gebiete steht.

Dies gilt insbesondere für die Bestandsnutzungen auf der dem Geltungsbereich gegenüberliegenden Seite des Segelfliegerdamms, bestehend aus Wohnen, Einzelhandel und einer Polizeidienststelle, die bei Fortsetzung des bislang geltenden Planungsrechtes als faktisches Gewerbegebiet mit entsprechenden gewerblichen, aber auch verkehrlichen (Gewerbeverkehr, hoher Lkw-Anteil, ggf. mit Kühlaggregaten) Immissionen rechnen müssten, die durch die Festsetzung von Wohngebieten entfallen. Darüber hinaus bildet die gegenüberliegende Bebauung abschirmende Strukturen aus, auch wenn nicht jeder Gebäudeblock geschlossen ist. Dies Ermöglicht ruhige Außenräume für die Erholung und ruhige Aufenthaltsräume bei durchgesteckten Wohnungen. Ggf. kann der notwendige Schallschutz durch den Einbau von schallgedämmten Fenstern aus dem Berliner Schallschutzfensterprogramm unterstützt werden.

Zu einer die Grenzen der Gesundheitsgefährdung erstmals überschreitenden Erhöhung der Lärmwerte in Folge der Festsetzungen des Bebauungsplans 9-15a kommt es entlang des Segelfliegerdamms nicht. Lediglich für die Gebäude Köpenicker Straße 1 südwestlich und Groß Berliner Damm 73a nördlich des Geltungsbereichs sind mit der Planung erstmalige Überschreitungen der Grenze zur Gesundheitsgefährdung bezüglich der nächtlichen Verkehrslärmbelastung verbunden. Das Gebäude Groß Berliner Damm 73a befindet sich allerdings in einem festgesetzten Gewerbegebiet und wird gewerblich genutzt, so dass ein nächtlicher Schutzbedarf zum Schlafen nicht besteht. Diese Überschreitungen können durch das nächtliche Abschalten der geplanten Lichtsignalanlage (LSA) am Knotenpunkt Segelfliegerdamm / Planstraße B vermieden werden. Als weitere mögliche Maßnahme zur Reduzierung der Verkehrslärmbelastung bietet sich die Anordnung von Tempo 30 innerhalb der Nachtstunden an. Zudem besteht bei einer hohen Schallbelastung die Möglichkeit der Förderung von Schallschutzfenstern durch das Land Berlin.

Bodenschutz / Altlasten

Die im Geltungsbereich vorhandenen Bodenverunreinigungen sollen den festgesetzten Nutzungen entsprechend beseitigt werden. Sie stellen bei sachgerechter Beseitigung keine Gefährdung für die zukünftigen Nutzer dar (vgl. Kap. I.2.3.2, Altlasten). Die vorherige Beseitigung der Altlasten ist entsprechend der Textlichen Festsetzung Nr. 41 sichergestellt.

Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Die allgemeinen Wohnbedürfnisse sollen durch die Festsetzung von Baugebieten, die vorwiegend dem Wohnen dienen (Allgemeine Wohngebiete) eine besondere Gewichtung erfahren. Mit den Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden im Bebauungsplan u. a. die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von insgesamt ca. 1.800 Wohneinheiten geschaffen. Ein Teil dieser Wohnungen soll von einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft errichtet werden. Damit wird auch dem Ziel der Schaffung von Planungsrecht für kostengünstigen Wohnungsbau nachgekommen. Für den überwiegenden, in Privateigentum verbleibenden Teil der Flächen werden die Eigentümer im Rahmen einer Abwendungsvereinbarung zur Realisierung der Wohnungen innerhalb einzuhaltender Fristen vertraglich verpflichtet. Die Umsetzung der im Geltungsbereich zulässigen Wohnnutzung trägt somit zu einer Entlastung des Berliner Wohnungsmarkts bei.

Belange von jungen Menschen und Familien

Mit der Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte und sonstige soziale Infrastruktur“ sowie eines Kinderspielplatzes im Quartierszentrum wird den Belangen von Kindern und Familien in besonderer Weise Rechnung getragen

Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung, Belange des Sports und von Freizeit und Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)

Mit der Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten im vorgesehenen Umfang wird auch ein zusätzlicher Bedarf an sozialer Infrastruktur ausgelöst werden. Die zur Deckung des mit der Planung entstehenden zusätzlichen Bedarfs an Kita-Betreuungsplätzen erforderlichen Kindertagesstätten sollen im Plangebiet realisiert werden. Festgesetzt ist eine Gemeinbedarfsfläche zur Errichtung einer Kindertagesstätte sowie sonstiger sozialer Infrastrukturen. Für die zulässigen rd.1.800 Wohneinheiten werden nach Aussage der bezirklichen Fachbehörde vom 02.03.2020 insgesamt 176 Betreuungsplätze benötigt. Nach aktuellem Planungsstand werden mit der geplanten Errichtung einer Kindertagesstätte in der ehemaligen Halle 6 zwischen 130 und 140 Betreuungsplätze im Geltungsbereich geschaffen. Darüber hinaus soll auf dem Grundstück (WA 3), das an eine städtische Wohnungsbaugesellschaft weiterveräußert werden soll, die Errichtung einer weiteren, integrierten Kinderbetreuungseinrichtung zur Deckung des verbleibenden Bedarfs geprüft werden.

Neben dem zusätzlichen Bedarf an Kita-Betreuungsplätzen entsteht gemäß Aussage der zuständigen Bezirks- und Landesbehörden (Schreiben BA Treptow-Köpenick, FB Schule vom 05.03.2020 und Schreiben SenBJF vom 09.03.2020) durch die Planung auch ein Bedarf an Grundschulplätzen, der über Bestandsangebote bzw. die bisher geplanten Schul-Neubauten im Umfeld des Plangebiets nicht vollständig abgedeckt werden kann.

Laut Aussage des bezirklichen Schulamts ergibt sich aus den geplanten ca. 1.800 Wohneinheiten ein zusätzlicher Bedarf von 216 Schulplätzen bzw. 1,5 Zügen. Der Geltungsbereich liegt in der Grundschulplanungsregion Johannisthal (2), für eine Kapazitätsbetrachtung der Schulplatzversorgung ist jedoch eine übergreifende Betrachtung der Grundschulplanungsregionen Johannisthal (2) und Adlershof / Spindlersfeld (4) erforderlich. Die umliegenden Grundschulen sind demnach nicht in der Lage, diese Kapazitäten bereitzustellen. Ab dem Schuljahr 2025/26 übersteigen die Schülerzahlen im Prognoseraum I (Alt-Treptow, Plänterwald, Baumschulenweg, Johannisthal) die vorhandenen Schulplätze. Auch nach dem Schuljahr 2028/29 erwartet der Bezirk weiter steigende Schülerzahlen. Maßnahmen in den beiden Regionen durch den Neubau der Gemeinschaftsschule am Eisenhutweg (09Kn0l) mit dreizügiger Primarstufe sowie die Erweiterung der Melli-Beese-Schule (09G06), der Heide-Schule (09G09), der Schule in der Köllnischen Vorstadt (09G18) und der Grundstufe der Anna-Seghers-Schule (09K02) wurden in ihrer Gesamtheit für einen Ausgleich des Defizites seitens des Bezirkes allein als nicht ausreichend erachtet. Daher soll ein im Ergebnis einer vergleichenden Standortuntersuchung ermittelter neuer Grundschulstandort in dem unmittelbar südöstlich an das Plangebiet angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-15b planungsrechtlich gesichert werden. Die dazu erforderliche Änderung der derzeit als Gewerbe festgesetzten Teilfläche des Bebauungsplans 9-15b (festgesetzt am 15.11.2016) wurde mit Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 9-15b-1 am 25.02.2020 eingeleitet.

Im Zuge des Schulbaumonitorings 2020 wurde erstmals die im Jahr 2019 geänderte Berechnungsmethodik der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie (SenBJF) für die Schulbedarfsprognose angewandt, wodurch die Schulplatzbedarfe generell geringer ausfallen. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass der geplante Schulstandort weiterhin erforderlich sein wird, so dass das Bebauungsplanverfahren 9-15b-1 entsprechend fortgeführt werden wird.

Bezüglich der weiterführenden Schulen bestehen keine festgelegten Einzugsbereiche, in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich werden aber weiterführenden Schulplätze in der geplanten Gemeinschaftsschule am Eisenhutweg geschaffen.

Neben der gesonderten Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte sowie weiteren sozialen Infrastruktureinrichtungen sind soziale und kulturelle Einrichtungen in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässig, so dass die Errichtung weiterer Einrichtungen im Geltungsbereich planungsrechtlich grundsätzlich möglich ist.

Hinsichtlich öffentlicher Grünflächen ist das Bebauungsplangebiet als ausreichend versorgt zu bewerten. So liegt der 65 ha große Landschaftspark Johannisthal unmittelbar südöstlich des Geltungsbereichs und verfügt über direkte Fuß- und Radwegeanbindungen an den umliegenden Siedlungsbereich. Das etwa 26 ha große Naturschutzgebiet im Inneren des Parks ist von den überwiegend öffentlich zugänglichen sogenannten Fugen und einer etwa 2 km langen umlaufenden Parkpromenade umgeben, entlang der sich im Osten, Norden und Westen sogenannte Aktivkammern für Spiel, Sport und Erholung aufreihen. Gemäß Umweltatlas Berlin (SenSW, FIS-Broker, Kartenanzeige “Versorgung mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünanlagen 2016 (Umweltatlas)“, letzter Zugriff Nov. 2019) gelten die umliegenden Siedlungsgebiete als mit wohnungsnahen Grünflächen versorgt; der Anteil an privaten bzw. halböffentlichen Grünflächen in den Wohngebieten variiert dabei zwischen gering und hoch. Gemessen wird der Versorgungsgrad in einem 500 m-Radius um die Grünanlage. Da die festgesetzten Wohngebiete in diesem Bereich liegen und die Einwohnerzahl im Umkreis des

Landschaftsparks eher niedrig ist, ist von einer guten Versorgung des neuen Quartiers auszugehen. Zudem befindet sich neben dem Landschaftspark Johannisthal auch die Königsheide als zweite große Grünfläche, die als siedlungsnaher Freiraum bewertet wird, in einem Einzugsbereich von rd. 1.500 m zum Geltungsbereich. Grundsätzlich erfüllt ein siedlungsnaher Freiraum immer auch die Funktion eines wohnungsnahen Freiraums. Die Versorgung der bestehenden und neu geplanten Wohngebiete gilt somit als gut.

Der durch den Bebauungsplan 9-15a entstehende zusätzliche Bedarf an öffentlichen Spiel- und Freiflächen soll gemäß Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zum Teil innerhalb des Plangebiets und zum Teil auf den Flächen des Landschaftsparks Johannisthal gedeckt werden. Im Sinne der Versorgung mit öffentlichen Spiel- und Freiflächen wird innerhalb des Geltungsbereichs gegenüber der Einmündung von Wald- und Engelhardtstraße in den Segelfliegerdamm eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die t, neben der Gebietsversorgung auch als öffentliche Grünverbindung dient und die Freiflächenverknüpfung zwischen den Bestands- und den geplanten Wohnquartieren ermöglicht. Zudem wird im Zentrum des geplanten Wohnquartiers eine als öffentlicher Spielplatz bestimmte Grünfläche festgesetzt. Aufgrund der vollständigen Lage des festgesetzten Wohnquartiers innerhalb des 500 m-Radius‘ um den Landschaftspark Johannisthal kann der mit der vorliegenden Planung entstehende Bedarf an wohnungsnahen Grünflächen vollständig gedeckt werden. Eine Kompensation bereits bestehender Defizite an wohnungsnahen Grünflächen im Umfeld des Geltungsbereichs ist nicht erreichbar und kann auch nicht Ziel der Planung sein. Jedoch wird die Versorgung der umliegenden Wohngebiete mit den im Geltungsbereich festgesetzten öffentlich zugänglichen Grün- und Freiflächen faktisch verbessert.

Für die Deckung des im Rahmen der aktuellen baulichen Entwicklungen in den Berliner Bezirken - u. a. auch der vorliegenden Planung - entstehenden Bedarfs an übergeordneten sportlichen Infrastruktureinrichtungen ist im Rahmen der Sportentwicklungsplanung des Landes bzw. des Bezirks Sorge zu tragen.

Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile und zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)

Die geplante Revitalisierung des ehemaligen Gewerbeareals durch ein gleichwertiges Nebeneinander der Wohn- und Gewerbenutzungen trägt zur Erneuerung und Fortentwicklung des Ortsteils Johannisthal im Sinne der für den Entwicklungsbereich „Berlin-Johannisthal / Adlershof“ festgelegten Entwicklungsziele bei und leistet einen wesentlichen Beitrag zu einer Aufwertung des gesamten Bereichs und seiner Umgebung.

Die festgesetzte Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandel in den Gewerbegebieten entsprechend dem bezirklichen Einzelhandelskonzept ist zum Schutz der Zentren von Relevanz. Mit der Einzelhandelssteuerung soll einerseits der gewerblichen Entwicklung der Vorrang gegenüber Angeboten des Handels gegeben werden. Andererseits soll der Einzelhandel in die nächstgelegenen Stadt- und Ortsteilzentren (u. a. Zentrum Schöneweide, Dörpfeldstraße) gelenkt und eine dortige Konzentration gewährleistet werden, um insbesondere die Nahversorgungszentren zu stabilisieren und damit die Grundversorgung der Bevölkerung absichern zu können.

Belange von Baukultur, Denkmalschutz und Ortsbildpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Die bauliche Entwicklung der brachliegenden ehemaligen Gewerbefläche steht im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Zudem führt die Bebauung einer innerstädtischen Brachfläche auch zur Aufwertung des Umfelds und dient somit der Ortsbildpflege. Die im Umfeld des Plangebiets vorhandene Bebauungsstruktur ist insgesamt sehr heterogen. Zwar liegen die im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-15a festgesetzten Dichten teilweise über den Obergrenzen des § 17 BauNVO, entsprechen jedoch den Planungszielen des Landes Berlin für diesen Bereich und sind als verträglich einzustufen.

Den Belangen der Ortsbildpflege wird auch durch die Grünfestsetzungen und Festsetzungen zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Mindestbegrünung der Grundstücke, Begrünung der Stellplätze, planungsrechtliche Sicherung der Vorgartenbereiche) sowie den Festsetzungen zu Werbeanlagen (Beschränkung auf Werbeanlagen an der Stätte der Leistung und auf der überbaubaren Grundstücksfläche) Rechnung getragen.

Eine Berücksichtigung der Belange von Baukultur, Denkmalschutz und Ortsbildpflege erfolgt im Zuge der Planung insbesondere durch den zustandsbedingt nur teilweisen Erhalt der denkmalgeschützten Gesamtanlage mit der Sanierung und Umnutzung einiger denkmalgeschützter Gebäude, einer sich an dem historischen Erscheinungsbild orientierenden Neubebauung im Denkmalbereich sowie der Integration des anzupassenden Denkmalbereichs in das geplante Wohngebiet. Der Erhalt der in Abstimmung mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden festgelegten Teile der verbliebenden denkmalgeschützten Gebäudesubstanz steht ebenso im öffentlichen sowie privaten Interesse wie die Beseitigung eines aufgrund von langjährigem Leerstand und zunehmendem Verfall bestehenden städtebaulichen Missstands.

Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen (§ 1a Abs. 3 BauGB)

Die Belange des Umweltschutzes finden im vorliegenden Bebauungsplanverfahren Berücksichtigung.

Die im Plangebiet vorhandenen umfangreichen Altlasten sollen im Zuge der Beräumung und Baulandvorbereitung saniert und damit eine potenziell bestehende Gefährdung der Umwelt beseitigt werden. Ebenso werden die Belange des Biotop- und Artenschutzes im Bebauungsplan berücksichtigt.

Die in Folge der Planung entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die damit verbundenen erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens fachgutachterlich ermittelt und durch entsprechende Ausgleichsfestsetzungen rechtsverbindlich geregelt (vgl. Kap. II).

Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Die Belange der Wirtschaft und die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung wurden im Rahmen der Abwägung gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Die Nutzungsmischung berücksichtigt das öffentliche Interesse der ausreichenden Wohnraumversorgung in angemessenem Umfang. Den Belangen der Wirtschaft wird dahingehend Rechnung getragen, dass die im Geltungsbereich vorhandenen, derzeit überwiegend brachliegenden gewerblichen Flächen wieder nutzbar gemacht, qualifiziert und planungsrechtlich gesichert werden. Für die überwiegenden Teile der Gewerbegebiete (GE 1, GE 3 und GE 2.2) sind ein Ankauf durch das Land Berlin und eine standortkonforme Vergabe der Flächen vorgesehen.

Belange der Mobilität der Bevölkerung, Verkehrsbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Das Plangebiet ist mit Haltestellen am Groß-Berliner Damm und am Segelfliegerdamm gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Eine deutliche Verbesserung der Anbindung an den schienengebundenen ÖPNV ist durch die Inbetriebnahme einer Tramverbindung entlang des Groß-Berliner Damms bzw. durch die Öffnung eines direkten Zugangs zum S-Bahnhof „Johannisthal“ (vormals „Betriebsbahnhof Schöneweide“) erfolgt. Die ehemals auf dem Groß-Berliner Damm verkehrende Buslinie 163 verkehrt nun zusätzlich über den Segelfliegerdamm und von dort über den Eisenhutweg zum S-Bahnhof Adlershof.

Der aktuell nächstgelegene S-Bahnhof „Johannisthal“ ist - je nach Standort im Geltungsbereich zwischen 500 m (vom Groß-Berliner Damm) und ca. 1.200 m (vom Segelfliegerdamm) - entfernt. Somit können zukünftige Bewohner, Nutzer und Besucher ihre Wege auch unabhängig vom motorisierten Individualverkehr organisieren. Die bauliche Entwicklung von Flächen mit verhältnismäßig guter Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr trägt zur Vermeidung und Verringerung von Verkehr bei. Ferner kommt sie insbesondere den Bedürfnissen der weniger mobilen Bevölkerungsgruppen entgegen.

Ergänzt wird die gute ÖPNV-Anbindung durch die festgesetzten Fuß- und Radwegeverbindungen, mittels derer auch eine attraktive Infrastruktur für Fußgänger und Radfahrer innerhalb des Plangebiets und zu den angrenzenden Bereichen gewährleistet werden soll. So können u. a. die festgesetzten Verkehrsflächen im Geltungsbereich für eine Fuß- und Radwegedurchquerung des Plangebiets genutzt werden, ebenso wie die mit Geh- und Radfahrrechten belegten Flächen innerhalb der Baugebiete. An den Plangebietsgrenzen (LSG und Westfuge) verlaufen verschiedene Nebenrouten des bezirklichen Rad- und Fußwegenetzes, an die auf Basis der Festsetzungen des Bebauungsplans angebunden werden und so das bezirkliche Rad- und Fußwegenetz ergänzt und vervollständigt werden kann. Das Fußwegenetz ist zudem so angelegt, dass attraktive und straßenunabhängige Verknüpfungen mit dem ÖPNV-Netz entstehen.

Infolge des mit der Planung entstehenden erhöhten Verkehrsaufkommens werden die Belange des motorisierten Individualverkehrs aufgrund des Ausbauzustands der an den Geltungsbereich angrenzenden und diesen erschließenden öffentlichen Verkehrsflächen nur bedingt beeinträchtigt. Für den Verkehrsfluss auf dem Groß-Berliner Damm stellt die erhöhte Verkehrsbelastung kein Kapazitätsproblem dar, am Segelfliegerdamm hingegen erreichen die Verkehrsmengen bereits im Prognosenullfall nahezu die Kapazitätsgrenzen des Straßenquerschnitts. Um den bereits im Prognosenullfall überlasteten Knotenpunkt Segelfliegerdamm / Groß-Berliner Damm zukünftig leistungsfähig zu halten, ist eine Umgestaltung des Knotenpunkts erforderlich.

Zur Verortung einer weiteren Linksabbiegerspur vom Segelfliegerdamm in den Groß-Berliner Damm sowie zum Ausbau der Geh- und Radwege entsprechend den Anforderungen des Berliner Mobilitätsgesetzes wird auf Flächen innerhalb des Geltungsbereichs zurückgegriffen. Die zum Ausbau des Knotenpunkts zusätzlich benötigte Fläche wird im Bebauungsplan 9-15a als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Der Knotenpunkt Groß-Berliner-Damm / Gerhard-Sedlmayr-Straße ist damit bei entsprechender Anpassung der Signalzeitenpläne ausreichend leistungsfähig (vgl. Kap. I.3.8.1).

Ergebnisse von städtebaulichen Entwicklungskonzepten (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Die Festsetzungen stehen im Einklang mit den vorliegenden übergeordneten Planungen (LEPro 2007, LEP HR, Stadtentwicklungspläne) oder sind aus diesen entwickelbar. Die Festsetzungen des Bebauungsplans 9-15a basieren auf den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplans von Berlin. Bezüglich der Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan wird auf die Kapitel I.3.2 und III.2 verwiesen.

Im Planwerk Südostraum ist das Plangebiet als Baufläche/Baustrukturen der Kategorie „gesamträumliche Planung“ dargestellt. Der Geltungsbereich liegt am nordwestlichen Rand des im Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 dargestellten neuen Stadtquartiers „Johannisthal / Adlershof“ und ist als Wohnungsneubaupotenzial mit 1.000 Wohneinheiten und mehr erfasst, das mittelfristig zu realisieren ist.

Bezüglich der Vereinbarkeit der Festsetzungen mit den Inhalten des LaPro wird auf Kapitel I.3.3 verwiesen.

Die vorliegende Planung ist mit den aktuellen fachlichen Teilplänen der Bereichsentwicklungsplanung des Bezirks Treptow-Köpenick vereinbar (vgl. Kap. I.3.6).

Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)

Das Plangebiet liegt außerhalb des im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) dargestellten „Risikobereich Hochwasser“ sowie der mit Verordnungen vom 23.102018 festgesetzten Überschwemmungsgebiete (GVBl. Nr. 28 vom 27.11.2018). Belange des Hochwasserschutzes sind insofern im Bebauungsplanverfahren nicht zu berücksichtigen.

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB)

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen brachliegenden Flächen weisen aufgrund ihrer besonderen Lagegunst inmitten eines bestehenden Siedlungsgebiets mit Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sowie aufgrund der anthropogenen Vorprägung als ehemalige Gewerbefläche eine besondere Eignung für eine Wiedernutzbarmachung auf. Durch die Reaktivierung und Entwicklung der Fläche kann eine weitere Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen vermieden werden. Damit wird zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung beigetragen und ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden betrieben.

Auch die beabsichtigte Errichtung von Geschosswohnungsbau, die sich in einer verträglichen Anhebung der Dichte widerspiegelt, trägt zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei, ebenso wie das festgesetzte sparsame Erschließungsnetz innerhalb des Quartiers.

Erfordernisse des Klimaschutzes und der Klimaanpassung (§ 1a Abs. 5 BauGB)

Die Erfordernisse des Klimaschutzes finden im Bebauungsplan u.a. in Form von Pflanzbindungen und Dachbegrünungen Berücksichtigung. In der Gesamtbetrachtung der Belange wird jedoch den Belangen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ein Vorrang gegenüber den Zielen des Klimaschutzes eingeräumt. In Berlin besteht eine hohe Nachfrage nach Wohnraum, der u.a. auch in innerstädtischen Baulücken und auf kleinteiligen Brachflächen erfolgen muss. Mit dem Geltungsbereich steht ein Standort mit hoher Lagegunst zur Verfügung.

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sind die zum Zeitpunkt der Realisierung gültigen gesetzlichen Anforderungen, insbesondere die anlagenbezogenen Anforderungen aus dem Energiefachrecht (Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden - Gebäudeenergiegesetz - GEG), zu beachten. Hierdurch ist hinreichend gesichert, dass bei Errichtung von Neubauten nachhaltige und zukunftsfähige ökologische Standards berücksichtigt werden, die auch den Erfordernissen des Klimaschutzes entgegenkommen.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB haben die zuständigen Behörden und Stellen die Möglichkeit, auf weitere Erfordernisse des Klimaschutzes und der Klimaanpassung hinzuweisen.

Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Vor dem Hintergrund der aktuellen angespannten Wohnungsmarktsituation in Berlin zielen die Planungen im Geltungsbereich u.a. auf die Schaffung von Planungsrecht für den Bau von Mehrfamilienhäusern. Abgesehen von den Wohnungen, die durch eine städtische Wohnungsbaugesellschaft als Mietwohnungen errichtet werden sollen, ist noch unklar, ob die geplanten Wohnungen als Miet- oder Eigentumswohnungen realisiert werden sollen.

SenSBW

Eigentums- und Eigentümerrechte

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich in privatem Eigentum. Den privaten Belangen wird mit der vorliegenden Planung insofern entsprochen, dass die Voraussetzungen für eine wirtschaftliche Verwertbarkeit dieser Flächen geschaffen werden. Auf Teilen der Grundstücke kommt es durch die Festsetzungen zu einer Erhöhung des derzeit zulässigen Nutzungsmaßes.

Einschränkungen der privaten Verwertbarkeit der Grundstücke erfolgen durch die festgesetzten Begrünungen und Grüngestaltungsbindungen sowie die Ausweisung nicht überbaubarer Grundstücksflächen. Die grünordnerischen Festsetzungen - insbesondere die Begrünungen - sind erforderlich, um eine qualitativ hochwertige und städtebaulich verträgliche Entwicklung gewährleisten zu können. Zudem schaffen diese Regelungen eine Verbesserung des Wohnwerts (u.a. Kühlungseffekte), die sich positiv auf die Vermarktbarkeit auswirken.

Der sich aus der festgesetzten Dach- und Fassadenbegrünung möglicherweise ergebende geringfügige bauliche Mehraufwand (ein pflegerischer Mehraufwand ist nicht zwangsläufig) ist den Vorteilen der Maßnahme unterzuordnen. Die Festsetzung von Dach- bzw. Fassadenbegrünungen stellt zwar eine Einschränkung der freien Verfügbarkeit der Grundstücksflächen für die Eigentümer bzw. Bauherren dar, ist jedoch nicht mit unverhältnismäßigen zusätzlichen Aufwendungen verbunden. Da mittels der Festsetzungen des Bebauungsplans eine vergleichsweise hohe bauliche Ausnutzung der Grundstücke gesichert wird, liegt eine finanziell unzumutbare Härte in Folge der grünordnerischen Festsetzungen nicht vor. Etwaige Mehraufwendungen bzw. Einschränkungen sind zu Gunsten gesamtgestalterischer Aspekte bzw. der kompensatorischen Funktion im Rahmen der Gesamtausgleichsbilanz zu vernachlässigen.
Darüber hinaus sind dem durch Dach- bzw. Fassadenbegrünung bedingten Mehraufwand auch positive Auswirkungen für die zukünftigen Bauherren gegenüberzustellen. Neben der Reduktion von Wärmeverlusten durch Luftpolsterbildung sorgt die Kombination aus Verdunstungskälte sowie Absorption und Reflektion der Sonneneinstrahlung im Sommer für eine Reduktion der Wärmelasten und damit des Kühlbedarfs im Gebäude. Dies führt zu einer nachweislichen Reduzierung der Betriebskosten.

Die Festsetzung von Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen führt ebenfalls nicht zu unzumutbaren Aufwendungen für die Eigentümer der betreffenden Grundstücke, da hierdurch eine gebietsinterne Kompensation der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt.

Die öffentliche Mitnutzbarkeit der zwischen Gewerbe- und Wohngebieten gelegenen, als Grünzug gestalteten „Grünfuge“ war einer der wesentlichen Grundzüge des der Planung zu Grunde liegenden prämierten städtebaulichen Entwurfs. Dies soll als öffentlich zugängliche Durchwegung in der erforderlichen Breite im Bebauungsplan 9-15a planungsrechtlich gesichert werden. Die daraus resultierende Belastung für die betreffenden Grundstückseigentümer wird als angemessen angesehen, da der zu erwartende Nutzen überwiegend der Bewohnerschaft sowie den Beschäftigten und damit auch dem Plangebiet selbst zugutekommt.

Nachteilige Auswirkungen der Festsetzung zur Beschränkung der Zulässigkeit von Werbeanlagen auf die private Verwertbarkeit durch die Eigentümer liegen nicht vor. Der mit der Zulässigkeitsbeschränkung verbundene Nachteil einer entfallenden Nutzung wird durch die Sicherstellung des Erhalts der hochwertigen Gestaltung des öffentlichen Raums am Groß-Berliner Damm, an dem alle Grundstücke teilhaben, ausgeglichen.

Für die Umsetzung des Planungsziels, die Zulässigkeit von Werbeanlagen auf den Grundstücken einzuschränken, wurde die Möglichkeit der Entwicklung einer entsprechenden Verordnung geprüft. Diese Möglichkeit der Umsetzung der Zielstellung wurde aufgrund der damit

verbundenen Nachteile (generelle Regelung, keine grundstücksbezogene Auseinandersetzung) verworfen. Es wurde entschieden, dass das Planungsziel - vor allem aber auch die Bestimmung des Zulässigkeitsrahmens - wesentlich genauer und flexibler auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt werden kann.

Im Rahmen der Abwägung wurde des Weiteren ein Abgleich mit dem von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt herausgegebenen und vom Berliner Senat beschlossenen „Stadtbild Berlin Werbekonzept“ vom März 2011 - als übergeordnete Stadtentwicklungsplanung - vorgenommen. Dieses konzentriert sich im Wesentlichen auf die Innenstadt und bezieht nur wichtige Straßenzüge und bedeutende Plätze, die außerhalb des S-Bahn-Ringes liegen, ein. Zum Groß-Berliner Damm gibt das Konzept keine konkreten Aussagen vor. Grundsätzlich sind aber entsprechend den in dem Konzept vorgenommenen Kategorisierungen Werbeanlagen entlang von Hauptstraßen mit besonderer Stadtbildprägung, wozu der Groß-Berliner Damm zukünftig gehören wird, nur gegebenenfalls stadtbildverträglich. Dies ist jeweils einzelfallbezogen zu beurteilen.

Interessen von Mietern, Pächtern und sonstigen Nutzern

Da das Areal derzeit weitgehend brachliegt, sind die Belange gewerblicher Pächter und sonstiger Nutzer von der geplanten Neustrukturierung nur in geringem Umfang betroffen. Im Zuge der Umsetzung der Planung sind nur wenige Kündigungen von bestehenden Miet- und Pachtverhältnissen zu erwarten. Das gewerblich genutzte Gebäude Groß-Berliner-Damm 80 hat Bestandsschutz. Für die auf den Flurstücken 6418 und 7243 (teilweise) gelegene Stellplatzanlage der Telekom wurde ein Ersatzstandort auf den unmittelbar südlich und südöstlich an das Grundstück der Telekom angrenzenden Teilflächen der Flurstücke 7443 und 7243 gefunden und in einer Vergleichsvereinbarung vertraglich gesichert.

SenSBW

IV. Auswirkungen des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan 9-15a soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans werden insbesondere folgende Aspekte beachtet sowie miteinander und untereinander in Einklang gebracht:

- sichere und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds
- Denkmalschutz und Denkmalbelange
- Umweltschutz und Landschaftspflege
- Wirtschaft und Verkehr
- Ergebnisse sonstiger beschlossener städtebaulicher Planungen
- öffentliche und private Belange

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB wurden die Festsetzungen des Bebauungsplans in Einklang mit den beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planungen gebracht.

1. Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans 9-15a wird die Bestandssicherung sowie die gesteuerte Nutzungsentwicklung eines historischen, derzeit weitgehend brachliegenden innerstädtischen Gewerbestandorts gesichert. Aufgrund der Lage am Rande des bestehenden Siedlungszusammenhangs und der bereits vorhandenen Erschließung wird hier, im Gegensatz zu einem Standort ohne bzw. mit geringem Siedlungsbezug, deutlich weniger Raum in Anspruch genommen. Gleichzeitig kann durch die Umsetzung der Planinhalte einer möglichen Zersiedlung des offenen Landschaftsraums am Berliner Stadtrand entgegengewirkt werden.

Der Bebauungsplan sieht eine mittlere Dichte vor. Somit können Teile der Baulandflächen dauerhaft von einer Bebauung freigehalten werden und einen erheblichen Beitrag in mikroklimatischer und ökologischer Hinsicht leisten. Im Vergleich zum geltenden Planungsrecht nach § 34 BauGB erhöht sich die überbaubare Grundstücksfläche und damit die zulässige Versiegelung durch die Festsetzungen um ca. 2,25 ha, der Versiegelungsgrad erhöht sich von ca. 55 % auf ca. 65 %. Da die faktische Versiegelung gemäß Umweltatlas Berlin zwischen 60-70 % liegt, stellt diese Entwicklung keine darüberhinausgehende Bodeninanspruchnahme dar.

Mit den Festsetzungen zu Erhalt und Pflanzung von Bäumen wird eine Durchgrünung des Gebiets bewirkt. Mit den durch textliche Festsetzungen gesicherten Baumpflanzungen wird der Eingriff in den geschützten Baumbestand vollständig kompensiert. Darüber hinaus dienen die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans (extensive Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, Versickerung des Niederschlagswassers) dem Ausgleich bzw. der Verbesserung der ökologischen Gesamtsituation innerhalb des Geltungsbereichs.

Zudem trägt die Festsetzung zweier öffentlicher Grünflächen innerhalb des Geltungsbereichs positiv zur Entwicklung der Naturfunktionen im Geltungsbereich bei. Diese bietet über den im Zuge der Planung erforderlichen Eingriffsausgleich hinaus weitere Möglichkeiten zum Erhalt bestehender bzw. zur Pflanzung neuer Bäume.

Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Vögel und Insekten sind bei Umsetzung der Planung die folgenden naturschutzfachlichen Hinweise (Schreiben der Unteren Naturschutzbehörde vom 13.02.2021) zu beachten:

GENSRW

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind an spiegelnden und durchsichtigen baulichen Elementen geeignete Maßnahmen zu treffen um einen Konflikt mit dem § 44 BNatSchG zu vermeiden. Konkret bedeutet dies:

- Durchsichten durch ein Gebäude oder Gebäudeteile sind grundsätzlich mit Vermeidungsmaßnahmen zu versehen.
- Gebäudekanten (bis zu 2 m von der Gebäudeecke) mit Durchsichten und Reflektionen sind immer durch hochwirksame Markierungen (s.u.) zu unterbrechen.
- Transparente Absturzsicherungen und transparente Einfassungen von (Dach-)Terrassen und ähnlichen Randstrukturen sind immer durch hoch wirksame Markierungen (s. u.) sichtbar zu machen.
- Reflektionen sind zu brechen, insbesondere, wenn sich Vegetation darin spiegelt (wirksame Markierungen s.u.) Reflektionen des freien Himmels in Glasscheiben sind fallabhängig zu betrachten und Vermeidungsmaßnahmen mindestens bei nachgewiesenen Anflügen oder in Vogelzug-Verdichtungsräumen erforderlich (s.u.).
- Fassaden mit zusammenhängenden Glasflächen >6 m oder 75% Glasanteil oberhalb der Vegetation sind nur dann als weniger problematisch zu bewerten, wenn ihnen im Nahbereich < 20 m eine Fassade gegenüber steht und somit kein freier Anflug gegeben ist.
- Bei Planungen sollte der Anteil der freien Scheiben so weit wie möglich reduziert werden.

Im Sinne des Insektenschutzes ist die Außenbeleuchtung durch ein insektenfreundliches Lichtkonzept zu gestalten. Dies sollte u. a. beinhalten, dass Lampen nur nach unten abstrahlen und der Lichtkegel sich auf den notwendigen Beleuchtungsbereich beschränkt. Nicht dauerhaft benötigte Beleuchtungsmaßnahmen können mit einem Bewegungsmelder ausgestattet werden. Geeignete Beleuchtungsmittel im Außenbereich sind Natriumdampfdrucklampen oder LED mit warmweißem Licht. Auf die großflächige Beleuchtung von Werbetafeln sollte auch aufgrund des Artenschutzes verzichtet werden. Beleuchtungsanlagen jeglicher Art, die in das LSG hineinwirken sollen generell unterlassen werden.

2. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Die Festsetzungen des Bebauungsplans 9-15a ermöglichen neben der planungsrechtlichen Sicherung bereits bestehender gewerblicher Flächen die Umsetzung eines größeren Wohnungsbauvorhabens einschließlich der Ansiedlung einer Kindertagesstätte sowie sonstiger sozialer Infrastruktureinrichtungen. Damit kann dem nachweislich steigenden Bedarf an Wohnraum sowie an den damit verbundenen Wohnfolgeeinrichtungen im Berliner Stadtgebiet entsprochen werden. Zudem können so die bestehenden Siedlungsstrukturen in diesem Bereich sinnvoll ergänzt werden.

Mit den Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb der festgesetzten Baugebiete geschaffen werden. Hierzu tragen in hohem Maße auch die umfangreichen Grünfestsetzungen bei, mittels derer u. a. eine hinreichende Durchgrünung des Geltungsbereichs sowie eine Verknüpfung mit dem Landschaftspark Johannisthal gewährleistet werden kann.

Wie dargestellt, ergibt sich aus der Lage des Plangebiets eine erhebliche Vorbelastung des Geltungsbereichs durch unterschiedliche Lärmimmissionen. Die aufgrund der bestehenden und künftig zu erwartenden Lärmbelastung erforderlichen Immissionsschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan 9-15a textlich und zeichnerisch festgesetzt, so dass Störungen - insbesondere der festgesetzten Wohnnutzungen - durch die die im Umfeld vorhandenen und im Geltungsbereich festgesetzten Gewerbenutzungen, Verkehrs- und Sportlärm auf ein wohnverträgliches Maß reduziert werden können.

Die weitreichendste Lärmquelle stellt dabei der Verkehrslärm dar. Zur Ermittlung der sich in Folge der Planung ergebenden Verkehrslärmzunahme im Umfeld des Geltungsbereichs wurde daher in der schallschutztechnischen Untersuchung (Hoffmann-Leichter, Schallschutzgutachten zum Bebauungsplanverfahren 9-15a, a.a.O.) der Prognose-Nullfall, d. h. die derzeit planungsrechtlich zulässigen Nutzungen im Geltungsbereich, den in Folge der Festsetzungen des Bebauungsplans 9-15a zulässigen Nutzungen, dem so genannten Prognose-Planfall, gegenübergestellt. Im Prognose-Nullfall wäre auf Basis von § 34 BauGB eine vollständige gewerbliche Nutzung des Geltungsbereichs zulässig. Die Untersuchungen haben ergeben, dass bereits im Prognose-Nullfall die in der Rechtsprechung gefestigten Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts an einigen Immissionsorten in der Umgebung des Plangebiets überschritten werden. Der durch das geplante Vorhaben zusätzlich generierte Kfz-Verkehr führt zu Zunahmen der Verkehrsgeräusche zwischen 0,1 und 1,0 dB(A). Diese Erhöhungen sind mit dem menschlichen Ohr nicht wahrnehmbar. Im Umkreis der aus verkehrlicher Sicht empfohlenen, aber nicht erforderlichen Lichtsignalanlage (LSA) am Knotenpunkt Segelfliegerdamm / Planstraße B ergeben sich aufgrund der Lästigkeitszuschläge höhere Zunahmen um ca. 4 dB(A).

Insgesamt ist mit (erstmaligen oder weitergehenden) Überschreitungen der Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung in einzelnen Bereichen der umgebenden schutzbedürftigen Nutzung zu rechnen. Daraus ergibt sich ein besonderer Regelungsbedarf von Schallschutzmaßnahmen zur Lärmminderung.

Als Maßnahme zur Kompensation der planbedingten Pegelzunahmen des Verkehrslärms im Umfeld des Plangebiets wäre - neben den im Bebauungsplan 9-15a getroffen Immissionsschutzfestsetzungen - grundsätzlich eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h auf 30 km/h entlang des Groß-Berliner Damms und des Segelfliegerdamms denkbar, dies hätte eine Emissionspegel-Reduzierung um 2 bis 3 dB(A) zur Folge. Alternativ käme der Einbau eines lärmarmen Asphalts in Betracht, der auch schon bei geringen Fahrgeschwindigkeiten eine hohe Wirksamkeit von bis zu 5 dB(A) Emissionspegel-Minderung aufweisen kann.

Die Festsetzung verkehrsbehördlicher Maßnahmen (wie z. B. Tempo 30-Zone) im Bebauungsplan ist rechtlich nicht möglich. Zudem sind vergleichbare Festsetzungen im Ergebnis der Mitwirkung der Straßenverkehrsbehörden im Bebauungsplanverfahren nicht zu treffen, da diese im Falle erforderlicher straßenverkehrlicher Änderungen unverändert Bestand hätten. Somit sind die vorgeschlagenen Maßnahmen nicht im Bebauungsplan festsetzbar und ggf. bei Planumsetzung durch zuständige Fachbehörde bzw. den Straßenbaulastträger anzuordnen. Die Verwendung von lärmminderndem Asphalt wird jedoch vom Straßenbaulastträger aufgrund der erhöhten Baukosten und der fehlenden Nachhaltigkeit grundsätzlich abgelehnt.

Außerdem könnte gegebenenfalls auf die LSA Segelfliegerdamm / Planstraße B verzichtet oder diese zumindest in der Nacht abgeschaltet werden, sodass zumindest im Nachtzeitraum die Lästigkeitszuschläge entfallen. Derartige Regelungen zählen jedoch ebenfalls nicht zu den im Bebauungsplan festsetzungsfähigen Inhalten.

Die o. g. aktiven Schallschutzmaßnahmen (Tempo 30 und/oder lärmmindernder Asphalt) werden seitens des Fachgutachterbüros als wirkungsvollste Maßnahmen eingeschätzt. Sollten diese Maßnahmen nicht umgesetzt werden können, wird die Prüfung passiver Schallschutzmaßnahmen an betroffenen umliegenden Gebäuden analog zur 24. BImSchV erforderlich.

Hinsichtlich des Gewerbelärms ergeben sich aufgrund der Vorbelastung des Geltungsbereichs Überschreitungen der einzuhaltenden Normwerte der TA Lärm in Teilen der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete. Um hier gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten zu

können und gleichzeitig eine ausreichende Rechtssicherheit zu erlangen, ist im Bebauungsplan 9-15a die Kombination verschiedener Immissionsschutzmaßnahmen zur Bewerkstelligung der bestehenden Gewerbelärmbelastung erforderlich. In diesem Kontext ist für die festgesetzten Gewerbegebiete eine Einschränkung der zulässigen Geräuschemissionen mittels einer Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 erforderlich. Trotz dieser Geräuschkontingentierung sind jedoch aufgrund der vorliegenden Rahmenbedingungen darüber hinaus weitere Lärmschutzfestsetzungen zu treffen. Hauptgrund hierfür ist die Erhöhung der zulässigen Emissionskontingente auf die in den angrenzenden Allgemeinen Wohngebieten geltenden Orientierungswerte (vgl. Kap. I.3.6, Abschnitt: Geräuschkontingentierung Gewerbegebiete). So wird zur Gewährleistung der Wohnruhe für die betroffenen Allgemeinen Wohngebiete WA 6, WA 7 und WA 8 eine geschlossene Riegelbebauung in einer festgesetzten Mindesthöhe am östlichen Rand des WA 7 festgesetzt, die der Abschirmung der Wohnnutzung gegenüber dem Gewerbelärm dient, verbunden mit zusätzlichen passiven Lärmschutzmaßnahmen. Mittels textlicher Festsetzung zur bedingten Nutzung wird sichergestellt, dass im Allgemeinen Wohngebiet WA 7 die abschirmende Bebauung zuerst errichtet werden muss.

Gleiches gilt für den Umgang mit dem auf das Gebiet einwirkenden Sportlärm. Diesbezüglich sind im Sinne der gesunden Wohnverhältnisse für die Allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 8 Festsetzungen zur abschirmenden Bebauung, zur Baureihenfolge (nur im WA 3) sowie zum passiven Lärmschutz notwendig.

Die Immissionsschutzfestsetzungen des Bebauungsplans 9-15a sind im festgesetzten Umfang erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse zu schaffen.

Störungen, die Auswirkungen auf die Nachbarschaft haben können, können aufgrund der festgesetzten Art der Nutzung und der darüber hinaus getroffenen Regelungen zum Maß der Nutzung weitestgehend ausgeschlossen werden. Gleichwohl ist davon auszugehen, dass die bauliche Inanspruchnahme des Areals im Vergleich zum derzeitigen Leerstand für die Nachbarn bemerkbar sein wird. So ist mit der zusätzlichen Einwohnerzahl eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu erwarten, aus der Beeinträchtigungen durch zusätzliche Immissionen resultieren könnten. Diese Auswirkungen würden jedoch auch auftreten, wenn die bestehende, rechtlich zulässige gewerbliche Nutzung wiederaufgenommen werden würde. Es ist davon auszugehen, dass die Umwidmung einer Teilfläche der bestehenden Gewerbeflächen für die Nachbarschaft verträglich ist, da sich die Art der Nutzung in die Umgebung einfügt und in ihrer Störungsintensität deutlich geringer ist als die vorherige Gewerbenutzung. Insgesamt ermöglicht die Wiedernutzbarmachung und Neustrukturierung des Areals eine Aufwertung des Wohnumfelds für die umliegenden Wohngebiete. Mit der Öffnung der verhältnismäßig großen Fläche zwischen bestehenden Siedlungsflächen und dem Landschaftspark kann außerdem die Zugänglichkeit dieser wohnungs- und siedlungsnahen Erholungsfläche verbessert werden.

Auch die grünordnerischen und gestalterischen Festsetzungen (Dach- und Fassadenbegrünung, Pflanzbindungen) kommen den Bewohnern und Nutzern des Gebiets und seiner Umgebung zugute.

Mit der vorliegenden Planung wird somit den Wohnbedürfnissen entsprochen und es können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Geltungsbereichs gewährleistet werden.

3. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-15a ist Teil der Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Johannisthal / Adlershof“, die gemäß § 167 BauGB der WISTA.Plan GmbH (bis Febr. 2019 Adlershof Projekt GmbH), Entwicklungsträger als Treuhänder des Landes Berlin, übertragen

worden ist. Der Entwicklungsträger hat die Maßnahmen - sofern nicht anders vereinbart - vorzubereiten und durchzuführen. Dies betrifft unter anderem Grunderwerb, Freimachung und Sanierung der zukünftig landeseigenen Flächen, Herstellung der Baureife, Realisierung der verkehrlichen, technischen und sozialen Infrastruktur sowie der öffentlichen Grünflächen. Ebenfalls soll der Entwicklungsträger bzw. dessen Rechtsnachfolger die Planung, Umsetzung, Pflege und Monitoring der außerhalb des Geltungsbereichs zu realisierenden Kompensationsmaßnahmen, die durch den Eingriff notwendig werden, übernehmen.

Die Finanzierung der vom Entwicklungsträger durchzuführenden Maßnahmen erfolgt über das Treuhandvermögen des Entwicklungsträgers. Es wird geprüft, für den Bau der das Gewerbegebiet erschließenden Straße Mittel der Wirtschaftsförderung (GRW-Fördermittel) zu beantragen.

Nach Fertigstellung sollen die festgesetzten öffentlichen Erschließungs- und Grünflächen sowie die Gemeinbedarfsfläche im Plangebiet in das bezirkliche Fachvermögen übergehen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sind nachteilige Auswirkungen, die soziale Maßnahmen nach § 180 BauGB erfordern, nicht zu erwarten.

4. Weitere Auswirkungen

Orts- und Landschaftsbild

Die Umsetzung der Planung trägt dazu bei, das Plangebiet stärker zu durchgrünen und den angrenzenden Landschaftspark Johannisthal, der z. Zt. wegen seiner Abschirmung durch Gebäude bzw. Zaunanlagen kaum wahrnehmbar ist, anzubinden und besser erlebbar zu machen. Durch die Einbindung von Teilen der denkmalgeschützten, stark ortsbildprägenden Gebäudesubstanz werden positive Aspekte des bestehenden Orts- und Landschaftsbilds erhalten und in den Gesamtkontext eingebunden.

Zur Schaffung eines möglichst homogenen Erscheinungsbilds des gesamten Entwicklungsbereichs werden in den an diesen angrenzenden Gewerbegebieten Dachflächen als Flachdächer mit extensiver Dachbegrünung festgeschrieben. Zum Zeitpunkt der Festsetzung des Landschaftsschutzgebiets lag der Tatbestand eines städtebaulich-gestalterisch schlecht eingebundenen Gewerbegebiets vor, so dass die Festsetzungen des Bebauungsplans 9-15a zu einer deutlichen Verbesserung der gestalterischen Einbindung des Gebiets führen. In den Allgemeinen Wohngebieten und in der Gemeinbedarfsfläche wird auf die Festsetzung von Flachdächern hingegen verzichtet, um städtebaulich auf den Denkmalbereich und die Bestandsquartiere nordwestlich des Segelfliegerdamms Rücksicht zu nehmen.

Zur gestalterischen Aufwertung von Gebäuden mit einem insbesondere für Gewerbegebiete typischen hohen Anteil fensterloser, ungegliederter Fassaden soll eine Fassadenbegrünung festgesetzt werden. Der festgesetzte Pflanzabstand stellt bereits nach kurzer Zeit die Entwicklung ökologisch und gestalterisch wirksamer Grünstrukturen sicher.

Grundsätzlich ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans von einer Verbesserung der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds auszugehen.

Denkmalschutz

Insbesondere die denkmalgeschützte Gebäudesubstanz im Geltungsbereich ist von umfangreichem Leerstand und bisher fehlenden Entwicklungstendenzen betroffen. Eine Entwicklung der Flächen bzw. Gebäude kommt der geschützten Gebäudesubstanz in jedem Fall zugute.

SenSBW

Auf die Festsetzung detaillierter gestalterischer Anforderungen zum Denkmalschutz im Bebauungsplan wurde verzichtet, da die Belange des Denkmalschutzes durch die fachgesetzlichen Bestimmungen zum Denkmalschutz ausreichend berücksichtigt werden. So erscheint beispielsweise hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit einzelner Gebäudeteile wie z.B. Terrassen und Balkonen eine Einzelfallabstimmung auf Grundlage der gesetzlichen Vorgaben und Anforderungen des Denkmalschutzes im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens deutlich zielführender als restriktive Festsetzungen im Bebauungsplan.

Alle Maßnahmen an Denkmalen und in ihrer Umgebung unterliegen der Genehmigungspflicht gem. Denkmalschutzgesetz Berlin. Daher sind grundsätzlich alle Veränderungen an den vorhandenen denkmalgeschützten Gebäuden im Einvernehmen mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde unter Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen abzustimmen. Gleiches gilt für die Einhaltung des Umgebungsschutzes in den an den Denkmalbereich angrenzenden Gebieten. Diesbezügliche Festsetzungen im Bebauungsplan sind somit nicht erforderlich.

Wirtschaft und Verkehr

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Belange der Wirtschaft, da Teile der Gewerbegebiete im Bestand gesichert und wieder einer Nutzung zugeführt werden. Mit Umsetzung der vorliegenden Planung können Teile der vorhandenen, in einem gut erschlossenen Umfeld gelegenen Gewerbeflächen gesichert und qualifiziert werden.

Die gewerblichen Möglichkeiten sind durch die in den textlichen Festsetzungen geregelten Nutzungsausschlüsse oder -einschränkungen nicht wesentlich beschränkt. Die ausgeschlossenen Nutzungen (z.B. Tankstellen) fügen sich nicht in die Planungskonzeption ein oder sind in der unmittelbaren Umgebung in ausreichendem Maße zulässig (vgl. Kap. III.3.1.3).

Innerhalb des Plangebiets werden zusätzliche öffentliche Verkehrsflächen zur inneren Erschließung des Gebiets festgesetzt. Dies ist notwendig, damit zukünftig auch unabhängig erschlossene Gewerbegrundstücke in vermarktungsfähigen Einheiten entstehen. Dies kann die Entwicklung der Gewerbegebiete deutlich erleichtern und somit beschleunigen.

Die überörtliche Anbindung des Gewerbegebiets ist über den Segelfliegerdamm, vorrangig jedoch über die Gerhard-Sedlmayr-Straße und den Groß-Berliner Damm gegeben. Über die Hermann-Dorner-Allee besteht eine direkte Anbindung an die Bundesautobahn A 113.

Bezüglich des ÖPNV ist das Plangebiet an das Bus- und seit Eröffnung der Straßenbahnneubaustrecke „Adlershof II“ am 31. Oktober 2021 auch an das Straßenbahnnetz angebunden. Dies betrifft insbesondere den nördlichen und östlichen Teil des Geltungsbereichs. Auf dem Groß-Berliner Damm verkehren die Linien M 17 (Falkenberg <> S Adlershof) im 10-Min-Takt und die Linie 61 (S Schöneweide <> Rahnsdorf/Waldschänke) im 20-Min-Takt. Im Bedarfsfall kann die zukünftig am Knoten Groß-Berliner Damm/Hermann-Dorner-Allee (Haltestelle Landschaftspark Johannisthal) endende Linie 63 bis zum S-Bahnhof Schöneweide verlängert werden. Vom südwestlichen Teil sind dagegen deutlich weitere Distanzen zu den nächstgelegenen Haltestellen des schienengebundenen ÖPNV zurückzulegen. Diese liegen teilweise nur wenig unter dem gemäß Nahverkehrsplan Berlin 2019-2023 für Gebiete mit hoher Nutzungsdichte im Tagesverkehr vorgegebenen Toleranzwert von 400 m. Bei den weiter von diesen Haltestellen entfernt liegenden Wohngebieten WA 2 bis WA 6 und WA 8 bietet die Bushaltestelle „Segelfliegerdamm / Waldstraße“ (Linien 163 und 265) eine alternative Anbindung, die jedoch aktuell hinsichtlich der Taktdichte (20-Minuten-Takt) und Leistungsfähigkeit (überwiegend nur 12 Meter-Busse) für eine adäquate ÖPNV-Erschließung der im Geltungsbereich geplanten Anzahl von Wohneinheiten nicht ausreichend beitragen kann. Die Möglichkeiten zur Nutzung der an der Haltestelle „Sterndamm / Königsheideweg“ verkehrenden Bus- und Straßenbahnlinien (M11, X11, 160 sowie 60) haben für weite Teile des geplanten Wohnquartiers aufgrund der größeren Wegelängen nur eine untergeordnete Bedeutung.

Etwas näher liegt die Haltestelle „Mühlbergstraße“ der Straßenbahnlinie 60, die über die Köpenicker Straße erreicht werden kann. Die Linie verkehrt jedoch nur im 20-Minuten-Takt. Eine gestiegene Bedeutung kommt dagegen dem S-Bahnhof „Johannisthal“ (vormals „Betriebsbahnhof Schöneweide“) zu, dessen südlicher Zugang im Dezember 2021 zunächst provisorisch eröffnet wurde und im Zuge der laufenden Sanierung der Fußgängerbrücke barrierefrei hergestellt wird.

Seit Eröffnung der neuen Straßenbahnlinie über den Groß-Berliner Damm wird die bisher hier verkehrende Buslinie 163 im 20-Minuten-Takt über den Segelfliegerdamm und Eisenhutweg zum S-Bahnhof Adlershof und weiter zum BER Terminal 5 geführt.

Durch die geplante Strukturierung der Bauflächen entstehen aus Sicht der zuständigen Fachbehörde (SenUVK IV B) Erschließungsdefizite, die nur durch eine zusätzliche Buslinie über den Segelfliegerdamm behoben werden können, ggf. mit Einrichtung einer neuen Bushaltestelle im Bereich Segelfliegerdamm/Köpenicker Straße. Im gleichen Kontext wird seitens der BVG die Ermöglichung eines Busverkehrs im Segelfliegerdamm für eine (im Detail noch zu entwickelnde) westwärtige Erschließung des Wohngebiets angeregt. Die genannten Aspekte sind in dem (derzeit in Erarbeitung befindlichen) Mobilitätskonzept für den Entwicklungsbereich „Berlin- Johannisthal / Adlershof“ zu untersuchen und entsprechende Lösungen vorzuschlagen.

Durch die im Bebauungsplan 9-15a vorgenommene Festsetzung von straßenunabhängigen Fuß- und Radwegen kann eine gute und sichere Verknüpfung der einzelnen Baugebiete mit den bestehenden bzw. geplanten Haltestellen im Umfeld gewährleistet werden.

Insgesamt ist festzustellen, dass die ÖPNV-Anbindung des Geltungsbereichs zwar grundsätzlich gegeben, hinsichtlich der künftigen Anforderungen jedoch noch ausbauwürdig ist. Um eine dem künftigen Bedarf angemessene ÖPNV-Versorgung zu gewährleisten, sollte eine Abstimmung zwischen den zuständigen Fachbehörden und Unternehmensträgern erfolgen, um die Erfordernisse und Möglichkeiten zur Ausweitung des ÖPNV-Angebots (z. B. durch kürzere Taktzeiten oder größerer Fahrzeuge) - auch im Hinblick auf die vorgesehene Nutzungsintensivierung innerhalb des Plangebiets - zu prüfen. Die Sicherstellung der entsprechenden verkehrlichen und baulichen Voraussetzungen fällt jedoch nicht in die Regelungsinhalte des Bebauungsplans und ist außerhalb des Verfahrens zu bewerkstelligen.

Soziale Infrastruktur

Der aus dem mit ca. 1.800 Wohneinheiten geplanten Wohnungsneubauvorhaben resultierende zusätzliche Bedarf an Grundschulplätzen (Ermittlung analog zu den Richtwerten des Berliner Modells), der sich nach Angabe des bezirklichen Schulamts auf 216 Schulplätze bzw. 1,5 Zügen beläuft, soll durch eine geplante dreizügige Grundschule an der Gerhard-Sedlmayr-Straße - in unmittelbarer Nachbarschaft zum Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-15a - gedeckt werden. Das zur planungsrechtlichen Sicherung dieses Standorts erforderliche Bebauungsplanverfahren 9-15b-1 „Grundschule am Landschaftspark“ wurde bereits eingeleitet (siehe hierzu auch III.4, Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung, Belange des Sports und von Freizeit und Erholung).

Zur Deckung des entstehenden Bedarfs im Bereich der Kindertagesbetreuung wird (analog zu den Richtwerten des Berliner Modells) von dem Erfordernis zur Errichtung einer oder mehrerer Betreuungseinrichtungen für insgesamt ca. 180 Kinder innerhalb des Geltungsbereichs 9-15a ausgegangen. Die Bereitstellung der erforderlichen sozialen Infrastruktur kann innerhalb des Geltungsbereichs gewährleistet werden. Neben der Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche zur Errichtung einer Kindertagesstätte mit ca. 130 Betreuungsplätzen ist die Errichtung von Tagesbetreuungseinrichtungen für Kinder innerhalb der Allgemeinen Wohnge-

biete zulässig. Die Realisierung einer integrierten Kindertagesstätte soll bei den Konzeptüberlegungen für das Allgemeine Wohngebiet WA 3 berücksichtigt und entsprechend vertraglich gesichert werden.

Spiel- und Freiflächen

Gemäß Kinderspielplatzgesetz des Landes Berlin sind im Geltungsbereich ca. 3.600 m² öffentlichen Spielflächen (1 m² pro Einwohner) bereitzustellen. Der entstehende Bedarf an öffentlichen Spiel- und Freiflächen kann nur zum Teil innerhalb des Plangebiets selbst abgedeckt werden. Hier wird eine gut 2.000 m² große öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“ festgesetzt. Der weitere Bedarf an Spielplatzflächen soll im Landschaftspark Johannisthal gedeckt werden. Hierfür soll die „Kammer im Wartestand“ Nr. 21 in Anspruch genommen und als Spielfläche hergerichtet werden. Diese ist gemäß Fertigstellungs- und Bewirtschaftungskonzept für den Landschaftspark (Stand 2010) als Aktivkammer vorgesehen.

Zur Deckung des Bedarfs an öffentlichen Freiflächen trägt des Weiteren eine ca. 2.695 m² große öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Grünverbindung“ am westlichen Rand des Geltungsbereichs bei, die aufgrund ihrer Lage zur Durchgrünung des neuen Quartiers sowie des umliegenden Stadtteils beiträgt.

SenSBW

V. Verfahren

Die im Folgenden dargestellten Auswertungsergebnisse beziehen sich auf den jeweiligen Stand der Planung zum durchgeführten Verfahrensschritt. Aufgrund geänderter Erkenntnisse oder Anforderungen können sich danach Änderungen an den Festsetzungen oder der Begründung ergeben haben. Eine nachträgliche Änderung der Auswertungsergebnisse erfolgt nicht.

1. Altverfahren

1.1 Bebauungsplan 9-15

Zur Umsetzung der aufgrund der Umsteuerung veränderten städtebaulichen Ziele für Teile des Entwicklungsbereichs „Berlin-Johannisthal / Adlershof“ hat die damalige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung am 05.10.2003 u. a. die Aufstellung des Bebauungsplans 9-15 beschlossen. Die Veröffentlichung des Beschlusses erfolgte im Amtsblatt von Berlin Nr. 49 am 24.10.2003. Mit der Aufstellung wurden die den Geltungsbereich 9-15 erfassenden Bebauungsplanverfahren XV-54d und XV-54aa eingestellt.

Der Bebauungsplan 9-15 hat das Verfahren bis zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchlaufen.

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 30.03.2005 bis einschließlich 13.04.2005 durchgeführt. Parallel dazu erfolgte die **frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, in der die zuständigen Stellen mit Schreiben vom 05.04.2005 um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 22.04.2005 gebeten wurden.

Die **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanentwurf 9-15 erfolgte mit Schreiben vom 21.12.2005 in der Zeit vom 03.01.2006 bis zum 03.02.2006. In der Zeit vom 08.03.2006 bis zum 24.03.2006 wurde aufgrund der Hinweise aus der Trägerbeteiligung eine Nachbeteiligung der betroffenen Richtfunknetzbetreiber vorgenommen.

Da die im Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgenommenen Änderungen wesentliche Teile des Planinhalts betrafen, wurde die Durchführung einer erneuten Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Die **erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 26.08.2009 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 25.09.2009 gebeten. In der Zeit vom 27.10.2009 bis zum 27.11.2009 erfolgte aufgrund der Hinweise aus der Trägerbeteiligung eine Nachbeteiligung der betroffenen Richtfunknetzbetreiber. Das Ergebnis der erneuten Beteiligung hatte keine Auswirkungen auf die Inhalte der Planung.

1.2 Teilung des Bebauungsplans 9-15 in die Bebauungspläne 9-15a und 9-15b

Die damalige Senatorin für Stadtentwicklung hat am 18.01.2011 die Teilung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 9-15 in die Bebauungsplanverfahren 9-15a und 9-15b beschlossen. Die Veröffentlichung des Beschlusses erfolgte im Amtsblatt von Berlin Nr. 5, Seite 188 am 04.02.2011. Anlass der Teilung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 9-15 in die Bebauungspläne 9-15a und 9-15b war der deutlich voneinander abweichende Stand der Planungen für die Teilflächen des Geltungsbereichs.

Während die Planinhalte für den Bereich des Bebauungsplans 9-15b bereits hinreichend konkretisiert waren, war für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-15a noch eine Klärung der planerischen Rahmenbedingungen (u. a. Denkmalschutz) sowie eine Überprüfung der Planungsziele und damit voraussichtlich die Durchführung einer erneuten Behördenbeteiligung erforderlich.

Der Bebauungsplan 9-15b für eine Teilfläche des städtebaulichen Entwicklungsbereichs "Berlin-Johannisthal / Adlershof" mit den Grundstücken Groß-Berliner Damm 82a, 84, 88 und teilweise 82 im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Johannisthal, wurde am 15.11.2016 festgesetzt.
Das Bebauungsplanverfahren 9-15a ruhte seit dem Teilungsbeschluss und wurde mit veränderten Planungszielen wiederaufgenommen. Aufgrund der geänderten Planungsziele wurde das Verfahren mit einer erneuten Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fortgeführt (s. Kap. V.5).

2. Angepasste Entwicklungsziele und Änderung der Grundzüge der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-15a ist eine der letzten Flächen innerhalb der Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Johannisthal/Adlershof“, für den die Entwicklungs- und Planungsziele noch abschließend zu konkretisieren sind. Auch diese seit 1996 brachliegende Fläche wird nunmehr einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt. Den geänderten Rahmenbedingungen trägt das Land Berlin durch Anpassung der Entwicklungsziele im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-15a dergestalt Rechnung, dass die bisher vollständig gewerblich genutzte Fläche in ihrem südlichen Teil zu einer Wohnbaufläche entwickelt wird. Ziel der Entwicklung dieser ergänzenden Wohnbaufläche ist zum einen, den auf dem Berliner Wohnungsmarkt lastenden Nachfragedruck zu mindern und zum anderen, die im Rahmen der Entwicklung der Wissenschaftsstadt Adlershof von jeher angestrebte Nutzungsmischung umzusetzen.

Da das Aufstellungsverfahren zwischenzeitlich ruhte und sich die Grundzüge der Planung des ursprünglichen Entwurfs erheblich geändert haben, wurde das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan 9-15a mit der erneuten Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3, 4 Abs. 1 BauGB fortgesetzt.

3. Anwendung der Überleitungsvorschrift gemäß §245c BauGB

Mit der Neufassung des Baugesetzbuchs im Jahr 2017 wurden die Anforderungen an den Umweltbericht (Anlage 1 zum BauGB) geändert. In diesem Zuge wurde bestimmt, dass das BauGB in der bis dahin geltenden Fassung nur noch für Verfahren angewendet werden kann, deren Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des BauGB in der Neufassung bereits eingeleitet war (Überleitungsvorschrift gemäß § 245c BauGB). Somit muss, um ein vor dem 13.05.2017 förmlich eingeleitetes Verfahren nach den bis dahin geltenden Rechtsvorschriften abschließen zu können, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) bereits vor diesem Datum begonnen haben. Da diese Voraussetzungen im Falle des Bebauungsplans 9-15a (als Teilplan des ursprünglichen Bebauungsplanentwurfs 9-15) gegeben waren, wurde hier die Überleitungsvorschrift gemäß § 245c Abs. 1 BauGB zur Anwendung gebracht.

Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplanentwurf 9-15 wurde im April 2005 durchgeführt. Der im Jahr 2011 erfolgte Teilungsbeschluss in die Bebauungsplanentwürfe 9-15a und 9-15b kommt nicht einem Aufstellungsbeschluss gleich, sondern diente der Fortführung des Bebauungsplanverfahrens 9-15 in zwei getrennten Verfahren. Demnach handelt es sich bei dem Bebauungsplanverfahren 9-15a nicht um eine Neuaufstellung, sondern um eine Fortführung des Bebauungsplans 9-15 mit in Teilen geänderten Planungszielen.

SENSEN

Da der Bebauungsplanentwurf 9-15a mit Teilungsbeschluss vom 18.01.2011 aus dem Bebauungsplanverfahren 9-15 hervorgegangen ist, erfolgt mit dem vorliegenden Bebauungsplan 9-15a lediglich die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens 9-15. Demnach ist die frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplanentwurf 9-15 auch für das als Teilplan fortgeführte Bebauungsplanverfahren 9-15a als maßgeblich heranzuziehen. Die Umweltbelange, die durch die Umweltprüfung geschützt werden sollen, haben sich im Bebauungsplan 9-15a nicht in der Art geändert, dass die Stellungnahmen der zuständigen Behörden zur Umweltprüfung von 2011 nicht mehr kompatibel zu den jetzigen Umweltbelangen sind.

Die Wiederholung der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplanentwurf 9-15a erfolgte als zusätzlicher, ausschließlich freiwillig durchgeführter Verfahrensschritt. Aus formalen Gründen wäre diese erneute Beteiligung nicht erforderlich gewesen.

4. Erneute frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Da das Bebauungsplanverfahren für die Teilfläche 9-15a nach dem Teilungsbeschluss für längere Zeit ruhte und sich infolge der allgemeinen Rahmenbedingungen die Planungsziele in Teilen verändert haben, wurde die Durchführung einer erneuten frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB als zielführend erachtet. Bei dieser Wiederholung handelte es sich jedoch um einen freiwillig durchgeführten, formal nicht erforderlichen Verfahrensschritt (s. o., Kap. V.3).

Die erneute frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplanentwurf 9-15a erfolgte in der Zeit vom 12.04.2018 bis zum 11.05.2018. Mit Schreiben vom 11.04.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 11.05.2018 gebeten. Es wurden insgesamt 43 Stellen beteiligt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind insgesamt 35 Stellungnahmen eingegangen.

Nachfolgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben sich nicht innerhalb der Beteiligungszeit zur Planung geäußert, so dass davon auszugehen ist, dass ihre Belange von der Planung nicht berührt werden:

- Handwerkskammer Berlin
- Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Verkehrslenkung Berlin (VLB)
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, IV D WBL
- Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr u. Klimaschutz, V C (techn. Ingenieurbauwerke)
- Wista-Management GmbH

Nachfolgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange stimmten der Planung ohne Hinweise zu bzw. äußerten keine Bedenken / wesentlichen Hinweise:

- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Z MI - ministerielle Grundsatz-angelegenheiten - (Schreiben v. 29.05.2018)
- Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, III B - Klimaschutz, Naturschutz und Stadtgrün - (Schreiben v. 15.06.2018)
- Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, V - Tiefbau - (Schreiben v. 08.05.2018)
- BA Treptow-Köpenick, Abt. Gesundheit und Umwelt, Umwelt- und Naturschutzamt, FB Umweltschutz, SG Bodenschutz/Altlasten (Schreiben v. 09.05.2018)
- Ericsson Services GmbH (Schreiben v. 19.04.2018)

SenSBW

- Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin - Brandenburg - GL - (Schreiben v. 20.04.2018)
- IT-Dienstleistungszentrum Berlin - ITDZ - (Schreiben vom 08.05.2018)
- Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit Berlin - LAGetSi - (Schreiben vom 04.05.2018)
- Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg - NBB - (Schreiben v. 23.04.2018)
- Telefónica Germany GmbH & Co. OHG (Schreiben v.09.05.2018)
- Vattenfall Europe Business Services GmbH (Schreiben 26.04.2018)
- Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH (Schreiben 25.04.2018)
- 50Hertz Transmission GmbH (Schreiben 13.04.2018)
- Bundesnetzagentur- BNetzA - (Schreiben v. 23.04.2018)
- BTB Blockheizkraftwerks- Träger- und Betreibergesellschaft mbH Berlin (verspätet eingegangen, Schreiben 14.06.2018)

Nachfolgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange stimmten der Planung mit folgenden wesentlichen Hinweisen zu:

- Senatsverwaltung für Finanzen, I D Liegenschaftspolitik (Schreiben v. 08.05.2018)
- Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie, I D (Schreiben v. 29.05.2018)
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, I B (Schreiben v. 26.04.2018)
- Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, I C (Schreiben v. 18.05.2018)
- Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, II D (Schreiben v. 22.05.2018)
- Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, IV B (Schreiben v. 16.05.2018)
- Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, V OI (Schreiben v. 23.04.2018)
- Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe, IV A (Schreiben v. 08.05.2018)
- BA Treptow-Köpenick, Abt. Bauen, Stadtentwicklung und öffentliche Ordnung, Bezirksstadtrat (Schreiben v. 20.06.2018)
- BA Treptow-Köpenick, Abt. Bauen, Stadtentwicklung und öffentliche Ordnung, Stadtentwicklungsamt, Untere Denkmalschutzbehörde (Schreiben v. 15.05.2018)
- BA Treptow-Köpenick, Abt. Gesundheit und Umwelt, Umwelt- und Naturschutzamt, Untere Naturschutzbehörde (Schreiben v. 18.05.2018)
- BA Treptow-Köpenick, Abt. Bauen, Stadtentwicklung und öffentliche Ordnung, Stadtentwicklungsamt, FB Vermessung (Schreiben v. 14.05.2018)
- BA Treptow-Köpenick, Abt Weiterbildung, Schule, Kultur und Sport, Schul- und Sportamt, FB Sport (Schreiben v. 27.04.2018)
- BA Treptow-Köpenick, Abt. Weiterbildung, Schule, Kultur und Sport, Schul- und Sportamt, Bereich Schule (Schreiben v. 01.06.2018)
- Berliner Feuerwehr (Schreiben v. 04.05.2018)
- Berliner Stadtreinigungsbetriebe - BSR - (Schreiben v. 09.05.2018)
- Berliner Verkehrsbetriebe - BVG - (Schreiben v. 25.04.2018)
- Berliner Wasserbetriebe - BWB - (Schreiben v. 25.04.2018)
- IHK Berlin (Schreiben v. 28.05.2018)
- Landesdenkmalamt Berlin - LDA - (Schreiben v. 23.04.2018)

Die in den Stellungsnamen vorgebrachten Hinweise betrafen im Wesentlichen die folgenden Themen:

- Art der Nutzung: u.a. Ausschluss bzw. Zulässigkeit bestimmter Nutzungen in den Gewerbegebieten; Schaffung/Sicherung von Räumen für kulturelle Nutzungen / Künstlerateliers;
- Nutzungsmaße: zu hohe geplante Nutzungsmaße in den Allgemeinen Wohngebieten; teilweise zu niedrige geplante Nutzungsmaße in den Gewerbegebieten;
- Bauweise: Fehlende Aussagen zur Bauweise, mögliches Festsetzungserfordernis;
- Soziale Infrastruktur: Unzureichende Berücksichtigung des entstehenden Folgebedarfs an sozialer Infrastruktur (v.a. Kindertagesstätte und Grundschule);
- Grün- und Freiflächen: unzureichende Grün- und Spielflächenversorgung;
- Sportplatz: Hinweis auf erhöhte Frequentierung der angrenzenden Sportflächen; Berücksichtigung beim Immissionsschutz;

- Verkehrserschließung: Hinweise zu ÖPNV, MIV, Rad- und Fußverkehr; Umgang mit dem ruhenden und dem fließenden Verkehr; Anbindung an das bestehende Straßennetz; Erfordernis eines Verkehrsgutachtens; unzureichende Straßenbreiten;
- Niederschlagsentwässerung: fehlende Aussagen zur Niederschlagsentwässerung, Erfordernis eines Regenwasserkonzepts;
- Immissionsschutz: fehlende bzw. unzureichende Aussagen zum Verkehrs-, Gewerbe- und Sportlärm; Erfordernis zur Festsetzung von Schutzmaßnahmen;
- Altlasten, Bodenschutz: Erfordernis zur Kennzeichnung vorhandener Altlastenverdachtsflächen, bodenschutzrechtliche Anmerkungen;
- Umweltbelange: bisher fehlende Aussagen zu Umweltprüfung und Umweltbericht; Erfordernis einer flächendeckenden Biotop- und Artenschutzkartierung; Baumschutz (Erhalt wertvoller Bäume); Ermittlung der Eingriffe in Natur und Landschaft; Erarbeitung einer Ausgleichskonzeption;
- Wirtschaft: unzureichende Berücksichtigung der Belange des Bestandsgewerbes;
- Denkmalschutz: Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes; Erhalt von Gebäuden im Denkmalbereich; Berücksichtigung der historischen Figur bei Neubauten im Denkmalbereich; Umgebungsschutz (Gesamtensemble);
- Geltungsbereich: Anpassungserfordernis der Geltungsbereichsbezeichnung (entspricht nicht den aktuellen Gegebenheiten)

Im Nachgang zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden die folgenden Gutachten erarbeitet:

- Verkehrsuntersuchung auf Grundlage der Verkehrsprognose 2030,
- Schallschutzgutachten mit Berücksichtigung des Verkehrs-, Sport- und Gewerbelärms,
- Fachgutachten Regenentwässerung,
- Vorplanung Straßenquerschnitte unter Berücksichtigung von Stellplatzbedarfen und Belangen der Niederschlagswasserversickerung

Zudem wurden die folgenden Untersuchungen fortgeschrieben bzw. abgeschlossen:

- Umweltprüfung mit artenschutzrechtlichen Fachgutachten, darunter Kartierung und Bewertung von Brutvögeln, Reptilien, Stechimmen, Heuschrecken und Fledermäusen; Potentialeinschätzung Tagfalter,
- Biotopkartierung,
- Baumkartierung und -bewertung,
- Entwicklung einer Eingriffs- und Ausgleichskonzeption,
- Denkmaldokumentation (durch die Eigentümergemeinschaft)

Das Ergebnis der im Rahmen der Auswertung der erneuten frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erforderlichen Abstimmungen mit den zuständigen Fachbehörden wurde in die Abwägung eingestellt. Resultierend daraus sowie im Zuge der Plankonkretisierung ergaben sich folgende wesentliche inhaltliche Änderungen der Planzeichnung:

- Ergänzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte und sonstige soziale Infrastruktur“,
- Zuschnittsänderung der Allgemeinen Wohngebiete und Teilung des WA 2 in WA 2.1 und WA 2.2,
- Anpassung des Zuschnitts der öffentlichen Grünfläche „Öffentlicher Spielplatz“,
- Verbreiterung der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen gemäß Abstimmungen mit den Fachbehörden und gutachterlicher Untersuchungen; Änderung des Verlaufs der Planstraße C; Entfall der Planstraße E,
- Anpassung der Nutzungsmaße und Baugrenzen,
- Ergänzung Baulinien und zum Teil verbindlicher Gebäudeoberkanten (OK) aus Gründen des Immissionsschutzes,
- Anpassung Gebäudehöhen; Differenzierung der festzusetzenden Geschossigkeiten, insbesondere aus Immissionsschutzgründen,

- Veränderung des Zuschnitts der „Grünfuge“ sowie der Wegefügeführung,
- Ergänzung/Anpassung der Geh- und Radfahrrechte zu Gunsten der Allgemeinheit sowie Ergänzung von Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der zuständigen Unternehmensträger,
- Ergänzung von Pflanzbindungsflächen, u.a. zur Schaffung einer Trockenrasenausgleichsfläche,
- Ergänzung von Stellplatzflächen (St) innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete, Entfall der Stellplatzfläche im WA 3 zur Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche und zu Gunsten einer Pflanzbindungsfläche,
- Kennzeichnung vorhandener Altlasten- bzw. Altlastenverdachtsflächen,
- Ergänzung zeichnerische Festsetzungen zur Umsetzung immissionsschutzrechtlicher Maßnahmen,
- Änderung der Bezugshöhe im Geltungsbereich.

Darüber hinaus wurden folgende wesentliche inhaltliche Änderungen und Ergänzungen der textlichen Festsetzungen vorgenommen:

- Anpassungen zur Art der Nutzung, u.a. Festsetzungssystematik in den Gewerbegebieten (Wegfall der ausschließlichen Zulässigkeit von das Wohnen nicht wesentlich störenden Nutzungen im GE 3 und GE 4 zugunsten einer Geräuschkontingentierung),
- Ergänzung der Festsetzungen zum Maß der Nutzung,
- Anpassung der Festsetzungen zur Dachform,
- Ergänzung der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung sowie der allgemeinen Zulässigkeit von Fahrradabstellplätzen und privaten Spielplätzen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen,
- Ergänzung immissionsschutzrechtlicher Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrs-, Sport und Gewerbelärm,
- Ergänzung/Konkretisierung der grünordnerischen Festsetzungen (Gebietsdurchgrünung, Dachbegrünung, Pflanzbindungen, Gliederung von Stellplätzen, Pflanzliste)
- Anpassung/Ergänzung der Festsetzungen zur Niederschlagswasserversickerung

Die oben genannten Änderungen und weitere redaktionelle Hinweise sind auch in die Begründung eingeflossen.

Die darüber hinaus vorgebrachten Hinweise zu inhaltlichen Konkretisierungen sowie redaktionellen Änderungen und Ergänzungen wurden ebenfalls in das weitere Verfahren eingestellt.

Das Ergebnis der erneuten frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf 9-15a hatte wesentliche Auswirkungen auf die Inhalte der Planung.

<u>Redaktionelle Anpassung des Bebauungsplantitels</u>

In Folge der Stellungnahme des bezirklichen Vermessungsamts ergab sich das Erfordernis zur redaktionellen Anpassung des Bebauungsplantitels. Da aufgrund einer Geltungsbereichsanpassung die vormals im Geltungsbereich enthaltenen nördlichen Teile des Grundstücks Segelfliegerdamm 47A nicht mehr innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 9-15a liegen, musste dies aus der Geltungsbereichsbeschreibung gestrichen werden. Des Weiteren wurde am 27.08.2015 mit dem Grundstücksnummerierungsbescheid N 246/14 (veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 44 am 30.10.2015) die Grundstücksnummer Groß-Berliner Damm 80A und am 26.04.2016 mit dem Grundstücksnummerierungsbescheid N 212/15 die Grundstücksnummern Gerhard-Sedlmayr-Straße 4, 6, 8, 10 und 12 (veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 25 vom 24.06.2016) festgesetzt. Diese Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-15a.

Die geänderte Geltungsbereichsbeschreibung lautet wie folgt:

Bebauungsplan 9-15a für eine Teilfläche des städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Berlin-Johannisthal/ Adlershof“ mit den Grundstücken Segelfliegerdamm 1/45, den Grundstücken Groß-Berliner Damm 80, 80A und teilweise 82 und dem Grundstück Gerhard-Sedlmayr-Straße 4/12 im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Johannisthal.

5. Erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplanentwurf 9-15a fand in der Zeit vom 07.05.2018 bis einschließlich 04.06.2018 in den Räumen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Dienstgebäude Württembergische Str. 6 in 10707 Berlin, und im Bürogebäude der Adlershof Projekt GmbH (jetzt Wista.Plan), Rudower Chaussee 19 in 12489 Berlin statt. In dieser Zeit konnten der Bebauungsplanentwurf 9-15a mit Begründung und städtebaulichem Konzept eingesehen und Stellungnahmen hierzu abgegeben werden. Zudem waren die Planunterlagen im Internet einsehbar unter: www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/b-planverfahren. Die Ankündigung wurde durch Veröffentlichung am 03.05.2018 in der Tagespresse ortsüblich bekannt gemacht.

Im Rahmen der erneuten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden insgesamt vier schriftliche Stellungnahmen abgegeben, darunter eine von einem Naturschutzverband (BLN). Die Stellungnahmen wurden gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Die Ergebnisse der Abwägung sind in die Planung eingeflossen.

Die vorgebrachten Äußerungen betrafen im Wesentlichen die folgenden Themen:

- Bestehende Defizite in der Versorgungsinfrastruktur, u.a. bzgl. Gesundheitsvorsorge, Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie ÖPNV,
- Sicherung der Sportanlagen,
- Konfliktpotenzial aus der nachbarschaftlichen Ansiedlung von Wohnen und Gewerbe,
- Zu hohe geplante bauliche Dichte in den Allgemeinen Wohngebieten,
- Mögliche Konflikte bzgl. des ruhenden Verkehrs,
- Mangelnde Berücksichtigung der Belange von Umwelt und Natur,
- Untersuchungserfordernisse Umweltprüfung/Umweltbericht,
- Auswirkungen der Planung auf die Tierwelt, u.a. durch entstehende Licht- und Lärmemissionen,
- Einwand gegen die Inanspruchnahme von „Aktivkammern im Wartestand“,
- Eingeschränkte Kompensationsfunktion von Dachbegrünungen,
- Auswirkungen der Planung auf den Biotopverbund,
- Hinweise zur Pflanzliste

Das Ergebnis der erneuten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit hatte keine wesentlichen Auswirkungen auf die Inhalte der Planung. In Folge der Abwägung ergaben sich keine Änderungen der Planzeichnung.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde aufgrund der vorgebrachten Hinweise redaktionell überarbeitet und ergänzt.

6. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanentwurf 9-15a erfolgte in der Zeit vom 30.01.2020 bis zum 02.03.2020. Mit Schreiben vom 30.01.2020 wurden um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 02.03.2020 gebeten. Es wurden insgesamt 47 Stellen beteiligt. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden die Planzeichnung des Bebauungsplanentwurfs 9-15a (Stand 29.01.2020), die Begründung einschließlich des Umweltberichts sowie die Fachgutachten Verkehr, Lärm und Regenwasser digital zur Verfügung gestellt. Bis einschließlich 07.02.2020 war es den Behörden und Stellen möglich, die Unterlagen in Papierform anzufordern.

SenSBW

Im Rahmen der Beteiligung sind insgesamt 44 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen sowie eine Stellungnahme in Folge der Information über die Durchführung der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Nachfolgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben sich nicht innerhalb der Beteiligungszeit zur Planung geäußert, so dass davon auszugehen ist, dass ihre Belange von der Planung nicht berührt werden:

- BTB (Blockheizkraftwerks- Träger und Betreibergesellschaft mbH Berlin)
- Industrie- und Handelskammer zu Berlin (IHK)
- Verkehrslenkung Berlin (VLB)
- WISTA-MANAGEMENT GMBH
- E-Plus Service Gmbh

Nachfolgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange stimmten der Planung ohne Hinweise zu bzw. äußerten keine Bedenken / wesentlichen Hinweise:

- Senatsverwaltung für Finanzen, I D (Schreiben v. 25.02.2020)
- Senatskanzlei Wissenschaft und Forschung, VI - Außeruniversitäre Forschungseinrichtungen (Schreiben v. 30.01.2020)
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, IV WBL - Wohnungsbauleitstelle - (Schreiben v. 17.02.2020)
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Z MI - ministerielle Grundsatz-angelegenheiten - (Schreiben v. 25.02.2020)
- Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg - GL5 - (Schreiben v. 10.02.2020)
- IT-Dienstleistungszentrum Berlin - ITDZ Berlin - (Schreiben v. 10.02.2020)
- Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit - LAGetSi - (Schreiben v. 27.02.2020)
- Ericsson Services GmbH (Schreiben v. 30.01.2020)
- 50 Hertz Transmissions GmbH TG, Netzbetrieb (Schreiben v. 30.01.2020)
- Vattenfall Wärme Berlin AG (Schreiben v. 20.02.2020)
- Telefónica Germany GmbH & Co OHG (Schreiben v. 25.02.2020)

Während der Behördenbeteiligung äußerte die **Deutsche Telekom GmbH**, die als nicht den zu beteiligenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zugehörig über die Durchführung der Behördenbeteiligung informiert wurde, mit Schreiben vom 04.02.2020 ebenfalls Hinweise zur Planung, die separat in die Auswertung eingestellt wurden. Die geäußerten Hinweise waren ohne Auswirkung auf die Planinhalte.

Nachfolgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange äußerten folgende wesentlichen Hinweise (Stellungnahmen und Abwägung tw. gekürzt):

SenSBW

- **Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie, I D**
  (Schreiben vom 09.03.2020)

  Hinweise:

  a) Für das Vorhaben liegt so lange keine Zustimmungsfähigkeit vor, bis eine quantitativ sowie zeitlich bedarfsgerechte Versorgung mit Schulplätzen in der entsprechenden Grundschulplanungsregion gesichert ist.

     Abwägung:
     Dem Hinweis wurde gefolgt.
     Im Sinne der bedarfsgerechten Versorgung mit Grundschulplätzen ist die Etablierung eines neuen Grundschulstandorts an der Gerhard-Sedlmayr-Straße vorgesehen. Dieser Standort soll mit Aufstellung des Bebauungsplans 9-15b-1 planungsrechtlich gesichert werden. Das Verfahren wurde mit Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 9-15b-1 „Grundschule am Landschaftspark“ vom 17.02.2020 bereits eingeleitet und soll zügig vorangebracht werden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden erfolgte in der Zeit vom 16.06. bis zum 15.07.2020. Sofern nach Bestätigung des Schulmonitorings 2020 ein zusätzlicher Schulstandort weiterhin erforderlich ist, wird die zeitnahe Festsetzung des Bebauungsplans 9-15b-1 angestrebt und gleichzeitig das Bedarfsprogramm in Abstimmung mit SenBJF vorgezogen beauftragt werden. Somit kann die Realisierung des Grundschulstandorts nach derzeitigem Planungsstand zeitnah zu den privaten Hochbaumaßnahmen erfolgen und so der entstehende Bedarf an Grundschulplätzen gedeckt werden.

  b) Bisher fehlt in der Begründung des Bebauungsplans die Angabe der aus dem Wohnungsneubauvorhaben resultierenden (zusätzlichen) Bedarfe an Grundschulplätzen und die geplante Fertigstellung des Wohnungsbaus als Grundlage für die Ermittlung und Darlegung der bedarfsgerechten Grundschulplatzversorgung in Abstimmung mit dem bezirklichen Schulamt.

     Abwägung:
     Dem Hinweis wurde gefolgt.
     Seitens des bezirklichen Schulamts wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung geäußert, dass sich aus den geplanten ca. 1.800 Wohneinheiten bis 2025 ein zusätzlicher Bedarf an 216 Schulplätzen bzw. 1,5 Zügen ergibt. Die in diesem Kontext vom Bezirk als zwingend erforderlich angesehene dreizügige Grundschule soll mit der geplanten Bebauungsplanänderung 9-15b-1 planungsrechtlich gesichert werden (*s. auch Abwägung zu a)).*

  c) Das Plangebiet mit den Grundstücken am Segelfliegerdamm 1-45 (WOFis-ID WO901_207) und den Grundstücken am Groß-Berliner Damm befindet sich in der Grundschulplanungsregion Johannisthal (2). Für eine Kapazitätsbetrachtung der Schulplatzversorgung ist es erforderlich, die Grundschulplanungsregionen Johannisthal (2) und Adlershof/Spindlersfeld (4) übergreifend zu betrachten, da die geplanten Wohnungsbauvorhaben innerhalb der beiden Regionen diesen neu zugeordnet werden müssen. Mit dem Monitoring-Verfahren 2019 wird für die Region (2) mittel- und langfristig ein Versorgungsdefizit von bis zu 5 Zügen und in der Region (4) ist mittelfristig ein leichtes Defizit prognostiziert. Die vorgesehenen kapazitätserweiternden Maßnahmen in den beiden Regionen

     - Erweiterung der Grundstufe der Anna-Seghers-Schule 09K02
     - Neubau der Gemeinschaftsschule Adlershof (09Kn0l) mit dreizügiger Primarstufe
     - Erweiterung der Melli-Beese-Schule (09G06)
     - Erweiterung der Heide-Schule (09G09)
     - Erweiterung der Schule in der Köllnischen Vorstadt (09G18)

     sind in ihrer Gesamtheit für einen Ausgleich des Defizites allein nicht ausreichend. Der Neubau einer dreizügigen Grundschule an der Gerhard-Sedlmayr-Straße ist bisher

nicht planungsrechtlich gesichert und kann daher zum jetzigen Zeitpunkt nicht zur Bedarfsdeckung herangezogen werden (vgl. Begründung zum Bebauungsplan, S. 123).

Abwägung:
Dem Hinweis wurde gefolgt.
Gemäß Äußerung des bezirklichen Schulamts ergibt sich zum Schuljahr 2024/25 in der Region Johannisthal ein Defizit von 4,8 Zügen, dies stimmt mit den v.g. Aussagen überein. Zur Deckung des mit der vorliegenden Planung verbundenen Bedarfs an Grundschulplätzen ist die Errichtung einer zusätzlichen Grundschule an der Gerhard-Sedlmayr-Straße vorgesehen, die mit Aufstellung des Bebauungsplans 9-15b-1 planungsrechtlich gesichert werden soll (*s. auch Abwägung zu a) und b)).*
Das Kapitel III.4 - Abwägung der öffentlichen Belange - wurde diesbezüglich klarstellend angepasst. Dabei wurden die v. g. Aussagen zur bestehenden Situation und Prognose hinsichtlich der Versorgung mit Grundschulplätzen übernommen.
Es sei darauf hingewiesen, dass nach aktueller Zeitplanung mit der Fertigstellung des ersten Bauabschnitts im Geltungsbereich 9-15a nicht vor dem Jahr 2028, einer Fertigstellung aller Wohneinheiten nicht vor 2030 zu rechnen ist, so dass der aus der vorliegenden Planung resultierende Bedarf voraussichtlich erst nach 2025 entstehen wird, wohingegen die bezirkliche Bedarfsermittlung für Grundschulplätze derzeit auf das Schuljahr 2024/25 ausgerichtet ist. Änderungen des zu erwartenden Schulplatzbedarfs können sich auch aus der Änderung der, der Schulbedarfsprognose zugrundeliegenden Berechnungsmethodik im Jahr 2019 durch SenBJF ergeben. Die Ergebnisse der aktualisierten Schulbedarfsprognose werden erstmals in das Monitoring-Verfahren 2020 einfließen.

d) Eine Zustimmung zum geplanten Vorhaben setzt voraus, dass seitens des bezirklichen Schulträgers belastbare Maßnahmen zum Ausgleich des Defizits dargelegt werden. Der Schulträger führt den konkreten Bedarfsdeckungsnachweis.

Abwägung:
Dem Hinweis wurde gefolgt.
Mit dem geplanten neuen Grundschulstandort im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-15b-1 kann das erwartete Defizit an Grundschulplätzen in der Region Johannisthal gedeckt werden (*s. auch Abwägung zu c)).*

- **Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe, IV A**
(Stellungnahme vom 02.03.2020)

Hinweise:

a) *Zu Kap. I.3.4, Abschnitt StEP Wirtschaft 2030 (S. 17):* Mit Überarbeitung des StEP Wirtschaft im Jahr 2019 wurde das Plangebiet aus der Gebietskulisse des EpB herausgenommen. Der EpB-Standort 27 Johannisthal erstreckt sich östlich und nördlich des Groß-Berliner Damms und umfasst u. a. die Gleislinse Schöneweide, aber nicht mehr das Müller-Erben-Areal.

Abwägung:
Dem Hinweis wurde gefolgt.
Das Kapitel I.3.4 wurde entsprechend den v. g. Ausführungen angepasst.

b) *Zu Kap. III. 3.1.3, Art der baulichen Nutzung in den Gewerbegebieten (S. 87) sowie textliche Festsetzungen 2 bis 6:* Im Rahmen der Vorüberlegungen zum Bebauungsplan wurde bereits mitgetragen, dass ein erheblicher Teil der ursprünglich vollständig für eine gewerbliche Nutzung vorgesehenen Flächen nunmehr für Wohnen und soziale Infrastruktur genutzt werden soll. Vor dem Hintergrund der absehbar zunehmenden Nachfrage nach Gewerbeflächen an der Entwicklungsachse Innenstadt - BER wird jedoch für erforderlich gehalten, die verbliebenen Gewerbeflächen ausschließlich für eine tatsächlich gewerbliche Nutzung vorzuhalten. Die uneingeschränkte Zulässigkeit von

SenSBW

Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke wird daher kritisch gesehen und lediglich als ausnahmsweise zulässig für akzeptabel gehalten. Um den Charakter als Gewerbegebiet zu sichern, sollten auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter explizit ausgeschlossen werden. Zudem sollten, um unerwünschte Bodenpreisentwicklungen zum Nachteil weniger zahlungskräftiger klein- und mittelständischer Gewerbebetriebe zu unterbinden sowie evtl. Rechtsstreitigkeiten über mögliche Emissionen von vorneherein auszuschließen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes (einschl. Boardinghouses) ausgeschlossen werden.

Abwägung:
Dem Hinweis wurde teilweise gefolgt.
Ein Ausschluss von Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (einschl. Boardinghouses) mittels textlicher Festsetzung wurde vorgenommen. Dieser Ausschluss steht im Sinne der Entwicklung der Gewerbegebiete; die genannten Nutzungen finden sich auch auf der Negativliste der GRW-Förderungskriterien. Dagegen wurden die betreffenden Nutzungen in den Allgemeinen Wohngebieten nicht ausgeschlossen, so dass diese gemäß Zulässigkeitskatalog des § 4 BauNVO weiterhin allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig sind.
Von einem vollständigen Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen wurde Abstand genommen, da diese oftmals eine - auch aus Sicherheitsaspekten - wichtige dem Betrieb zugehörige Nutzung darstellen.

Ein Risiko für die Gewährleistung des Gebietscharakters der Gewerbegebiete durch die ausnahmsweise Zulässigkeit dieser Nutzungen ist nicht zu befürchten, da diese - bezogen auf die Geschossfläche - von untergeordneter Bedeutung sind. Die tatsächliche Zulässigkeit wird einzelfallbezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft.

c) *Zu Kap. III.3.3 Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen (S. 97 f.) und zeichnerische Festsetzung:* Die an den Straßenseiten und den Eckbereichen vorgeschriebene Mindesthöhe von 21 m bzw. 15 m könnte sich nach unseren Erfahrungen hinderlich für die Vermarktung auswirken, da an diesen Stellen fünf Geschosse gebaut werden müssten. Wir regen daher eine Prüfung an, ob auch mit niedrigeren Mindesthöhen die städtebaulichen Zielsetzungen für das Plangebiet erreicht werden können.

Abwägung:
Dem Hinweis wurde nicht gefolgt.
Die Festsetzung von Mindesthöhen innerhalb der Gewerbegebiete in einem Streifen von 20 m Tiefe entlang des Segelfliegerdamms und des Groß-Berliner Damms erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Aufgrund der im Bebauungsplanentwurf 9-15a geplanten Festsetzung von Gewerbegebieten mit großflächigen Baufenstern, die im GE 1 und GE 2 das gesamte Baugebiet einnehmen und im GE 3 und GE 4 lediglich die Bereiche zur Pflanzbindung großflächig aussparen, besteht hier die Gefahr einer rein funktionalen und möglicherweise städtebaulich nicht angemessenen Bebauung in diesen Bereichen, die es zu vermeiden gilt. Der exponierten Lage der straßenbegleitenden Flächen soll durch eine Steuerung der möglichen Bebauung in der Art gerecht werden, dass eine städtebauliche Fassung der Flächen gesichert wird. Damit soll der Funktion als nordwestliches „Eingangstor“ zum Entwicklungsbereich durch eine adäquate Bebauungsstruktur entsprochen werden.

d) *Zur textliche Festsetzung 16 bzgl. Lärmkontingente*n: Mit der Festsetzung von Emissionskontingenten je Baufeld und zusätzlichen Kontingenten je Richtungssektor werden Regelungen getroffen, die im Hinblick auf die spätere Vermarktung der Grundstücke, die Genehmigung künftiger baulicher und betrieblicher Anlagen sowie die erforderliche Flexibilität zur Anpassung betrieblicher Prozesse zu komplex sind. Dies insbesondere

vor dem Hintergrund, dass die Grenzen der Richtungssektoren mitten durch Baufelder verlaufen und damit u. U. auch einzelne Betriebsgebäude in verschiedene Zonen teilen. Daher wird dringend angeregt, diese Regelungen zu vereinfachen und wenn möglich auf eine Festsetzung von Emissionskontingenten je Baufeld zu beschränken.

Abwägung:
Dem Hinweis wurde nicht gefolgt.
Die textliche Festsetzung der Geräuschkontingentierung regelt im Sinne der Konfliktbewältigung, wie viel Lärm auf den jeweiligen Teilflächen emittiert werden darf. Sie basiert auf den Festsetzungsvorschlägen des Lärmgutachterbüros und entspricht den geltenden Musterfestsetzungen des Landes Berlin.
Die Festsetzung von Emissionskontingenten dient der Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und der Konfliktbewältigung, wenn keine hinreichenden Abstände zwischen den emissionsträchtigen und immissionsempfindlichen Nutzungen vorgesehen werden können. Gleichzeitig wird damit dem „Windhund-Prinzip“ in den Gewerbegebieten vorgebeugt.
Für die Richtungssektoren gilt, das 0° im Norden verortet ist. Die Richtungssektoren sind im Uhrzeigersinn angegeben und sind im Bebauungsplan gekennzeichnet. Dabei kennzeichnen die Richtungssektoren keine konkreten Flächen mit unterschiedlichen zulässigen Geräuschemissionen innerhalb des Plangebiets, sondern verdeutlichen nur die Richtung, in die mehr emittiert werden darf.
Die Zusatzkontingente gelten für jedes Baufeld flächendeckend. Eine Anpassung der Richtungssektoren ist daher nicht erforderlich. Die festgesetzten Emissions- und Zusatzkontingente wurde gutachterlich ermittelt und bestätigt.

e) *Zur textlichen Festsetzung 42 bzgl. Einfriedungen und Kap. III.3.8 Sonstige Festsetzungen (S. 118):* Diese Festsetzung ist von der Formulierung her missverständlich und es wird nicht eindeutig klar, welche Art Einfriedungen in welcher Höhe zulässig sind. Eine Überarbeitung wird empfohlen. Dabei ist sicherzustellen, dass insbesondere Unternehmen aus dem produzierenden Bereich mit ggf. außenliegenden Lagerflächen in der Lage sind, ihre Grundstücke angemessen gegen Unbefugte sichern zu können.

Abwägung:
Dem Hinweis wurde nicht gefolgt.
Da diese Regelung zu den gestalterischen Standards innerhalb des Entwicklungsbereichs zählt, wird an der bisherigen Regelung zu der zulässigen Form von Zäunen festgehalten. Das 1999 entwickelte städtebauliche Gesamtkonzept zum öffentlichen Raum im Entwicklungsgebiet sieht als gestalterisch-verbindendes Element Einfriedungen vor, die die Sicht auf die Grundstücke vom öffentlichen Raum ermöglichen und damit - bei Erfüllung ihrer Funktion als Grundstücksbegrenzung - Offenheit und Transparenz vermitteln. Es nimmt Bezug auf die historischen Einfriedungen, die i. d. R. mit einer niedrigen Mauer versehen waren. Daher sollen Einfriedungen als Zaun oder als Kombination von Mauern in einer Höhe von 0,4 m bis 0,5 m, Pfeilern und dazwischen befestigten Zaunelementen festgesetzt werden und sichtdichte Zaunelemente unzulässig sein. Diese Festsetzung erfolgt u.a. aus ökologischen Aspekten, da somit auch eine Barrierewirkung von Einfriedungen für die innerhalb des Geltungsbereichs und im angrenzenden Landschaftspark lebenden Tiere ausgeschlossen werden kann.
Die angemerkte fehlende Eindeutigkeit dieser Formulierung ist nicht erkennbar, daher wurde von einer Überarbeitung abgesehen. Eine Höhenbeschränkung wird nicht festgesetzt, hier gelten die Bestimmungen der BauO Bln.

- **Senatsverwaltung für Kultur und Europa, II B**
(Stellungnahme vom 04.02.2020)

Hinweis:

Hinsichtlich der geplanten Errichtung von Wohnungsbau auf der genannten Flächen durch eine landeseigene Wohnungsbaugesellschaft verweist die SenKultEuropa auf die Richtlinie der Regierungspolitik, in der die Erwartung zum Ausdruck gebracht wird, dass landeseigene Wohnungsbaugesellschaften im Rahmen ihrer Neubauvorhaben neben Räumen für soziale Einrichtungen auch erschwingliche Produktionsräume für Künstlerinnen und Künstler berücksichtigen mögen (z.B. in Form von Ateliers), insbesondere in den Erdgeschosszonen der Gebäude (vgl. Drucksache 18/0073, 18. Wahlperiode, 10.01.2017).
Zudem wird eine Prüfung von Nachnutzungsalternativen für die zu erhaltenden Gebäude im Plangebiet (5a, 5b, Fabrikhalle 6, ehemaliges Verwaltungsgebäude 16, ehemaliges Pförtnerhäuschen 17) hinsichtlich kultureller und/ oder soziokultureller Konzepte angeregt, die unter Beachtung der Einhaltung denkmalschutzrechtlicher Aspekte realisiert werden können. (...) Neben der Umnutzung von Bestandsobjekten bedarf es auch des Neubaus von Arbeitsräumen, der auch stadträumlich ein Gewinn sein kann, dem Leitbild der gemischten Stadt entspricht („Berliner Mischung“) und zur nachhaltigen Stadtentwicklung beiträgt.

Abwägung:
Der vorgebrachte Hinweis betrifft nicht die Regelungsinhalte des Bebauungsplans und ist damit nicht abwägungseingängig. Grundsätzlich sind kulturelle Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauGB ebenso wie Anlagen für kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke planungsrechtlich allgemein zulässig. Da nichts Anderslautendes festgesetzt wird, gilt dies auch im vorliegenden Bebauungsplanentwurf. Eine gesonderte planungsrechtliche Sicherung der angesprochenen Nutzungen ist demnach nicht erforderlich. Die Möglichkeiten zur Unterbringung kultureller und/oder soziokultureller Nutzungen sind im Zuge der Planumsetzung zu prüfen und ggf. im Rahmen einer privatrechtlichen Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer zu realisieren.

- **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, I B**
(Stellungnahme vom 13.02.2020)

  Hinweis:
  Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / Beachtung regionalplanerischer Festlegungen: Die im Parallelverfahren erfolgte Änderung des Flächennutzungsplans „Johannisthal östlich Segelflieger Damm“ (Nr. 03-17) hat die planerischen Voraussetzungen für die Entwickelbarkeit der Festsetzungen des Bebauungsplan 9-15a geschaffen. Die Festsetzungen sind daher grundsätzlich aus dem FNP entwickelbar. Das unter Pkt. I.3.2 und III.2 der Begründung angegebene FNP-Zitat ist bitte wie folgt zu korrigieren: Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 31. Oktober 2019 (ABl. S. 7148).

  Abwägung:
  Dem Hinweis wurde gefolgt.
  Das Zitat zum FNP Berlin in den betreffenden Kapiteln der Begründung zum Bebauungsplanentwurf wurde entsprechend aktualisiert.

- **Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, III B**
(Stellungnahme vom 27.02.2020)

  Hinweise:

  a) Das Landschaftsprogramm Berlin sieht für das Plangebiet beim Programmplan Naturhaushalt und Umweltschutz einen Schwerpunkt bei der Anpassung an den Klimawandel. Dieser soll sowohl in Gewerbe- als auch in Siedlungsgebieten u.a. durch den Erhalt bzw. die Neupflanzung von Stadtbäumen und deren nachhaltige Pflege realisiert werden. Dies wird im Umweltbericht entsprechend aufgeführt (S. 35 ff) Dem kommt der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen jedoch nur in unzureichendem Maße nach. Der Bebauungsplan sieht die Fällung von 389 nach BaumSchVO Berlin geschützten Bäumen vor, lediglich 34 nach BaumSchVO Berlin geschützte Bäume sollen erhalten

werden. Als Ausgleich bzw. Ersatz ist durch die textlichen Festsetzungen Nr. 27 bis Nr. 31 [Nr. 29 bis Nr. 33 neu] die Pflanzung von 444 Bäumen vorgesehen. Dies entspricht zum einen nicht der nach BaumSchVO Berlin erforderlichen Ersatzpflanzung von 699 Bäumen. Zum anderen wird die innerhalb der Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ übliche textliche Festsetzung der Pflanzung eines Baumes pro angefangener 350 m² Grundstücksfläche in Allgemeinen Wohngebieten und Flächen für den Gemeinbedarf auf die Pflanzung eines Baumes pro angefangener 500 m² Grundstücksfläche reduziert (S. 113). Damit wird die Anzahl möglicher bzw. nach BaumSchVO erforderlicher Baumneupflanzungen deutlich reduziert. Die Reduzierung der Baumanzahl wird mit der Festsetzung höherer Pflanzqualitäten begründet. Die Verwendung höherer Pflanzqualitäten ist grundsätzlich zu begrüßen. Gerade aber vor dem Hintergrund des Klimawandels ist mittel- bis langfristig einer höheren Baumanzahl einer kurzfristig wirksamen höheren Pflanzqualität, die mit einer deutlich reduzierten Baumanzahl einhergeht, der Vorzug zu geben. Vor diesem Hintergrund ist auch in diesem Bebauungsplan die Pflanzung eines Baumes pro angefangener 350 m² Grundstücksfläche in Allgemeinen Wohngebieten und Flächen für den Gemeinbedarf festzusetzen.

Abwägung:
Dem Hinweis wurde nicht gefolgt.
Grundsätzlich gelten die Regelungen der BaumSchVO unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans. Wenn, wie im vorliegenden Fall, die Kompensation vollständig im Umweltbericht abgehandelt wird, ersetzt dies die Regelungen der BaumSchVO hinsichtlich Standort und zeitlicher Bindung der Ersatzpflanzungen. Der im Bebauungsplan festgesetzte Ersatz wurde auf Grundlage der Baumschutzverordnung ermittelt und über die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung verbindlich geregelt. Weitere Ersatzpflanzungen gemäß BaumSchVO sind nicht mehr zu erbringen (Vermeidung der Doppelkompensation).

Die im Zuge der Umweltprüfung gutachterlich ermittelte Anzahl der im Bebauungsplanentwurf 9-15a festgesetzten Bäume basiert auf einer worst-case-Annahme und gleicht die mit der Planung verbundenen Eingriffe in den Baumbestand vollständig aus. Es wurde vom Gutachterbüro bestätigt, dass die Umrechnung bezüglich der erhöhten Pflanzqualität wie im Umweltbericht dargestellt, einen nach BaumSchVO ermittelten Bedarf von 404 zu pflanzenden Bäumen ergibt. Gemäß den textlichen Festsetzungen ergeben sich insgesamt 357 Baumpflanzungen für die Wohn- und Gewerbegebiete sowie die Gemeinbedarfsfläche (je ein Baum pro 500 m² Grundstücksfläche) inklusive der Begrünungsvorgaben für die Stellplatzflächen. Weitere 52 Bäume sind gemäß den textlichen Festsetzungen in den Flächen mit Pflanzbindungen p1 und p2 zu pflanzen (Pflanzung von einem Laubbaum je 150 m² Fläche; Gesamtfläche ca. 8.880 m², davon anrechenbar: ca. 7.720 m²). Die Baumpflanzungen in den Flächen mit Pflanzbindung p3.1, p3.2 und p3.3, die im Zusammenhang gestaltet werden sollen, werden auf die allgemeine Baumpflanzverpflichtung angerechnet. Mit insgesamt 409 Baumpflanzungen wird der Eingriff in den geschützten Baumbestand vollständig kompensiert.
Die textlichen Festsetzung Nr. 27 [Nr. 29 neu], dass je angefangener 500 m² Baugebietsfläche ein Baum zu pflanzen ist, begründet sich nicht vorrangig aus der festgesetzten höheren Pflanzqualität. Vielmehr basiert sie darauf, dass die Flächen mit Pflanzbindungen im Zentrum des Geltungsbereichs (geplante Grünfuge), die eine Fläche von knapp 8.880 m² umfassen, von dieser Festsetzung ausgenommen sind und mit einem deutlich höheren Durchgrünungsgrad von einem Baum je 150 m² belegt sind. In diesem Kontext wurde die Zahl der zu pflanzenden Bäume für die übrigen Bauflächen, die der Schaffung eines nachhaltigen, flächensparenden Wohnquartiers dienen sollen, reduziert und im Sinne der Qualität für Mensch und Umwelt mit einer höheren Pflanzqualität belegt.
Es ist davon auszugehen, dass in den geplanten öffentlichen Grünflächen - insbesondere auf der Fläche am Segelfliegerdamm - und im neu geschaffenen öffentlichen Straßenraum weitere Bäume gepflanzt werden. Diese bleiben jedoch ohne verbindliche

Regelungen im Bebauungsplanentwurf, da aufgrund der Festsetzung dieser Flächen als öffentliche Grünflächen kein Erfordernis für grünordnerische Festsetzungen besteht. Zum einen ist eine Begrünung im Charakter der Grünfläche manifestiert, zum anderen soll der öffentlichen Hand hier Flexibilität für eine geeignete Gestaltung und Bepflanzung gewährt werden. Sollte sich jedoch im Rahmen des Umweltberichts noch die Notwendigkeit von naturschutzfachlichen Maßnahmen für die öffentliche Grünfläche am Segelfliegerdamm ergeben, wird dies entsprechend festgesetzt werden.

b) Im Programmplan Biotop- und Artenschutz gilt u.a. das Ziel der Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie des Erhalts wertvoller Biotope. Die Fläche des Landschaftsparks Johannisthal, die sich südwestlich des Plangebiets befindet, ist als potenzielle Kernfläche ausgewiesen. Die Fläche des Landschaftsparks Johannisthal, die sich südöstlich des Plangebiets befindet, ist als Kernfläche des Biotopverbunds ausgewiesen. Um den Zielen des Biotopverbunds zu entsprechen, ist eine Verbreiterung der Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen p5 und vor allem p6 zu prüfen. Durch eine Verbreiterung der Fläche mit Bindungen zum Anpflanzen p6 kann auch ein höherer Ausgleich für den Eingriff in die gesetzlich geschützten Sandtrockenrasen erreicht werden. Ein planexterner Ausgleich an anderer Stelle im Bezirk Treptow-Köpenick kommt der Stärkung des Biotopverbunds innerhalb oder angrenzend an das Plangebiet nicht zugute.
c) Der Programmplan Landschaftsbild nennt für das Plangebiet u.a. das Ziel der Erhaltung und Entwicklung markanter Landschafts- und Grünstrukturen sowie prägender Landschaftselemente. Die zurzeit nach Aussagen des Umweltberichts für einen Erhalt vorgesehenen 34 Bäume befinden sich hauptsächlich innerhalb der Fläche mit Bindungen zum Anpflanzen p4. Diese ist mit einer Breite von 6 m jedoch so schmal gewählt, dass es fraglich erscheint, ob die dort noch vorhandenen Bäume bei Ausnutzung des festgesetzten Baufensters erhalten werden können. Es sollte deshalb eine Verbreiterung der Fläche mit Bindungen zum Anpflanzen p4 berücksichtigt werden, die einen Erhalt, der dort vorhandenen und nach BaumSchVO geschützten Bäume ermöglicht.

Abwägung:
Dem Hinweis wurde nicht gefolgt.
Die Breite der zum Landschaftspark hin orientierten Pflanzflächen entspricht mit 6 m dem im Entwicklungsbereich etablierten Standard und wird bezüglich der zu erfüllenden Funktion dieser Fläche als ausreichend angesehen. Es handelt sich nicht um isolierte Flächen, sondern funktionale Erweiterungen der Biotope im angrenzenden Landschaftspark.

d) Der Umweltbericht trifft keine Aussagen zur Gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption. Diese ist jedoch Teil des Landschafts- und Artenschutzprogramms und bei der Planung ebenfalls zu berücksichtigen.

Abwägung:
Dem Hinweis wurde gefolgt.
Die Aussagen zur Gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption wurden im Umweltbericht ergänzt. Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs hat dies jedoch keine Relevanz. Der angrenzende Landschaftspark ist eine der abgestimmten Entwicklungsflächen für die erforderlichen Ausgleichmaßnahmen. Hier findet - u. a. in der Westfuge - auch anteilig der artenschutzrechtliche Ausgleich statt.

ZUSÄTZLICHE HINWEISE

e) Die Verlängerung der vorläufigen Anordnung vom 18.01.2013 zum Vollzug der den Schutzgebietsteil Johannisthal betreffenden Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal vom 18.01.2016 (S. 36) ist zu aktualisieren.

Abwägung:
Dem Hinweis wurde gefolgt.

Senat

Die Begründung zum Bebauungsplanentwurf wurde an den betreffenden Stellen (Kapitel I.2.8, II.1.2, II.2.1.4 und III.3.9) redaktionell korrigiert.

f) Die Tabellen 1 und 2 des Umweltberichts (S. 58 f) sind auf ihre Richtigkeit zu prüfen. Daraus abgeleitete Aussagen zu einer nach §§ 30 und 34 BauGB möglichen Entwicklung des Plangebiets, v.a. im Hinblick auf eine mögliche Versiegelung, sind ebenfalls zu prüfen. Es kann nicht nachvollzogen werden, weshalb bei der geplanten öffentlichen Straßenverkehrsfläche lediglich ein Versiegelungsanteil von 80 % angesetzt wird, da im Gegensatz zur geplanten privaten Verkehrsfläche (TF Nr. 35) [Nr. 39 neu] für die geplante öffentliche Straßenverkehrsfläche keine Versickerung des Niederschlagswassers festgesetzt wird.

Abwägung:
Dem Hinweis wurde teilweise gefolgt.
Die Daten der Tabellen 1 und 2 im Umweltbericht sind korrekt. Für die öffentlichen Straßen kann ein Versiegelungsanteil von 80 % angesetzt werden, da für diese eine Vorplanung vorliegt, die Baumscheiben und offene Unterstreifen zur Versickerung von Niederschlagswasser vorsieht.
Die Machbarkeit wurde gutachterlich nachgewiesen und ist in die Straßen-Vorplanung eingeflossen. Da die Gestaltung und Gliederung der Straßenverkehrsflächen nicht zum Regelungsinhalt des Bebauungsplans gehört, sind hierzu auch keine gesonderten Festsetzungen möglich bzw. erforderlich. Die Grundlage für den Berechnungsansatz eines Versiegelungsanteils von 80 % auch für die öffentlichen Straßen wurde im Umweltbericht ergänzt.

Bzgl. Aussagen zur Bewertung einer Bebauung nach § 34 BauGB s. Abwägung zu f)

g) Entgegen den Aussagen der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (S. 72) in der Begründung wären auch bei der Entwicklung des Plangebiets nach § 34 BauGB Baumpflanzungen als Ersatzpflanzungen nach BaumSchVO erforderlich. Auch Maßnahmen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung und zum Umgang mit Starkregenereignissen, wie die Vor-Ort-Versickerung oder eine Dachbegrünung, wären nach den aktuellen Vorschriften des Landes Berlin zur Niederschlagswasserbewirtschaftung (siehe Hinweisblatt: Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE)) erforderlich. Aus diesen Gründen ist nicht zwingend davon auszugehen, dass bei Nichtdurchführung der Planung nachteilige Umweltauswirkungen in größerem Umfang entstehen würden, da in diesem Fall nur eine wesentlich geringere bauliche Dichte und damit auch eine geringere Versiegelung möglich wäre.

Abwägung:
Dem Hinweis wurde gefolgt.
Die Anmerkungen zur Erforderlichkeit von Baumpflanzungen, Vor-Ort-Versickerung von Niederschlagswasser oder Dachbegrünung auch ohne die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs wurden in die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung aufgenommen. Die Prognose wurde entsprechend differenziert.
Gemäß einer bereits im Zuge des Altverfahrens von Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (ehemals SenBWV) vorgenommenen Einschätzung der planungsrechtlichen Gebietsqualität vom 26.08.1996 wird davon ausgegangen, dass bei einer Nutzung der Flächen nach § 34 BauGB für den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs eine GRZ von 0,6 und eine BMZ von 6,0 sowie für einen kleinen Bereich eine GRZ von 0,4 und eine BMZ von 2,4 herangezogen werden könnte. Selbst bei einer vollen Ausnutzung der erhöhten GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO kann davon ausgegangen werden, dass die Anlage von Versickerungsmulden sowie die Pflanzung von Bäumen in den verbleibenden Flächen weitestgehend möglich wäre. Die Kernaussage,

SenSBW

dass eine Planung gemäß § 34 zu größeren nachteiligen Umweltwirkungen führt, ändert sich dadurch jedoch nicht.

- **Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, IV B**
  (Stellungnahme vom 02.03.2020)

  Hinweise:

  a) Der Bebauungsplan befindet sich innerhalb der Entwicklungsmaßnahme, demzufolge sind Belange von gesamtstädtischer Bedeutung betroffen und es ist bezüglich sämtlicher verkehrlicher Belange im Rahmen der erforderlichen Erschließung und Schaffung von Infrastruktur die Zuständigkeit von Sen UVK, Abteilung IV gegeben.

  Abwägung:
  Dem Hinweis wurde gefolgt.
  Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erforderlichen Abstimmungen mit SenUVK IV B wurden vorgenommen und sind in die Planung eingeflossen.

  b) Sowohl die Straßenbegrenzungslinien als auch sämtliche Anbindungen an die übergeordneten Straßen Segelfliegerdamm und Groß-Berliner Damm sind auch unter den Anforderungen des Berliner Mobilitätsgesetzes mit uns abzustimmen und gemeinsam festzulegen. Hierbei sind insbesondere auch die Ergebnisse der verkehrlichen Untersuchung bezüglich des erforderlichen Ausbaus des LSA-Knotenpunktes Segelfliegerdamm/Groß-Berliner Damm und die heute unzureichenden Breiten der Fuß- und Radverkehrsanlagen im Segelfliegerdamm im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind Fragen von ggf. erforderlichen neuen Bushaltestellen im Segelfliegerdamm zu klären und vorzusehen.

  Abwägung:
  Dem Hinweis wurde teilweise gefolgt.
  Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erforderliche Abstimmung mit SenUVK IV B wurde vorgenommen. Die vorgebrachten Hinweise zur Straßenraumaufteilung und zum Busverkehr betreffen nicht die Regelungsinhalte des Bebauungsplans und sind im Rahmen der Umsetzungsplanung zu berücksichtigen bzw. einzuhalten.
  Die Umgestaltung der Straßenverkehrsflächen des Segelfliegerdamms an die veränderten verkehrlichen Anforderungen erfolgt in einem vom vorliegenden Bebauungsplanverfahren losgelösten Verfahren. Entlang der Grenze zum Denkmalbereich „Segelfliegerdamm 1-45 (ungerade)“ bestehen aufgrund des Denkmalschutzes äußere Zwangspunkte, die eine Gehweg-Aufweitung in den Geltungsbereich hinein schwierig machen. So besteht hier eine denkmalgeschützte Grundstückseinfriedung in Form einer Mauer, in deren Bereich nur alternative Gehwegführungen hinter der bestehenden Einfriedung möglich wären, von denen nach Prüfung Abstand genommen wurde. Die neue Aufteilung der Verkehrsfläche wird hier innerhalb der bestehenden Straßenbegrenzungslinien vorgenommen. Dies ist aufgrund der innerhalb des Geltungsbereichs geplanten umfangreichen und verknüpften Fußwegeerschließungen zu vertreten. Nördlich des Denkmalbereichs erfolgt eine Aufweitung der Verkehrsfläche zur planungsrechtlichen Sicherung der für die geplante Knotenpunkterweiterung Segelfliegerdamm / Groß-Berliner Damm erforderlichen Flächen.

  c) Das im StEP Verkehr in der Beschlussfassung vom 29.03.2011 dargestellte übergeordnete Straßennetz wird fortlaufend weiterentwickelt. Der jeweils aktuelle Stand kann im Internet abgerufen werden und ist entsprechend zu zitieren.

  Abwägung:
  Dem Hinweis wurde gefolgt.
  Das Kapitel I.3.4 - StEP Verkehr - der Begründung zum Bebauungsplanentwurf wurde entsprechend redaktionell korrigiert.

SenSDW

d) Das Plangebiet ist, vor allem im Norden und Osten, aus ÖV-Sicht bereits gut an das Bus- und perspektivisch, mit Umsetzung des Projekts „Adlershof II“, auch an das Straßenbahnnetz angebunden. Jedoch liegen die Distanzen vom südwestlichen Plangebiet bis zu den nächstgelegenen Haltestellen nur wenig unter dem im NVP 2019-2023 für Gebiete mit hoher Nutzungsdichte im Tagesverkehr vorgegebenen Toleranzwert von 400 m.

Abwägung:
Der vorgebrachte Hinweis wurde in Kapitel I.2.5 - Verkehrserschließung - der Begründung redaktionell ergänzt.

e) *ÖPNV-Infrastrukturplanung:* Der Bereich der Gewerbegebiete am Groß-Berliner Damm und entlang der Planstraße A ist zukünftig durch die geplante Straßenbahntrasse (Adlershof II) über die neuen Haltestellen („Landfliegerstraße“ und „Groß-Berliner Damm Mitte“) grundsätzlich sehr gut erschlossen. Die Wohngebiete (1800 WE) befinden sich südlich der geplanten Gewerbeflächen. Dadurch ergeben sich deutlich längere Wege im Zulauf zum attraktiven und leistungsfähigen Straßenbahnverkehr.
Bereits in einer früheren Stellungnahme (Mai 2018) ist durch den Aufgabenträger kritisch auf diese Aufteilung der Baugebiete hingewiesen worden. Eine verdichtete Nutzung sollte aus Sicht des Aufgabenträgers immer in unmittelbarer Nähe zu den Haltepunkten der Straßenbahn geplant werden. Dieser Hinweis wurde augenscheinlich nicht aufgenommen wird aber hiermit nochmals aufgerufen.

Abwägung:
Dem Hinweis wurde nicht gefolgt.
Aufgrund der vorzufindenden städtebaulichen und Nutzungsstruktur sollen die Gewerbeflächen im nördlichen, dem Groß-Berliner Damm zugewandten Teil des Geltungsbereichs als solche gesichert und in die vorhandenen weiter zu entwickelnden Gewerbestrukturen in diesem Bereich beiderseits des Groß-Berliner Damms eingebunden werden. Hingegen sollen die südlichen, den angrenzenden Wohngebieten zugewandten und den Bestandsgewerbegebieten abgewandten sowie an den Landschaftspark Johannisthal angrenzenden Teile des Geltungsbereichs als Wohnquartier entwickelt werden. So können gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet und eine Verknüpfung zwischen bestehenden und neu geplanten Wohnquartieren geschaffen werden. Zudem besteht damit eine sehr gute Anbindung an wohnungs- und siedlungsnahe Grün- und Erholungsflächen. Diese Belange wurden in der Abwägung über die vorgebrachten Belange der öffentlichen Verkehrsanbindung der Wohngebiete eingestellt.

f) Aktuell erfolgt die Erschließung im Groß-Berliner Damm durch Busverkehr (Linie 163). In Zukunft wird durch den Ausbau der Straßenbahn (Adlershof II) das ÖPNV-Angebot für die Gebiete GE 1 bis GE 4 sowie WA 1 und WA 7 deutlich attraktiver. Der Planfeststellungsbeschluss für die Straßenbahn-Neubaustrecke „Adlershof II“ wurde mit Datum 07.02.2020 gefasst. Diese Baugebiete liegen im zukünftigen Einzugsradius der Haltestellen „Landfliegerstraße“ und „Groß-Berliner Damm“ und müssen auch bezüglich einer optimierten direkten Zuwegung geplant werden.

Abwägung:
Dem Hinweis wurde gefolgt.
Sowohl die zukünftige Haltestelle „Landfliegerstraße“ als auch die zukünftige Haltestelle „Benno-König-Straße“ (es wird davon ausgegangen, dass diese mit der v. g. Haltestelle „Groß-Berliner Damm“ gemeint ist) wurden in der Planung berücksichtigt und sind über die Gerhard-Sedlmayr-Straße und den Segelfliegerdamm sowie über den in Verlängerung der Planstraße B geplanten Fuß- und Radweg aus allen geplanten Wohngebieten gut erreichbar. Ein diesbezüglicher Hinweis wurde in die Begründung zum Bebauungsplanentwurf aufgenommen.
Im Kontext zu vorne stehender Äußerung wird hinsichtlich der ÖPNV-Anbindung des neuen Wohnstandorts nochmals ausdrücklich auf die direkte fußläufige Anbindung des

SenSBW

geplanten Wohnquartiers an die Bushaltestelle „Segelfliegerdamm / Waldstraße“ hingewiesen. Diese wird durch Festsetzung eines Geh- und Radfahrrecht bzw. einer öffentlichen Grünfläche zur Umsetzung der öffentlichen Fuß- und Radwegeverbindung in der „Grünfuge“ im Bebauungsplanentwurf 9-15a planungsrechtlich gesichert. Eine weitere direkte Fußwegeverbindung soll zwischen dem öffentlichen Spielplatz und dem Segelfliegerdamm geschaffen werden; die Umsetzbarkeit wird über ein Geh- und Radfahrrecht zwischen der geplanten öffentlichen Grünfläche und der durch die öffentliche Hand zu entwickelnden Gemeinbedarfsfläche (G6) sichergestellt.

g) Bei den weiter von diesen Haltestellen entfernt liegenden Wohngebieten WA 2 bis WA 6 sowie WA 8 bietet sich mit der Bushaltestelle „Segelfliegerdamm / Waldstraße“ (Linie 265) eine Alternative, die aktuell hinsichtlich der Taktdichte (20-Minuten-Takt) und Leistungsfähigkeit (nur 12 Meter-Busse) nicht ausreichend zur adäquaten ÖPNV-Erschließung der geplanten Zahl von Wohneinheiten beitragen kann.

   Die angegebenen Möglichkeiten zur Nutzung der Linien M11, X11 und 160 sowie der Straßenbahnlinie 60 an der Haltestelle „Sterndamm / Königsheideweg“ haben aufgrund der größeren Wegelängen nur eine untergeordnete Bedeutung. Das Gleiche gilt für die künftige Ergänzung des Angebots durch den südlichen Zugang zum S-Bahnhof „Johannisthal“ (vormals „Betriebsbahnhof Schöneweide“).

   Grundsätzlich ist eine ÖPNV-Erschließung des gesamten Gebiets gegeben, jedoch entstehen durch die Strukturierung der Bauflächen Defizite, die nur durch eine zusätzliche Buslinie über den Segelfliegerdamm mit einer neuen Haltestelle (Bus) im Bereich Segelfliegerdamm/Köpenicker Straße behoben werden können. Im Sinne einer Stärkung des Umweltverbundes, des Lärmschutzes und der Aufenthaltsqualität sind im weiteren B-Planverfahren aus ÖPNV-Sicht die zusätzliche Erschließungsnotwendigkeit mit weiteren Buslinien einschließlich Errichtung neuer Haltestellen und Querungsmöglichkeiten zu berücksichtigen.

   Abwägung:
   Das Aufzeigen von Lösungen hinsichtlich des ÖPNV-Angebots betrifft nicht den Regelinhalt des Bebauungsplans, wurde aber innerhalb des Verkehrsgutachtens betrachtet. Der Geltungsbereich ist zwar grundsätzlich erschlossen, die ÖPNV-Anbindung aber insgesamt ausbauwürdig. Daher sollte - unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplanverfahren- im Weiteren eine Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abt. IV sowie den Berliner Verkehrsbetrieben (BVG) erfolgen, um eine dem aktuell bestehenden und künftigen Bedarf angemessen angepasste ÖPNV-Versorgung zu gewährleisten. Dabei sollte eine Ausweitung des ÖPNV-Angebots, z. B. in Form kürzerer Taktzeiten oder größerer Fahrzeuge, auch im Hinblick auf die vorgesehene Nutzungsintensivierung innerhalb des Plangebiets geprüft werden. Die genannten Aspekte sind in dem (derzeit in Erarbeitung befindlichen) Mobilitätskonzept für den Entwicklungsbereich „Berlin- Johannisthal / Adlershof“ zu untersuchen und entsprechende Lösungen vorzuschlagen.
   Die Hinweise zu Einschränkungen und Defiziten wurden in Kapitel IV.5 der Begründung (Weitere Auswirkungen - Wirtschaft und Verkehr -) übernommen.

h) Generell ist im Gebiet eine gute (möglichst auf kurzen, direkten, ausreichend breiten und für die Allgemeinheit nutzbaren Wegen) Zuwegung zu den Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs sicher zu stellen (die aktuellen Fuß-/Radwege genügen nicht und sind zu optimieren). Hierbei ist speziell auch auf die Haltestellenlagen und Querungsmöglichkeiten im Groß-Berliner Damm aus der Planfeststellung Adlershof II und ggf. erforderlichen neuen Haltestellenstandorten im Segelfliegerdamm Bezug zu nehmen.

   Abwägung:
   Dem Hinweis wurde nicht gefolgt.
   s. Abwägung zu f)

i) Die dem B-Plan zugrundeliegende verkehrliche Untersuchung von LK Argus benennt die erforderlichen Änderungen am LSA-Knotenpunkt Segelfliegerdamm / Groß-Berliner Damm. Dies muss flächenmäßig und hinsichtlich der Auswirkungen auf das vorhandene/geplante ÖPNV-Angebot einschl. Straßenbahn berücksichtigt und nachgewiesen werden. Die zusätzlich erforderlichen Verkehrsflächen müssen zu Lasten der B-Planfläche geschaffen und gesichert werden.

Abwägung:
Dem Hinweis wurde gefolgt.
Die Anpassung der Verkehrsanlagen und die räumliche Ausprägung des umzubauenden Knotenpunkts Segelfliegerdamm / Groß-Berliner-Damm wurden fachgutachterlich geprüft, entsprechende bauliche Lösungen ermittelt und mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt.
Die für den Umbau des Knotenpunkts zusätzlich benötigten Flächen werden im Weiteren planungsrechtlich als Verkehrsfläche gesichert. Auf Basis der vorliegenden Knotenpunktplanung wurde eine Aufweitung der festzusetzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche zu Lasten des Gewerbegebiets GE 1 in diesem Bereich vorgenommen.

j) Der B-Plan geht von einer hohen Lärmbelastung aus. Die vorgeschlagene Reduzierung der Höchstgeschwindigkeiten auf dem Groß-Berliner Damm und dem Segelfliegerdamm sollte kritisch auf seine Auswirkungen auf den ÖPNV geprüft werden. Für die Lärmberechnung ist der durch den Bus verursachte Lärm auf dem Segelfliegerdamm einschl. dem geplanten Angebotsausbau mit zu berücksichtigen.

Abwägung:
Der Hinweis betrifft nicht die Regelungsinhalte des Bebauungsplans. Eine Geschwindigkeitsbeschränkung bedarf der verkehrsbehördlichen Anordnung außerhalb des Bebauungsplans.
Da für die lärmgutachterliche Betrachtung üblicherweise der Schwerverkehr relevant ist, wurde der Busverkehr in den Berechnungen des vorliegenden Schallschutzgutachtens bereits als Teil des veranschlagten Schwerlastverkehrs berücksichtigt. Das Mittel einer Geschwindigkeitsbegrenzung wurde vom Lärmgutachterbüro lediglich als mögliche Maßnahme angesprochen jedoch aufgrund des fehlenden Bezugs zu den Inhalten des Bebauungsplans an dieser Stelle nicht berechnet.

k) Zur Stärkung des Umweltverbundes wird die Kfz-Stellplatzzahl im Plangebiet reglementiert. Das erforderliche Stellplatzangebot sollte gebündelt am Südrand des Plangebietes mit Anschluss an die Gerhard-Sedlmayr-Straße erfolgen, um die hohe Verkehrsbelastung auf dem Segelfliegerdamm und den vorprogrammierten Konflikten mit dem ÖPNV vorzubeugen.

Abwägung:
Dem Hinweis wurde nicht gefolgt.
Von einer planungsrechtlichen Festsetzung der vorgeschlagenen zentralen Bündelung des ruhenden Verkehrs auf den südlichen Randflächen wurde abgesehen. Zu einen soll der ruhende Verkehr in den einzelnen Baugebieten dezentral untergebracht werden, zum anderer sollen aus städtebaulichen und landschaftlichen Gründen die dem Landschaftspark zugewandten, hochwertigen Flächen nicht mit einer Stellplatznutzung beplant werden.
Eine derartige Maßnahme scheint auch nicht erforderlich, zumal die Leistungsfähigkeit der Einmündung der Planstraße A in den Segelfliegerdamm im Verkehrsgutachten nachgewiesen wurde. Grundsätzlich ist jedoch die Umsetzung einer gebündelten Stellplatzanlage auf den überbaubaren Grundstücksflächen im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs zulässig.

SenSBW

l) Grundsätzlich reicht die vorhandene Breite des Segelfliegerdamms bezüglich der Seitenbereiche (Rad-, Gehwege), ggf. erforderlicher zusätzlicher Haltestellen und sicheren Querungsmöglichkeiten auf der gesamten Länge des B-Planes nicht aus und muss zwingend durch und mit dem B-Plan auch entsprechend den Anforderungen des Mobilitätsgesetzes zu Lasten der B-Planfläche erweitert werden. Mit dem B-Plan ist zumindest eine östliche neue Straßenbegrenzungslinie zu definieren und die erforderlichen Flächen für Umbaumaßnahmen am Segelfliegerdamm als Verkehrsflächen festzusetzen.

Abwägung:
Dem Hinweis wurde teilweise gefolgt.
Eine Verbreiterung der Verkehrsflächen in den Geltungsbereich hinein ist aufgrund der gegebenen Rahmenbedingungen (insbesondere Denkmalschutz) lediglich in Teilen möglich. Daher erfolgt die Erweiterung der Straßenverkehrsfläche zu Lasten der Bauflächen im Geltungsbereich erfolgt daher ausschließlich im Bereich des auszubauenden Knotenpunkts Segelfliegerdamm / Groß-Berliner Damm.
Darüber hinaus sind verkehrstechnische Lösungen für den Segelfliegerdamm innerhalb des vorhandener Straßenraums zu finden. Hierzu liegt ein mit den zuständigen Fachbehörden des Bezirks und des Senats abgestimmter Vorentwurf vor, der im Rahmen der weiteren Straßenplanung unter Berücksichtigung der Belange des Mobilitätsgesetzes und der örtlichen Gegebenheiten zu konkretisieren ist.
Die Konkretisierung der Planung für den außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanentwurfs 9-15a liegenden Segelfliegerdamm ist, abgesehen von der o. g. Verbreiterung im Knotenpunktbereich, nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens 9-15a.

m) Die Einbindung in das übergeordnete und außerhalb des Geltungsbereichs vorhandene Fuß- und Radwegenetz ist sicherzustellen und darzustellen.

Abwägung:
Dem Hinweis wurde teilweise gefolgt.
An den Plangebietsgrenzen (LSG und Westfuge) verlaufen verschiedene Nebenrouten des bezirklichen Rad- und Fußwegenetzes. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans wird eine Anbindung des Geltungsbereichs 9-15a an diese ermöglicht, so dass keine Erschließungslücken im bezirklichen Rad- und Fußwegenetz entstehen.
Die Anbindungsmöglichkeiten an das übergeordnete Fuß- und Radwegenetz wurden in der Begründung nochmals explizit genannt. Eine gesonderte Sicherung der Anbindungen erscheint nicht erforderlich, zumal ausreichende Verkehrsflächen im Geltungsbereich gesichert werden, die für eine Fuß- und Radwegedurchquerung des Plangebiets genutzt werden können.

- **Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, II B, II C, II D**
(Stellungnahme vom 04.03.2020)

Hinweise:

a) *Grundwasserschutz/Wasserschutzgebiete:* Das Plangebiet befindet sich gemäß Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal (WSGV Johannisthal) vom 31.08.1999 (GVBl. S. 522), geändert durch Verordnung vom 06.04.2009 (GVBl S. 168) überwiegend in der weiteren Schutzzone III A und zum kleinen Teil in der weiteren Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Johannisthal.
Nach dem derzeitigen Kenntnisstand wird aus wasserwirtschaftlichen Gründen das Wasserwerk Johannisthal in absehbarer Zeit zur Trinkwasserversorgung wieder genutzt. Bis zur abschließenden Sicherung der Rechtslage (erstmal in Form eines Vorbehaltsgebietes) ist sicherzustellen, dass Betroffene nicht unverhältnismäßig stark belastet werden, da voraussichtlich die Festlegung der Schutzzonengrenzen der Neuregelungen in einem geringeren Ausmaß als in der noch geltenden Wasserschutzgebietsverordnung erfolgen kann.

SENSBW

Zum Schutz der Betroffenen vor Übermaß erfolgt daher der Vollzug der Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal für das gesamte Plangebiet entsprechend den Regelungen für die Schutzzone III B.
Die Angabe der Schutzzone III B für die Lage des Plangebiets im Wasserschutzgebiet in der Begründung ist nicht korrekt; zudem fehlt die Angabe der entsprechenden Fundstellen (s. Abschnitt I Nr. 2.8 und andere Passagen). Das Plangebiet befindet sich überwiegend formal in der Schutzzone III A. Daher ist die Begründung an den jeweiligen Stellen entsprechend den v. g. Ausführungen anzupassen.
Folgende Formulierung wird vorgeschlagen: „Das Plangebiet befindet sich gemäß Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal vom 31. August 1999 (GVBl. S. 522), geändert durch Verordnung vom 6. April 2009 (GVBl S. 168) überwiegend in der Schutzzone III A und teilweise in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Johannisthal. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist für die betroffenen Flächen der Schutzzone III A künftig ein geringerer Schutzstatus erforderlich und diese Flächen Unterliegen daher im Vollzug den Regelungen für Schutzzone III B. Die Ver- und Gebote der Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal sind zu beachten. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) regelt zusätzlich Aspekte der Niederschlagswasserversickerung und ist zu beachten."

Abwägung:
Dem Hinweis wurde gefolgt.
Die betreffenden Kapitel der Begründung (I.2.8, II.1.2, II.2.1.4, III.3.9) wurden diesbezüglich ergänzt.

b) Eine Versickerung darf nur auf altlastenfreien Flächen erfolgen. Dabei reicht es nicht, dass ein Bodenaustausch im Bereich der Mulden bis 2,0 m unter Muldensohle stattfindet (s. Begründung Abschnitt I Nr. 3.8.3, Voraussetzungen für eine Versickerung in den jeweiligen Baufeldern auf S. 27 und ggf. andere Stellen). Der Abschnitt ist entsprechend zu ändern; kontaminierte Böden sind vollständig zu entfernen.

Abwägung:
Der Hinweis betrifft nicht die Regelungsinhalte des Bebauungsplans. Der Versickerungsnachweis ist Teil des Baugenehmigungsverfahrens; in diesem Rahmen ist der Nachweis zur Altlastenfreiheit zu erbringen ist. Der Bebauungsplanentwurf sichert mittels textlicher Festsetzung eine entsprechende Vorgehensweise ab. Die Begründung wurde um die vorne stehenden Ausführungen ergänzt.

c) Die textlichen Festsetzungen sind wie folgt zu erweitern: „Stellplatzanlagen bzw. Einzelstellplätze sind in wasserundurchlässiger Bauweise herzustellen." Die Erweiterung der textlichen Festsetzung wurde bereits in der Stellungnahme vom 22.05.2018 aufgeführt. Die Aufnahme der textlichen Festsetzung ist bisher in der Planung erkennbar nicht erfolgt.
Begründung: Nur so ist ein Zurückhalten von abtropfenden Schadstoffen und eine Verdünnung beim Auftreffen von Niederschlagswasser wirkungsvoll zu gewährleisten (s. auch § 8 Absatz 1 Nr. 20 der WSGV Johannisthal). Ein Bodenbezug zur textlichen Festsetzung ist gegeben (z. B. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Abwägung:
Dem Hinweis wurde nicht gefolgt.
Wie schon in Auswertung der frühzeitigen Behördenbeteiligung festgestellt, wird von einer ergänzenden textlichen Festsetzung abgesehen, da die Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal unabhängig vom Bebauungsplan gilt und somit eine diesbezügliche Regelung innerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplans nicht erforderlich ist.

d) Fachlicher Hinweis: Bei der Begrünung von Dächern ist zu berücksichtigen, dass der Einsatz biozidhaltiger, wurzelfester Bitumenbahnen auf Dächern aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet und der Muldenentwässerung verboten ist, da nach § 8 Absatz 1

Nr. 14 der WSGV Johannisthal das Verwenden von Pflanzenschutzmittel im Freien verboten ist.

Abwägung:
Der Hinweis wurde in Kapitel III.3.7 der Begründung (Grünordnerische Festsetzungen - Dachflächen -) aufgenommen. Er betrifft jedoch nicht die Regelungsinhalte des Bebauungsplans, sondern ist im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

e) *Nachsorgender Bodenschutz/Altlasten:* Aus fachlicher Sicht des Referates II C bestehen für die Umsetzung des Bebauungsplans folgende Anforderungen: (...)

Abwägung:
Die aufgeführten Anforderungen betreffen nicht die Regelungsinhalte des Bebauungsplans, sondern sind bei der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen. Die v. g. Liste der fachlichen Anforderungen wurde jedoch klarstellend in Kapitel III.4 (Abwägung der öffentlichen und privaten Belange) informell ergänzt.

- **Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, I C**
(Stellungnahme vom 06.03.2020)

Hinweise:

LÄRMMINDERUNGSPLANUNG

a) Die Annahmen, die der schalltechnischen Untersuchung zugrunde liegen, sind teilweise als worst-case-Annahmen getroffen. Es wird empfohlen, durch Konkretisierung der Annahmen eine konkretere schalltechnische Bewertung zu ermöglichen. Insbesondere sollte für die Planstraßen geklärt sein, ob dort T50 oder T30 angesetzt wird bzw. lärmmindernder Asphalt. Hierbei sollten die Potentiale der Lärmminderung, die für Teile der geplanten sensiblen Nutzung die „ruhige Seite“ darstellen konkret genutzt werden.

Abwägung:
Der Hinweis bezieht sich nicht auf den vorliegenden Bebauungsplanentwurf, sondern auf das Schallschutzgutachten zum Bebauungsplanentwurf.
Aufgrund der gegebenen Rahmenbedingungen und Planerfordernisse können im Bebauungsplanentwurf keine verkehrsmindernden Maßnahmen im Sinne des Immissionsschutzes (z. B. Verkehrsberuhigter Bereich, Tempo-30-Zone) getroffen werden; zudem wird dies seitens des Bezirks als zukünftigem Straßenbaulastträger ablehnt. Die Festsetzung einer so genannten „verkehrsberuhigten Zone“ wird von der zuständigen bezirklichen Fachbehörde nicht als geeignet zur Einrichtung einer Tempo 30-Regelung angesehen und findet sich auch nicht annähernd in der StVO wieder. Da bei Festsetzung verkehrsbehördlicher Maßnahmen (wie z. B. Tempo 30-Zone) im Bebauungsplan diese Festsetzung auch im Falle erforderlichen straßenverkehrlicher Änderungen unverändert Bestand hat, sind im Ergebnis der Mitwirkung der Straßenverkehrsbehörden im Bebauungsplanverfahren keine derartigen Festsetzungen im Bebauungsplan zu treffen. Somit musste in den gutachterlichen Betrachtungen von Tempo 50 (T50) als worst case ausgegangen werden. Jedoch wurden geeignete Lärmminderungsmaßnahmen in der Schallschutzgutachten hinweislich erörtert und die genannten im Verkehrsgutachten betrachtet.
Die Verwendung von lärmminderndem Asphalt wird vom Straßenbaulastträger aufgrund der erhöhten Baukosten und der fehlenden Nachhaltigkeit grundsätzlich abgelehnt.

b) Die Zielstellung des Modellprojekts Sterndamm (Ziel des Modellprojekts ist eine spürbare Senkung der Lärmbelastung im Sterndamm) und der Einfluss von zu untersuchenden Verkehrslagerungen (Effekte von untersuchten Verlagerungen entsprechen nicht einer Verdopplung der Verkehrsmengen im Segelfliegerdamm) sind nicht korrekt dargestellt. Dies bitte ich zu korrigieren.

Abwägung:

Dem Hinweis wurde gefolgt.
Das Kapitel I.3.5.2 der Begründung (Lärmaktionsplan) wurde diesbezüglich korrigiert bzw. ergänzt.

c) Die textliche Festsetzung Nr. 20 zum Schutz vor Verkehrslärm ist zu unbestimmt. Hier sind auf dem Plangebiet einige Bereiche, die nicht dieser Festsetzung bedürfen. Zum Schalldämmmaß von Außenbauteilen werden in Berlin aktuell Änderungen in Bezug auf die DIN 4109 abgestimmt. Im Ergebnis könnte dies dazu führen, dass diese Festsetzung nicht erforderlich ist. Je nach zeitlichem Verlauf des Bebauungsplanverfahrens kann auch auf die in Abstimmung befindlichen Änderungen zurückgegriffen werden.

Abwägung:
Dem Hinweis wurde teilweise gefolgt.
Es ist nicht nachvollziehbar, warum die textliche Festsetzung zu unbestimmt ist. Da eine Abgrenzung aufgrund der Verlärmungssituation innerhalb des Geltungsbereichs nicht praktikabel ist, nimmt die Festsetzung Bezug auf den gesamten Geltungsbereich. Eine einzelfallbezogene Konkretisierung hat für jedes Bauvorhaben im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erfolgen. Zur Klarstellung wäre die textliche Festsetzung um den Zusatz „*innerhalb der Baugebiete und der Fläche für den Gemeinbedarf*“ zu ergänzen.
Mit der Einführung der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 als technischer Baubestimmung zum 01.08.2020 kann die textliche Festsetzung Nr. 20 jedoch - wie in der Stellungnahme bereits angekündigt - im Weiteren vollständig entfallen, da der Schallschutznachweis nunmehr im Baugenehmigungsverfahren auf Grundlage der im Land Berlin jeweils aktuell bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109 zu führen. Somit kann im weiteren Verfahren auf die Festsetzung von Regelungen zum Schallschutz von Außenbauteilen im Bebauungsplanentwurf 9-15a verzichtet werden.

d) *Zu TF 17:* Eine Festsetzung der Tiefe ist nicht erforderlich. Grundsätzlich wird es begrüßt, durch die Festsetzung einer Schallschutzwand eine Minderung der Verkehrslärmbelastung der möglichen Pausenflächen der Gemeinbedarfsflächen zu erzielen. Aufgrund der hohen Verkehrslärmbelastung wird auch empfohlen hierzu eine lärmmindernde Maßnahme zu sichern. Möglich sind hier auch Maßnahmen gleicher Wirkung, wie Gebäudeanordnungen mit entsprechendem Schalldämmmaß. Untersucht und dargestellt werden sollte neben dem Wert von 62dB(A) auch die Einhaltung des Zielwertes von 55 dB(A). Angestrebt werden sollte die Einhaltung dieses Zielwertes mindestens über großen Teilen der zum Aufenthalt geplanten Freifläche. Hierzu sind bei Aufenthalt auf höhergelegenen Spielgeräten oder ähnlichem die Untersuchungen auf entsprechend Höhen darzustellen.

Abwägung:
Dem Hinweis wurde nicht gefolgt.
Die zu errichtende Lärmschutzwand hat eine Grundfläche und es muss ein Flächenbezug hergestellt werden. Daher kann von der Festsetzung einer Tiefe der zu errichtenden Lärmschutzwand nicht abgerückt werden.
Die Beurteilung der Verkehrslärmbelastung auf der Gemeinbedarfsfläche erfolgte unter der Annahme der freien Schallausbreitung. Unter Berücksichtigung der Gebäude ist vor allem im rückwärtigen Bereich mit spürbar geringeren Lärmpegeln zu rechnen, so dass auch großflächig der Zielwert erreicht werden wird. Höhergelegene Spielgeräte sowie die Freifläche sollten generell möglichst nur im rückwärtigen Bereich errichtet werden. Eine Neuberechnung und -beurteilung wurde daher nicht für erforderlich gehalten.
Eine konkrete Beurteilung erfolgt bauvorhabenbezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

SENSBW

e) *Zu TF 18:* Hier stellt sich die Frage, ob wirklich die komplette Fassade schallabsorbierend ausgeführt werden soll. Dies würde bedeuten, dass keine Fenster in diesen Fassaden sein sollen (da schallhart). Ansonsten sollte die TF entsprechend angepasst werden.

Abwägung:
Dem Hinweis wurde gefolgt.
In Abstimmung mit dem Fachgutachterbüro wurde die textliche Festsetzung Nr. 18 (Stand 29.01.2020) gestrichen.
Einerseits besteht hier kein zwingendes Festsetzungserfordernis, da bereits nach geltendem Planungsrecht eine lärmreflektierende Bebauung im Geltungsbereich entstehen könnte. Somit entsteht durch die Neubebauung kein planungsrechtlich zu lösendes Problem. Andererseits wären, um die Wirkung einer entsprechenden Fassade zu bestimmen, Angaben zur konkreten Fassadengestaltung bzw. zum Flächenverhältnis von Wand zu Fensterfläche vonnöten. Nimmt man eine komplette hochabsorbierende Fassade mit -8 dB(A) Reflexionsverlust an, liegt die Wirkung < 1 dB(A). Eine derartige Fassade kommt jedoch in der Regel für Wohngebäude nicht in Betracht. Aufgrund der verhältnismäßig geringen Wirkung von schallabsorbierenden Fassaden ist davon auszugehen, dass diese Maßnahme allein nicht ausreichend wäre, um die Pegelerhöhungen vollständig zu kompensieren. Nicht zuletzt steht die Effektivität einer derartigen Maßnahme insbesondere entlang des Segelfliegerdamms in Frage, weil die höchsten Lärmzunahmen aus den Lästigkeitszuschlägen der Lichtsignalanlage (LSA) resultieren.

f) Durch den Bebauungsplan sollen ehemals gewerblich genutzte Flächen teilweise einer Wohnnutzung zugeführt werden. Da für einige der benachbarten Gewerbegebietsflächen Geräuschkontingentierungen festgesetzt wurden, dürfen nach den Regeln der DIN 45691 für diese Flächen keine neuen maßgeblichen Immissionsorte entstehen. Dem Tragen textliche Festsetzungen für ein Teil der Wohnbauflächen Rechnung, indem Immissionsorte an diesen Fassaden nicht zugelassen werden. Allerdings ist nicht erkennbar, warum dies nicht für alle betroffenen Fassaden gilt. Diesbezüglich gibt es Klärungsbedarf.

Abwägung:
Dem Hinweis wurde nicht gefolgt.
Grundsätzlich wären Immissionsorte innerhalb der Überschreitungsfläche gegenüber der kontingentierten Vorbelastung rechtlich nicht zulässig.
Unter Zuhilfenahme einer Ausbreitungsrechnung mit einer abgestimmten städtebaulichen Struktur wurden alle betroffenen und abgeschirmten Fassaden vom Fachgutachterbüro bestimmt. Aufbauend darauf wurde die Festsetzungserfordernisse definiert und in den vorliegenden Bebauungsplanentwurf aufgenommen. Das Gutachterbüro hat bestätigt, dass alle betroffenen Fassaden mit den Immissionsschutzfestsetzungen erfasst sind, so dass hier kein weiterer Anpassungsbedarf besteht.

g) Im Schallgutachten wird erwähnt, dass für benachbarte nichtkontingentierte Gewerbegebietsflächen Annahmen zu den Emissionen getroffen wurden, die aus alten Gutachten stammen. Es wird nicht dargestellt, ob sich aus diesen Annahmen Einschränkungen für die dort bestehenden Betriebe ergeben. Dies ist zu ergänzen.

Abwägung:
Der Hinweis bezieht sich nicht auf den vorliegenden Bebauungsplanentwurf, sondern auf das Schallschutzgutachten zum Bebauungsplanentwurf.
Der pauschale flächenbezogene Ansatz für nichtkontingentierte Bebauungspläne wurde alten Gutachten entnommen, weil diese die Grundlage für die Geräuschkontingentierung der Bebauungspläne in der Umgebung waren. Für die bestehenden Gewerbebetriebe sollten sich aufgrund des Bestandsschutzes und der vorliegenden Betriebsgenehmigungen dadurch keine Einschränkungen ergeben. Bei Neuansiedlungen von

Gewerbebetrieben ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens die schalltechnische Verträglichkeit nachzuweisen. Da die Bebauungspläne nur nicht wesentlich störende Betriebe zulassen, ist auch bei Neuansiedlungen kein Immissionskonflikt zu erwarten. Das Schallschutzgutachten wurde diesbezüglich redaktionell angepasst.

h) Auf S. 104 der Begründung wird festgestellt, dass das im Gutachten für die gewerblichen Flächen des B-Planes vorgeschlagene Emissionskontingent von tags 45 dB(A) und nachts 30 dB(A) geringer als die Immissionsrichtwerte für Wohngebiete sei und das Kontingent deshalb auf die Wohngebietswerte angehoben werden müsse. Diese Begründung ist aus fachlicher Sicht nicht vertretbar, weil Immissionsrichtwert und Emissionskontingent vollkommen verschiedene Größen sind und somit nicht miteinander verglichen werden können. Die willkürliche Veränderung des Emissionskontingentes führt, wie im Gutachten dargestellt, zu Immissionskonflikten. Die Änderung ist rückgängig zu machen.

Abwägung:
Dem Hinweis wurde nicht gefolgt.
Es wäre planungsrechtlich nicht vertretbar, wenn innerhalb der Gewerbegebiete im Geltungsbereich geringere Lärmpegel zulässig wären als die in den angrenzenden zu schützenden Nutzungen zulässigen Lärmpegel. Damit wäre ein wichtiges Kriterium für die Zweckbestimmung als Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO nicht mehr erfüllt. Es besteht die planungsrechtliche Auffassung, dass die Zielemissionen nicht unterhalb der Orientierungswerte der sensiblen Nutzung, d.h. des Allgemeinen Wohngebiets, liegen können.
Mittels des Schallschutzgutachtens wurden die Lärmsituation und die Auswirkungen der Planung überprüft. Im vorliegenden Fall steht die Rechtssicherheit des Bebauungsplans im Fokus und die Ergebnisse des Schallschutzgutachtens werden hier entsprechend dahinter zurückgestellt. Von einer unverhältnismäßigen Beeinträchtigung der gesunden Wohnverhältnisse ist dabei nicht auszugehen. Hinsichtlich der Immissionsorte an lärmabgewandten Seiten der Wohngebäude ist darauf hinzuweisen, dass sich der jeweilige Baukörper selbst schützt und die Verlärmung der lärmabgewandten Seite somit ein rein rechnerisches bzw. rechtliches und kein faktisches Problem darstellt.
Diese fachliche Einschätzung wurde nochmals mit SenSW II C als zuständiger Fachbehörde abgestimmt und entsprechend bestätigt. Im Ergebnis einer Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden und -planern am 04.12.2017 wurde sich darauf verständigt, dass die Bewältigung der umfänglichen Lärmbelastungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-15a im Rahmen der Abwägung behandelt wird, da eine rechtsverbindliche Berechnung der kontingentierten Lärmbelastung nicht möglich ist. Von SenSW II C (E-Mail v. 29.04.2020) wurde die vereinbarte Vorgehensweise zur Bewältigung der Lärmbelastungen dahingehend bestätigt, dass die Sachlage bei der Anwendung der „normalen Regeln der Kunst“ zur Problembewältigung zu widersinnigen Lösungen führen würde.
Die schalltechnisch verträglichen Kontingente belaufen sich auf 45 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts. In einigen Richtungssektoren können jedoch etwas höhere Emissionen zugelassen werden. Die Erhöhung der Emissionskontingente auf Werte, die eine gute gewerbliche Nutzung ermöglichen, wurde aus planungsrechtlicher Sicht vorgenommen (s.o.) und begründet sich wie folgt: *Da aufgrund anderer Restriktionen weder eine Änderung der festgesetzten Bebauungspläne mit Lärmkontingentierungen im direkten Umfeld noch eine Änderung der beabsichtigten Festsetzungen im Plangebiet selbst (Änderung der Nutzungsart, Verschiebung der Baugrenzen) weiterverfolgt werden soll bzw. kann, muss im Rahmen der bisherigen Planungsansätze eine Lösung gefunden werden. Da eine Regelungslücke in den rechtlichen Vorgaben von DIN 4109 und TA Lärm nicht auszuschließen ist, wurde innerhalb der Allgemeine Wohngebiete (WA) die Festsetzung einer schallabschirmenden Riegelbebauung in Kombination mit baulichen Schutzmaßnahmen an den Gebäuden vorgenommen. Die rechnerisch mögliche Überschreitung der im WA zulässigen Immissionen werden im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan detailliert dargestellt und sind im Sinne einer Gemengelage zu*

begründen. Somit spiegeln die festgesetzten Emissionswerte zwar nicht die fachlich ermittelten Ergebnisse des Schallgutachtens wider, sind aber im Rahmen der Abwägung planungsrechtlich vertretbar.
Nach Auffassung des Schallgutachterbüros geben die Geräuschkontingente gemäß DIN 45691 an, wie „laut" ein Betrieb sein darf, ohne dass die Richtwerte der TA Lärm an der nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauung überschritten werden. Hierbei wird von einer freien Schallausbreitung (ohne Berücksichtigung bspw. bestehender oder geplanter Gebäude) ausgegangen. Im Bauantrag ist nachzuweisen, dass diese Werte eingehalten werden. Hierbei können dann, falls erforderlich, auch aktive Schallschutzmaßnahmen (bspw. Wall/Wand) zum Einsatz kommen, sodass auch bei geringen Lärmemissionskontingenten relativ „laute" Gewerbe innerhalb der GE-Flächen möglich wären.
Dem Ansatz, dass in späteren Genehmigungsverfahren aufgrund zwischenzeitlich entstandener abschirmender Bebauung höhere Emissionskontingente genehmigt werden müssen als im B-Plan angesetzt, und damit eine rechtssichere Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets im betroffenen Bereich nicht möglich ist, wurde unter Bezugnahme auf die Rechtsprechung des BVerwG aus den folgenden Gründen nicht gefolgt: 1) Der B-Plan hat seine Grundlage in einem Bundesgesetz und liegt damit rechtssystematisch oberhalb einer Bundesverordnung, 2) ohne dauerhafte Sicherung des neuen Gebäudebestands würde das zulässige Emissionsverhalten von Betrieben sowohl beim Bau als auch beim Wegfall abschirmender Gebäude einer ständigen Änderung unterliegen – rechtssicher sind nur die Maßnahmen, die der Vorhabenträgers zur Optimierung seines Kontingents vornimmt (BVerwG vom 27.1.1998), 3) ein Gewerbebetrieb, der über das im B-Plan festgesetzte Kontingent hinausgehend emittiert und dies mit der dann bestehenden neuen abschirmenden Bebauung begründen würde, wäre gem. § 15 BauNVO als rücksichtslos einzustufen, wenn von ihm eine unzumutbare Belästigung seiner Umgebung ausginge.

i) Da die jährliche Anzahl der Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV an den Fassaden der Wohnbebauung nicht bekannt ist und diese nur in der sonntäglichen Ruhezeit auftreten, sollten die Maßnahmen zur Sicherung der Nutzbarkeit der Sportplätze nicht zu drastisch in die Lebensqualität der Bewohner eingreifen. Aus diesem Grund sollte eine Festverglasung an diesen Fassaden vermieden werden, indem z. B. in Anlehnung an das Schöneberger Modell Lösungen angestrebt werden.

Abwägung:
Dem Hinweis wurde gefolgt.
Gemäß Wortlaut der textlichen Festsetzung Nr. 25 (Nr. 27 neu) wird nun keine Festverglasung mehr festgesetzt. Stattdessen erfolgt eine Sicherung der Wohnruhe durch die Festsetzung verglaster Vorbauten (Loggien). Zusätzlich können zum Schutz vor Sportanlagenlärm Maßnahmen mit gleicher Wirkung zur Festverglasung getroffen werden. Demnach sind hier auch Schutzmaßnahmen gemäß Schöneberger Modell möglich. Da hier ein Worst-Case-Ansatz zu Grunde gelegt wurde, um die Entwicklungsmöglichkeit des Sportplatzes zu berücksichtigen, ist eine zeitlich begrenzte Schließpflicht, wie sie das Schöneberger Modell vorsieht, in der Umsetzung schwierig, da der Sportplatz so theoretisch auch außerhalb der Ruhezeiten zu Überschreitungen der Richtwerte der 18. BImSchV führen kann.
Eine Änderung der textlichen Festsetzung wurde daher nicht vorgenommen. Über die mögliche Umsetzung von Maßnahmen in Anlehnung an das Schöneberger Modell ist im Rahmen der Umsetzung der Planung zu entscheiden.

- **Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, V D**
(Stellungnahme vom 05.02.2020)

Hinweis:
Die Zulässigkeit von Tiefgaragen ist auf überbaubare Grundstücksflächen beschränkt mit Ausnahme der Zufahrten. Aus Sicht des Trägers der Straßenbaulast ist die Ausnahme zu

großzügig formuliert. Seitens SenUVK V D bestehen nur für den Fall, dass die Zufahrten zwar „außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen“, jedoch nur „innerhalb der Grundstücksflächen selbst“ zulässig sind, keine Bedenken. Zufahrten innerhalb von öffentlichen Straßenflächen oder das unterirdische Hineinragen in öffentliche Straßen ist auszuschließen. Die Planunterlagen sind entsprechend zu konkretisieren.

Abwägung:
Dem Hinweis wurde teilweise gefolgt.
Die textliche Festsetzung Nr. 14 [Nr. 16 neu] bezieht sich ausschließlich auf die Allgemeinen Wohngebiete, d. h. Baugebiete, da hier eine regelmäßige Zulässigkeit gemäß BauNVO eingeschränkt werden soll. Da für die Straßenverkehrsflächen keine anderslautenden textlichen und zeichnerischen Festsetzungen getroffen werden, ist das Hineinragen von Tiefgaragen und deren Zufahrten in die öffentlichen Straßenverkehrsflächen nicht zulässig. Demnach besteht diesbezüglich kein Festsetzungserfordernis.
Die textliche Festsetzung Nr. 14 [Nr. 16 neu] wurde jedoch dahingehend angepasst., dass in den Allgemeinen Wohngebieten *und in den Gewerbegebieten* Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze unzulässig sind. Dies gilt nicht für Zufahrten sowie für Stellplätze für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und für Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer.

- **Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, I B**
(Stellungnahme vom 02.03.2020)

  Hinweis:
  Um eine ordnungsgemäße und schadlose Entsorgung sicherzustellen, sind die beigefügten Auflagen und Hinweise im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens aufzunehmen.

  Abwägung:
  Dem Hinweis wurde gefolgt.
  Die Begründung zum Bebauungsplanentwurf wurde im Kapitel IV.4 Auswirkungen des Bebauungsplans - Ordnungsmaßnahmen -entsprechend ergänzt.

- **Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Berliner Forsten**
(Stellungnahme vom 13.02.2020)

  Hinweis:
  Die im Hinblick auf eine mögliche Waldeigenschaft zu prüfenden Flächen sind nicht öffentlich zugänglich. Eine ausreichende Prüfung war dennoch auch ohne Betreten des Areals möglich. Es ist festzustellen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-15a momentan keine Waldflächen im Sinne des § 2 des Gesetzes zur Erhaltung und Pflege des Waldes (Landeswaldgesetz Berlin vom 16. September 2004) vorhanden sind. Somit ist eine Betroffenheit bzw. Inanspruchnahme von Waldflächen im Zuge der Realisierung des Bebauungsplans 9-15a zurzeit auszuschließen. Für den Fall allerdings, dass sich die Planungen bedeutend verzögern sollten, wäre eine erneute Prüfung der Waldeigenschaft in ca. 5-10 Jahren notwendig, da sich im Laufe mehrerer Jahre eine Waldeigenschaft entwickeln könnte. Dies betrifft vor allem den südlichen Teil des Geltungsbereichs zwischen den südlichen Bestandsgebäuden und der südlich angrenzenden Grünanlage.

  Abwägung:
  Die v. g. Aussagen bzgl. der auf Waldeigenschaft geprüften Flächen wurden in Kapitel I.2.3.3 - Ökologie / Freiflächen - der Begründung zum Bebauungsplanentwurf übernommen.

- **Senatsverwaltung für Kultur und Europa, Landesdenkmalamt - LDA -**
(Stellungnahme vom 28.02.2020)

  Hinweise:

SenSBW

a) Wie bereits im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung dargelegt, wurde durch die Denkmalschutzbehörden einer Veränderung des Gebiets und einem Abriss eines Teils bestimmter Baudenkmale, die sich nach jahrzehntelanger Vernachlässigung in einem sehr schlechten baulichen Zustand befinden, zugestimmt (Protokoll vom 22.10.2015). Neben den teilweise oder ganz aufgegebenen Hallen/Gebäuden, wurden Prüfaufträge festgehalten auf deren Grundlage abschließend beurteilt werden sollte, inwiefern ein Erhalt wirtschaftlich abgebildet werden kann oder ob möglicherweise nur ein Teilerhalt eine tragfähige Alternative darstellt. Wir bitten Sie daher die Formulierung auf Seite 13 zum Umgang mit der Halle 5c „…, über den Erhalt von Halle 5c wurde nicht abschließend entschieden, aus Sicht der Denkmalpflege wurde ein Abriss jedoch nicht ausgeschlossen“ in „…, über den Erhalt von Halle 5c wurde nicht abschließend entschieden, abhängig vom Prüfergebnis kann gegebenenfalls auf den Erhalt verzichtet werden“ umzuformulieren. Diese Einschätzung wird von der Denkmalpflege nach wir vor vertreten. Bisher liegt den Denkmalschutzbehörden jedoch kein Prüfergebnis vor, aus welchem sich die ökonomische Notwendigkeit eines Abbruchs nachvollziehbar ableiten lässt. Ein Nachweis der Prüfung ist dringend nachzureichen.

   Abwägung:
   Dem Hinweis wurde teilweise gefolgt.
   Mit der mittlerweile vorliegenden Denkmaldokumentation wurde der Nachweis erbracht, dass das Gebäude 5c aufgrund seines maroden Zustands nicht zu halten ist. Dies wurde seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde (UD) am 05.06.2019 bestätigt und einem Abriss zugestimmt. Somit ist davon auszugehen, dass die UD über den Zustand des Gebäudes bereits zu diesem Zeitpunkt Kenntnis hatte. Zudem ist dokumentiert, dass das Gebäude 5c in DDR-Zeiten so stark überformt wurde, dass der Denkmalwert fragwürdig ist.
   Die Denkmaldokumentation wurde den zuständigen Fachbehörden nachgereicht.
   Die Ausführungen der Begründung zum Denkmalschutz wurden entsprechend geprüft und ergänzt.

b) Die planungsrechtliche Sicherung der zu erhaltenen Baudenkmale (Gebäude 16 und 17, Hallen 6 und 5a/5b) durch eine enge Umfahrung der Gebäudekanten mit einer Baugrenze wird begrüßt. Wir bitten darüber hinaus um eine Festsetzung von Oberkanten entsprechend den bestehenden Gebäudehöhen anstelle von Geschossen.

SenSW

Abwägung:
Dem Hinweis wurde nicht gefolgt.
Im Falle einer Sanierung würde die Festsetzung einer maximal zulässigen Oberkante selbst geringste Abweichungen komplizieren. Bei den v. g. Gebäuden handelt es sich um denkmalgeschützte Gebäude und somit greift hier das Denkmalrecht. Änderungen am Gebäude, wie z. B. der Gebäudehöhe oder Geschossigkeit, bedürfen der Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde. Demnach besteht zur Sicherung der bestehenden Gebäudehöhe kein darüberhinausgehendes Festsetzungserfordernis im Bebauungsplan.

c) Der im Bebauungsplan beschriebene Vorschlag zur konkreten Umsetzung des Neubaus im WA2.2 in Anlehnung an die Kubatur der Halle 4 mit einer oberhalb des Garagensockels kammartigen Bebauung mit Wohnhöfen würde dem Ansatz einer basilikalen dreigeteilten Dachform in Anlehnung an die bestehende Dachform der Halle 4 teilweise widersprechen und wird denkmalfachlich kritisch gesehen. Um einer von der angestrebten basilikalen Dachform abweichenden Umsetzung des Neubaus vorzubeugen, wird eine Baukörperausweisung mittels einer Oberkante und Baulinien statt Baugrenzen denkmalfachlich bevorzugt. Die angegebene Zahl der Vollgeschosse ist zudem als zwingend festzusetzen. Die endgültige Ausgestaltung des Baukörpers ist Teil der Genehmigungsplanung und entsprechend der Einschätzung der Unteren Denkmalschutzbehörde vorbehalten.

Abwägung:
Dem Hinweis wurde teilweise gefolgt.
Im Nachgang zur Behördenbeteiligung wurde sich in Abstimmung mit der UD darauf verständigt, einen Bau zu fordern, der zumindest an der für das Erscheinungsbild des verbleibenden Denkmalbereichs relevanten Nordseite geschlossen ist. An der Südseite ist eine Auflösung (z. B. kammförmig) denkbar, wobei der dem Segelfliegerdamm nächstgelegene Abschnitt baulich geschlossen sein soll. Das Konzept wurde so bestätigt. Im Bebauungsplan wird diese Bebauung jedoch nicht zwingend festgesetzt, so dass im Rahmen der Planumsetzung auch eine Bauform möglich ist, die sich stärker an das dreischiffige Original anlehnt. Aus diesem Grund wurde auch auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet. Die Geschossigkeiten wurden hingegen als zwingend festgesetzt.

d) Zum Umgang mit der Halle 7 heißt es im Bebauungsplan auf S. 14, dass ein „Ersatzneubau in Form eines trapezförmigen Gebäudeblocks vorgesehen [ist], der sich in Höhe und Kubatur an der ehemaligen Bebauungsstruktur orientiert und auf den das denkmalgeschützte ehemalige Verwaltungsgebäude (Gebäude 16) Bezug nimmt.“ Da es sich bei der bestehenden Halle 7 um einen langgestreckten rechteckigen Baukörper handelt, der sich in seiner Höhe dem repräsentativen Verwaltungsgebäude unterordnet, kann bei dem Neubau nicht von einer Anlehnung an die historische Kubatur und Höhenentwicklung der Halle 7 ausgegangen werden. Ganz im Gegenteil handelt sich hierbei um einen vollständigen Abbruch eines Baudenkmals an dessen Stelle ein neuer Baukörper in einer gänzlich neuen Formsprache verwirklicht werden soll. Wir bitten um eine entsprechende textliche Anpassung.

Abwägung:
Dem Hinweis wurde gefolgt.
Die Begründung wurde an den betreffenden Stellen entsprechend der vorgeschlagenen Formulierung redaktionell angepasst.

e) Zur Sicherstellung einer denkmalverträglichen Umsetzung des Neubaus im WA 2.1 in der unmittelbaren Nachbarschaft der Baudenkmale, wurde in Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zudem eine Herabsetzung der Höhe gefordert. Der Neubaukörper muss sich dem repräsentativen Verwaltungsbau unterordnen und darf dessen dominierende Erscheinung nicht mindern. Die Traufhöhe des denkmalgeschützten Verwaltungsbaus

(Gebäude 16) ist demnach als maximale Gebäudehöhe für den Neubau anzusetzen. Um sicherzustellen, dass sich der Neubaukörper in die geschützte Gesamtanlage bzw. in die nähere Umgebung einfügt, ist das Dach mit einem Steildach in Anlehnung an die Dachform des benachbarten Verwaltungsgebäudes auszubilden. Staffelgeschosse sind im WA 2.1 entsprechend auszuschließen.

Abwägung:
Dem Hinweis wurde teilweise gefolgt.
Die maximal zulässige Oberkante im Bereich der Halle 7 wird gemäß Abstimmung mit der UD deutlich unterhalb der Firsthöhe des ehem. Verwaltungsgebäudes (Gebäudes 16) von 49,4 m NHN festgesetzt. Damit wird eine Beeinträchtigung der Denkmalwirkung des Gebäudes 16 vermieden. Die maximal zulässige Geschossfläche wurde in diesem Kontext von 4.000 m² auf 3.450 m² reduziert.

Um eine Umsetzung des aktuell vorliegenden Konzepts von drei Vollgeschossen plus Dach umsetzen und damit dem dringenden Bedürfnis an Wohnraum im ausreichenden Maße gerecht werden zu können, wird die maximal zulässige OK im Weiteren mit 47,2 m über NHN (≙12 m Gebäudehöhe) bestimmt.
Bereits im Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde von der Festsetzung einer Dachform aufgrund der geplanten einschränkenden Festsetzungen zur zulässige Höhe und Geschossigkeit für den geplanten Neubau an Stelle der nicht zu erhaltenden Halle 7 abgesehen. Damit würden die Gestaltungsmöglichkeiten für den Neubau im Sinne des Denkmalbereichs fehlen. Eine explizite Erfüllung der Anforderungen des Denkmalschutzes im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist deutlich zielführender. Durch die festgesetzten Nutzungsmaße wird eine unverträgliche Massivität der Bebauung verhindert.

f) Hinsichtlich der Formulierung des dritten Absatzes auf Seite 13 bitten wir ebenfalls um eine Korrektur: „Da nur ein Teil des denkmalgeschützten Gebäudeensembles erhalten werden kann, ist eine Anpassung des eingetragenen Denkmalbereichs vorgesehen. Diese soll allerdings erst nach Abbruch der Baudenkmale erfolgen“ anstatt von „… diese soll allerdings erst nach Festsetzung des Bebauungsplans 9-15a erfolgen“. Die Austragung eines Denkmals ist ein Ausnahmefall und grundsätzlich erst dann begründet, sobald durch Umbau oder Abbruch keine hinreichende Denkmalsubstanz mehr vorhanden ist, die eines besonderen Schutzes bedarf.

Abwägung:
Dem Hinweis wurde gefolgt.
Das Kapitel I.2.7 - Denkmalschutz - wurde entsprechend angepasst.

g) Neben der Sicherung der zu erhaltenen Baudenkmale vor Erschütterungen während der Ausführung der Abbruch- und Baumaßnahmen, ist auch die Gestaltung der Platzsituationen innerhalb der Gesamtanlage mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen und vertraglich abzusichern.

Abwägung:
Die geäußerten Hinweise betreffen nicht die Regelungsinhalte des Bebauungsplans und sind im Rahmen der Planumsetzung zu beachten.

h) Wir weisen bereits zum jetzigen Zeitpunkt darauf hin, dass Staffelgeschosse, Terrassen, Balkone und Technikaufbauten eine wesentliche Beeinträchtigung des historischen Erscheinungsbildes darstellen und an den geschützten Bestandsbauten sowie auch an den Neubauten zu den künftig als Platzanlagen gestalteten Freiflächen hin innerhalb der Gesamtanlage nicht genehmigungsfähig sind.

Abwägung:
Dem Hinweis wurde teilweise gefolgt.

Im Denkmalbereich ist die Errichtung von Staffelgeschossen aufgrund der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs nicht zulässig. Die Genehmigungsfähigkeit von Terrassen, Balkonen etc. soll aus den vorgenannten Gründen der jeweiligen Einzelfallentscheidung auf Grundlage der gesetzlichen Vorgaben und Anforderungen des Denkmalschutzes im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens überlassen werden.

- **BA Treptow-Köpenick, Abt. Bauen, Stadtentwicklung und öffentl. Ordnung, Stadtentwicklungsamt, FB Stadtplanung, Vorbereitende Bauleitplanung**
(Stellungnahme vom 09.03.2020)

  Hinweise:

  a) *Zu I.2.1 Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung:* Das NVZ Johannisthal ist der nächstgelegene Zentrumsbereich in etwa 500 m Entfernung, das sollte unter Planerische Ausgangssituation auch so dargestellt werden.

  Abwägung:
  Dem Hinweis wurde gefolgt.
  Das Kapitel I.2.1 wurde entsprechend redaktionell korrigiert.

  b) *Zu I.3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung – LEP HR,FNP:* Es fehlen die Ziele zur Gewerbeflächensicherung G 2.2 LEP HR, da die Sicherung gewerblicher Bauflächen auch hier ein wesentliches landesplanerisches als auch bezirkliches Planungsziel ist.
  Anpassung der aktuellen Zitierung FNP Berlin (auch Pkt. III.2/ S. 86)

  Abwägung:
  Dem Hinweis wurde gefolgt.
  Das Kapitel I.3.1 wurde entsprechend redaktionell korrigiert. Ebenso wurde das FNP-Zitat aktualisiert.

  c) *Zu I.3.6. Bereichsentwicklungsplanung:* Verschiedene redaktionelle Hinweise zu BEP Treptow Mittelbereich 2, Uferkonzeption Treptow-Köpenick und Soziales Infrastrukturkonzept SIKo 2016 Treptow-Köpenick.

  Abwägung:
  Dem Hinweis wurde gefolgt.
  Das Kapitel I.3.6 wurde entsprechend redaktionell korrigiert.

  d) *Zu III. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt, Pkt. 3 Allgemeine Wohngebiete:* Bei den benannten, die Allgemeinen Wohngebiete über das Wohnen hinaus maßgeblich prägenden Nutzungen – insbesondere bei den der Versorgung des Gebiets dienende Läden – ist die Vereinbarkeit mit dem Zentrenschutz und den Steuerungsgrundsätzen des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept zu beachten. Hierfür ist über entsprechende städtebauliche als auch ggf. textliche Festsetzungen ein Konflikt zu vermeiden. Möglich ist max. eine Gebietsversorgung, d.h. eher kleinteilige Angebote.

  Abwägung:
  Dem Hinweis wurde nicht gefolgt.
  Ein Festsetzungserfordernis für die geforderte Einschränkung von Einzelhandelseinrichtungen wird nicht gesehen, da im Allgemeinen Wohngebiet gemäß den Zulässigkeitskriterien des § 4 BauNVO bereits lediglich die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden realisierbar sind. Somit besteht hier kein weiterer Steuerungsbedarf. Damit ist die Vereinbarkeit der vorliegenden Planung mit dem bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept gegeben.

SenSBW

e) *Zu III.4 Abwägung der Öffentlichen und privaten Belange, Ergebnisse von städtebaulichen Entwicklungskonzepten:* Hier sollte auch die grundsätzliche Vereinbarkeit oder Unvereinbarkeit mit den Teil-BEPs erwähnt werden.

Abwägung:
Dem Hinweis wurde gefolgt.
Das Kapitel III.4 wurde entsprechend redaktionell ergänzt.

f) *Landschaftsplanung:* Dem Aspekt der wohnungsnahen Erholung ist nicht ausreichend Rechnung getragen. Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf findet sich keine öffentliche Grünfläche für die wohnungsnahe Erholung. Die vorgehaltene Spielplatzfläche ist keine Anlage in diesem Sinne und hat gerade so die für die Nutzung als öffentlicher Kinderspielplatz erforderliche Größe. Eine Kompensation des öffentlichen wohnungsbezogenen Erholungsbedarfs durch ein städtebaulich angedachtes System von Plätzen mit fußläufigen Verbindungen kann nicht anhand der Festsetzungen nachvollzogen werden. Die Ausprägung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Planentwurf lässt mehr oder weniger üppige Wendehammer vermuten, macht jedoch eine städtebauliche oder Freiraum- Qualität nicht wahrscheinlich. Da keine Aussagen zum Umgang mit diesem Aspekt im Begründungstext zu finden sind, ist die Umsetzung des beschriebenen städtebaulichen Konzeptes besonders hinsichtlich dieser Gesichtspunkte nicht schlüssig. Das LaPro, Teilplan „Erholung und Freiraumnutzung“, enthält belastbare Aussagen zu den umgebenden Bereichen, die bei der Ermittlung des Bedarfes an wohnungsnahem Freiflächen relevant sind.
Wie bereits im Planungsprozess kommuniziert, zeigt sich, dass die Bereiche südlich der Trützschlerstraße unterversorgt mit wohnungsnahen Erholungsflächen sind. Die Verdichtungsbestrebungen für Wohnungsbau in Johannisthal, besonders in den Zeilenbauten der 50er und 70er Jahre, lassen es unwahrscheinlich erscheinen, dass diese Defizite in den bestehenden Quartieren abgebaut werden können. Insofern ist es für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geboten, im vorliegenden Bebauungsplan im östlichen Nahbereich Abhilfe zu schaffen. Potential ergäbe sich im Zusammenhang mit der geplanten Kinderspielplatzfläche. Es könnte aber auch eine, den sehr heterogenen Raum strukturierende, Reihe von öffentlichen und vernetzten Plätzen sein, welche klimahaushaltswirksam gestaltet werden (städtebauliches Konzept), die gleichzeitig eine hohe Aufenthaltsqualität haben und insgesamt eine ausreichende Größe aufweisen.
Der Bebauungsplanentwurf ist dahingehend zu qualifizieren und zu erläutern.

Abwägung:
Dem Hinweis wurde teilweise gefolgt.
Es wurde eine Modifizierung der Planinhalte dahingehend vorgenommen, dass im Sinne der Schaffung vernetzter Grünflächen und „grüner Plätze“ die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche am Segelfliegerdamm im Bereich des Gewerbegebiets GE 3, verbunden mit einer Nutzungsmaßerhöhung in den verbleibenden Gewerbegebieten erfolgt. In Verbindung mit den vorgesehenen Geh- und Radfahrrechten besteht damit die Möglichkeit der Schaffung eines vernetzten öffentlich zugänglichen Freiraumsystems innerhalb des Geltungsbereichs bei mindestens gleicher baulicher Ausnutzung der Bauflächen in den Gewerbegebieten.
Bereits in Auswertung der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde erörtert, dass die vorliegende Planung grundsätzlich zu Aufgabe hat, den innerhalb des Geltungsbereichs entstehenden Bedarf an wohnungsnahen Grünflächen zu decken. Bestehende Versorgungsdefizite in den umliegenden Bestandsgebieten können und müssen dabei nur bedingt berücksichtigt werden.

g) Verkehrsplanung: In der Begründung ist mehrfach benannt, dass für eine leistungsfähige Verkehrsabwicklung und die Aufteilung des Straßenraumes unter Berücksichtigung der aktuellen gesetzlichen Anforderungen gegebenenfalls eine Ausweitung des

Straßenraumes insbesondere des Segelfliegerdamms erfolgen muss. Die Entscheidung hierüber ist im Rahmen dieses laufenden B-Plan-Verfahrens zu treffen.

Abwägung:
Dem Hinweis wurde gefolgt.
Im Nachgang zur Behördenbeteiligung wurden die planungsrechtlichen Erfordernisse zur Gewährleistung der verkehrlichen Anforderungen im Bereich des Knotenpunkts Segelfliegerdamm/Groß-Berliner Damm fachgutachterlich geprüft, entsprechende bauliche Lösungen ermittelt und mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt. Die daraus resultierenden planungsrechtlichen Anforderungen wurden entsprechend in die Planung übernommen.

vgl. Abwägung zu: Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, IV B, Hinweise i) und l)

h) *Verkehrsuntersuchung (LK Argus, 25.10.2019):*
Abb. 27 Vergleich Prognosenullfall – Prognoseplanfall: Die Darstellung zeigt, dass die Verkehrszunahmen durch das Vorhaben im Segelfliegerdamm höher sind als im Groß-Berliner Damm. Dies trifft auch auf das absolute Kfz-Aufkommen im Prognoseplanfall zu und steht der Fahrspuranzahl (Segelfliegerdamm 2-spurig, GBD 4-spurig) auf diesen Straßen entgegen. Der Segelfliegerdamm sowie die Stubenrauchstraße führen durch Wohngebiete zur A 113. Es sollten daher im weiteren Verfahren Maßnahmen entwickelt werden, welche die entstehenden Verkehre direkt auf den Groß-Berliner Damm lenken. Dies ergibt sich auch ganz eindeutig aus den Leistungsfähigkeitsberechnungen des Knotens Groß-Berliner-Damm / Segelfliegerdamm.

Abwägung:
Das Problem ist nicht auf Bebauungsplanebene zu regeln, da das Problem bereits im Prognosenullfall besteht. Eine Lösung hat daher außerhalb des Bebauungsplanverfahren zu erfolgen, ebenso die eventuelle Neuordnung der übergeordneten Verkehre.
In Folge einer Variantenuntersuchung wurde von alternativen Erschließungsvarianten (u.a. vollständige Anbindung der Gewerbegebiete durch eine Ringerschließung an den Groß-Berliner Damm) abgesehen.
Die erforderliche räumliche Ausprägung des umzubauenden Knotenpunkts Segelfliegerdamm / Groß-Berliner-Damm wurde ebenfalls fachgutachterlich geprüft. Die für den leistungsfähigen Umbau des Knotenpunkts zusätzlich benötigten Flächen werden im Weiteren planungsrechtlich als öffentliche Straßenverkehrsfläche gesichert.

5.1 Leistungsfähigkeit KP Segelfliegerdamm / Groß-Berliner Damm: Die Aussagen zur Leistungsfähigkeit besagen, dass dieser Verkehrsknoten bereits im Prognosenullfall nicht leistungsfähig ist. Für eine leistungsfähige Verkehrsabwicklung in den Prognoseplanfällen ist die Zufahrt aus dem Segelfliegerdamm, um einen gesonderten Fahrstreifen für linksabbiegende Fahrzeuge zu erweitern. Die dafür notwendigen Erweiterungen des Straßenraums des Segelfliegerdamms sind in diesem B-Plan-Verfahren planungsrechtlich zu sichern.

Abwägung:
Dem Hinweis wurde gefolgt.
s. Abwägung zu g)

i) *Verkehrssicherheit für Zufußgehende:* Durch die große Anzahl neuer Wohnungen wird es zu einem sehr hohen Querungsbedarf des Segelfliegerdamms insbesondere an den Knotenpunkten kommen. Es sind daher rechtzeitig Maßnahmen zu planen, damit bei Übergabe der ersten Wohnungen sichere Querungsmöglichkeiten für Zufußgehende vorhanden sind. Entsprechende Maßnahmen sind die durch den Verkehrsplaner empfohlenen LSA am Knoten Segelfliegerdamm / Planstraße B sowie Segelfliegerdamm / Königsheideweg.

SenSBW

Abwägung:
Der Hinweis betrifft nicht die Regelungsinhalte des Bebauungsplans. Die Realisierung dieser im Verkehrsgutachten empfohlenen verkehrstechnischen Maßnahmen hat mit Umsetzung der Planung zu erfolgen.
Im Ergebnis der verkehrsgutachterlichen Untersuchung zum Bebauungsplanentwurf 9-15a soll mit Umsetzung der Planung eine LSA an der Einmündung der Planstraße B in den Segelfliegerdamm errichtet werden. Eine weitere LSA ist für den Knoten Segelfliegerdamm/Königsheideweg angedacht. Darüber hinaus besteht in Höhe der geplanten Grünfuge (Einmündung Waldstr./Engelhardstr.) ein Fußgängerübergang zur Querung des Segelfliegerdamms. Dieser wurde im Juni 2020 zu einer LSA mit Bedarfsanforderung umgebaut. In diesen Bereichen sind die stärksten Fußgängerströme aus dem geplanten Wohnquartier zu erwarten.

- **BA Treptow-Köpenick, Abt. Bauen, Stadtentwicklung und öffentl. Ordnung, Stadtentwicklungsamt, FB Stadtplanung, Verbindliche Bauleitplanung**
(Stellungnahme vom 09.03.2020)

Hinweise:

PLANUNGSRECHTLICHE ASPEKTE

a) Der Bebauungsplan ist insgesamt schlecht lesbar, es sollte geprüft werden, inwiefern bestimmte Planinhalte auch über Nebenzeichnungen verdeutlicht werden können. Es ist bspw. nicht erkennbar, was mit optionaler Erweiterungsfläche und den Punkten X, Y, Z gemeint ist. Die Umsetzung der geplanten Wohnnutzung und die Prüfung der umfänglichen Festsetzungen im Rahmen des Genehmigungsverfahren erscheint aufgrund der Altlastensituation und der erheblichen Anzahl von Schallschutzfestsetzungen insgesamt problematisch.

Abwägung:
Dem Hinweis wurde teilweise gefolgt.
Im Sinne der besseren Lesbarkeit der Planzeichnung wurde von dem bisher verwendeten Maßstab 1:2.000 auf den üblicherweise verwendeten Maßstab 1:1.000 gewechselt. In diesem Zuge musste der Bebauungsplanentwurf 9-15a aufgrund der Größe des Geltungsbereichs auf zwei Planblätter aufgeteilt werden. Dies erfolgte in enger Abstimmung mit SenSW IIC. Von der vorgeschlagenen Ergänzung von Nebenzeichnungen wurde abgesehen, da hierfür kein Erfordernis erkennbar ist.

b) Folgende textliche Festsetzungen zum Schallschutz im B-Planentwurf 9-15 a haben Mängel in ihrer Bestimmtheit und könnten daher bei Bauanträgen im Geltungsbereich nicht hinreichend planungsrechtlich geprüft werden.

TF Nr. 16 [Nr. 19 neu]*:* im Festsetzungstext werden die Richtungssektoren zunächst mit A bis D benannt im folgenden Text und in der Planzeichnung werden sie mit U, X, Y, Z benannt. Die Benennung muss schlüssig formuliert werden.

Abwägung:
Dem Hinweis wurde gefolgt.
Die textliche Festsetzung Nr. 16 [Nr. 19 neu] wurde diesbezüglich redaktionell korrigiert.

TF Nr. 17 [Nr. 20 neu]*:* Die erforderliche Höhe der Lärmschutzwand zum Schutz von Verkehrslärm von der Fahrbahn des Segelfliegerdamms wird mit Mindesthöhe über NHN festgesetzt. Zur besseren Orientierung und Einordnung der vorliegenden und geforderten Höhen, sollte zusätzlich eine lesbare Höhenangabe der Fahrbahn des Segelfliegerdamms in dem Bereich in die Plangrundlage aufgenommen werden. Die Höhenangaben in der Plangrundlage sind zu klein und nicht mehr ablesbar.

SenSW

Abwägung:
Dem Hinweis wurde gefolgt.
Die Umstellung auf einen vergrößerten Maßstab von 1:1.000 für die Planzeichnung (*vgl. Abwägung zu a)*) hat auch eine vergrößerte Darstellung der in der Planunterlage enthaltenen Höhenpunkte zur Folge. Demnach ist davon auszugehen, dass diese Bezugshöhen für diese textliche Festsetzung [Nr. 20 neu] deutlich besser erkennbar sind. Im Sinne der besseren Lesbarkeit des Bebauungsplans wurde die Bauwerkshöhe jedoch für das weitere Verfahren festgesetzt. Im Sinne der Einheitlichkeit erfolgt die Höhenfestsetzung in Meter über NHN.

TF Nr. 19 [Nr. 21 neu]*:* Die Festsetzung gibt keine Angabe zur Lärmquelle des Verkehrslärms vor dem geschützt werden soll und damit der Ausrichtung der betroffenen Fassaden. Dies sollte entsprechend der Musterfestsetzung Nr. 5.11 des Rundschreibens SenSW II C Nr. 3/2017 vom 26.07.2017 in die Festsetzung noch aufgenommen werden.

Abwägung:
Dem Hinweis wurde gefolgt.
Die textliche Festsetzung Nr. 19 [Nr. 21 neu] wurde diesbezüglich nochmals geprüft und in Abstimmung mit dem zuständigen Gutachterbüro modifiziert. Es erfolgt eine Konkretisierung der textlichen Festsetzung gemäß v. g. Muster-TF 5.11 dahingehend, dass zur Bezugnahme auf die Lärmquelle Straße der Zusatz „*in Gebäuden entlang des Segelfliegerdamms sowie der Planstraße B, der Planstraße C und der Planstraße D“* ergänzt wurde. Darüber hinaus wurde die Festsetzung dahingehend redaktionell ergänzt, dass sie sich ausschließlich auf die Allgemeinen Wohngebiete bezieht.

TF Nr. 20: Hier sollten ebenfalls Angaben zu der Lage und der Ausrichtung der zu prüfenden, betroffenen Fassaden entsprechend Musterfestsetzung Nr. 5.13 gemacht werden. Betrifft die Festsetzung den gesamten Geltungsbereich mit allen Baugebieten und Ausrichtungen und ist dies so für den gesamten Geltungsbereich begründet?

Abwägung:
Dem Hinweis wurde nicht gefolgt.
Die textliche Festsetzung wurde diesbezüglich in Abstimmung mit dem zuständigen Gutachterbüro nochmals geprüft. Demnach gilt die textliche Festsetzung zwar streng genommen nur für die entsprechend belasteten Bereiche (vgl. Abb. 6-6, 6-7 vgl. Abb. 6-11 Schallgutachten). Da die Bebauung jedoch noch nicht überall festliegt (s. o.), wäre eine Einschränkung bzw. Konkretisierung auf Fassaden zum gegenwärtigen Zeitpunkt kritisch zu sehen und wurde daher nicht vorgenommen. Entsprechende Einschränkungen sind vielmehr auf Grundlage der tatsächlichen Ausgestaltung im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

TF Nr. 21 [Nr. 22 neu]*:* Hier sollten Angaben zur Schallquelle und zur Ausrichtung aufgenommen werden. Sie Festsetzung sollte dahingehend an die Musterfestsetzung Nr. 5.14 angepasst werden.

Abwägung:
Dem Hinweis wurde gefolgt.
Die textliche Festsetzung Nr. 21 [Nr. 22 neu] basiert auf dem Festsetzungsvorschlag des Fachgutachterbüros und entspricht bereits der Muster-TF 5.14. Mit der einleitenden Formulierung *„Zum Schutz vor Verkehrslärm...“* ist eine eindeutige Angabe zur Schallquelle gegeben; daneben beinhaltet die textliche Festsetzung Nr. 21 [Nr. 22 neu] sowohl Angaben zu den betreffenden Flächen als auch zur Ausrichtung. Der angemerkte Anpassungsbedarf kann daher nicht nachvollzogen werden.

SenSW

TF Nr. 23 [Nr. 24 neu]: Falls die festgesetzte Linie als Ausrichtung der Festsetzung gelten soll, sollte der Zusatz der Ausrichtungsbestimmung „… zum Gewerbegebiet ausgerichteten …“ entfallen, da dieser der Festsetzung die Bestimmtheit nimmt und sie nicht mehr prüfbar macht.

Abwägung:
Dem Hinweis wurde gefolgt.
Die textliche Festsetzung Nr. 23 [Nr. 24 neu] wurde diesbezüglich redaktionell korrigiert.

c) Es empfiehlt sich die Planunterlage zu aktualisieren.

Abwägung:
Dem Hinweis wurde gefolgt.
In Vorbereitung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs 9-15a wurde der Planzeichnung eine aktuelle Planunterlage zu Grunde gelegt.

HINWEISE ZUR PLANZEICHNUNG (PLANUNG UND PLANBILD)

d) Das Flurstück 7258 Gemarkung 507 Flur 2 (4 m² Straßenverkehrsfläche) müsste in den Geltungsbereich des B-Planes wieder aufgenommen werden, da es weder im Geltungsbereich des angrenzenden B-Plan XI-54b noch im angrenzenden B-Plan XV-54ab beinhaltet ist. Dieses Flurstück wäre sonst als Insel unbeplant. Da es aber nicht zu den Grundstücken Segelfliegerdamm 1/47 gehört, sollte es mit Flurstücksnummern in die Beschreibung des Geltungsbereichs aufgenommen werden.
Die Beschreibung des Geltungsbereichs umfasst unter anderem auch teilweise das Grundstück Groß- Berliner Damm 82. Die Lagebezeichnung des Flurstückes 6341 Gemarkung 507 Flur 2 ist im ALB mit „Groß-Berliner Damm 82“ nicht korrekt. Das Flur10stück wird über die Gerhard-Sedlmayr-Straße erschlossen, daher wurde die Lagebezeichnung Groß-Berliner-Damm 82 im ALB in Gerhard-Sedlmayr-Straße geändert. Das Grundstück Groß-Berliner Damm 82 liegt somit nicht und auch nicht teilweise im Geltungsbereich des B-Planes. Da das Flurstück 6341 Gemarkung 507 Flur 2 (GbBl.110330-023130N) nicht zum Grundstück Gerhard-Sedlmayr-Straße 4/12 (GbBl.110330-024661N) gehört, ist auch hier zu prüfen, ob auch dieses Flurstück mit seiner Bezeichnung in die Beschreibung des Geltungsbereichs aufgenommen werden sollte.

Folgende Geltungsbereichsbeschreibung wird vorgeschlagen: *Bebauungsplan 9-15a für eine Teilfläche des städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ mit den Grundstücken Segelfliegerdamm 1/45, dem Flurstück 7258, Gemarkung 507 Flur 2, den Grundstücken Groß-Berliner Damm 80, 80A, Gerhard-Sedlmayr-Straße 4/12 und dem Flurstück 6341 Gemarkung 507 Flur 2 im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Johannisthal.*

Abwägung:
Dem Hinweis wurde gefolgt.
Gemäß der in Folge der Behördenbeteiligung vorgenommenen Prüfung durch den FB Vermessung des Bezirksamts Treptow-Köpenick ist das v. g. Flurstück 7258 (4 m² Verkehrsfläche Land Berlin), ebenso wie das daran angrenzende Flurstück 7255 (0,05 m² Verkehrsfläche Land Berlin), Flur 2, Gemarkung 507, bisher planungsrechtlich nicht erfasst. Demnach wurden beide Flurstücke in den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 9-15a aufgenommen. Die Geltungsbereichsbeschreibung ändert sich in Folge dessen wie folgt: *Bebauungsplan 9-15a für eine Teilfläche des städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Berlin-Johannisthal/ Adlershof“ mit den Grundstücken Segelfliegerdamm 1/45, den Flurstücken 7258 und 7255 Gemarkung 507 Flur 2, den Grundstücken Groß-Berliner Damm 80, 80A,* Gerhard-Sedlmayr-Straße 4/12 *und dem Flurstück 6341 Gemarkung 507 Flur 2 im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Johannisthal.*

Senat

e) Der Inhalt der Planunterlage geht weit über den Inhalt der Flurkarte hinaus. Es fehlt die Angabe zu der für den Plan zusätzlich verwendeten Kartengrundlage (Lageplan?) inkl. Bearbeitungsstand.
Die Planunterlage entspricht nicht der Zeichenvorschrift, Texte sind zu klein, Grundstücksnummern und Höhen sind nicht erkennbar, Baumsignaturen und Gebäudedarstellung sind nicht konform mit der Zeichenerklärung, es sind zu viele, für die Planung nicht relevante Inhalte enthalten.

Abwägung:
Dem Hinweis wurde gefolgt.
Für das weitere Verfahren wurde von dem bisher für die Planzeichnung verwendeten Maßstab 1:2.000 auf den üblicherweise verwendeten Maßstab 1:1.000 gewechselt (*s. Abwägung zu a)*). Die Planunterlage wurde fachlich-inhaltlich geprüft und hinsichtlich des verwendeten Zeichenumfangs angepasst.

- **BA Treptow-Köpenick, Abt. Bauen, Stadtentwicklung und öffentl. Ordnung, Stadtentwicklungsamt, FB Bau- und Wohnungsaufsicht**
(Stellungnahme vom 09.03.2020)

Hinweise:

a) *Erschließung:* Die verkehrliche Erschließung ist Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben. In dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf sind in den Bereichen der Planstraßen Denkmale zu beseitigen. Weiterhin müssen diese Straßen erst baulich fertiggestellt und öffentlich gewidmet sein, damit sie als Erschließungsstraßen für die Bauanzeigen in diesem Baugebiet als Grundlage zur Erschließung herangezogen werden können. Erst mit Nachweis der verkehrlichen Erschließung können zu diesem Zeitpunkt Bauanzeigen / Bauanträge im BWA bearbeitet werden. Alternative Baulastanträge haben ebenfalls eine lange Bearbeitungszeit von derzeit 10 Monaten. Dies ist bei der zeitlichen Planung unbedingt zu berücksichtigen. Fehlende Erschließung führt zu erheblichen Verzögerungen in den Genehmigungsverfahren.

Abwägung:
Der vorgebrachte Hinweis ist nicht bebauungsplanrelevant. Er ist im Rahmen der Planumsetzung zu berücksichtigen. Solange keine Grundstücksteilung erfolgt, ist der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs durch die Verkehrsflächen der angrenzenden Straßen (Segelfliegerdamm, Groß-Berliner Damm) vollständig verkehrlich erschlossen.

b) *Grundstücksbildung:* Als weitere Voraussetzung für die Einreichung von Baugesuchen ist der Nachweis der neugebildeten Baugrundstücke. Auch dies ist in der zeitlichen Abfolge zu berücksichtigen. Fehlende Grundstücksbildung führt zu erheblichen Verzögerungen in den Genehmigungsverfahren.

Abwägung:
Der vorgebrachte Hinweis ist nicht bebauungsplanrelevant. Er ist im Rahmen der Planumsetzung zu berücksichtigen. Der vorgebrachte Hinweis ist nicht bebauungsplanrelevant. Eine Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde erfolgt im Rahmen der Planumsetzung.

- **BA Treptow-Köpenick, Abt. Bauen, Stadtentwicklung und öffentl. Ordnung, Stadtentwicklungsamt, FB Denkmalschutz**
(Stellungnahme vom 09.03.2020)

Hinweise:

a) Die planungsrechtliche Sicherung der zu erhaltenden Bestandteile des Denkmals (Gebäude 5a, 5b, 6, 16 und 17) durch die Übernahme der Gebäudekanten als Baugrenzen wird begrüßt, empfohlen wird darüber hinaus die Festsetzung der Gebäudehöhen der

Bestandsbauten durch die Übernahme der vorhandenen Gebäudehöhen (Trauf- und Firsthöhe) anstelle der Angabe der Geschosszahl. Dies ist insbesondere beim ehemaligen Verwaltungsgebäude (Gebäude 16) erforderlich, da sich gemäß dem Protokoll zum Abstimmungstermin am 26.07.2019 die Traufhöhe des Neubaus derjenigen des ehemaligen Verwaltungsgebäudes zu entsprechen hat (in den Bestandsplänen ist die Traufhöhe mit 8,7 m über Geländeniveau angegeben). Folglich ist die Darstellung unter I.2.7 (S. 14) und unter III.3.9. (S. 119f.) zu ergänzen: Die Traufhöhe des Neubaus anstelle der Halle 7 hat der Traufhöhe des ehemaligen Verwaltungsgebäudes (Gebäude 16) zu entsprechen. Die Festsetzung zur maximalen Traufhöhe des Neubaus ist in den B-Plan zu übernehmen, die Angabe der Vollgeschosse reicht hier nicht aus. Die in der Plandarstellung genannte OK=50,2 m für den Neubau entspricht nicht der Traufhöhe des Bestands. Als Dachform ist für den Neubau ein geneigtes Dach vorzusehen, dessen höchster Punkt sich deutlich unter der Firsthöhe des ehemaligen Verwaltungsgebäudes befindet. Auch die Ausführungen zu den Gebäudehöhen auf S. 98 unter III.3.3 entsprechen demzufolge nicht mehr den letzten Absprachen und sind dementsprechend zu anzupassen.

Abwägung:
Dem Hinweis wurde teilweise gefolgt.
In Auswertung der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde für die denkmalgeschützten Gebäude im Geltungsbereich eine maximal zulässige Geschossigkeit entsprechend dem Bestand festgesetzt. Darüber hinaus wurde für die Bereiche der Halle 4 und der Halle 7, in denen eine Neubebauung vorgesehen ist, die Festsetzungen maximal zulässiger Gebäudeoberkanten (OK) vorgenommen. Im Ergebnis der Behördenbeteiligung und nachfolgender Abstimmungen mit der UD wurde die OK im Bereich der Halle 7 deutlich unter die Firsthöhe des ehem. Verwaltungsgebäudes (Gebäudes 16) reduziert. So kann - in Verbindung mit den darüber hinaus getroffenen Festsetzungen – eine Beeinträchtigung der Denkmalwirkung des Gebäudes 16 vermieden werden. Die festzusetzende Geschossfläche wurde entsprechend von 4.000 m² auf 3.450 m² reduziert. Um eine Umsetzung des aktuell vorliegenden Konzepts von drei Vollgeschossen plus Dach umsetzen und damit dem dringenden Bedürfnis an Wohnraum im ausreichenden Maße gerecht werden zu können, wurde zudem die maximal zulässige OK mit 12 m, d.h. 47,2 m über NHN, bestimmt. Von der Festsetzung einer Traufhöhe wurde jedoch in Abstimmung mit der UD jedoch abgesehen. Von der Festsetzung einer Dachform für den geplanten Neubau an Stelle der Halle 7 wurde aufgrund der geplanten einschränkenden Festsetzungen zur zulässigen Höhe und Geschossigkeit bereits in Auswertung der frühzeitigen Behördenbeteiligung abgesehen. Damit würden die Gestaltungsmöglichkeiten für den Neubau im Sinne des Denkmalbereichs fehlen. Eine explizite Erfüllung der Anforderungen des Denkmalschutzes im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist deutlich zielführender. Durch die festgesetzten Nutzungsmaße wird eine unverträgliche Massivität der Bebauung verhindert.

b) Um den für den anstelle der Halle 4 entstehenden Neubau geforderten basilikalen Querschnitt mit einem deutlich überhöhten Mittelbau und einer geschlossenen Gebäudekante nach Norden (unter Kap. I.2.7 und III.3.9 ausgeführt) umfänglich planungsrechtlich zu sichern, muss der nördliche zweigeschossige Bauteil und der Nordteil des viergeschossigen Bauteils mit der Darstellung einer zwingenden Geschosszahl anstelle einer maximalen Geschosszahl in die Darstellung des B-Plans übernommen werden.

Abwägung:
Dem Hinweis wurde gefolgt.
Die Geschossigkeit im Bereich der Halle 4 wurde im Sinne der planungsrechtlichen Sicherung der ursprünglichen Gebäudekubatur eine zwingende Geschossigkeit für die einzelnen Gebäudeteile festgesetzt.

Scan

c) Nicht nachvollziehbar bleibt die Beibehaltung der veränderten Kubatur des Neubaus anstelle der Halle 7 im WA 1. Bereits in der Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde vom 15.05.2018 zum Bebauungsplanentwurf vom 9. April 2018 wurde darauf hingewiesen, dass die Grundrissform wieder auf die Form im Ergebnis des Gutachterverfahrens zurückzuführen sei. Auch ist im Protokoll vom 18.04.2018 zum Termin am 23.03.2018 festgehalten: „Dem Wunsch der UD, die Baugrenzen für den Neubau an der Stelle von Halle 7 an den Entwurf der FPB für den geplanten Baukörper anzupassen, kann gefolgt werden." Die derzeit vorgesehene Grundrissform wird nach wie vor aus denkmalfachlicher Sicht als Beeinträchtigung des Denkmalbereichs beurteilt und sollte demzufolge wieder zurückgenommen werden.

Abwägung:
Dem Hinweis wurde teilweise gefolgt.
bezüglich des Bereichs der ehem. Halle 7 basieren auf den Abstimmungen mit der UD vom 05.06.2019. Demnach soll ein Baukörper mit Satteldach errichtet werden, der zumindest den Charakter der Bebauung im Denkmalbereich aufgreift. Diese Forderung wurde auch im Rahmen der Präsentation des städtebaulichen Konzepts bei der UD an die Erbengemeinschaft herangetragen. Die nunmehr vorliegende Planung folgt dem Abstimmungsergebnis zwischen der UD (Fr. Gurlt) und gmp (von Gerkan, Marg und Partner) vom 26.07.2019.

d) Bereits in der Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde vom 15.05.2018 wurde darauf hingewiesen, dass im unmittelbaren Umfeld des Denkmals Staffelgeschosse, Terrassen, Balkone, Technikaufbauten usw. eine wesentliche Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Denkmals darstellen und nicht genehmigungsfähig sind.

Abwägung:
Dem Hinweis wurde nicht gefolgt.
In den an den Denkmalbereich angrenzenden Baufeldern WA 1 und WA 4 ist die Errichtung von Staffelgeschossen aufgrund der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs nicht zulässig. Gleiches gilt für den Neubau an Stelle der Halle 7. Bezüglich der Genehmigungsfähigkeit von Terrassen, Balkonen etc. erscheint eine Einzelfallabstimmung auf Grundlage der gesetzlichen Vorgaben und Anforderungen des Denkmalschutzes im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens deutlich zielführender. Eine derartige bauvorhabenbezogene Vorgehensweise ist bei zu restriktiven Festsetzungen im Bebauungsplan nicht mehr möglich.

e) Vorsorglich wird auch erneut darauf hingewiesen, dass während aller Abbruch- und Baumaßnahmen im Umfeld der zu erhaltenden Gebäude (Gebäude 5a, 5b, 6, 16 und 17) sicherzustellen ist, dass die denkmalgeschützten Gebäude nicht beeinträchtigt werden. Die dazu vorzusehenden Maßnahmen sind mit der Unteren Denkmalschutzbehörde im Vorfeld abzustimmen. Ebenso ist die Freiflächengestaltung und die Gestaltung des Platzes im Umfeld der denkmalgeschützten Gebäude und der Gesamtanlage mit der Unteren Denkmalschutzbehörde frühzeitig abzustimmen. Die Freiflächengestaltung ist so zu planen, dass die Eigenart der Denkmale und des Denkmalbereichs und der Umgebungsschutz gewahrt werden, dazu gehört auch die Grundstückseinfassung zum Segelfliegerdamm.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Der Hinweis betrifft nicht die Regelungsinhalte des Bebauungsplans, sondern ist im Zuge der Planumsetzung zu berücksichtigen.

- **BA Treptow-Köpenick, Abt. Bauen, Stadtentwicklung und öffentl. Ordnung, Straßen- und Grünflächenamt, FB Grün**
  (Stellungnahme vom 09.03.2020)

  Hinweise:

  a) *Altlastensanierung:* Den Unterlagen ist zu entnehmen, dass das in Rede stehende Areal stark von Bodenbelastungen betroffen ist. Näheres zur Altlastensanierung wird nicht ausgeführt. Das SGA geht als zukünftiger Eigentümer der als Spielplatz (2.000,00 qm) dargestellten Fläche davon aus, dass diese Fläche im Rahmen der Bauvorbereitungsmaßnahmen vollständig altlastensaniert wird, keine Folgekosten für das SGA entstehen, demzufolge keine Folgemaßnahmen aus der Altlastensanierung notwendig und auch keine Einbauten (z.B. Grundwassermessstellen) geplant werden. So, dass der Spielplatz entsprechend seiner sensiblen Zweckbestimmung uneingeschränkt herzustellen und nutzbar ist, sowie dann durch die zuständige Senatsverwaltung nach vollständiger Altlastensanierung, abgeschlossener Messungen freigegeben wird, dies ist ebenfalls eine Voraussetzung. Diese vorzulegende Freigabe muss zudem Grundlage für die Grundstücksübertragung auf das Land Berlin sein, bevor das Grundstück nach Herstellung des Spielplatzes und seiner förmlichen mängelfreien Abnahme in einem Grundstücksübertragungsvertrag lasten-, kosten- und pfandfrei und frei von Rechten Dritter an Berlin übertragen wird.

     Abwägung:
     Kenntnisnahme
     Im Rahmen der Bauvorbereitung erfolgt ist die Altlastensanierung der belasteten Flächen im Geltungsbereich. Dies wird im Bebauungsplanentwurf 9-15a planungsrechtlich gesichert, da gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 37 [Nr. 41 neu] auf den gekennzeichneten Altlastenflächen die festgesetzte Nutzung bis zur Bestätigung einer ausreichenden Bodensanierung oder der Durchführung oder entsprechender alternativer Maßnahmen unzulässig ist.

  b) *Spielplatz Nr. 2:* Für den Plangeltungsbereich ist eine Spielplatzfläche in einer errechneten Größe von 3.600 m² bereitzustellen. Tatsächlich ist innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans jedoch ein Spielplatz in einer Größe von nur 2.000 m² auf einer im Privateigentum befindlichen Fläche vorgesehen. Die verbleibende Fläche soll durch den Bau eines 2. Spielplatzes in einer Kammer des Landschaftsparks Johannisthal, das im Fachvermögen des SGA befindlich ist, umgesetzt werden. Der Spielplatz Nr. 2 (restliche Fläche zu den 3.600 m² erforderliche Spielplatzfläche; mind. 1.600 m²) soll nach aktueller Planung auf einer Fläche (Kammer 23) des Landschaftsparks Johannisthal errichtet werden, die nach dem Grünanlagengesetz als öffentliche Grün- und Erholungsanlage gewidmet ist.
     Die Verpflichtung zum für Berlin kostenfreien Bau des Spielplatzes durch den Vorhabenträger und die Baustellenerschließung ist vollumfänglich (Planung, Ausführung etc.) in einem städtebaulichen Vertrag zum B-Plan festzulegen. Eine entsprechende textliche Festsetzung ist nach Auffassung des SGA im B-Plan aufzunehmen. Details, insbesondere zu Kosten und Flächeninanspruchnahme sind durch SenSW, dem Vorhabenträger und dem SGA (FB Grün und GSO) zu gegebenem Zeitpunkt abzustimmen.

     Abwägung:
     Aufgrund der Lage des Geltungsbereichs im Entwicklungsgebiet erfolgt Herstellung der Spielplätze durch den Entwicklungsträger. Durch die Realisierung der Maßnahmen entstehen für den Bezirk keine Kosten. Aufgrund der im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung geäußerten naturschutzfachlicher Bedenken wurde bereits auf eine Inanspruchnahme der Kammer 23 als Spielplatz zu Gunsten der Kammer 21 Abstand genommen (*vgl. Abwägung lfd. Nr.23.3*) Die Modalitäten zur Herstellung und Übergabe des sich außerhalb des Plangebiets befindlichen Spielplatzes in der Aktivkammer 21 sind durch eine Verwaltungsvereinbarung zwischen SenSW und Bezirk zu regeln.

SENSW

c) *Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Verlust Trockenrasen):* Für den Verlust des Trockenrasens im Geltungsbereich des B-Plans 9-15a sollen Flächen der öffentlichen Grün- und Erholungsanlage „Berliner Mauerweg“ zur Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Anspruch genommen werden. Hierin wird auch auf die Kostentragung der gesamten Maßnahme (inklusive Pflege für 25 Jahre) Bezug genommen und auf die Absicht abgestellt, dies in einer nachträglichen Vereinbarung mit dem jeweiligen Eigentümer der Eingriffsgrundstücke im B-Plan Geltungsbereich regeln zu wollen. Die für die für die Ausgleichsmaßnahme anfallenden Kosten, die Planungskosten, die Umsetzung der Einzelmaßnahmen, sowie der Maßnahmen im Pflegezeitraum von 25 Jahren sollen demnach dem jeweiligen Eigentümer der Eingriffsgrundstücke auferlegt werden. In der Absichtserklärung ist jedoch weder dargelegt noch klar definiert, ob es sich hierbei um einen Kostenerstattungsbeitrag nach § 135a Abs. 3 BauGB handelt und durch wen dieser und auf welcher Grundlage gegen den Eigentümer geltend gemacht wird. Kostenerstattungsbeitrag gemäß der VO KEB (v. 20.09.2017; GVBl. 2017, 506) i.V. m. § 23 Satz 2 AGBauGB dann durch den Bezirk von den jeweiligen Eigentümern der Eingriffsgrundstücke erhoben werden soll. Das SGA zumindest hat hierfür allerdings keinerlei Bearbeitungskapazitäten. Einer rechtzeitigen Gesamtgeltendmachung gegenüber dem Vorhabenträger ist daher unbedingt der Vorzug zu geben, um die Ansprüche des Landes Berlin aus § 135 a Abs.2 und 3 BauGB zu sichern.
Tatbestandsmerkmal für die Erhebung des Kostenerstattungsbeitrages ist die Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB im B-Plan. Im Entwurf des B-Plans fiel auf, dass die Zuordnung der in Rede stehenden Ausgleichsflächen zu den Maßnahmen auf den konkreten Eingriffsgrundstücken im B-Plan Gebiet, um den Anspruch auf Erhebung des Kostenerstattungsbeitrages gemäß § 135a BauGB begründen zu können, im B-Plan Entwurf noch nicht erkennbar ist. Durch wen die geplanten Ausgleichsmaßnahmen ausführt werden (nach § 135a Abs. 1 oder 2 BauGB) ist ebenfalls nicht erkennbar. Es wird daher zunächst angenommen, dass die Ausgleichsmaßnahmen von der SenSW, Abt. IV ausgeführt werden.
Der Pflegezeitraum für den Ausgleich wird in der Absichtserklärung mit 25 Jahren angegeben, für den das SGA die Flächen für die A+E-Maßnahmen zur Verfügung stellen soll. In der Absichtserklärung ist erwähnt, dass weitere Modalitäten im Pflegezeitraum in einer weiteren abzuschließenden Verwaltungsvereinbarung zw. dem SGA, UmNat und SenSW geregelt werden. Es ist nicht explizit geregelt, doch impliziert die Abgabe der Fläche an eine andere Behördenstelle für die Dauer von 25 Jahren, so dass die Entwidmung als Grünanlage geprüft werden müsste. Nach dem rechtsstaatsimmanenten Grundsatz der Rechtssicherheit muss für Jedermann und auch für Behörden eindeutig erkennbar sein, nach welchem Status man sich auf der Fläche bewegen darf – gerade im Hinblick auf die zulässigen und verbotenen Handlungen gibt es doch wesentliche Unterschiede zwischen Naturschutzrecht und Grünanlagenrecht. Eine Unklarheit oder bzw. eine Wahlmöglichkeit zwischen zwei zeitgleich geltenden Gesetzen darf es nicht geben. Infolgedessen muss der Status der Ausgleichsfläche festgelegt werden, um Klarheit darüber zu schaffen, ob sie weiterhin dem Geltungsbereich des Grünanlagengesetzes oder dem des Naturschutzgesetzes unterliegen soll.

Abwägung:
Kenntnisnahme.
Bezüglich der Zuordnung der möglichen Ausgleichsflächen zu den Maßnahmen soll keine Zuordnungsfestsetzung im Bebauungsplan erfolgen; sondern die erforderlichen Ersatzmaßnahmen durch eine Verwaltungsvereinbarung außerhalb des Bebauungsplans vertraglich gesichert werden. Eine Absichtserklärung als Vorstufe zu der Verwaltungsvereinbarung ist in Abstimmung mit der UNB und dem SGA. Gemäß Klärung mit dem SGA und der UNB vom 10.07.20 wird eine Entwidmung der betreffenden Fläche als Grünanlage nicht erforderlich.

d) Gemäß § 3 VO KEB sind die erstattungsfähigen Kosten definiert. Diese sind für die Maßnahme bis zum Ablauf der Entwicklungspflege erstattungsfähig. Da es für diese Maßnahme eine Bindung von 25 Jahren geben soll, in denen die Fläche naturschutzrechtlich gepflegt werden muss, bleibt die Frage offen, wer die Kosten für die 25 Jahre Pflege trägt, denn die sind eben nicht durch den Kostenerstattungsbetrag abgedeckt. (...) Dem SGA dürfen jedenfalls keine Kosten und kein zusätzlicher Verwaltungsaufwand für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entstehen.

Abwägung:
Die Kostenübernahme erfolgt durch den Entwicklungsträger bzw. dessen Rechtsnachfolger. Dem SGA entstehen für Planung, Umsetzung und die 25-jährige Pflege keinerlei Kosten.

- **BA Treptow-Köpenick, Abt. Bauen, Stadtentwicklung und öffentl. Ordnung, Straßen- und Grünflächenamt, Straßenverkehrsbehörde**
(Stellungnahme vom 09.03.2020)

Hinweise:
a) *Tempo 30-Zone:* Grundsätzlich hat im Rahmen von Bebauungsplänen keine Festsetzung von Verkehrszeichen zu erfolgen. Daher ist das Gebiet nicht als Tempo 30-Zone festzusetzen. Sollte eine Festsetzung erfolgen, kann im Nachgang keine Änderung mehr erfolgen, ohne den B-Plan zu ändern. Eine Geschwindigkeitsreduzierung aus Gründen des Lärmschutzes hat in erster Linie durch bauliche Maßnahmen zu erfolgen: Abstand der Wohnbebauung zur Straße, sonstige bauliche Anlagen aus Gründen des Lärmschutzes.

Abwägung:
Aufgrund der bereits vor der Behördenbeteiligung vorgenommenen Abstimmungen mit der zuständigen Verkehrsbehörde wurde und wird von der Festsetzung einer Tempo 30-Zone im Geltungsbereich abgesehen. Somit hat der v. g. Hinweis bereits in der vorliegenden Planung seine Berücksichtigung gefunden.
s. auch Abwägung Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, I C, Pkt. a)

b) *Ruhender Verkehr:* Grundsätzlich werden die geplanten Flächen für den ruhenden Verkehr in Gänze als zu wenig erachtet. Die Anzahl ist nicht ausreichend. Bei der Anlage der Parkplätze im privaten Bereich sind schwerbehindertengerechte Stellflächen (bei einer Querparkordnung) in entsprechender Breite mit vorzusehen. Menschen mit Behinderung benötigen mehr Platz zum Ein- und Aussteigen, ggf. erfolgt auch eine Umsetzung aus einem Rollstuhl.

Abwägung:
Dem Hinweis wurde nicht gefolgt.
Im Land Berlin besteht grundsätzlich keine Nachweispflicht für Stellplätze. Gemäß AV Stellplätze i. V. mit § 49 BauO Bln sind lediglich bei der Errichtung öffentlich zugänglicher baulicher Anlagen Stellplätze für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und für Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer in ausreichender Anzahl und Größe herzustellen.
Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs basieren auf einer gutachterlichen Erschließungsplanung und ermöglichen die Errichtung von schwerbehindertengerechten Stellplätzen in ausreichender Anzahl und Dimensionierung. Eine entsprechende Berücksichtigung hat im Rahmen der Bauausführung zu erfolgen. Es sei darauf hingewiesen, dass die Aufteilung der Verkehrsflächen nicht Bestandteil des Bebauungsplans ist; dies wurde durch die textliche Festsetzung Nr. 44 [Nr. 48 neu] klarstellend festgesetzt.
c) *Verkehrsberuhigter Bereich:* Die Anordnung von verkehrsberuhigten Bereichen mittels Zeichen 325 StVO kommt für das gesamte Straßennetz – öffentliche wie auch private

GENSBN

Straßen – nicht in Betracht. Die erwarteten Verkehrsmengen werden als zu groß erachtet, als dass die gesetzlichen Vorgaben zur Anordnung von Zeichen 325 StVO erfüllt sind.

Abwägung:
Aufgrund der vorgenommenen Abstimmungen mit der zuständigen Verkehrsbehörde wurde von der Festsetzung der Planstraße B als verkehrsberuhigter Bereich bzw. als verkehrsberuhigte Zone bereits vor der Behördenbeteiligung abgesehen. Somit hat der v. g. Hinweis bereits in der vorliegenden Planung Berücksichtigung gefunden.

d) *Gewerbegebiet:* Das Gewerbegebiet ist separat zu erschließen, um Durchgangsverkehr zum Gewerbegebiet zu vermeiden. Neben den Zielverkehr zum Gewerbegebiet ist auch davon auszugehen, dass andere Durchgangsverkehre stattfinden werden. Durch die Trennung der Gebiete wird dies vermieden und somit ist die gesamte Verkehrsmenge geringer. Das Wohngebiet könnte mittels einer Ringstraße vom Segelfliegerdamm erschlossen werden.
Hier ist weiterhin darauf zu achten, dass die Grundstücke so angelegt werden, dass Parken und auch der Lieferverkehr auf den Grundstücken realisiert wird. Dazu sind die Zufahrten in entsprechender Breite anzulegen.

Abwägung:
Dem Hinweis wurde nicht gefolgt.
Durch die im Bebauungsplanentwurf auf Basis der fachlichen Erschließungsplanung festgesetzten Straßenverkehrsflächen ist eine weitgehend voneinander getrennte Erschließung der Wohn- und Gewerbegebiete möglich. Die Erschließung der Gewerbegebiete erfolgt über die Planstraße A, die an den Segelfliegerdamm im Westen und an die Gerhard-Sedlmayr-Straße im Osten anschließt. Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt von dort über den Groß-Berliner Damm und die Hermann-Dorner-Allee. Im Ergebnis der verkehrsgutachterlichen Untersuchung wurde die Planstraße B im Sinne der Vermeidung von Durchgangsverkehr durch das geplante Wohnquartier ab Höhe der Allgemeinen Wohngebiete WA 5 und WA 6 mit verengter Straßenbreite vorgesehen, die in Kombination mit einer für die Umsetzungsplanung geplanten Aufpflasterung der Verkehrsberuhigung dient. Im Ergebnis einer frühzeitigen Variantenuntersuchung wurde von alternativen Erschließungsvarianten (z.B. Ringerschließung des Wohngebiets über Segelfliegerdamm) abgesehen.

e) *Privatstraßen:* Die geplanten Breiten der Privatstraßen werden als gering angesehen. Weiterhin fehlen Gehwege als sichere Verkehrsfläche für zu Fuß gehende. Durch die Anlage von Gehwegen wird auch blinden Menschen eine bessere Nutzung eröffnet.

Abwägung:
Dem Hinweis wurde nicht gefolgt.
Die festgesetzten Breiten der privaten Straßenverkehrsflächen basieren auf der gutachterlichen Erschließungsplanung. Dabei wurden die auf den angrenzenden Baufeldern generierten Verkehrsmengen berücksichtigt. Die den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs zu Grunde gelegten Querschnitte gehen von einer Mischverkehrsfläche aus, die sich auf der Funktion und Frequentierung der geplanten Privatstraßen entsprechend dem Fachgutachten Verkehr begründet und durchaus üblich ist.

f) Alle Straßen, welche der Erschließung des Gebietes dienen oder auch der Durchwegung für den Radverkehr und Fußgängerverkehr sind dem öffentlichen Verkehr nach dem Berliner Straßengesetz zu widmen. Grundsätzlich ist dies der gesetzliche Auftrag im Rahmen von Entwicklungen neuer Gebiete sowie der Planung von Verkehrsanlagen. Es hat sich gezeigt, dass die Durchsetzung von öffentlichen Rechten und Pflichten – hier die Durchsetzung der StVO – im Bereich von Privatstraßen sowie mit Baulasten überlagerten Flächen problematisch gestaltet. Als Beispiel könnte benannt werden, dass teilweise Verkehrszeichen gegenüber einer Eigentümergemeinschaft von über 20 Personen anzuordnen wären oder Klageverfahren gegenüber der entsprechenden

Personenzahl zu führen wären. Die Überwachung ist ebenfalls problematisch. Es lässt sich nicht erkennen, wo die öffentliche Fläche endet und die private Fläche beginnt. Sämtliche Privatstraße sind dem öffentlichen Verkehr mittels baulicher Anlage zu entziehen.

Abwägung:
Dem Hinweis wurde teilweise gefolgt.
Die für die Gesamterschließung des Plangebiets erforderlichen Flächen sind als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt und sollen entsprechend gewidmet werden. Ergänzend werden private Verkehrsflächen festgesetzt, die vorrangig der privaten Innenerschließung der Wohnbauflächen dienen. Auf den privaten Verkehrsflächen liegen Geh- und Radfahrrechte zu Gunsten der Allgemeinheit und der Versorgungsträger, die ergänzend die (teil)öffentliche Nutzbarkeit dieser Flächen sicherstellen. Aufgrund der allgemein guten Erschließungssituation in diesem Bereich wird eine öffentliche Widmung der festgesetzten Privatstraßen und Wegeflächen auf Privatflächen als nicht erforderlich angesehen.
Die Widmung der Verkehrsflächen erfolgt außerhalb des Bebauungsplanverfahrens bei Umsetzung der Planung. Der diesbezügliche Hinweis betrifft somit nicht die Regelungsinhalte des Bebauungsplans. Eine entsprechende Berücksichtigung hat im Rahmen der Planumsetzung zu erfolgen.
Abgrenzung von privaten Verkehrsflächen hat im Rahmen der Planumsetzung zu erfolgen und ist somit nicht bebauungsplanrelevant.

g) *Geplanter Ausbau der Straße:* Neben der zu geringen Anzahl von Parkflächen wird empfohlen, die Parkbuchten/Seitenstreifen in ausreichender Breite anzulegen sowie versetzt (Parkfläche gegenüber Entwässerungsgraben). Somit entsteht ein Versatz des Parkens am Fahrbahnrand. Sämtliche Zufahrten zu den Müllstandsflächen etc. sind in der erforderlichen Breite anzulegen, um ein gefahrloses Befahren zu ermöglichen. Feuerwehraufstellflächen sind im Bereich der privaten Grundstücke anzulegen. Verkehrszeichen aus Gründen der Sicherung des zweiten Rettungsweges dürfen verkehrsbehördlich auf Grundlage der StVO nicht angeordnet werden.

Abwägung:
Der Hinweis betrifft nicht die Regelungsinhalte des Bebauungsplans sondern ist im Zuge der Planumsetzung zu berücksichtigen. Im Rahmen der dem Bebauungsplanentwurf zu Grunde liegenden Erschließungsplanung wurde die grundsätzlich ausreichende Dimensionierung der festzusetzenden Verkehrsflächen gutachterlich belegt (s*iehe hierzu auch Abwägung zu e)).*

- **BA Treptow-Köpenick, Abt. Bauen, Stadtentwicklung und öffentl. Ordnung, Straßen- und Grünflächenamt, FB Tiefbau**
(Stellungnahme vom 09.03.2020)

Hinweise:

VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

a) Das „Areal Müller Erben“ soll zukünftig einer geordneten baulichen Entwicklung zugeführt werden. Geplant sind 1.800 WE (Wohnungseinheiten), 4,9 ha Büronutzung und 9,8 ha Produktion. Auf dieser Grundlage wurden im verkehrlichen Bericht die Verträglichkeit der verkehrlichen Auswirkungen im Plangebiet sowie im Umfeld untersucht.
Für den Verkehrsfluss auf dem Groß-Berliner Damm stellt die erhöhte Verkehrsbelastung laut Verkehrsgutachten kein Kapazitätsproblem dar. Am Segelfliegerdamm erreichen jedoch die Verkehrsmengen die Kapazitätsgrenzen des Straßenquerschnittes. Der Knotenpunkt Segelfliegerdamm / Groß-Berliner Damm ist zukünftig nur mit der Einrichtung eines zweiten Linksabbiegers vom Segelfliegerdamm in den Groß-Berliner Damm oder mit der Reduzierung der Verkehrsmengen auf dem Segelfliegerdamm leistungsfähig. Aus diesem Grund muss die Straßenbegrenzungslinie im Knotenpunktbe-

reich entsprechend den Erfordernissen angepasst werden, um die notwendigen Flächen für die zusätzliche Linksabbiegespur bei der späteren baulichen Umsetzung zu sichern.

Abwägung:
Dem Hinweis wurde gefolgt.
Auf Basis der nunmehr vorliegenden gutachterlichen Ergebnisse zur Knotenpunktplanung Segelfliegerdamm/Groß-Berliner-Damm wurde eine mit dem BA TK und SenUVK im Nachgang zur Behördenbeteiligung abgestimmte Aufweitung der festzusetzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche zu Lasten des Gewerbegebiets GE 1 in diesem Bereich vorgenommen. Im Zuge der planungsrechtlichen Sicherung der Straßenverkehrsfläche wurden zudem die Flurstücke 7258 (4 m² Verkehrsfläche Land Berlin) als auch das Flurstück 7255 (0,05 m² Verkehrsfläche Land Berlin), Flur 2, Gemarkung 507, mit in den Geltungsbereich einbezogen.

b) Die Ausweisung für die Flächeninanspruchnahme der Linksabbiegespur muss somit zum jetzigen Zeitpunkt erfolgen. Die neue Grundstücksgrenze / Straßenbegrenzungslinie ist im B-Plan darzustellen und festzusetzen. Der Anschluss des Plangebietes über die Planstraße B (Wohnstraße) ist als unsignalisierte T-Einmündung zwar rechnerisch leistungsfähig, bietet allerdings kaum Kapazitätsreserven. Eine Lichtsignalanlage am Knoten Segelfliegerdamm/ Planstraße B ermöglicht die leistungsfähige Abwicklung aller Kfz-Verkehrsmengen und verbessert zugleich die Querungssituation für die zu Fußgehenden. Aus diesem Grund ist die gesamte T-Kreuzung auch auf der gegenüberliegenden Seite mit zu betrachten, d. h. die Querungsmöglichkeiten sowie die baulichen Anpassungen für die zu Fußgehenden und die Radfahrenden ist entsprechend dem Mobilitätsgesetz anzupassen. Diese baulichen Anpassungen im Segelfliegerdamm sind vertraglich zu regeln, so dass dem Bezirk hier keine zusätzlichen Kosten entstehen.

Abwägung:
Dem Hinweis wurde teilweise gefolgt.
Die festzusetzende Straßenverkehrsfläche wurde im nördlichen Teil des Segelfliegerdamms erweitert (*s. hierzu Abwägung zu a)*).
Die im Ergebnis der verkehrstechnischen Untersuchung empfohlene Errichtung einer Lichtsignalanlage (LSA) am Knoten Segelfliegerdamm/Planstraße B soll entsprechend umgesetzt werden. Entsprechende Ausführungen wurden in Kapitel IV. der Begründung ergänzt. Der diesbezügliche Hinweis betrifft jedoch nicht die Regelungsinhalte des Bebauungsplans. Gleiches gilt für die Ausgestaltung der Knotenpunkte. Eine Berücksichtigung der geäußerten verkehrstechnischen Anforderungen erfolgt in der Ausführungsplanung. Die Aufteilung der in Folge der erforderlichen baulichen Anpassungen im Segelfliegerdamm entstehen Kosten ist im Rahmen der Umsetzung dieser Maßnahme zu klären. Dieser Punkt betrifft jedoch nicht die Regelungsinhalte des Bebauungsplans.
Hinweis: Die vorliegende Planung ist nicht Verursacher für den erforderlichen Ausbau, da dieser nachweislich auch im Prognosenullfall notwendig wird.

c) Um zukünftige Ausbauerfordernisse beim Fuß- und Radverkehr im Segelfliegerdamm nicht auszuschließen, ergibt sich für das gesamte Bebauungsplangebiet die Notwendigkeit einer Anpassung der Straßenbegrenzungslinie im Bereich des Segelfliegerdamms, da die vorhandenen baulich angelegten Radwege am Groß-Berliner Damm und Segelfliegerdamm nur über eine Breite von 1,60 m verfügen. Die Gehwegbreiten im Segelfliegerdamm sind ebenfalls sehr schmal und entsprechen nun, mit dem erhöhten Fußgängeraufkommen aus dem Plangebiet, nicht mehr den Erfordernissen.

Abwägung:
Dem Hinweis wurde nicht gefolgt.
der ein Anpassungserfordernis besteht (Einmündung Planstraßen B), erfolgt eine neue Gliederung der Verkehrsfläche innerhalb der festgesetzten Straßenbegrenzungslinien

SenSBW

des Segelfliegerdamms. Eine Ausweitung der Straßenverkehrsfläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 9-15a ist demnach ausschließlich im Bereich des Knotenpunkts Segelfliegerdamm / Groß-Berliner Damm erforderlich. Diesbezüglich erfolgten im Nachgang zur Behördenbeteiligung umfangreiche Abstimmungen mit den zuständigen Fachbehörden (SenUVK, SGA).

INNERE ERSCHLIESSUNG

d) Aus Sicht des Straßenbaulastträgers ist das Gewerbegebiet separat zu erschließen, um den Durchgangsverkehr aus dem Gewerbegebiet und als um Umfahrung (Rückstau des Knotenpunktes Groß-Berliner Damm/Segelfliegerdamm) zu verhindern. Das Wohngebiet ist mit Anbindung an den Segelfliegerdamm separat als Ringstraße zu erschließen.

Abwägung:
Dem Hinweis wurde nicht gefolgt.
Siehe hierzu auch Abwägung zu c)

e) Des Weiteren werden die ausgewiesenen Stellplätze für das Plangebiet als völlig unzureichend erachtet. Für das Wohngebiet (1800 WE) Planstraße B werden für die zukünftige öffentliche Straße 38 Pkw-Stellplätze ausgewiesen und für die Planstraße A im Gewerbegebiet 44 Pkw-Stellplätze. Für den gesamten Wohnungsbau sind 1126 Stellplätze erforderlich, um den Stellplatzbedarf zu decken, für den Bereich des Gewerbegebietes besteht ein Bedarf von 310 Stellplätze, davon entfallen ca. 260 Stellplätze auf den Bedarf der Beschäftigten. Der Straßenbaulastträger hält die öffentlichen Stellplätze als völlig unzureichend. Ein widerrechtliches Parken insbesondere vor den Muldenbereichen ist vorprogrammiert. Der Suchverkehr im gegenüberliegenden Wohngebiet und im Segelfliegerdamm wird weiter verschärft.

Abwägung:
Dem Hinweis wurde nicht gefolgt.
Neben den innerhalb der Verkehrsflächen möglichen Anzahl von Stellplätzen ist aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs 9-15a die Errichtung von Stellplätzen in den Baugebieten innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der festgesetzten St-Flächen zulässig, für die Gemeinbedarfsfläche werden keine diesbezüglichen Einschränkungen vorgenommen. Somit stehen im Geltungsbereich ausreichend Flächen zur Errichtung von Stellplätzen und insbesondere Tiefgaragen zur Verfügung. Darüber hinaus wurde gutachterlich ermittelt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten für Kunden und Besucher unter der Woche maximal 20 Stellplätze, am Sonntag maximal 60 Stellplätze benötigt werden. Beim Heranziehen der Bosserhoff-Methode wurden annähernd identische Werte ermittelt. Da eine ständige Ausweisung von 60 Besucherstellplätzen im öffentlichen Straßen-raum unter der Woche zu Überkapazitäten und somit zu Verdrängungsbewegungen aus den privaten Stellplatzanlagen führen würde, kann diese Größe nicht als Maßstab gelten. In einer gemeinsamen Abstimmung mit dem SGA am 24.09.2019 wurden die in der Straßenvorplanung ermittelten 38 Stellplatze in den WA und weiteren 44 in den GE von allen anwesenden Parteien als ausreichend erachtet. Zu berücksichtigen sind zudem zusätzliche Besucherstellplätze entlang der Privatstraßen C und D.
Im Land Berlin besteht grundsätzlich keine Nachweispflicht für Stellplätze.

f) Die Querschnittsaufteilung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Zum einen ist der Standort aufgrund seiner Lage, der im Umfeld bestehenden Nutzung sowie der übergeordneten Verkehrsentwicklungsziele erheblich vorbelastet. Zum anderen soll die Planstraße B (Wohnquartiersstraße) nicht als Schneise zwischen den einzelnen Gebieten verlaufen. Hier ist die Gestaltung und Aufteilung noch mal zu prüfen. Des Weiteren ist vorab einer Festlegung zum Straßenquerschnitt zu prüfen, ob eine andere Entwässerungslösung gemeinsam mit den Berliner Wasserbetrieben gefunden werden kann. Zumal in diesem Gebiet kontaminierte Flächen vorhanden sind.

ENTWURF

Abwägung:
Dem Hinweis wurde teilweise gefolgt.

g) *Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:* Zur zusätzlichen Anbindung der Baufelder (insbesondere der im südlichen Teil des Geltungsbereiches gelegenen Wohngebiete an den Groß-Berliner Damm und die dort geplante Straßenbahnhaltestelle) soll die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ zwischen den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 erfolgen. Dieser Bereich ist als Verkehrsfläche auszuweisen.

Abwägung:
Dem Hinweis wurde teilweise gefolgt.
Die geplante Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung soll im Hinblick auf die Schaffung kurzer Erschließungswege ausschließlich dem Fußgänger- und Radverkehr dienen. Da die betreffende Fläche keine darüberhinausgehende Funktion für den öffentlichen Verkehr erfüllen soll, ist die getroffene Festsetzung zielführend und rechtskonform, bei einer Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche wäre die beabsichtigte Nutzungsbeschränkung nicht ausreichend zu gewähren.

- **BA Treptow-Köpenick, Abt. Gesundheit und Umwelt, Umwelt- und Naturschutzamt, FB Naturschutz**
(Stellungnahme vom 13.03.2020)

Hinweise:

BAUM- UND BIOTOPSCHUTZ

a) Bei den umliegenden B-Plänen im Entwicklungsgebiet wurden i.d.R. eine Baumpflanzung alle 350 m² oder alle 400 m² mit einem StU von 16-18 oder 18-20 cm festgelegt. Die Pflanzung eines Baumes je angefangene 500 m² insbesondere in einem Wohngebiet wird als zu gering erachtet und kann nicht allein durch die Kompensation nach BaumSchVO begründet werden. Aus naturschutzfachlicher Sicht wäre die Reduktion der Pflanzstärke auf 16-18 cm StU bei einer Pflanzung alle angefangenen 350 m² zu bevorzugen.
Die Wirkung von Bäumen als Sauerstoffspender, Schadstofffilter, Schattenspender und Lebensraum für viele Arten, sowie zur Aufwertung des Landschaftsbildes und des Quartiers an sich wäre hierdurch hinreichender gegeben.

Abwägung:
Dem Hinweis wurde nicht gefolgt.
Die Festsetzung zur Baumpflanzungen in den Allgemeinen Wohngebieten mit einer Dichte von 1 Baum pro 500 m² erfolgt hier, da in der zentralen, das Plangebiet gliedernden Fläche mit Pflanzbindungen (zentrale Grünfuge) eine höhere Anzahl von Baumpflanzungen (ein Baum pro 150 m²) festgesetzt wird. Insgesamt können dadurch mehr Bäume gepflanzt werden, als dies gemäß der BaumSchVO bei Reduzierung der Pflanzdichte aufgrund der erhöhten Pflanzqualität erforderlich wäre (409 statt 404 Baumpflanzungen). Damit werden die Belange des Landschaftsbilds und des Klimaschutzes angemessen berücksichtigt. Weitere Baumpflanzungen sind zudem in der am Segelfliegerdamm geplanten öffentlichen Grünfläche möglich und vorgesehen.

b) Des Weiteren sollte die Anbindung der Planstraße A an den Segelfliegerdamm verlegt werden, um die schützenswerten Alt-Bäume in diesem Bereich wie ursprünglich geplant zu erhalten.

Abwägung:
Dem Hinweis wurde nicht gefolgt.
In der Abwägung aller einzustellenden Belange wurden hier die Belange des Umwelt- und Landschaftsbildschutzes u.a. hinter die verkehrstechnischen Belange zurückgestellt. Bereits aufgrund der notwendigen umfänglichen Altlastensanierungen und der

SenSBW

erforderlichen Niveauanhebungen zur Gewährleistung einer Regenwasserversickerung kann nicht davon ausgegangen werden, dass die Bäume tatsächlich gehalten werden können. Daher wurden sie im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs hinter die Belange der Gebietserschließung zurückgestellt. Der Verlust dieses geschützten Baumbestands wird durch Ersatzpflanzungen gemäß der BaumSchVO Bln kompensiert. Sofern ein Erhalt der sich außerhalb der Verkehrsflächen in dem geplanten Gewerbegebiet GE 1 vorhandenen Altbäume möglich ist, sollen diese bei der Vermarktung der zukünftig landeseigenen Flächen vertraglich gesichert werden.

c) Bezüglich der Pflanzliste ist anzumerken, dass Hopfen aufgrund seiner Neigung zur invasiven Ausbreitung als Gerüst und Kletterpflanze nicht zu empfehlen ist und daher von der Liste gestrichen werden muss. Bei dem Wilden Wein (Parthenocissus tricuspidata und P. quinquefolia) handelt es sich bei beiden nicht um Arten gebietsheimischer Herkünfte (Asien und Nordamerika). Daher muss aufgrund der Näher zum Landschaftspark auf die Pflanzung dieser Arten verzichtet werden.

Abwägung:
Dem Hinweis wurde gefolgt.
Die betreffenden Arten wurden aus der Pflanzliste gestrichen. Seitens des Umweltgutachters wurde jedoch darauf hingewiesen, dass sich damit die Zahl der zur Verwendung empfohlenen Arten sehr reduziert. So wirkt insbesondere der Verzicht auf die Pflanzung von Wildem Wein deutlich einschränkend. Die Pflanzliste ist jedoch im vorliegenden Fall lediglich von empfehlendem Charakter und die Gesetzeslage schließt die Pflanzung zumindest auf privaten Grundstücken im besiedelten Bereich nicht aus. Aus diesem Grund wurde dem Hinweis uneingeschränkt gefolgt.

ARTENSCHUTZ

d) (...) Alle Maßnahmen bezüglich Artenschutz und Ausgleich müssen entweder im B-Plan verbindlich festgesetzt werden oder Bestandteil eines städtebaulichen Vertrages oder vergleichbarer, rechtlich verbindlicher Vereinbarungen sein. Die Ausgleichsflächen insbesondere außerhalb des B-Plangebiets 9-15a sind dauerhaft (25 Jahre) durch geeignete rechtliche Mittel zu sichern.

Abwägung:
Dem Hinweis wurde gefolgt. Die Sicherung der durchzuführenden Artenschutz- und Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Rahmen von Verwaltungsvereinbarungen zwischen der plangebenden Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und dem Bezirk Treptow-Köpenick bzw. den Berliner Forsten.

- **BA Treptow-Köpenick, Abt. Gesundheit und Umwelt, Umwelt- und Naturschutzamt, FB Umweltschutz**
(Stellungnahme vom 25.02.2020)

Hinweise:

IMMISSIONSSCHUTZ

a) Der B-Plan-Entwurf vom 29.01.2020 sieht verschiedene nachvollziehbare Maßnahmen zum Schutz der geplanten Allgemeinen Wohngebiete vor Gewerbe- und Sportanlagenlärm vor. Die textliche Festsetzung Nr. 16 [Nr. 19 neu] erwähnt im Entwurf an einer Stelle die Richtungssektoren „A bis D“ und an anderer Stelle die Sektoren U, X, Y und Z. Dies müsste noch redaktionell angeglichen werden.

Abwägung:
Dem Hinweis wurde gefolgt. Die textliche Festsetzung Nr. 16 [Nr. 19 neu] wurde diesbezüglich redaktionell korrigiert.

SenSW

b) Die textliche Festsetzung Nr. 25 [Nr. 27 neu] zum Schutz vor Sportanlagenlärm sieht im WA 3 innerhalb zweier *Flächen* im WA 8 und WA 3 eine Festverglasung von Aufenthaltsräumen vor. Hier sollte geprüft werden, ob nicht stattdessen die Festlegung von *Linien* entlang der südlich gelegenen Fassaden die eigentlich gewünschte Festsetzung ist. So müssten nach dem aktuellen Entwurf beispielsweise auch die Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen entlang der Linie L17-L18 im WA 3 – also an der nördlichen, der Sportanlage abgewandten Fassade des Gebäuderiegels – als Festverglasung ausgeführt werden.

Abwägung:
Dem Hinweis wurde gefolgt.
Die Schallschutzbereiche wurden neu berechnet und abgegrenzt. In der textlichen Festsetzung Nr. 25 (Nr. 27 neu) wird nun keine Festverglasung mehr festgesetzt. Stattdessen erfolgt eine Sicherung der Wohnruhe durch die Festsetzung verglaster Vorbauten (Loggien). *Es können auch andere Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden".*

- **BA Treptow-Köpenick, Abt. Weiterbildung, Schule, Kultur und Sport, Schul- und Sportamt, FB Schule**
(Stellungnahme vom 05.03.2020)

Hinweis:
Die Realisierung der 1.800 Wohneinheiten bis 2025 ergibt einen Bedarf von 216 Schulplätzen bzw. 1,5 Zügen. Die umliegenden Grundschulen können diese Kapazitäten nicht bereitstellen. Zum Schuljahr 2024/25 ergibt sich in der Region Johannisthal ein Defizit von 4,8 Zügen. Daher ist es zwingend erforderlich im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 9-15b eine dreizügige Grundschule zu errichten.

Abwägung:
Dem Hinweis wurde gefolgt. Im Nachgang zur frühzeitigen Behördenbeteiligung erfolgte eine Machbarkeitsuntersuchung für einen möglichen Grundschulneubau, in deren Ergebnis wurde ein unmittelbar südöstlich an den Geltungsbereich 9-15a angrenzender Standort im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-15b (festgesetzt am 15.11.2016) ausgewählt wurde. Zur planungsrechtlichen Sicherung dieses Grundschulstandorts wurde mit Aufstellungsbeschluss vom 17.02.2020 das Bebauungsplanverfahren 9-15b-1 „Grundschule am Landschaftspark" eingeleitet. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden erfolgt in der Zeit vom 16.06. bis 15.07.2020. Sofern nach Bestätigung des Schulmonitorings 2020 ein zusätzlicher Schulstandort weiterhin erforderlich ist, wird die baldmöglichste Festsetzung des Bebauungsplans 9-15b-1 angestrebt werden. Im Weiteren sollte die bezirkliche Bedarfsermittlung durch das Schulamt jedoch dahingehend geprüft und ggf. angepasst werden, dass der aus der vorliegenden Planung resultierende Bedarf mit verzögerter Fertigstellung voraussichtlich erst deutlich nach 2025 entsteht (*s. auch Abwägung zu* Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie, I D*, Pkt c)*).

- **BA Treptow-Köpenick, Abt. Weiterbildung, Schule, Kultur und Sport, Schul- und Sportamt, FB Sport**
(Stellungnahme vom 21.02.2020)

Hinweis:
Durch den Zuzug im engeren und weiteren Umfeld der Sportanlage muss auch eine stärkere Nachfrage der Sportanlage eingeplant werden. Deshalb muss sichergestellt werden, dass der Betrieb nicht eingeschränkt wird und eine Entwicklung der Sportanlage weiterhin möglich ist.

Abwägung:
Dem Hinweis wurde teilweise gefolgt.
Das fortgeschriebene Schallschutzgutachten geht - anders als der erste Entwurf - von einer deutlich stärkeren Nutzung des Sportplatzes aus. Grundsätzlich gilt, dass sich die

heranrückende neue Nutzung selbst schützen muss, d. h. für die geplante Wohnbebauung als neue, heranrückende Nutzung sind geeignete Immissionsschutzfestsetzungen zu treffen, um die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Die im Ergebnis des Schallschutzgutachtens vorgesehenen Immissionsschutzfestsetzungen stellen dies sicher und berücksichtigen damit den bestehenden Spielraum zur möglichen Entwicklungsfähigkeit der bestehenden Sportanlage.

- **BA Treptow-Köpenick, Abt. Soziales und Jugend, Jugendamt**
  (Stellungnahme vom 02.03.2020)

  Hinweis:
  Für die angeführten 1.800 Wohneinheiten werden lt. Richtwerten vom 01.11.2018 nicht wie auf Seite 134 beschrieben 160 Plätze, sondern 176 Plätze benötigt. Die 130 Plätze, die für die Gemeinbedarfsfläche vorgesehen sind, sind somit nicht ausreichend. Daher muss der weitere Bedarf, der in das Projekt der Wohnungsbaugesellschaft integriert werden soll, zwingend und nicht nur „ggf." vertraglich gesichert werden (S. 134). Falls diese nicht abgesichert werden, könnte ein Defizit von 46 Plätzen entstehen, das nicht durch die Einrichtungen in der Umgebung aufgefangen werden kann.

  Abwägung:
  Dem Hinweis wurde gefolgt. Im weiteren Verfahren erfolgt eine Überprüfung der auf dem künftigen Areal der städtischen Wohnungsbaugesellschaft erforderlichen Anzahl an Kita-Betreuungsplätzen. Eine verbindliche Sicherung erfolgt durch Realisierungsverpflichtung der Wohnungsbaugesellschaft in der zu schließenden Abwendungsvereinbarung.

- **Berliner Feuerwehr**
  (Stellungnahme vom 04.03.2020)

  Hinweise:

  a) Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist nicht dargestellt. Die Löschwasserversorgung im Bereich des Bebauungsplans ist im Abstand von 150 m im öffentlichen Straßenland zu planen (Hydrantenabstand max. 150 m).

     Abwägung:
     Die Löschwasserversorgung im Geltungsbereich ist im Rahmen der Planumsetzung sicherzustellen. Sie zählt nicht zu den Regelungsinhalten des Bebauungsplans.

  b) Im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens werden wir auf die brandschutztechnischen Belange der Feuerwehr explizit eingehen. Grundsätzlich sind jedoch zur Sicherstellung der Rettungswege über Rettungsgeräte der Feuerwehr nutzbare Straßenbreiten vom mindestens 5,5 m erforderlich.

     Abwägung:
     Die Sicherstellung der Rettungswege über Rettungsgeräte der Feuerwehr ist auf Grundlage der planungsrechtlich gesicherten Straßenbreiten im Grundsatz gegeben.

SenSBW

- **Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin - Brandenburg - GL -**
  (Stellungnahme vom 10.02.2020)

  Hinweis:
  Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist nicht dargestellt. Die Löschwasserversorgung im Bereich des Bebauungsplans ist im Abstand von 150 m im öffentlichen Straßenland zu planen (Hydrantenabstand max. 150 m).

  Abwägung:
  Dem Hinweis wurde gefolgt. Das Kapitel I.3.1 - Ziele und Grundsätze der Raumordnung - der Begründung zum Bebauungsplanentwurf wurde entsprechend aktualisiert.

- **Handwerkskammer Berlin**
  (Stellungnahme vom 10.03.2020)

  Hinweise:

  a) Es bestehen erhebliche Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf, insbesondere im Hinblick auf die Planung von unmittelbar aneinandergrenzenden Wohn- und Gewerbenutzungen (WA und GE). Der Planentwurf sieht in diesem Zusammenhang, speziell über die textliche Festsetzung 16, Emissionskontingente von maximal 55 db(A) tags und 44 db(A) nachts für das Gewerbegebiet vor. Diese Werte entsprechen faktisch den Werten von Allgemeinen Wohngebieten (WA), nicht hingegen den Standortanforderungen von Unternehmen, die in Gewerbegebieten allgemein als nicht erheblich belästigend zulässig sind. Faktisch wird dadurch die tatsächliche Nutzungsmöglichkeit des vorgesehenen Gewerbegebietes durch Gewerbebetriebe i.S. des § 8 BauNVO maßgeblich reduziert, während planerisch-räumliche Maßnahmen - beispielsweise geeignete Abstandflächen zwischen den WA- und GE-Gebieten und/oder lärmreduzierende Pflanzstreifen - in der vorliegenden Planung fehlen. Hierin sehen wir einen deutlichen Widerspruch zum Gebot der planerischen Konfliktbewältigung auf Grundlage des (gegenseitigen) Rücksichtnahmegebots nach § 15 Abs. 1 BauNVO.

     Abwägung:
     Dem Hinweis wurde nicht gefolgt.
     Im Zuge der Abwägung der Festsetzungen des Bebauungsplans wurde insbesondere die so genannte Abwägungskaskade hinsichtlich des Immissionsschutzes abgearbeitet, d.h. die aufeinander folgende Prüfung der Umsetzbarkeit bzw. Angemessenheit 1) des Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG, 2) aktiver Lärmschutzmaßnahmen 3) städtebaulicher Lärmschutzmaßnahmen sowie 4) passiver Lärmschutzmaßnahmen. Aus dieser Prüfung resultieren die fachgutachterlich empfohlenen Immissionsschutzfestsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs. Ein Widerspruch zum Gebot der planerischen Konfliktbewältigung ist demnach nicht erkennbar, ebenso wenig eine fehlende Beachtung des Rücksichtnahmegebots nach § 15 Abs. 1 BauNVO.
     Die vorliegende Planung sieht, unter Zugrundelegung der umliegenden Nutzungsarten, die sich als Gemengelage kennzeichnen, ein Nebeneinander von gewerblichen (Bestands-)Flächen und Wohnbauflächen vor. Die planungsrechtliche Bewältigung der vorliegenden und zu erwartenden Immissionssituation ist u.a. im Sinne des gegenseitigen Rücksichtnahmegebots erfolgt (*s. auch Abwägung zu Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, I C, Pkt. h)).*
     Hinweis: Die Geräuschkontingente gemäß DIN 45691 geben an, wie „laut“ ein Betrieb sein darf, ohne dass die Richtwerte der TA Lärm an der nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauung überschritten werden. Hierbei wird von einer freien Schallausbreitung (ohne Berücksichtigung bspw. bestehender oder geplanter Gebäude) ausgegangen. Im Bauantrag ist nachzuweisen, dass diese Werte eingehalten werden. Hierbei können dann, falls erforderlich, auch aktive Schallschutzmaßnahmen (bspw. Wall / Wand) zum Einsatz kommen, sodass auch bei geringen Lärmemissionskontingenten sowie unter Berücksichtigung von Zusatzkontingenten in bestimmte Richtungen relativ „laute“ Gewerbe innerhalb der GE-Flächen möglich werden.

ORIGINAL

b) Zur Verdeutlichung weisen wir auf die Bedeutung des geplanten Gewerbegebietes für zahlreiche Betriebe speziell des Handwerks hin, die in den letzten ca. sechs Jahren im Stadtgebiet zunehmend aufgrund steigender Gewerbemieten oder heranrückenden Wohnungsbau von ihren oft langjährig genutzten Standorten verdrängt werden und kaum geeignete Ersatzstandorte finden. Diese Entwicklung betrifft auch den Bezirk Treptow-Köpenick. Im Bereich des Planungsgebiets sind allein 26 Handwerksbetriebe gemeldet, insbesondere aus den Bereichen des Bauhaupt- und Ausbaugewerbes sowie des Handwerks für den gewerblichen Bedarf.

Abwägung:
Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen der Ansiedlung von Gewerbe- und speziell Handwerksbetreiben im Grundsatz nicht entgegen. Die geplante Entwicklung des südlichen Teils des Geltungsbereichs als Wohnbaufläche entspricht den aktuellen Handlungserfordernissen und Entwicklungszielen des Landes Berlin. Hier wird das öffentliche Interesse der Schaffung dringend benötigten Wohnraums Vorrang gegenüber der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden extensiven gewerblichen Nutzung durch Bestandsbetrieben auf den betreffenden Flächen gegeben. Der nördliche Teil des Geltungsbereichs soll dagegen als Gewerbegebiet planungsrechtlich gesichert werden und steht – im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans – für eine Ansiedlung von Gewerbe- und Handwerksbetrieben zur Verfügung. Die vorliegende Planung entspricht den übergeordneten Planwerken für diesen Bereich und berücksichtigt die Belange der Wirtschaft in hinreichendem Maße.

Darüber hinaus äußerte sich während der Behördenbeteiligung als nicht den zu beteiligenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zugehörig über die Durchführung der Behördenbeteiligung informiert:

- **Deutsche Telekom GmbH**
  (Schreiben v. 04.02.2020)

  Hinweis:
  Im Planungsgebiet verläuft ein kurzes Stück unsere Richtfunkstrecke BY1298-BY1421. Um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen, darf nicht höher gebaut werden als die vorhandenen Gebäude (ca. 30m).

  Abwägung:
  Kenntnisnahme
  Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs 9-15a haben keine Beeinträchtigung der v. g. Richtfunktrasse zur Folge. Zwar soll für eine kleinere Teilfläche der überbaubaren Grundstücksfläche im Gewerbegebiet GE 1 im Eckbereich Segelfliegerdamm/Groß-Berliner Damm eine maximale Höhe von 35 m festgesetzt werden, diese Fläche liegt jedoch außerhalb der Beeinträchtigungsbereichs der genannten Richtfunkstrecke. Grundsätzlich hat die Betroffenheitsprüfung von Richtfunkstrecken und erforderlichenfalls eine Umplanung der Richtfunkstrecke im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf Grundlage der konkreten Planung zu erfolgen.

Auswirkungen auf die Planung

Das Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange hatte wesentliche Auswirkungen auf die Inhalte der Planung.

In Folge der Abwägung und der darauffolgenden Abstimmungen sowie im Zuge der Plankonkretisierung ergaben sich folgende wesentliche inhaltliche Änderungen der Planzeichnung:

- Ergänzung einer öffentlichen Grünfläche am Segelfliegerdamm zu Lasten des festzusetzenden Gewerbegebiets GE 3

SenSBW

- Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche zu Lasten des Gewerbegebiets GE 1 zur Erweiterung des Knotenpunkts Segelfliegerdamm / Groß-Berliner Damm
- Teilung des GE 2 in GE 2.1 und GE 2.2
- Anpassung der Nutzungsmaße (GF/GFZ, Höhe baulicher Anlagen) in GE 1, GE 2.2 sowie WA 2.1 in Folge der erforderlichen Plananpassungen und der Plankonkretisierung
- Korrektur Punktbezeichnung in den Immissionsschutzfestsetzungen aufgrund des Entfalls eines Punkts im WA 8 durch Begradigung der Baugrenze im Bereich des Wendeanlage Planstraße D (vormals WA 8)

In Folge der Abwägung und darauffolgenden Abstimmungen sowie im Zuge der Plankonkretisierung ergaben sich folgende wesentliche inhaltliche Änderungen und Ergänzungen der textlichen Festsetzungen:

- Ausschluss von Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (einschl. Boardinghouses)
- Ergänzung textliche Festsetzung zur Regelung des Anteils an förderfähigem Wohnungsbau im WA 3
- Konkretisierung der textlichen Festsetzung zur Abweichung von festgesetzten Baulinien bezüglich der Gebäudeteile (entsprechend Muster-TF) und der Überschreitungsmöglichkeit durch Balkone u.a. sowie Terrassen im WA 8
- Differenzierung der Regelung zur Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Tiefgaragen Teilung GE 2 in GE 2.1 und GE 2.2;
- Redaktionelle Anpassung / Ergänzung der textlichen Festsetzung zu Emissionskontingenten
- Ergänzung der Zulässigkeit anderer Maßnahmen in den textlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz
- Korrektur Punktbezeichnung in den Immissionsschutzfestsetzungen aufgrund des Entfalls eines Punkts im WA 8 durch Begradigung der Baugrenze im Bereich des Wendeanlage Planstraße D
- Redaktionelle Anpassung der Höhenangabe der zu errichtenden Lärmschutzwand von Meter über NHN in Meter über Gehweg
- Textlichen Festsetzung Nr. 19 [Nr. 21 neu]: Erweiterung der bezüglich der Zulässigkeit von einseitig zu den genannten Straßen orientierter Wohnungen; Einbeziehung von WA 7 und WA 8 in die Festsetzung
- Streichung der textlichen Festsetzung Nr. 20 aufgrund einer Änderung der Rechtsnormen (gemäß Rundschreiben SenSW II C Nr. 3/20)
- konkretisierende Ergänzung der textlichen Festsetzung zur Festverglasung zum Schutz vor Sportanlagenlärm

Die oben genannten Änderungen und weitere redaktionelle Hinweise sind auch in die Begründung eingeflossen.

Die darüber hinaus vorgebrachten Hinweise zu inhaltlichen Konkretisierungen sowie redaktionellen Änderungen und Ergänzungen wurden ebenfalls in das weitere Verfahren eingestellt.

7. Weitere Planungsentwicklung nach Durchführung der Behördenbeteiligung

In Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde die Planung weiterentwickelt und in Abstimmung mit den zuständigen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange konkretisiert und angepasst.

SenSBW

So wurde u.a. aufgrund der aktuellen Änderung der Sach- und Rechtslage hinsichtlich der planungsrechtlichen Erfordernisse zum baulichen Schallschutz bei geschlossenen Außenbauteilen (Rundschreiben von SenSW II C Nr. 3 / 2020) die diesbezügliche textliche Festsetzung im Bebauungsplanentwurf 9-15a (textliche Festsetzung Nr. 20) gestrichen.

Hintergrund ist, dass mit Einführung der DIN 4109 als technischer Baubestimmung diese auf der Muster-TF Nr. 5.13 basierende Festsetzung zum Immissionsschutz nicht mehr erforderlich ist. Die am 01.08.2020 als technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 (siehe Anlage der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (VV TB Bln), ABl. Nr. 31 vom 24.07.2020, S. 4017) erreichen im Vergleich zu der an das Berechnungsverfahren der 24. BImSchV angelehnten Muster-TF Nr. 5.13 ein überwiegend etwas höheres Schutzniveau. Gleichzeitig wird durch die Anlage A 5.2/2 VV TB Bln zu DIN 4109-2 geregelt, dass der Schallschutznachweis zu führen ist. Im Bebauungsplan entfällt somit das Erfordernis textlicher Festsetzungen zum baulichen Schallschutz bei geschlossenen Außenbauteilen. Der Schallschutznachweis ist im bauaufsichtlichen Verfahren auf Grundlage der im Land Berlin jeweils aktuell bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109 zu führen.

Im Ergebnis der Abstimmungen mit den zuständigen Fachbehörden (SenSW II C, SenUVK) kann entsprechend der Überschreitungsmöglichkeit gem. 3.2.1 der TA Lärm (Abs. 2 und 3), die eine Richtwert-Überschreitung von 1 dB(A) zulässt, sofern diese dauerhaft gesichert ist, eine Richtwertüberschreitung um 1dB(A) hingenommen werden, ohne mit entsprechenden Festsetzungen hierauf zu reagieren. Auf dieser Grundlage wurde hinsichtlich der passiven Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Allgemeinen Wohngebiete vor Gewerbelärmeinwirkungen der Bereich, in dem passive Maßnahmen wie geschlossene Laubengänge, verglaste Vorbauten / Loggien, oder Maßnahmen gleicher Wirkung (z. B. Festverglasungen) vorzunehmen sind, entsprechend reduziert.
Eine weitere mögliche Reduzierung des Umfangs der zum Ausschluss von Immissionsorten erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen ergibt sich durch die optionale Berücksichtigung von Teilen des WA 7 als abschirmender Bebauung für die dahinterliegenden Wohngebiete.

Diese Plananpassungen erfolgen im Sinne der Flexibilität in der Umsetzungsplanung - nicht zuletzt aus Gründen der Wohnqualität. Zukünftige Bewohner haben hierdurch die Entscheidungsfreiheit, in Abhängigkeit von der tatsächlichen entstehenden Lärmbelastung, auch ihre Fenster auf der lärmzugewandten Seite zu öffnen.

In Abstimmung mit SenSW IIC wurde zudem im Sinne der Wohnqualität auf die Festsetzung von Festverglasungen verzichtet. Dies erfolgte bezüglich der Regelungen zum Schutz vor Gewerbelärm zu Gunsten der Festsetzung von geschlossenen Laubengängen und bezüglich der Regelungen zum Schutz vor Sportlärm zu Gunsten der Festsetzung von so genannten „Schallschutz-Loggien“. Als bauliche Maßnahmen sind Festverglasungen jedoch auch weiterhin möglich.

Darüber hinaus wurden die Baulinienfestsetzungen zur Sicherung der Errichtung lückenloser Gebäuderiegel zum Schutz vor Gewerbelärm dahingehend modifiziert, dass nur noch die Stirnseiten der zu errichtenden lückenlosen Gebäuderiegel mittels Baulinien definiert wurden. Zudem wurden die betreffenden textlichen Festsetzungen klarstellend angepasst.

Aufgrund der beabsichtigten Geschwindigkeitsreduzierungen (auf höchstens Tempo 30) im Zuge der Planumsetzung konnte entlang der Privatstraßen (Planstraßen C und D) und entlang weiter Teile der Planstraße B auf die Festsetzung von Grundrissbindungen verzichtet werden. Die textlichen Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm wurden entsprechend angepasst.

SENSBW

8. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanentwurf 9-15a erfolgte in der Zeit vom 04.05.2021 bis einschließlich 04.06.2021.

Während des Auslegungszeitraums lag der Bebauungsplanentwurf 9-15a vom 21.04.2021 mit Begründung und Umweltbericht sowie den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen zu den Dienststunden Montag bis Donnerstag von 9.00 bis 17.00 Uhr und Freitag von 9.00 bis 16.00 Uhr bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen im Dienstgebäude Fehrbelliner Platz 4, Erdgeschoss, Raum 0105, 10707 Berlin, öffentlich aus. Zudem waren sämtliche ausliegenden Unterlagen zum Bebauungsplanentwurf 9-15a auch im Internet unter www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/b-planverfahren einsehbar.

Die Durchführung der öffentlichen Auslegung wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 16 vom 23. April 2021 auf Seite 1225 ortsüblich bekannt gemacht. Zusätzlich wurde auf den Verfahrensschritt durch Anzeige in der Tagespresse (Berliner Zeitung, Berliner Morgenpost) am 03.05.2021 hingewiesen.

Da sich nach der bereits erfolgten Beteiligung der Behörden oder sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Änderungen ergeben haben, wurde zeitgleich zur Beteiligung der Öffentlichkeit den von den wesentlichen Planänderungen betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 erneut die Möglichkeit gegeben, Stellung zu den Änderungen im aktuellen Entwurfsstand von Planzeichnung und Begründung zu nehmen. Die erneute, eingeschränkte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkte sich gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB auf die geänderten oder ergänzten Teile der Planung. Alle anderen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die Durchführung der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Während der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden insgesamt 85 schriftliche Stellungnahmen von 83 Personen und Stellen abgegeben, darunter eine von einem Naturschutzverband, eine von einem im Auftrag der Telekom tätigen Unternehmen und drei von sonstigen Organisationen/Vereinen.

Die Stellungnahmen wurden gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Die Ergebnisse der Abwägung sind in die Planung eingeflossen.

Die Äußerungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanentwurf 9-15a betrafen in der Hauptsache die folgenden Themen:

- Allgemein: Bedarf an Einkaufsmöglichkeiten, Einrichtungen der sozialen und medizinischen Infrastruktur, Schulen, Sozialem Wohnungsbau
- Denkmalschutz: Mangelnde Berücksichtigung, Vorteilsnahme nach mangelnder Instandhaltung
- Ortsbild: Veränderungen durch Neubebauung, Beseitigung des Bestandes, stärkere Anpassung der geplanten an die bestehenden Quartiere
- Nutzungsmaße: Reduktion von Dichte und Höhe;
- Naturschutz: mangelnde Berücksichtigung des Artenschutzes, Kritik an den ermittelten Maßnahmen
- Lärmschutz: Neubewertung der Schallschutzanforderungen, Erwartete Mehrbelastung durch Zunahme der Verkehrsbelastung in den umliegenden Bestandsquartieren
- Verkehr: Verkehrsmengen und Verkehrsabwicklung, Stellplatzversorgung, Besucherstellplätze
- Verfahren: Intransparent, nicht ergebnisoffen

In Folge der Auswertung der Öffentlichkeitbeteiligung ergeben sich die folgenden wesentlichen inhaltlichen Änderungen der Planzeichnung und der textlichen Festsetzungen:

GENSEN

- Änderung/Ergänzung der Festsetzungen zur Emissionskontingentierung in den Gewerbegebieten
- Änderung des Schutzumfangs für das Wohnen aufgrund der Gewerbelärmemissionen
- Anpassung der textlichen Festsetzung Nr. 31 zur Erdüberdeckung von Tiefgaragen

Die Begründung zum Bebauungsplanentwurf 9-15a wurde bezüglich der an der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen angepasst. Darüber hinaus erfolgte aufgrund der vorgebrachten Hinweise eine redaktionelle Überarbeitung der textlichen Festsetzungen und der Begründung zum Bebauungsplan. Dies betraf die textlichen Festsetzungen Nr. 12, 14, 15, 28 und 32.

Im Folgenden werden repräsentativ die o.g. Themen behandelnde Stellungnahmen aufgeführt (Stellungnehmen und Abwägung teilweise gekürzt bzw. zusammengefasst):

Denkmalschutz:

Stellungnahme:
Ich habe mir Ihren Bebauungsplan für den ehemaligen Flugplatz Johannisthal angeschaut und muss sagen, dass ich nicht alles und jedes Detail genau erkennen kann, aber ich habe die Befürchtung, dass am Ende kein Gebäude übrigbleibt, was einen vernünftigen Denkmalschutz ausmacht und auf die Geschichte dieses Geländes hinweist auch und gerade in Sachen Flugverkehr bzw. Flugzeugbau. Wenn wenigstens eine der größeren ehemaligen Flugzeughallen erhalten bliebe, so wie ich es in Ihren Plänen gelesen habe, sei es für eine Kindertagesstätte, für eine Sporthalle, Ärztehaus, Einzelhandel oder ähnliches, wäre das auf jeden Fall sehr begrüßenswert. Vielleicht ist es ja sogar möglich, 2 Hallen zu erhalten!?
Darüber hinaus sollten aber auch noch 2 oder 3 weitere mehr oder weniger große Bauwerke erhalten werden, um der Geschichte und dem Denkmalschutz gerecht zu werden. Ich denke, dass dann trotzdem noch ca. 80 % vom Gelände für Wohnungsbau und andere Dinge zur Verfügung stehen würden und somit jeder auf seine Kosten kommen könnte. Eine große Erinnerungs- bzw. Anzeigentafel zur Geschichte dieses Ortes, die für alle zugänglich ist, wäre auch wünschenswert.

Abwägung:
Im Ergebnis der Abstimmungen mit den zuständigen Denkmalbehörden des Bezirks und des Landes Berlin (Untere und Oberste Denkmalschutzbehörde, Landesdenkmalamt) bezüglich der im Geltungsbereich vorhandenen Baudenkmale wurde vereinbart, dass die ehemalige Schmiede und das angrenzende Wohlfahrtsgebäude (Gebäude 5a und 5b), die noch erhaltenen ursprünglichen Teile einer Fabrikhalle von 1914 (Halle 6), das ehemalige Verwaltungsgebäude (Gebäude 16) sowie das ehemalige Pförtnerhäuschen (Gebäude 17) erhalten bleiben. In der Halle 6 ist die Unterbringung einer Kindertagesstätte vorgesehen. Diese liegt, ebenso wie die Gebäude 5a, 5b und 17, innerhalb einer geplanten Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte und sonstige soziale Infrastruktur“, mittels derer die Schaffung von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur planungsrechtlich vorbereitet wird.
Für die übrigen Baudenkmale im Geltungsbereich ist aufgrund des schlechten baulichen Zustands ein Erhalt nicht möglich bzw. nicht vorgesehen.
An Stelle der ehemaligen Halle 4 ist ein in Abstimmung mit unteren Denkmalschutzbehörde Neubau vorgesehen, der als „Rückgrat“ für die denkmalgeschützte Bebauung fungieren soll.
Die Verpflichtung zu einem weitergehenden Erhalt von Gebäuden kann insbesondere aufgrund des schlechten baulichen Zustands nicht durchgesetzt werden. Vor dem Hintergrund, dass mit der Planung insgesamt ein wichtiges Areal reaktiviert werden kann und diese somit von gesamtstädtischem Nutzen ist, sind hier die Belange des Denkmalschutzes im Sinne der Umsetzbarkeit zu bewerten und gegenüber den darüber hinaus zu berücksichtigenden Belangen entsprechend zurückzustellen.
Die Aufstellung von Infotafeln zur Geschichte des Denkmalbereichs liegt in der Zuständigkeit des Grundstückseigentümers. Eine entsprechende Verpflichtung kann im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht vorgegeben werden.

Stellungnahme:
Der Denkmalschutz wurde aus meiner Sicht nicht ausreichend und mit der notwendigen Klarheit geprüft.
Wenn der Bebauungsplanentwurf so umgesetzt wird, erinnert nichts mehr an den 1909 eröffneten Flugplatz und an die Wiege der Motorluftfahrt in Berlin. Es ist keine Symbiose zwischen Wohnraumgestaltung und Denkmalschutz erkennbar. Dabei gibt es auf dem Gelände noch viele Gebäude, die an diese Zeit erinnern und sogar die DDR-Zeit überstanden haben. Die Begründung, dass die Gebäude auf Grund des schlechten Zustandes nicht erhalten werden können, lasse ich nicht gelten. Immerhin haben die Eigentümer der Fläche diese Gebäude nach der Rückübertragung verrotten lassen.
Aber, wenn Dresden eine Frauenkirche aus den Ruinen wieder entstehen lassen kann, dann sollten es auch die neuen/alten Eigentümer können: Es ist alles nur eine Frage des Geldes und der Priorisierung.
Wenn ich es richtig sehe, gehört ein Teil der Fläche den Erben aus den USA: Mit dem Geld aus dem Verkauf der anderen Flächenanteile, dass die Erben erhalten haben, können die Fabrikhallen u.a. Gebäude wieder sehr gut aufgebaut werden und als Sportstätte oder Gastronomie oder Kultureinrichtungen genutzt werden.

Abwägung:
Der Anregung wird nicht gefolgt.
Die Entscheidung über die Sicherung von Baudenkmalen betrifft nicht die Reglungsinhalte des Bebauungsplans. Im Ergebnis der Abstimmungen mit den zuständigen Denkmalbehörden des Bezirks und des Landes Berlin (Untere und Oberste Denkmalschutzbehörde, Landesdenkmalamt) bezüglich der im Geltungsbereich vorhandenen Baudenkmale wurde vereinbart, dass mit Ausnahme der ehemaligen Schmiede und dem angrenzenden Wohlfahrtsgebäude (Gebäude 5a und 5b), den noch erhaltenen ursprünglichen Teilen einer Fabrikhalle von 1914 (Halle 6), dem ehemaligen Verwaltungsgebäude (Gebäude 16) sowie dem ehemaligen Pförtnerhäuschen (Gebäude 17) für die weiteren Gebäude – darunter auch Baudenkmale - im Geltungsbereich aufgrund des schlechten Zustands kein Erhalt möglich bzw. vorgesehen ist (siehe hierzu auch Abwägung lfd. Nr. 3a.1). Die Gründe hierfür wurden in der Begründung und den anliegenden Gutachten dargelegt. Da die hauptsächliche Zielsetzung des Bebauungsplans 9-15a die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen zum Errichten neuer- in Berlin dringend benötigter – Wohnungen ist, sollen die zukünftigen Eigentümer nicht verpflichtet werden, etwa Angebote für Sportnutzungen zu schaffen. Es sei jedoch darauf hingewiesen, dass es gem. §4 BauNVO grundsätzlich zulässig ist, in den Allgemeinen Wohngebieten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zu errichten. Dabei können im Rahmen dieser Festsetzungen auch weitere Bestandsgebäude – etwa die Halle 4 – erhalten werden. Der Neubau hat sich jedoch an der historischen Kubatur zu orientieren.

Verkehr:

Stellungnahme:
In der Planstraße B ist kein Schwerlast-Begegnungsverkehr gewollt (auch nicht auf den ersten 60 m). Daher ist auf die Aufweitung der Straßenverkehrsfläche der Planstraße B im Bereich der Kreuzung zur Planstraße A von 17 m auf 18 m zu verzichten.

Abwägung:
Der Anregung wird nicht gefolgt.
Die Planstraße B dient in diesem Abschnitt auch der Erschließung für Gewerbenutzungen. Der Begegnungsfall Lkw-Lkw ist im Übrigen auch in allgemeinen Wohngebieten nicht auszuschließen, z.B. Müllfahrzeug / Möbelwagen.

Stellungnahme:

Wünschenswert wäre: ausreichend Tiefgaragenstellplätze und Abschaffung von Parken am Straßenrand. Planstraße B auf 3 m verjüngen und als Einbahnstraße klassifizieren. Frei gewordene Flächen begrünen

Abwägung:
Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Die Festsetzungen des Bebauungsplans bezüglich der Breite der Verkehrsflächen basieren auf den Ergebnissen der verkehrsgutachterlichen Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und der vorliegenden Erschließungsplanung und entsprechen dem ermittelten Bedarf und der erforderlichen Breite der Verkehrsflächen. Darin enthalten sind neben den Fahrstreifen u.a. auch Entwässerungsanlagen und Gehwege. Insofern ist eine Verjüngung der Planstraße B auf 3 m ausgeschlossen. Im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs 9-5a ist somit eine dem entstehenden Bedarf angemessenen Versorgung umsetzbar, sowohl bezüglich der Verkehrs- und Parkplatzflächen als auch der Durchgrünung des Plangebiets.
Weitergehende verkehrsbehördliche Anordnungen sind ggf. von der zuständigen Fachbehörde bei Umsetzung der Planung vorzunehmen.

Stellungnahme:
Stellplatz für Car-Sharing-Angebote inkl. Ladesäulen

Abwägung:
Der vorgebrachte Hinweis betrifft nicht die Regelungsinhalte eines Bebauungsplans.
Die mögliche Verortung entsprechender Einrichtungen ist der Konkretisierung der Straßenplanung vorbehalten und bedarf einer entsprechenden verkehrsbehördlichen Anordnung.

Stellungnahme:
Es bleibt aus meiner Sicht zu hoffen, dass die geplanten PKW-Stellplätze und Tiefgaragenplätze ausreichend sein werden.
Gibt es Planungen zur Schaffung von öffentlich mietbaren Tiefgaragenstellplätzen für die Entlastung des bestehenden öffentlichen Straßenraums?

Abwägung:
Neben den innerhalb der Verkehrsflächen möglichen Anzahl von Stellplätzen ist aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs
9-15a die Errichtung von Stellplätzen in den Baugebieten innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der festgesetzten St-Flächen zulässig. Somit stehen im Geltungsbereich ausreichend Flächen zur Errichtung von Stellplätzen und insbesondere Tiefgaragen zur Verfügung.
Grundsätzlich besteht im Land Berlin keine Nachweispflicht für Stellplätze.
Die Schaffung öffentlich zu mietender Stellplätze ist planungsrechtlich nicht zu regeln und liegt vielmehr im Ermessen des Grundstückseigentümers nach Planumsetzung.
Da die Errichtung und der Vertrieb der durch den Bebauungsplan zulässigen Wohngebäude in der Zuständigkeit der zukünftigen Eigentümer liegt, lassen sich keine Aussagen zur öffentlichen Verfügbarkeit der Tiefgaragenstellplätze machen. Die Errichtung öffentlicher Stellplätze außerhalb des öffentlichen Straßenraums ist nach derzeitigem Planungsstand nicht vorgesehen.

Stellungnahme:
Aus meiner Sicht ist die Frage der Verkehrsanbindung nicht ausreichend geprüft. Schon jetzt wird der Königsheideweg zwischen dem Segelfliegerdamm und dem Sterndamm als Entlastungsstraße für die Stadtautobahn, den Sterndamm und den Großberliner Damm benutzt. Die Fahrzeuge stauen sich regelmäßig vor der Ampelanlage an der Kreuzung zum Sterndamm und erzeugen Umweltverschmutzungen und Gefahrenpotentiale für den Kindergarten sowie Kinder auf dem Schulweg. Insbesondere LKW und Baufahrzeuge benutzen diese Verbindung, ohne auf die Geschwindigkeitsbeschränkung von 30km/h zu achten. Es ist zu erwarten, dass durch die lange Bauzeit von 10 Jahren diese Umweltbelastung für die

ausschließlich von Bewohnern geprägte Straße zunehmen wird und hier gesundheitliche Schäden für die Kinder und Erwachsenen drohen. Ebenso werden 1800 Wohnungseinheiten weitere ca. 2500 Autos anziehen, die den Königsheideweg und deren Bewohner an den Rand der Belastung bringen wird.
Gegenmaßnahmen könnte aus meiner Sicht - ein Verbot des Durchgangsverkehrs mit den entsprechenden Kontrollen, auch der Einhaltung der Geschwindigkeitsbeschränkung, sein (Ausnahme der Busverkehr)
- Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung: künstliche Straßen-Verschmälerung
- Ampelanlage an der Kreuzung Königsheideweg/Segelfliegerdamm

Abwägung:
Im Rahmen der Planung wurde gutachterlich nachgewiesen, dass die durch die Planung generierten zusätzlichen Verkehre grundsätzlich vom bestehenden übergeordneten Verkehrsnetz aufgenommen werden können. Das bestehende Verkehrsnetz ist jedoch (bezugnehmend auf die Prognosewerte für das Jahr 2030) insbesondere im Knotenbereich Segelfliegerdamm/Groß-Berliner Damm zu optimieren. Die hierfür erforderlichen zusätzlichen Verkehrsflächen zur Schaffung einer weiteren Linksabbiegerspur wurden in der Planung berücksichtigt. Durch die Schaffung straßenunabhängiger Fuß- und Radwegeverbindungen sollen innerhalb des Geltungsbereichs sichere Wegeverbindungen, nicht zuletzt zum angedachten Schulstandort an der Gerhard-Sedlmayr-Straße entstehen.
Die Durchsetzung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit betrifft nicht die Regelungsinhalte eines Bebauungsplans.
Ebenfalls wurden im Gutachten Empfehlungen für die Ertüchtigung weiterer Knoten entlang des Segelfliegerdamm – etwa mit Lichtsignalanlagen (LSA) ausgesprochen. Da sich die Notwendigkeit hierfür jedoch nicht aus der Planung ergibt, betrifft deren Umsetzung nicht die Regelungsinhalte eines Bebauungsplans. Gleiches trifft auf die vorgeschlagene Vermeidung von Durchgangsverkehren auf dem Königsheideweg zu. Innerhalb des Gebiets sollen Durchgangsverkehre vermieden und die weitestgehende Trennung von gewerbebezogenen und wohnbezogenen Verkehren durch bauliche Maßnahmen im Kreuzungsbereich Planstraße A / Planstraße B sowie im Bereich des öffentlichen Spielplatzes vollzogen werden. Da die Umsetzung des Straßenbaus beim Entwicklungsträger liegt, kann eine fachgerechte Umsetzung garantiert werden.
Da der Bebauungsplan nur die Zulässigkeit geplanter Nutzungen regelt, können hier noch keine Aussagen zu den Folgen der unmittelbaren Umsetzung, zu Bauzeiträumen oder zur Baustellenerschließung, die z.B. über den Groß-Berliner-Damm erfolgen könnte, getroffen werden. Diese sind jedoch im Rahmen des Genehmigungsverfahrens mit den zuständigen Behörden abzustimmen und auf ein gesundheitsverträgliches Maß zu reduzieren.

Stellungnahme:
Die Anzahl von 310 Parkplätzen für Besucher bei über 1800 Wohnungen kann niemals ausreichen, um ein funktionstüchtiges Wohngebiet zu gewährleisten. Bei der Berechnung der Stellplätze für Besucher und Dienstleister wird vergessen, dass es Bewohner gibt, die sich die teuren Tiefgaragenstellplätze nicht leisten können und somit die Besucherparkplätze blockieren. Die Anzahl der Besucherparkplätze müsste mindestens verdoppelt werden, um einen starken Parksuchverkehr für die Bewohner zu vermeiden und die angrenzenden Wohngebiete nicht zu belasten. Aufgrund der sehr geringen Anzahl von Anwohnerparkplätzen insgesamt ist mit einer starken Belastung der angrenzenden Wohngebiete und Gewerbegebiete zu rechnen. Auch die 285 Parkplätze für das Gewerbegebiet erscheinen völlig realitätsfremd. Wie man sehr gut an bereits errichteten Neubaugebieten sehen kann, reichen die dort geplanten und errichteten Parkplätze nicht aus, um den Bedarf auch nur annähernd zu sichern. Mit dieser autofeindlichen Planung wird das Lebensniveau von vornherein gesenkt, da helfen auch nicht die vielen Fahrradständer, denn die Realität ist eine völlig andere, wie man gut überall in der Stadt sehen kann. Der Mangel an Besucherparkplätzen ist besonders für ältere Menschen diskriminierend und trägt somit zur weiteren Vereinsamung der Menschen bei.
Nur durch eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen wird ein funktionierendes Wohngebiet mit hohem Lebensniveau gewährleistet. Leider können die Planer gemäß Baugesetzbuch für

ihre unrealistische Planung nicht haftbar gemacht werden. Im Gegensatz zu den Bewohnern leben sie dort nicht und müssen sich nicht jeden Tag mit dieser Fehlplanung herumärgern.

Abwägung:
Zunächst sei darauf hingewiesen, dass im Land Berlin - mit Ausnahme von Stellplätzen für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und für Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer bei der Errichtung öffentlich zugänglicher baulicher Anlagen - grundsätzlich keine Stellplatz-Nachweispflicht besteht.
Wie bereits im Verkehrsgutachten dargelegt, handelt es sich bei den zitierten Zahlen um eine Bedarfsermittlung anhand von Lage und Typologie des geplanten Quartiers, die u. a. von einer Mehrfachnutzung der Stellplätze über den Tag ausgeht. Der Bebauungsplan legt keine Anzahl von zu schaffen Stellplätzen, jedoch von Flächen in den privaten Verkehrsflächen sowie in den Baugebieten fest, innerhalb derer Stellplätze in ausreichender Anzahl geschaffen werden können. Es obliegt somit den zukünftigen Eigentümern, ob sie Stellplätze errichten oder Angebote schaffen, die zum Verzicht auf ein privates Kfz anregen. Daneben sollen im öffentlichen Raum Besucherparkplätze geschaffen werden. Dabei wird davon ausgegangen, dass nicht alle Besucher mit dem Pkw kommen werden und eine Fluktuation erfolgt.

Stellungnahme:
Laut Verkehrsgutachten werden bezogen auf das Plangebiet ca. 4.320 Kfz-Fahrten erwartet. Der Segelfliegerdamm liegt gemäß dem Gutachten in seiner Bemessung an seiner Leistungsgrenze. Eine Lösung des Problems wird in der zweiten Linksabbiegespur zum Groß-Berliner Damm gesehen. Für alle weiteren Knoten wird die Lösung des Problems in Form von Lichtsignalanlagen gesehen.
Es ist nicht erkennbar, inwieweit die weiteren Verdichtungen der Bebauung in der Umgebung (Gewerbe an der Gleislinse und Leerflächenbebauung in Johannisthal) betrachtet wurden. Weiterhin wird durch die vorgeschlagene Lösung das Problem an den nächsten Knoten Sterndamm/ Groß-Berliner Damm verlagert, der bereits heute in den HVZ zu erheblichen Stauproblemen führt (unabhängig von der aktuell bestehenden Großbaustelle).
Das Thema Verkehrsvermeidung wird weder im Gutachten noch im B-Plan ausgewiesen. Verkehrsvermeidung wäre aber möglich in Form von Stärkung ÖPNV (z. T. durch neue Straßenbahntrasse erfüllt, Wegebeziehung zu den Zugangsstellen jedoch nicht berücksichtigt; Optimierung des Busverkehrs wird der BVG überlassen) Attraktivitätssteigerung für Radverkehr (wird weder im Gutachten noch im B-Plan thematisiert) Unterstützung von Wohnformen mit bewusstem Verzicht auf eigenes Auto (ist im B-Plan nicht thematisiert).
Es wird leider eine Chance vertan, im Rahmen eines Neubaus auch auf Innovationen zu setzen und die Wohn- und Arbeitsformen darauf auszurichten, dass sie in vorhandener Verkehrsinfrastruktur funktionieren können.
Das Thema Fahrradverkehr lässt sich noch wie folgt konkretisieren:
Für die Schaffung der Verkehrsknoten muss der Segelfliegerdamm angepasst werden. Eine durchgehende Führung des Radstreifens auf das aktuell gültige Maß von 2,00 m wird mit Verweis auf die vorhandene Struktur nicht erreicht.
Dies steht im Widerspruch zur Zielsetzung der Stärkung des Radverkehrs, insbesondere an der hier entstehenden Hauptachse für die künftigen Bewohner.
Für eine für Radfahrer attraktive Erreichbarkeit des Wohngebiets sind auch Maßnahmen im Zubringerbereich erforderlich, um die nächstgelegenen Zentren Adlershof (z. T. erreicht) und Schöneweide (akuter Handlungsbedarf) anzubinden.
Stellflächen sind nur für Pkw vorgesehen. Im Zuge der Stärkung des Fahrradverkehrs fehlen im B-Plan Aussagen für Möglichkeiten von Fahrradstellplätzen. Es ist von einer Ausstattung von 1 Fahrrad pro Bewohner auszugehen, das nicht im unmittelbaren Wohnbereich unterzubringen ist. Insbesondere für Lastenfahrräder müssten Flächen ausgewiesen werden.

Abwägung:
Die Zahlen und Lösungsvorschläge aus dem Verkehrsgutachten sind richtig wiedergegeben. Grundlage für die Leistungsfähigkeitsbewertung der Knoten im umliegenden Hauptnetz bildet die Verkehrsprognose 2030, welche für den Bereich Johannisthal/Adlershof (westlich des

Adlergestells bis 2019) erstellt wurde. Grundlage bildet ein normiertes Verfahren zur Aufkommensermittlungen in das sowohl Bestandsnutzungen wie auch vorliegende Planungen einfließen. Absehbare zukünftige Nachverdichtungen werden bei der Berechnung ebenso berücksichtigt wie die geplante Verlagerung von Verkehren aus dem Sterndamm im Rahmen der Berliner Lärmaktionsplanung. Die mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmten Zahlen zum Verkehrsaufkommen werden somit als Worst case gewertet.
Das Aufzeigen von Lösungen zur Verbesserung des ÖPNV-Angebots betrifft nicht den Regelinhalt des Bebauungsplans und ist vielmehr zwischen den Fachverwaltungen und Versorgungsträgern abzustimmen. Der Bebauungsplan kann nur auf Defizite hinweisen und ggf. notwendige Abstimmungen anregen. Die BVG hat im Rahmen der wiederholten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger bereits die Einrichtung einer neuen Buslinie über den Sterndamm mit Inbetriebnahme der Straßenbahnneubaustrecke Adlershof II angekündigt. Dabei soll eine neue Haltestelle im Bereich des Knotens Segelfliegerdamm/Köpenicker Straße entstehen.
Die Festsetzung eines Netzes von straßenunabhängigen Fuß- und Radwegen zur direkten und sicheren Verknüpfung der einzelnen Baugebiete untereinander, mit den Bestandsquartieren im Umfeld und mit dem Landschaftspark ist ein zentrales Element des Bebauungsplans. Auch das Verkehrsgutachten analysiert die Fahrradinfrastruktur im Bestandsnetz und macht Verbesserungsvorschläge. Eine fehlende Berücksichtigung des Themas kann nicht erkannt werden.
Eine Steuerung der Arbeits- und Wohnformen sowie der Wohnungsgrößen ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht möglich. Die Entscheidung darüber liegt im Ermessensbereich der Grundstückseigentümer bzw. der zukünftigen Bauherren.
Auch das Verkehrsgutachten weist auf die Defizite der Radweginfrastruktur im Segelfliegerdamm hin. Dieser liegt jedoch mit Ausnahme einer Teilfläche des Knotens mit dem Groß-Berliner Damm außerhalb des Geltungsbereichs. Eine vollständige Umgestaltung der Fuß- und Radverkehrsanlagen entlang des Segelfliegerdamms ist zum derzeitigen Zeitpunkt nicht vorgesehen, da eine Aufweitung der Geh- und Radwege entweder in den Denkmalbereich eingreifen oder einen vollständigen Umbau des Segelfliegerdamms bedeuten würde. Letzteres wird seitens des Bezirks abgelehnt, da die Straße erst vor rd. 15 Jahren neu gebaut wurde. In den im Zuge der Planung vorgesehenen Straßenumbaumaßnahmen ist jedoch eine Anpassung der Anlagen gemäß den Vorgaben des Berliner Mobilitätsgesetzes geplant.
Die Ausstattung mit Stellplätzen wird im Land Berlin nicht durch den Bebauungsplan, sondern die Ausführungsvorschriften zu § 49 Abs. 1 und 2 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) über Stellplätze für Kraftfahrzeuge für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzende sowie für Abstellplätze für Fahrräder (AV Stellplätze) geregelt. Nach dieser sind bei Wohnungen über 50m² mindestens 2 Fahrradstellplätze und bei mehr als 20 Wohnungen mindestens ein Stellplatz für Sonderfahrräder zu schaffen.

Stellungnahme:
Zu dem jetzigen Bebauungsplan bleibt zu sagen, dass die Infrastruktur von Johannisthal ohnehin überlastet ist. Allein der Zuzug von Menschen in die angedachten 1800 Wohnungen wird den Verkehr, Schulen und Kitas in absehbarer Zeit zu kollabieren bringen. Die sinnvolle Erweiterung der Tramstrecke nach Adlershof, wird leider nur einen kleinen Teil abdecken können. Die Unterführungen am S-Bahnhof Schöneweide und S-Bahnhof Adlershof funktionieren seit Jahren als Nadelöhr für Fahrzeuge und diese Entwicklung soll sich nun verschärfen. Auch an dem Zugang zur Stadtautobahn (Auffahrt Stubenrauch) wird sich das Staupotential erhöhen. Fraglich ist ohnehin, wie Planung der Stellplätze angemacht ist, denn der Bezirk leidet seit Jahren an einem Mangel von Parkplätzen bei dem Anwohner mit Pendlern um Abstellmöglichkeiten 'kämpfen'.
Wir hoffen, dass das Potenzial der Gebäude einmal neu beurteilt wird und eine viel breitere Mischnutzung mit den vorhanden Hallen möglich gemacht wird. Demokratische Stadtentwicklung und Wohnen sollten nicht vor der Profitgier einknicken müssen.

Senat BW

Abwägung:
Im Rahmen der Planung war nachzuweisen, dass die Sicherung der durch die Planung generierten Mehrbedarfe an Wohnfolgeeinrichtungen gesichert ist.
Auch wurde nachgewiesen, dass die im Rahmen der Planung generierten zusätzlichen Verkehre vom übergeordneten Netz grundsätzlich aufgenommen werden können.
In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass im Land Berlin - mit Ausnahme von Stellplätzen für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und für Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer bei der Errichtung öffentlich zugänglicher baulicher Anlagen - grundsätzlich keine Stellplatz-Nachweispflicht besteht. Der Bebauungsplan legt Flächen in den privaten Verkehrsflächen sowie in den Baugebieten fest, innerhalb derer Stellplätze geschaffen werden können. Die Gesamtfläche wurde gutachterlich als ausreichend bestätigt. Es obliegt somit den zukünftigen Eigentümern /Bauherren, ob Sie Stellplätze errichten oder Angebote schaffen, die zum Verzicht auf ein privates Kfz anregen.

Wohnen

Stellungnahme:
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2.1 und WA 2.2 dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 30% der festgesetzten zulässigen Geschossfläche mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnte

Abwägung:
Aufgrund der Lage des Geltungsbereichs innerhalb des Entwicklungsbereichs „Berlin-Johannisthal / Adlershof“ kommt das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“, welches auch einen Mindestanteil an geförderten Wohnungsbau vorschreibt, hier nicht zu Anwendung. Für die Entwicklungsmaßnahmen gelten die speziellen Regelungen des besonderen Städtebaurechts gemäß Baugesetzbuch (BauGB).
Im Zuge der Vertragsverhandlungen mit den Eigentümern der Flächen (Eigentümergemeinschaft) wird geregelt, dass das Land Berlin die Teilfläche WA 3 erwirbt und hier kostengünstiger Wohnraum durch eine städtische Wohnungsbaugesellschaft entstehen soll.
Das Plangebiet ist Teil des neuen Stadtquartiers Johannisthal / Adlershof, in dem in den letzten Jahren mit den Projekten Wohnen am Campus, Johannisgärten und Eisenhutweg bereits nennenswerter sozialer Wohnungsbau durch städtische Wohnungsbaugesellschaften entstanden ist bzw. sich in Bau oder Planung befindet.

Stellungnahme:
In Berlin fehlen derzeit passende Räume für dauerhaftes gemeinschaftliches Wohnen, insbesondere Cluster-Wohnungen. Während sich ein immer größer werdender Teil der Bevölkerung, anekdotisch belegt durch die Suche vieler meiner Bekannten und den Anteil von langfristigen WGs, sich nach solchen Wohnformen sehnt, gibt es kein passendes Angebot, da in den letzten 100 Jahren nur Single- und Familienwohnungen gebaut wurden. In Cluster-Wohnungen kann flexibel auf sich verändernde Lebensbedingungen eingegangen werden und somit der Flächenbedarf pro Person gesenkt werden. Gleichzeitig wird einer Vereinsamung im Alter oder von Single-Personen entgegengewirkt, häusliche Pflege länger ermöglicht, was auch insbesondere für das Mehrgenerationenwohnen im Kontext der Großfamilie sehr interessant ist. Dies sollte von den landeseigenen WU gefordert werden, sowie sollten Grundstücke an Genossenschaften und ähnliche gemeinschaftliche organisierte Gruppen vergeben werden, die sich diesen Wohnformen verschreiben

Abwägung:
Der vorgebrachte Hinweis betrifft nicht die Regelungsinhalte eines Bebauungsplans.
Eine Steuerung der Wohnformen und Wohnungsgrößen ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht möglich. Die Entscheidung darüber liegt im Ermessensbereich der Grundstückseigentümer und steht - ebenso, wie die mögliche Weiterveräußerung von Grundstücken an Genossenschaften o.ä. - in Abhängigkeit von dessen/deren Verwertungsinteressen.
Weite Teile des Geltungsbereichs befinden sich in privatem Eigentum, so dass hier kein Zu-

griff auf die Grundstücke besteht, ohne in Eigentumsrechte einzugreifen. Auf die Eigentumsgarantie (Art. 14 GG) wird hingewiesen. Da es hinsichtlich des Grundziels zwischen dem Eigentümer und dem Land Berlin Konsens gibt, hat das Land Berlin keine Veranlassung hat, in die Eigentumsrechte einzugreifen.
Die Fläche des WA 3 wird vom Land Berlin angekauft werden und durch eine städtische Wohnungsbaugesellschaft entwickelt werden. In diesem Kontext ist auch die bedarfsgerechte Einrichtung verschiedener Wohnungsgrößen zur möglichen Umsetzung der genannten Wohnformen umsetzbar. Eine Regelung dazu im Bebauungsplan ist mangels Rechtsgrundlage allerdings nicht möglich.

Stellungnahme:
Mit Freude haben wir Ihren Bebauungsplan gelesen und sind sehr glücklich darüber, dass die ungenutzte Fläche nun einen Beitrag zu der Schaffung von Wohnraum erfüllt.
Uns ist klar, dass Sie sich derzeit noch in der Planungsphase befinden.
Dennoch haben wir eine Frage bzgl. der neuen Wohnungen: Können Sie mir bereits jetzt eine Auskunft geben, ob auch Vierzimmerwohnungen gebaut werden sollen und ab wann frühestens die ersten Häuser einzugsbereit sind?
Gibt es bereits Ansprechpartner für die Wohnungsvermietung? Üblicherweise sind unserer Erfahrung nach Wohnungen vor der Fertigstellung oft schon vermietet. Das hat bei uns oft zu Frust geführt, sodass wir in diesem Fall schnell sein möchten.

Abwägung:
Die vorgebrachte Äußerung betrifft nicht die Regelungsinhalte eines Bebauungsplans.
Mit dem Bebauungsplan werden lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnungsbauten geschaffen. Ein mögliches Fertigstellungsdatum ist erst im Rahmen der Planumsetzung zu benennen. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen geht derzeit davon aus, dass ab 2028 die ersten Wohnungen bezugsfertig sind.

Versorgung mit Infrastruktur und Einkaufsmöglichkeiten

Stellungnahme:
Der eine vorgesehene Spielplatz von 2.000 m², der vermutlich neben Kindern mit ihren Eltern auch noch häufige Besuche von Kitagruppen aufnehmen muss, scheint im Verhältnis sehr klein – parkähnliche Freiflächen für Jugendliche und Erwachsene fehlen sogar ganz. Platz für Freizeitangebote für Jugendliche, etwa in Form eines Jugendclubs und einer weiteren Skaterfläche, scheint dringend erforderlich (eine demokratiefördernde Idee am Rande: Wünsche/Bedarf vielleicht über Befragung der heutigen Jugendlichen vor Ort ermitteln).

Abwägung:
Der Bebauungsplan legt in der Begründung dar, dass neben dem Spielplatz im Plangebiet ein weiterer Spielplatz ähnlicher Größe in einer bisher ungenutzten Kammer des angrenzenden Landschaftsparks angelegt wird. Die Realisierung dieses Spielplatzes erfolgt im Rahmen der Projektumsetzung zeitgleich mit den übrigen, in der Zuständigkeit des Entwicklungsträgers liegenden Maßnahmen zur Herstellung der öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen. Ergänzend sei darauf hingewiesen, dass die auf der Fläche für Gemeinbedarf geplante Kindertagesstätte über eine eigene Freifläche mit mindestens 10 m² je Kind verfügen wird.

Stellungnahme:
Sieht bisher nicht schlecht aus jedoch fehlt hier in der Gegend noch ein Schwimmbad und andere Sachen für die Kultur.

Abwägung:
Die Steuerung der Versorgung mit Freizeit- und Kultureinrichtungen liegt nicht im Zuständigkeitsbereich der verbindlichen Bauleitplanung. Sie liegt in der Verantwortung des Bezirks bzw. des Landes Berlin oder geht auf privatwirtschaftliche Initiativen zurück. Derzeit gibt es etwa zu einem Schwimmbad keine Planungen für diesen Bereich.

GENSEN

Grundsätzlich ist gemäß § 4 BauNVO im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs 9-15a eine Ansiedlung von der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetrieben, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale sowie gesundheitliche und sportliche Zwecke innerhalb des geplanten Wohnquartiers jedoch möglich.
Die Planung und Steuerung der Versorgung mit Freizeit- und Kultureinrichtungen erfolgt auf Landesebene und liegt im Steuerungsbereich der zuständigen Senatsverwaltung und unterliegt der Bedarfs- sowie der Haushalts- und Investitionsplanung.

Stellungnahme:
Wurde im neuen Stadtquartier am Segelfliegerdamm an Begegnungsflächen für Jugendliche wie Sportplätze, Jugendclubs, Plätze zum Bepflanzen und Gestalten, Gemeinschaftshäuser (nicht kommerziell) für die Familien und die Senioren gedacht und auch eingeplant? Es wurde nur ein Spielplatz (2.000 m²) erwähnt. Was sollen die Kinder und Jugendlichen in der kalten Jahreszeit machen?
Da auch in Adlershof sehr viel neuer Wohnraum entstanden ist und auch weiter entsteht (Rodung des kleinen Wäldchens trotz großen Protests der Anwohner wegen der neuen Bebauung), platzen die Begegnungsräume und Spielplätze in den Kammern im Landschaftspark inzwischen aus allen Nähten! Auch die öffentlichen Sportplätze neben dem Johannisthaler Fußballverein sind sehr gut frequentiert!

Abwägung:
Die Planung sieht eine Gemeinbedarfsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Kindertagesstätte und sonstige soziale Infrastruktur“ vor. Hier ist u. a. eine Kita mit 130-140 Betreuungsplätzen vorgesehen. Die Konkretisierung weiterer Einrichtungen der sozialen Infrastruktur wie ggf. einem Kieztreff erfolgt in Abstimmung mit dem Bezirk. Grundsätzlich sind zudem gemäß § 4 BauNVO im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs 9-15a Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sowie gesundheitliche und sportliche Zwecke innerhalb der geplanten allgemeinen Wohngebiete zulässig. Innerhalb des Geltungsbereichs ist zudem die Anlage eines rd. 2.080 m² großen Kinderspielplatzes vorgesehen. Ein weiterer Spielplatz ähnlicher Größe soll in einer der noch ungenutzten Kammern des Landschaftsparks angelegt werden. Damit wird dem mit der Planung entstehenden Bedarf an Kinderspielplätzen hinreichend Rechnung getragen.

Stellungnahme:
Was nun in Johannisthal noch fehlt, wäre eine Tankstelle! So etwas wurde leider nicht berücksichtigt

Abwägung:
Der Anregung wird nicht gefolgt.
Der geplante Ausschluss von Tankstellen im gesamten Geltungsbereich resultiert aus den Entwicklungsbestrebungen für die Flächen. In den Wohngebieten sollen Tankstellen aufgrund des der angestrebten Siedlungs- und Nutzungsstruktur widersprechenden flächenextensiven Charakters und des hohen nachbarschaftlichen Störpotenzials (Tag- und Nachtbetrieb, Geräusch- und Geruchsbelästigung durch an- und abfahrende Kraftfahrzeuge, evtl. Werkstatt) ausgeschlossen werden. Mit dem Ausschluss von Tankstellen soll eine ruhige Wohnlage gewährleistet und eine unnötige zusätzliche Verkehrsbelastung des Wohngebiets vermieden werden. Mit dem Ausbau des Segelfliegerdamms im Rahmen der geplanten Verkehrsführung ist bereits jetzt von einem starken Verkehrsaufkommen in diesem Bereich auszugehen. Eine zusätzliche Belastung durch Nutzungen mit umfangreichem Zu- und Abfahrtsverkehr soll daher vermieden werden.
Der Ausschluss von Tankstellen in den Gewerbegebieten resultiert ebenfalls aus der Nähe zu der geplanten und bestehenden Wohnnutzung und dient gleichermaßen der Vermeidung unnötiger Verkehrs- und Immissionsbelastungen für die angrenzenden Wohngebiete.
Die nächstgelegenen Tankstellen befinden sich ca. 1,5 km nördlich des Geltungsbereichs an der Michael-Brückner-Straße sowie in ca. 2,5 - 3,5 km Entfernung am Adlergestell. Eine ausreichende Versorgung des Plangebiets und seines städtebaulichen Verflechtungsgebiets mit

Tankstellen ist damit trotz des Ausschlusses von Tankstellen innerhalb des Geltungsbereichs gegeben.

Stellungnahme:
Ich habe in dem Bebauungsplan keinen Hinweis auf eine Schule gefunden. Schuleinzugsgebiet für die Kinder wird sehr wahrscheinlich die Melli-Beese-Schule in Johannisthal sein, die bereits jetzt schon aus allen Nähten platzt. Die neu geplante Schule am Eisenhutweg wird auch nicht alles abfangen können, da in Adlershof und in der Straße am Flugplatz ja auch ordentlich gebaut wird. Gern wüsste ich, ob dies auch Berücksichtigung gefunden hat.

Abwägung:
Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist noch offen, ob zur Deckung des zukünftigen Bedarfs an Grundschulplätzen eine neue Schule errichtet werden muss. Sofern der Bau einer neuen Schule erforderlich ist, soll diese auf einer unmittelbar angrenzenden Fläche an der Gerhard-Sedlmayr-Straße entstehen (Bebauungsplan 9-15b-1).
Parallel zum Bebauungsplanverfahren 9-15a erfolgt, basierend auf dem aktualisierten Schulbaumonitoring 2020 und in Abstimmung mit der zuständigen Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie, eine Entscheidung über das Erfordernis des zusätzlichen Grundschulstandorts, der im Bedarfsfall mit dem Bebauungsplan 9-15b-1 planungsrechtlich gesichert werden soll. Die Bekanntmachung des Beschlusses über die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte am 17.02.2020.

Stellungnahme:
Was braucht Johannisthal? Darüber habe ich mir schon oft Gedanken gemacht. Nun soll ja das Gelände am Ende des Königsheidewegs bebaut werden. Ist ja o.k., nur dass der Großteil der alten Gebäude dafür abgerissen werden soll, dafür habe ich kein Verständnis, wieder ein gesichtsloses neues Viertel, es reicht langsam. Was Johannisthal braucht ist Wohnqualität und die kommt auch durch das Einkaufen. Am Ende der Waldstraße steht eine wunderschöne alte gewölbte Fabrikhalle, die könnte man zu einer Markthalle alla Marheineke-Markthalle Kreuzberg, Arminius-Markthalle Moabit entwickeln. Johannisthal hat keinen Fleischer, keinen Gemüsehändler und auch immer noch keinen Buchladen, auch ein Wein-Depot würde gut dort reinpassen. Fazit: Alte Gebäude entwickeln und ein Viertel mit Gesicht schaffen, als wie überall nur die 0815 Architektur.

Abwägung:
Der Anregung wird nicht gefolgt
Grundsätzlich sind in den allgemeinen Wohngebieten Läden, Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Gebiets dienen, zulässig. Einzelhandelsnutzungen mit einer übergeordneten Versorgungsfunktion stünden im Widerspruch zum bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept und sind daher nicht zulässig. Eine übergeordnete Einzelhandelseinrichtung stünde auch aufgrund der zusätzlichen Verkehrsbelastung im Widerspruch zur geplanten Gebietsentwicklung als Wohnquartier.
Auch ist davon auszugehen, dass durch die städtebauliche Einbindung von auf die Geschichte des Ortes verweisenden Bestandsgebäuden und Baudenkmalen ein Gebiet mit eigenem Charakter entsteht.

Stellungnahme:
Es muss dringend ein Supermarkt mit eingeplant werden. Die Menge an Supermärkten reicht bei weiten für die zukünftige Verdichtung an Neumieter und Wohnungseigentümern nicht aus.

Abwägung:
Der Anregung wird nicht gefolgt
Grundsätzlich sind in den allgemeinen Wohngebieten der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Ein Supermarkt zählt nicht dazu, sofern er eine übergeordnete Versorgungsfunktion (Verkaufsfläche über 800 m²) innehat. Da eine solche Nutzung im Widerspruch zum bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept stünde,

ist deren Festsetzung nicht vorgesehen Dies begründet sich auch damit, dass die verkehrliche Erschließung des Plangebiets hierfür nicht ausgelegt ist. So wäre davon auszugehen, dass eine übergeordnete Einzelhandelseinrichtung weitere, deutlich über die jetzige Planung hinausgehenden zusätzlichen Verkehre generieren würde.

Stellungnahme:
Als Hausärztin möchte ich darauf hinweisen, dass es sinnvoll wäre, eine kommunale Poliklinik mitzudenken, damit die ambulante medizinische Primärversorgung zukunftsfähig gestaltet werden kann.

Abwägung:
Gemäß § 4 BauNVO sind Anlagen für gesundheitliche Zwecke in den Allgemeinen Wohngebieten grundsätzlich zulässig. Die Entscheidung über die Errichtung einer solchen Anlage obliegt dem zukünftigen Grundstückseigentümer

Ortsbild:

Stellungnahme:
Der Ortsteil Johannisthal ist geprägt von einer lockeren Bebauung, man möchte schon sagen: fast kleinstädtisch mit überwiegend 3- bis 4-stöckigen Häusern.
Dieses Flair von Johannisthal wird durch die vorgesehene Bebauung mit 5- bis 6-geschossigen Häusern in dem neuen Stadtquartier empfindlich gestört, wenn nicht zerstört.
Wie wird in dem Bebauungsplanentwurf diesem Punkt Rechnung getragen?

Abwägung:
Das primäre Ziel der Planung besteht in der Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen zum Errichten neuer – in Berlin dringend benötigter – Wohnungen. Im Rahmen des städtebaulichen Gutachterverfahrens wurde auch die städtebauliche Verträglichkeit des Bebauungskonzepts hinsichtlich der Bestandsquarttiere bewertet. Den Übergang zwischen Bestand und Neubau wird dabei die zu erhaltende denkmalgeschützte Bebauung bilden. An den Segelfliegerdamm heranrückende Gebäude im WA 1 und WA 3 dürfen dabei aus Rücksichtsname auf Denkmal und Bestand nur mit maximal fünf Vollgeschossen – und somit nur geringfügig höher als die Bestandsbebauung nördlich des Segelfliegerdamms– errichtet werden. Eine sechsgeschossige Bebauung ist nur an den Übergängen zwischen Allgemeinen Wohn- und Gewerbegebieten zulässig und dient auch dem Schallschutz für Neu- und Bestandsquartiere. Durch die Festsetzung geschlossener Blöcke mit relativ großen (zu begrünenden) Innenhöfen wird auch stadtraumgestalterisch die angrenzende Bestandbebauung aufgegriffen.

Stellungnahme:
Die Wirkung auf den Landschaftspark wird nicht erwähnt.

Abwägung:
Der Bebauungsplan versteht sich auch als funktionales Bindeglied zwischen den Bestandsquartieren nördlich des Segelfliegerdamms und dem Landschaftspark, welche er mit einem engen Netz z.T. straßenunabhängiger Geh- und Radwege verbindet.

Stellungnahme:
Das Gelände war bisher locker mit Fabrikhallen bebaut. Im Entwurf des B-Plans sind massive bis zu 7 Geschossen hohe Blöcke zu sehen. Die neuen Straßen haben keinen Bezug zum historischen Stadtgrundriss. Sie scheinen nur zur Optimierung der Baumassen zu dienen. Die Standorte und Grundrisse der historischen Hallen werden durch die Planungen komplett ignoriert als würde es sich um eine grüne Wiese handeln. Dies entspricht unseres Erachtens nicht den Anforderungen an einen B-Plan im Bestand.

senBW

Abwägung:
In das den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs zu Grunde liegendem städtebaulichen Konzept als Ergebnis eines Gutachterverfahrens sind viele Anforderungen – so an den Schallschutz, die Wirtschaftlichkeit und den Denkmalschutz - eingeflossen. Die darin angestrebte städtebauliche Struktur soll als funktionales Bindeglied zwischen den Bestandsquartieren und dem Landschaftspark Johannisthal fungieren. Die maximal zulässige Geschossigkeit in den Allgemeinen Wohngebieten beträgt bis zu VI (6) Vollgeschossen, überwiegend wird jedoch eine V-Geschossigkeit festgesetzt. Die Gebäude sind somit nur geringfügig höher als die die bestehenden Wohngebäude nördlich des Segelfliegerdamms

Maß der baulichen Nutzung

Stellungnahme:
Die Bebauungsdichte mit 1.800 Wohnungen (+ Baukörper für Industrie) scheint sehr hoch. Das Wohngebiet wird folglich etwa 5.000 bis 6.000 neue Bewohner in gewachsene Strukturen einbringen. Hinzu kommt die bereits erwähnte Verdichtung der bestehenden Quartiere. Es gibt im B-Plan keinerlei Hinweise auf die soziale Begleitung des Wachstumsprozesses außer der Festlegung der wenigen verbliebenen Denkmalobjekte als „kulturelle Nutzung".

Abwägung:
Die Zahl von 5.000 bis 6.000 Bewohnern kann nicht nachvollzogen werden. Gemäß dem „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung" wird im Geschosswohnungsbau bei einer Wohnung mit 2 Einwohnern gerechnet. Die Planung geht somit von 3.600 neuen Bewohnern aus. Flankierende soziale Maßnahmen sind aktuell nicht beabsichtigt, eine Erforderlichkeit dafür ist derzeit auch nicht erkennbar.

Naturschutz / Ökologie / Umwelt:

Stellungnahme
Auf die Errichtung von Entwässerungsmulden entlang der Wohnstraßen sollte verzichtet werden.
Sie gefährden mit einer Tiefe von 20 bis 30 cm die Radfahrer und Fußgänger, besonders nachts, und stellen somit eine erhöhte Unfallgefahr da. Außerdem blockieren sie wertvolles Straßenland, was zur Errichtung von Stellplätzen und der Abdeckung des Ruhenden Verkehrs im Wohngebiet dringend gebraucht werden.
Da bekanntlich die Garten- und Grünflächenämter der Bezirke nicht über genügend Personal zur Grünanlagenpflege verfügen, ist mit einer Verwahrlosung und dem Verdrecken der Mulden zu rechnen. Somit ist auch eine einwandfreie Funktion dieser nicht mehr gegeben. Deshalb sollte auf alternative Regenentwässerungsmethoden zurückgegriffen werden, wie auch bereits in der Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen wird. Dann könnte man auch auf die geplante Auffüllung von über 1 Meter verzichten, was wiederrum zur Baukostensenkung beitragen würde.
Gleichzeitig sind die Entwässerungsmulden ideale Brutstätten für Mücken im geplanten Wohngebiet und mindern somit die Wohnqualität. Hinzukommt, dass seit Jahren sich durch die Erderwärmung asiatische und afrikanische Mückenarten nach Europa ausgebreitet haben, die gesundheitsgefährdende Krankheiten verbreiten, die sogar tödlich sein können. Auch deshalb sollte auf die vielen Mückenbrut-Mulden entlang der Straßen auf jeden Fall verzichtet werden.

Abwägung:
Der Anregung wird nicht gefolgt.
Mit der im Land Berlin bestehenden Verpflichtung zur Festsetzung von Versickerungsanlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 36a Abs. 3 Berliner Wassergesetz soll eine quantitativ ausgeglichene Wasserbilanz angestrebt werden. Sie dient dem ökologischen Ziel der Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in seiner Gesamtheit und gewährleistet, dass das auf den Dachflächen und sonstigen versiegelten Flächen (wie z. B. den Verkehrs-

SenSBW

flächen) anfallende Niederschlagswasser innerhalb der Baugebiete an der Stelle des Niederschlags dem Grundwasser zugeführt wird. Trotz Bebauung und Versiegelung bleibt die Regeneration des Grundwassers dadurch erhalten. Versickerungsmulden haben sich nicht nur innerhalb des Entwicklungsbereichs Johannisthal/Adlershof bewährt und sind nicht als Unfallschwerpunkt aufgefallen. Solche Anlagen finden sich bspw. in den Neubauquartieren südlich des Landschaftsparks. Die Anlagen gelten als pflegearm. Aufgrund der o. g. Verpflichtung zur dezentralen Versickerung von Niederschlagwasser kann der Forderung nach einem Verzicht auf Mulden nicht gefolgt werden. Auch sei darauf hingewiesen, dass diese Anlagen der Versickerung und nicht der Anstauung des Niederschlagwassers dienen und somit aufgrund des örtlich gut wasserdurchlässigen Bodens i. d. R. trocken liegen. Das Entstehen von Bruträumen für Mücken ist nicht zu befürchten.

Stellungnahme:
Wertvoller Baumbestand ist mit Blick auf die Bedeutsamkeit für den Natur- und Artenschutz zu erhalten. Auch was gemeinhin als „Wildwuchs“ abgetan wird, hat immerhin seine Lebensfähigkeit unter den gegebenen Bedingungen bewiesen und erfüllt oft eine wichtige Funktion für z. B. Insekten und Vögel. Den schönen Zahlen-Zielen des neuen Klimaschutzgesetzes muss mit konkreten Maßnahmen in allen relevanten Bereichen entschieden Rechnung getragen werden – u.a. natürlich auch hinsichtlich der Platzwahl für die Gebäude und Freiflächen und des Austauschs kontaminierten Bodens, für den es sicher unterschiedlich schonende Verfahren gibt. Sind hier wirklich schon alle Möglichkeiten ausgeschöpft?
Am Segelfliegerdamm gegenüber dem Planungsgelände steht eine uralte sog. Luther-Eiche, die zu Ehren Luthers gepflanzt wurde. Als damals der jetzt hinter der Eiche stehende Häuserkomplex gebaut wurde, stand die Eiche schon. Unsere umsichtigen Vorfahren bauten um den Baum herum. Die Luther-Eiche könnte Herausforderung und Programm sein für dieses neue Stadtquartier.
In diesem Sinne möchten wir dringend bitten, alle Möglichkeiten auszuschöpfen, die Baumsubstanz zu erhalten, sei es durch entsprechendes Setzen geplanter Gebäude, sei es durch entsprechende Pflegemaßnahmen.

Abwägung:
Ein Erhalt eines Großteils der bestehenden Bäume ist aufgrund notwendiger umfänglicher Altlastensanierungen, für Niveauanhebungen zur Gewährleistung der gesetzlich vorgegebenen Regenwasserversickerung im Gebiet und aus Gründen der Gebietserschließung nicht möglich. Weitere Bäume befinden sich in unmittelbarer Nähe von zu beräumenden Gebäuden, sodass sie ebenfalls voraussichtlich nicht erhalten werden können. Sollte sich wider Erwarten ein Erhalt einzelner erhaltenswerter Bäume – etwa im historischen Eingangsbereich – später als möglich erweisen, soll dies im Rahmen der Flächenvermarktung vertraglich gesichert werden. Außerdem setzt der Bebauungsplan fest, dass mindestens 404 Laubbäume mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen sind.

Stellungnahme:
Es steht zu befürchten, dass bei Missachtung des Problems der künftigen Bevölkerungsdichte der Personendruck auf den nahen Landschaftspark so groß wird, dass dieser seiner Hauptaufgabe als Refugium für Trockenrasenpflanzen und -tiere nicht mehr gerecht werden kann. Schon heute ist dieser – als Folge der fortschreitenden Bebauung südlich des Landschaftsparks – an sonnigen Tagen sehr stark durch Spaziergänger, Radfahrer, kleine Kinder auf Dreirädern oder Rollern oder auch (leinenlose) Hunde, bevölkert. Man darf ja nicht vergessen, dass der flächenmäßig respektable (24 ha) Landschaftspark nur durch einige wenige Rundum-Wege erschlossen ist, während der größte Teil der Fläche als Naturschutzgebiet den Besuchern nicht zugänglich ist – was hier keinesfalls kritisiert werden soll.

Abwägung:
Weder lässt sich diese Einschätzung durch vorliegende Erkenntnisse noch durch Stellungnahmen der betroffenen Behörden bestätigen. Bei der Planung des Landschaftsparks Johannisthal wurde von weitaus dichter besiedelten Wohnquartieren im Umfeld ausgegangen,

als sie entstanden sind. Der Bebauungsplan schafft zudem mit der Festsetzung von Pflanzbindungsflächen („Grünfuge“), öffentlicher Grünflächen sowie weiterer Grünfestsetzungen die Voraussetzungen für die Entstehung weiterer öffentlich zugänglicher Grünräume. Eine Übernutzung des Landschaftsparks wird daher nicht befürchtet.

Stellungnahme:
Wie aus den Unterlagen ersichtlich ist, werden im Zuge der Baumaßnahmen umfangreiche Baumfällungen erfolgen. Angesichts des Klimawandels und der für das Land Berlin geltenden Klimanotlage erscheinen mir diese Eingriffe äußerst bedenklich. Die Ersatzpflanzungen brauchen Jahre, um CO2-Emissionen zu kompensieren. Es wäre aus meiner Sicht eine nochmalige Überprüfung der angedachten Baumfällungen durchzuführen. Es ist nicht ersichtlich, welche Belastungen während der Bauphase (Verkehrs- und Baulärm) auf die Anwohner zu kommen.

Abwägung:
Ein Erhalt eines Großteils der bestehenden Bäume ist aufgrund notwendiger umfänglicher Altlastensanierungen, für Niveauanhebungen zur Gewährleistung der gemäß Berliner Wassergesetzt erforderlichen Regenwasserversickerung im Gebiet und aus Gründen der Gebietserschließung nicht möglich. Weitere Bäume befinden sich in unmittelbarer Nähe von zu beräumenden Gebäuden, sodass sie ebenfalls voraussichtlich nicht erhalten werden können. Sollte sich wider Erwarten ein Erhalt einzelner erhaltenswerter Bäume – etwa im historische Eingangsbereich – später als möglich erweisen, soll dies im Rahmen der Flächenvermarktung durch den Entwicklungsträger vertraglich gesichert werden. Gleichzeitig setzt der Bebauungsplan aber fest, dass mindestens 404 Laubbäume mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen sind. Auf die Geltung der Berliner Baumschutzverordnung wird hingewiesen. Demnach ist für jeden gefällten Baum eine Ersatzpflanzung erforderlich.

Stellungnahme:
Zum Thema Artenschutz: Toll dass, Sie sich dort kümmern. Es gibt aber auch unzählige Fledermäuse und mindestens ein Pärchen Turmfalken, die dort angesiedelt sind. Dort würden uns die angedachten Lösungen interessieren.

Abwägung:
Im Rahmen der Planung wurden bereits umfangreiche faunistische Untersuchungen (Vögel, Reptilien, Bienen und Wespen, Falter, Fledermäuse) angestellt. Ausgleichsquartiere sollen im Landschaftspark, in der Wuhlheide und an diversen Bestandsgebäuden entstehen. Weitere Untersuchungen werden im Zuge der Abrissarbeiten vorgenommen. Der dabei ggf. ermittelte zusätzliche Ausgleichsbedarf wird durch geeignete Maßnahmen im Rahmen der ökologischen Baubegleitung umgesetzt.

Stellungnahme:
1) Die geplanten Grünflächen in diesem Entwurf B 9-15a, Bezirk Treptow-Köpenick von Berlin, Ortsteil Johannisthal, werden gegenüber der baulichen Masse, im Wohn- und Gewerbequartier als zu gering eingeschätzt.
2) Extensive Dachbegrünung mit z.T. Solar-Anlagen im geplanten B9-15a(Entwurf)..., sind zu begrüßen, reichen jedoch leider nicht aus zur Verbesserung des Stadtklimas.
3) Schöne Dachgärten, schöne Vorgärten, schönes Wohn- und Firmengrün und schönes Verkehrsgrün sind nicht erst seit der Corona-Pandemie, durch diverse wissenschaftliche Studien belegt, enorm wichtig für die Gesundheit von Mensch und Umwelt.
4) Zu dichte Bebauung und zu wenig Grünflächen, wie in diesem B-Plan 9-15a(Entwurf)..., schaden der Gesundheit von Mensch und Umwelt.
5) 1m² Grünfläche pro Mensch (barrierefrei und generationsübergreifend) auch in diesem B-Plan 9-15a (Entwurf)..., sind zu wenig für die Gesundheit von Mensch und Umwelt. Auf 1m² hat vielleicht gerade mal ein Hamster Platz. Aber selbst dem würde es zu eng werden.
6) Positive Alternativen für die Gesundheit von Mensch und Umwelt, nicht nur in diesem B-Plan 9-15a (Entwurf)..., sind mehr schöne, geplante, gestaltete, gepflegte und z.T.

Sensor

naturbelassene Grünflächen, wie z.B. schöne, interessante, gepflegte Dachgärten. Schönes, neues Wohngrün u.a. schön geplante, gestaltete, helle, große und gepflegte Wohn- und Gewerbehöfe mit Spielflächen (barrierefrei und generationsübergreifend), unter Berücksichtigung von erhaltenswerten Baum- ,Gehölz- und Gebäudebestand, verbessern die Wohn-, Lebens- und Arbeitsqualität der Menschen.

- Verkehrsgrün z. B. Straßenbaumscheiben mit Rasen-, Rosen - oder individuell begrünt und Holzbegrenzung der Straßenbaumscheiben im B-Plan 9-15a(Entwurf), in runder oder eckiger U-Form zum Sitzen, z.T. (aber nicht zum Fahrradabstellen, Fahrradabstellung nur außerhalb von Baumscheiben), verbessern ebenfalls das zukünftige Wohn- und Arbeitsumfeld und das Wohlbefinden.
- Schöne, individuell gestaltete und gepflegte Balkongärten (keine sogenannten "Laubengänge", bekannt in Vorstadtslums anderen Ortes weltweit...eher unangenehmes als angenehmes Wohngefühl) sind wichtig für das angenehme Wohngefühl und für die Gesundheit von Mensch und Umwelt, nicht nur in diesem B-Plan 9-15a(Entwurf)...
- Schöne Vorgärten, schöne Dachgärten, schöne Wohn- und Firmengärten, im B-Plan 9-15a (Entwurf)...sind wichtig beim Wohnen und Arbeiten, für die Gesundheit von Mensch und Umwelt .

7) Die gebrauchte Erde der schönen individuellen Balkongärten und Zimmerpflanzen im Wohn- und Gewerbequartier im Neuen Stadtquartier Am Segelfliegerdamm, B-Plan 9-15a (Entwurf)..., könnten eventuell z. B.in extra Tonnen gesammelt und z. B., so Kapazitäten vorhanden sind, in Kompostieranlagen, wie z. B. in Schöneiche bei Berlin, recycelt und im Grünanlagenbau wieder verwendet/verbaut werden.

8) Das an den B9-15a (Entwurf)..., angrenzende LSG Landschaftspark Johannisthal (ehem. Flugplatz) wird nicht ausreichen für die Erholung der gegenwärtigen und zukünftigen Bewohner*innen vom B-Plan 9-15a (Entwurf)...

- Zu dichte Bebauung und zu wenig Grünflächen sind ein starkes Defizit für die Gesundheit von Mensch und Umwelt.
- Ausgleichen/ Einklang von Grüner-, Blauer und Grauer Infrastruktur sind auch im B-Plan 9-15a (Entwurf)... notwendig für eine hohe Lebensqualität.

9) Zu dichte Bebauung, wie im B-Plan 9-15a (Entwurf)..., W1, W3, W4, W5, W6, W7 und GE1, GE2, GE3, GE4 mit zu wenig geplanten schönen Grünflächen und zu wenig Luft und Licht, erhöhen Lärm und gefährden zwangsläufig die Gesundheit der Menschen, die dort zukünftig wohnen, arbeiten und leben sollen/können/wollen (evtl.).

Abwägung:

Zu 1): Durch die unmittelbare Lage am Landschaftspark Johannisthal ist die Versorgung der Fläche mit wohnungs- und siedlungsnahem Grün sehr gut. Mit der Festsetzung zweier öffentlicher Grünflächen (davon 1 Spielplatz) sowie von acht Pflanzbindungsflächen wird auch innerhalb des Quartiers eine hohe Durchgrünung erreicht. Mit einer GRZ von 0,4 (40% des Grundstücks dürfen mit Hauptanlagen überbaut werden) kann zudem ein großer Anteil an privaten Freiflächen geschaffen werden. Viele dieser Maßnahmen lassen sich allerdings noch nicht im städtebaulichen Konzept des Büros FPB erkennen, da sie erst im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eingeflossen sind.

Zu 2): Neben den unter 1) aufgeführten Grünfestsetzungen und der angesprochenen Dachbegrünung sind gemäß Bebauungsplan fensterlose Fassaden ab 100 m² zu begrünen. Auch sollen die Festsetzung zur Dachbegrünung dahingehend geändert werden, dass in Gewerbegebieten Dächer vollständig zu begrünen sind, wenn keine technischen Anlagen oder Belichtungsflächen auf ihnen errichtet werden (Begrenzung auf maximal 50% der Dachfläche). Dies wirkt sich besonders positiv aus, da große Dachflächen typisch für Gewerbegebiete sind.

Zu 3): Kenntnisnahme (keine Anregung zum Planinhalt)

Zu 4): Mit Ausnahme des WA 2.2 liegt die Grundflächenzahl (überbaubare Grundstücksfläche) im Rahmen der Orientierungswerte nach § 17 BauNVO. Die Geschossigkeit überschreitet – auch aus Gründen des Schallschutzes hingegen die Bebauung der Umgebung um ein bis zwei Vollgeschosse. (*s. auch Abwägung zu 1)*).

Zu 5): Die zitierten 1 m² beziehen sich auf die zu schaffenden öffentlichen Spielflächen je Einwohner (EW). Da nicht alle Einwohner Spielplätze nutzen und selbst alle Kinder dies nicht

zeitgleich tun, ist der Versorgungsrichtwert ausreichend. Auf die Erforderlichkeit der bauordnungsrechtlich zusätzlich erforderlichen Spielplätze (4m² / WE) wird hingewiesen. Hingegen sollen Planungen 6 m² wohnungsnahes Grün / EW und 7 m² siedlungsnahes Grün / EW nachgewiesen werden, wobei Grünflächen im Umfeld (500 m bzw. 1500 Radius) berücksichtigt werden können. Diese rechtlich nicht verpflichtenden Werte werden in der Planung eingehalten (*s. auch Abwägung zu 1*)).
Zu 6): Kenntnisnahme
Die Gliederung und Gestaltung von Verkehrsflächen sowie die individuelle Bepflanzung von Balkonen gehört nicht zum Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Die zitierten Laubengänge oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung dienen dem Schutz vor Gewerbe- oder Sportlärm. Eine Bepflanzung ist sicher möglich, wird aber im Bebauungsplan nicht festgesetzt.
Zu 7): Regelungen zum Umgang mit gebrauchter Pflanzerde gehören nicht zum Regelungsinhalt eines Bebauungsplans.
Zu 8): Gemäß Umweltatlas Berlin weist die Versorgungsfunktion des Landschaftsparks noch Kapazitäten auf, da in dessen Umfeld gegenüber der anfänglichen Planung deutlich weniger Wohnungen entstanden sind. In der Eingriffs- / Ausgleichsbewertung des Bebauungsplans wird dargelegt, dass insgesamt eine positive Eingriffsbilanz erreicht wird, da es sich bei der Fläche um ein ehemals industriell genutztes, stark versiegeltes Areal handelt.
Zu 9): Das Ziel war die Ermöglichung eines Wohnquartiers mit einem ausgewogenen Verhältnis zwischen Bau-, Erschließungs- und Freiflächen. Es sei darauf hingewiesen, dass weniger dicht gebaute Quartiere nicht zwangsläufig nachhaltiger sind. In diesen ist der Erschließungsaufwand und das Maß der zurückgelegten Wege i. d. R. deutlich höher.

Stellungnahme:
Es ist nicht erforderlich, wertvoll eingestufte Altbäume in künftig verbleibenden Flächen zu fällen, nur weil der Boden darunter schadstoffbelastet ist. Der Baum kam damit während seiner Ansiedlung und Leben klar und auf dem Gebiet des Baumes und Wurzelumfang wird nach Planung nicht gebaut. Während der Bauphase kann der Baum mit geeigneten Maßnahmen (Verbretterung) vor Beschädigungen durch Bautätigkeit geschützt werden.
Bitte bedenken Sie, dass je Baum ein erheblicher m²-Anfall von Laub besteht, welcher Stickstoff bindet und Sauerstoff produziert. Ersatzbäume erreichen diese Kubikmeter erst in der nächsten Generation Mensch. Sie wollen aber sofort ca. 3.400 Menschen an diesem Ort ZUSÄTZLICH wohnen und ATMEN lassen.
Allein das ist doch bitte ein Grund, um die Planung hier günstig zu verändern - zugunsten Mensch und Baum und Vögel.

<u>Abwägung:</u>
Ein Erhalt eines Großteils der bestehenden Bäume ist aufgrund notwendiger umfänglicher Altlastensanierungen, für Niveauanhebungen zur Gewährleistung der gemäß Berliner Wassergesetz erforderlichen Regenwasserversickerung im Gebiet und aus Gründen der Gebietserschließung nicht möglich. Weitere Bäume befinden sich in unmittelbarer Nähe von zu beräumenden Gebäuden, sodass sie ebenfalls voraussichtlich nicht erhalten werden können. Sollte sich wider Erwarten ein Erhalt einzelner erhaltenswerter Bäume – etwa im historischen Eingangsbereich – später als möglich erweisen, soll dies im Rahmen der Flächenvermarktung durch den Entwicklungsträger vertraglich gesichert werden. Gleichzeitig setzt der Bebauungsplan aber fest, dass mindestens 404 Laubbäume mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen sind. Auf die Geltung der Berliner Baumschutzverordnung wird hingewiesen

Stellungnahme:
Leider müssen wir wiederholt feststellen, dass die Vermeidung von arten- und naturschutzrechtlichen Verbotstatbeständen bei der Planung des neuen Stadtquartiers erst gar nicht in Erwägung gezogen wurde. Dabei sind die Verfahrensschritte Vermeidung und Minderung vor Ausgleich abzuarbeiten und ausreichend zu begründen.
Erhalten bleiben lediglich Teile weniger Altbauten, welche jedoch artenschutzrechtlich wenig Bedeutung haben, außer das gewerbliche Bestandsgebäude am Groß-Berliner Damm. Von

14 Höhlenbäumen sollen lt. Karte „Wertvolle Biotop- und Vegetationsstrukturen“ nur drei erhalten bleiben. Hinzu kommt, dass es erneut vor kurzem auf dem Gelände gebrannt hat und somit unklar ist, was von den ehemals kartierten Niststätten noch vorhanden ist und ob bei dem Brand Tiere getötet wurden oder zu Schaden kamen.
Auch wenn umfangreiche Bodensanierungen stattfinden müssen, scheint es zumindest möglich zu sein, Teile von Bestandsgebäuden und Bäume zu erhalten. Demzufolge sollte es auch möglich sein, artenschutzrelevante Strukturen zu erhalten. Somit können auch Teile von Gebäuden so umgebaut werden, dass sie weiterhin Niststätten für die vorkommenden Gebäudebrüter, besonders für Fledermäuse, zur Verfügung stellen, da Fledermäuse bekanntermaßen neue Quartiere nur verzögert annehmen. Aber auch Mauersegler sind äußerst standorttreu und suchen noch lange nach den ihnen bekannten Strukturen, auch wenn die Gebäude bereits längst abgebrochen sind.

Abwägung:
Die möglichen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung wurden geprüft. Im Umweltbericht gemäß Anlage 1 zum BauGB ist dargelegt, dass der Gebäudebestand aufgrund des schlechten baulichen Zustandes sowie teilweiser Belastung mit Schadstoffen und der Baumbestand aufgrund der erforderlichen Altlastensanierung und der Geländeanpassungen zur Gewährleistung der Vor-Ort-Versickerung nur in sehr geringem Umfang Teilen erhalten werden kann.
Die Entscheidung, welche Gebäude erhalten werden sollen, erfolgte in Abstimmung mit den Berliner Denkmalschutzbehörden. Die gemäß Gebäudebrüter-Verordnung (Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten
vom 3. September 2014) im Rahmen der Planumsetzung zu schaffenden Artenschutzmaßnahmen in Form von Nisthilfen für Vogelarten und Fledermäuse werden sowohl an Bestandsgebäuden als auch an Neubauten vorgenommen. Der Bauherr wird hierfür eine ökologische Baubegleitung einsetzen. Es sei darauf hingewiesen, dass sich die Fläche in privatem Eigentum befindet und die Eigentümer für die Sicherung des Grundstückes zuständig sind.
Ein Erhalt weiterer Gebäude erscheint nach derzeitigen Erkenntnisstand aufgrund der o. g. Gründe nicht möglich. Bezüglich des Baumerhalts wurde im Bebauungsplanverfahren von einem Worst case-Szenario ausgegangen, um die Möglichkeit eines maximalen Ausgleichs im Geltungsbereich zu prüfen. Ob zusätzliche Bäume erhalten werden können, wird sich im Rahmen der Planumsetzung und bei genauer Kenntnis der Bodenbelastung zeigen. Ein maximaler Erhalt liegt auch im Interesse des Plangebers, dies wurde durch die Anrechenbarkeit von Bestandsbäumen auf die Verpflichtung zur Baumpflanzung berücksichtigt.
Hinweis: Die europarechtlich begründeten artenschutzrechtlichen Gebote unterliegen nicht der Abwägung, die notwendige Kompensation muss von der zuständigen Fachbehörde anerkannt werden.

Stellungnahme:
Der vorhandene Schornstein (im Hintergrund des nebenstehenden Fotos) z. B. könnte statisch gesichert, ggf. saniert und als Artenschutzturm umgebaut werden. Genauso könnte der kleine Turm zu einem Sperlingshaus, ggf. auch für andere Arten, saniert und umgebaut werden.

Abwägung:
Beide Anlagen sind nicht als Denkmal geschützt und es gibt keine Beschlüsse der Fachbehörden zum Erhalt dieser baulichen Errichtungen. Da sich diese auf Flächen in privatem Eigentum befinden, obliegt es dem Eigentümer die Entscheidungen zum Erhalt und zur Nachnutzung zu treffen. Sofern dennoch eine Beseitigung des Turmes erfolgen sollte, gilt der o.g. Hinweis mit der Folge, dass die artenschutzrechtlichen Auswirkungen zu ermitteln und zu kompensieren sind.

senSW

Stellungnahme:
Das wäre sinnvoller, als zu versuchen, sämtliche notwendigen Niststätten an den viel zu dünnen Bäumen im LSG Ehem. Flugfeld Johannisthal, Westfuge Kammer 15 und 19, aufzuhängen. Zumal es in der Unterlage „Kompensationsmaßnahmen durch Nist- und Fledermauskästen“ heißt
„Keine Nutzung von Bäumen mit tief reichender Beastung, da diese leicht zu erklettern sind und die Kästen entfernt oder beschädigt werden können.“
Trotzdem enthält die Unterlage Fotos von solchen Bäumen, s. Foto 3 - 5, 11, 14 – 19, 26, 41, 42, 44, 46. Diese Ausgleichsmaßnahme lehnen wir ab, auch weil einige Bestandsgebäude erhalten bleiben und somit auch dort Nistkästen aufgehangen werden können.

Abwägung:
Die Eignung der Bäume im Landschaftspark zur Anbringung von Nistkästen wird überarbeitet. Die zitierten - als nicht geeignet bewerteten – Bäume werden aus dem Gutachten genommen. Es wird zudem die Anbringung von Nistkästen auch an Bestandsgebäuden im Umfeld des Geltungsbereichs angestrebt. Dies trifft vor allem auf die Fledermaushöhlen zu, da drei der vier nachgewiesenen Arten Gebäude als Quartier vorziehen.
Hierzu finden derzeit Prüfungen und Gespräche statt. Auch ist vorgesehen, bei der vom Plangeber durchzuführenden Sanierung der Gebäude auf der Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte und sonstige soziale Nutzungen“ Fledermausquartiere in den Gebäuden zu schaffen.

Stellungnahme:
Hinzu kommt, dass in der Begründung steht, dass keine Quartiere nachgewiesen wurden. Das ist nur deshalb so, weil nicht alle Gebäude ausreichend untersucht werden konnten und jetzt nach dem Brand sind sicherlich zusätzlich Quartiere vernichtet worden. Aber auch potenzielle Quartiere müssen mind. 1:2 ausgeglichen werden. In der Begründung auf S. 75 steht jedoch nur ein Ausgleich von 1:1. Das lehnen wir ab, da wie bereits oben erwähnt Fledermäuse neue Quartiere nur verzögert und oft erst Jahre später annehmen. Daher müssen ihnen ausreichend viele neue Quartiere angeboten werden, um die Annahmewahrscheinlichkeit zu erhöhen. Unser Vorschlag ist, wie oben bereits erwähnt, der Umbau des vorhandenen Schornsteins oder eines anderen Gebäudeteils zu einem Artenschutzturm. Die Anbringung von Fledermauskästen an den jungen, tiefreichend beasteten und z. T. noch sehr dünnen Bäumen im LSG Ehemaliges Flugfeld Johannisthal lehnen wir ab.

Abwägung:
Im Umweltbericht wird auf die Notwendigkeit der Nachkartierung bei Gebäuden vor Abriss und die Regelung außerhalb des Bebauungsplanverfahrens entsprechend der Gebäudebrüter-Verordnung hingewiesen.
Der Kompensationsansatz von 1:1 für potenzielle geeignete, jedoch nachweislich nicht genutzte Quartiere (Baumhöhlen) wurde mit der zuständigen obersten Naturschutzbehörde abgestimmt. Für genutzte Quartiere würde eine Kompensation im Verhältnis von 4:1 erfolgen.
Es erfolgt eine nochmalige Eignungsüberprüfung der Bäume. Es werden keine Fledermauskästen an jungen, tiefreichend beasteten Bäumen im Landschaftspark angebracht.

Stellungnahme:
Die Verbesserung von Nahrungshabitaten als Ersatz für den Verlust von Niststätten (Grünspecht) erkennen wir nicht an, da dies keinen adäquaten Ausgleich darstellt.

Abwägung:
Der Grünspecht nutzt, wie im Umweltbericht dargestellt, wechselnde Niststätten. Wie die Kartierungen von 2017 und 2019 zeigten, nutzt der Grünspecht auch die Pappeln im Landschaftspark. Nur einmal (2018) wurde er in einem Höhlenbaum im Geltungsbereich des Bebauungsplans nachgewiesen. Zudem nimmt der Grünspecht Nistkästen als Ersatz nicht an. Da in diesem Fall bezüglich der Niststätten nachgewiesene Ausweichmöglichkeiten im Landschaftspark bestehen, wurde in Abstimmung mit dem bezirklichen Umwelt- und Naturschutzamt als Kompensation die Verbesserung des Nahrungsangebotes vorgesehen.
Stellungnahme

Die erneute und wiederholte Aufwertung innerhalb der Westfuge für Bluthänfling, Grünspecht und Zauneidechsen lehnen wir ab. Wir haben bereits in der Vergangenheit immer wieder darauf hingewiesen, dass die Flächen des LSG mehrfach mit Ersatzmaßnahmen überplant wurden. Wir lehnen weitere derartige Planungen ab, da die durchzuführenden Maßnahmen Erhaltungsmaßnahmen darstellen, welche gemäß LSG-VO und den bereits in der Vergangenheit auferlegten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen als stetig notwendig und ohnehin durchzuführende Maßnahmen zur Offenhaltung der Landschaft anzusehen sind. Da jedoch ohnehin notwendige pflegerische Maßnahmen nicht durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ersetzt werden dürfen, lehnen wir die in der Begründung auf S. 73 genannte Maßnahme für den Bluthänfling, Grünspecht und Zauneidechsen ab. Lt. BNatSchG dürfen auf Flächen, die bereits einer anderen Verpflichtung oder Förderung unterliegen, keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden.

Abwägung:
Im Nordteil der Westfuge wurden bisher keine Artenschutzmaßnahmen durchgeführt. Die Maßnahmen für Zauneidechsen und den Bluthänfling beziehen sich auf die Randbereiche der Fuge. Die geplanten Kernhabitate liegen damit außerhalb der Trockenrasenentwicklungsflächen, welche nur als Verbindungshabitate genutzt werden sollen. Weitere Maßnahmen sind nicht vorgesehen.
Hinweis: Es liegt kein grundsätzlicher Widerspruch vor, wenn eine Fläche als Ausgleichsmaßnahme für mehrere Arten dient, da auch in der Natur mehrere Arten in einer Fläche vorkommen.

Stellungnahme:
Hinzu kommt, dass die Flächen des LSG bereits jetzt stark von Naherholungssuchenden frequentiert sind und diese bei Bebauung noch weiter exponential [ell] zunehmen wird. Zauneidechsen benötigen div. möglichst flächendeckende Versteckstrukturen (Gebüsche, Hochstauden, Holz-/Reisig-/Steinstrukturen, vor allem Nagerbauten, etc.), aber auf der Fläche sollen nur ein paar Holzstrukturen und offene Sandlinsen ohne Winterquartierseignung oberflächlich ausgebracht werden. Diese Strukturen, vor allem die Eiablageplätze, würden bei der bestehenden und zunehmenden hohen Frequentierung besonders in den Sommermonaten und vor allem nachts durch Vandalismus immer wieder zerstört werden. Die Fläche müsste demzufolge gegen Vandalismus und zum Schutz vor Katzen, da die Zauneidechsen bei den wenigen Strukturen wie auf dem Präsentierteller liegen, mit einem 2 m hohen Stabmattenzaun mit nach außen abgewinkeltem Abschlusselement abgegrenzt werden, was den Zielen des LSG widerspricht. Nagerbauten sind auf der Fläche kaum vorhanden. Die Anlage eines adäquaten Zauneidechsen-Habitats mit Bodeneingriff als Winterquartier und Zaun würde einen Eingriff ins LSG darstellen und bedürfte einer Ausnahmegenehmigung nach §67 BNatSchG. Wir lehnen diese CEF-Maßnahme ab und erwarten die Kompensation auf der Bauvorhabenfläche. Dass das geht, zeigt der B-Plan 5-91 Metropolitan-Park.

Abwägung:
Die Kernhabitate für die Zauneidechsen haben schon jetzt eine Winterquartierseignung, da sie durchwegs auf sandigem, tief grabfähigem Boden liegen. Die Sandlinsen erhöhen den Anteil von offenem Boden weiter. Es werden jedoch zusätzliche Winterquartiere angelegt. Die gesamten Kernhabitate werden in Abstimmung mit dem bezirklichen Umwelt- und Naturschutzamt dauerhaft durch Wildschutzzäune gegen Vandalismus geschützt. Dies wird in einer Verwaltungsvereinbarung zur Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen mit dem Bezirk gesichert.

Scan BW

Stellungnahme:
Brutvögel, wie der Fitis sollen durch Aufwertung von Flächen, weit entfernt vom Eingriffsgebiet, ausgeglichen werden, obwohl die Ansiedlung weiterer Brutpaare dort fraglich ist. Hinzu kommt, dass die Ausgleichsflächen als LSG bzw. NSG ausgewiesen werden sollen und somit die Pflege und der Erhalt der Flächen ohnehin vom Land Berlin durchgeführt werden müssen. A- und E-Maßnahmen sind zwar auch in Landschaftsschutzgebieten möglich, jedoch dürfen diese die sowieso notwendigen Maßnahmen zum Erhalt des Schutzgegenstands nicht ersetzen. Das wäre u. E. hier jedoch der Fall, was wir ablehnen.
Festlegungen bzgl. Monitoring fehlen.

Abwägung:
Zur Eignung der Ausgleichsflächen in der Wuhlheide für den Fitis liegt ein faunistisches Fachgutachten vor, sie wurde zudem durch die oberste und untere Naturschutzbehörde bestätigt. Zum Zeitpunkt der Umsetzung der A- und E-Maßnahme besteht kein Schutzstatus für die Flächen, zudem gehen die speziellen Gehölzpflanzungen für den Fitis über übliche Pflege – und Entwicklungsmaßnahmen in Schutzgebieten hinaus, bzw. ergänzen diese. Ein Widerspruch zwischen späterer eventueller Schutzgebietsausweisung und den Kompensationsmaßnahmen lässt sich nicht erkennen.

Stellungnahme:
Die nicht überbaubare Fläche, welche an den Sportplatz der Westfuge des LSG Ehemaliges Flugfeld Johannisthal angrenzt, ist im städtebaulichen Konzept (Flyer) immer noch mit Stellplätzen für Pkw belegt. Auch wenn das in der B-Plan-Zeichnung anders aussieht, sollte diese Fläche besser als Puffer und für den notwendigen Ausgleich für Zauneidechsen, Heuschrecken, Tagfalter und Hautflügler, welche auf der Planfläche vorkommen genutzt werden.
Ein solcher Puffer wäre auch östlich dieser Fläche, wo die Bebauung lt. städtebaulichem Konzept bis an die Grenze des LSG heranrückt, notwendig, um keine Ausnahmegenehmigung nach §67 BNatSchG erforderlich zu machen. Denn die Wirkungen einen Bauvorhabens angrenzend an ein Landschaftsschutzgebiet sind genauso ausnahmepflichtig, wie ein Bauvorhaben innerhalb eines LSG. Lt. Planzeichnung ist dort eine nichtüberbaubare Fläche mit unbekannter Größe eingezeichnet. Daher ist unklar, was tatsächlich realisiert wird. Das muss geprüft werden.

Abwägung:
Maßgeblich sind die Festsetzungen des Bebauungsplans, mittels derer das städtebauliche Konzept von 2017 fortgeschrieben bzw. konkretisiert wird.
Vorgesehen sind durchgängige Flächen mit Pflanzbindungen als Pufferzone zum Sportplatz und zum Landschaftspark hin (westl. zum Sportplatz Gehölzfläche gemäß Bestand, östlich am Landschaftspark Strauchpflanzungen sowie Trockenrasenerhalt und -entwicklung). Grundsätzlich ist die Errichtung von Stellplätzen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn dabei die Festsetzungen zur GRZ, zu Baumpflanzungen und zur Regenwasserversickerung eingehalten werden. Die Entscheidung hierüber obliegt den künftigen Bauwilligen.

Stellungnahme:
Trotz arten- und naturschutzrechtlicher Belange und unzureichend vorhandener Ausgleichsflächen werden die Planungen wieder bis aufs Maximum ausgereizt und vor allem trotz Tiefgaragen unzählige oberirdische Stellplätzen geplant, obwohl das 2018 beschlossene Mobilitäts-Gesetz besagt, dass „Fahrräder und öffentliche Verkehrsmittel in der Verkehrsplanung Berlins künftig vorrangig vor dem Autoverkehr zu behandeln“ sind.

Abwägung:
Der konstruierte Widerspruch kann nicht nachvollzogen werden. Unter Berücksichtigung der Lage im Stadtgebiet und der Anbindung ans öffentliche Verkehrsnetz sollen auch private Stellplätze errichtet werden dürfen. Dabei dürfte es als unstrittig gelten, dass mit der Umsetzung der Entwicklungsmaßnahme auch erhebliche Verbesserungen der ÖPNV-Anbindung einhergegangen sind (Bus- und Tramlinien, S-Bahnanschluss). Weitere Verbesserungen

sind Gegenstand von sektoralen Planungsüberlegungen. Der Radverkehr hat ebenfalls besondere Berücksichtigung gefunden, u.a. durch die Entwicklung von neuen Wegeverbindungen zwischen dem Segelfliegerdamm und dem Landschaftspark.

Stellungnahme:
Ein tatsächlich sinnvoller und funktionaler Schritt, auch zur Schaffung gesunder Arbeits- und Lebensverhältnisse, wäre, das Quartier und die Freiräume nach dem bereits erwähnten Animal Aided Design zu gestalten, wie es das BfN im Sinne der Strategie zur Biologischen Vielfalt vorgibt.

Abwägung:
Dem Hinweis wird nicht gefolgt.
Die Festsetzung zielt vor allem auf die Begrünung großer – oft fensterloser – Gewerbebauten ab. Eine generelle Festsetzung begrünter Fassaden wird abgelehnt, da die damit verbundenen Eingriffe in die privaten Belange und die Belange des Denkmalschutzes nicht begründbar wären.

Stellungnahme:
Die Überdeckung der Tiefgaragen wird leider wieder nur mit 0,6 m statt mit 0,8 m textlich festgesetzt (TF 31). Dabei sind mind. 0,8 m Überdeckung notwendig, um wenigstens Sträucher oder kleine Bäume, wie Obstbäume, pflanzen zu können, da diese entsprechend tief wurzeln und eben die 0,8 m als Halt brauchen. Mit einer geringeren Deckung können gerade mal, wenn gewollt, Wiesen oder Blumenbeete angelegt werden. Da diese lt. TF 31 „gärtnerisch“ angelegt werden sollen, rechnen wir zudem mit einer geringen Biodiversität und artenschutzrelevanten Eignung. Das lehnen wir ab.
In Anbetracht der Lage sollten nicht nur die Flächen mit Pflanzbindung, sondern alle öffentlich begrünten Flächen mit heimischen, standortgerechten Pflanzen, entsprechend der Pflanzliste angelegt und gestaltet werden.

Abwägung:
Dem Hinweis wird teilweise gefolgt.
Die textliche Festsetzung wird dahingehend angepasst, dass die Überdeckungshöhe nun mindestens 0,8 m beträgt.
Von der Festsetzung zur gärtnerischen Gestaltung der Flächen wird jedoch nicht abgesehen. In Abhängigkeit von der Qualität der gärtnerischen Gestaltung, die durch die Festsetzung einer um 20 cm erhöhten Erdüberdeckung deutlich gesteigert werden kann, eignet sich auch eine gärtnerisch gestaltete Fläche bedingt zur Steigerung der Biodiversität und im Sinne des Artenschutzes. Zudem wird darauf verwiesen, dass sich mit dem Landschaftspark Johannisthal (Landschafts- und Naturschutzgebiet) und den daran angrenzenden Pflanzbindungsflächen im Geltungsbereich die Gegebenheiten zum Erhalt der Biodiversität und das Vorliegen umfangreicher Flächen mit artenschutzrelevanter Eignung bestehen.

Stellungnahme:
Ein angepasstes Lichtkonzept zu Gunsten der Gesundheit der Menschen, der Insekten und anderer Tiere kann gemäß §9 (1) Nr. 24 BauGB textlich festgesetzt werden. Dabei sollte auf folgende Parameter geachtet werden.
Abblendung unter der Horizontalen; möglichst niedrige Anbringung; nur die wirklich notwendige Fläche beleuchten; Einsatz von Abschalt- bzw. Dimmungstechnologie; Lichtfarbe warmweiß-gelb < 3.000 Kelvin im Außenbereich besser < 1.700 Kelvin; Spektrum ideal 540 – 700 nm; keinerlei UV- oder Infrarot-Anteile; ggf. Verwendung von Amber-LED (verträglicher für Menschen – Melatonin); Oberflächentemperatur < 60° C, geschlossenes Gehäuse.

Abwägung:
Die Festsetzung eines Lichtkonzeptes auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB soll nicht erfolgen. Dem Vorhabenträger werden die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Kenntnis gegeben und zur Umsetzung empfohlen. Sofern der Bundesverordnungsgeber eine entsprechende Rechtsverordnung erlässt, gilt § 41a Abs. 1 BNatSchG, der zu beachtende Regelungen für die Außenbeleuchtung enthält.

SENSEN

Stellungnahme:
Das Versickerungsgutachten macht deutlich, welche Probleme bei der vollständigen Versickerung des Regenwassers bestehen. Zugleich werden von der zulässigen Abflussmenge in die öffentliche Kanalisation vom Plangeber nur 23 % genutzt. Der Rest bleibt unberücksichtigt. Angesichts des Umstandes, dass derzeit Regenwasser, soweit bekannt, vollständig eingeleitet wird, wird dringend eine bedarfsorientierte Öffnungsklausel verlangt, die einen Überlaufabfluss in den TF 38 und 39 bis zur Menge der ungenutzten 165 l/s zulässt.

Abwägung:
Der Anregung wird nicht gefolgt.
Aus stadtklimatischen Gründen sowie für die Grundwasserneubildungsrate ist anfallendes Regenwasser zu versickern. Dies gibt – sofern eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist – das Berliner Wassergesetz vor. Die Festsetzung ist zugleich eine Maßnahme, die dem Klimawandel entgegenwirkt (§ 1a Abs. 5 BauGB).

Stellungnahme:
Es wird darauf hingewiesen, dass die Flächen der Grünfuge unter Umständen durchaus als Versickerungsfläche für die Baugebiete herangezogen werden müssen. Insbesondere angesichts der Ausweitung der für die Versickerung erforderlichen Flächen in der aktuellen Fassung des Fachgutachtens ist die Formulierung »soll nicht primär ... herangezogen werden« irritierend und sollte zusammen mit der Einleitung entfallen.

Abwägung:
Der Anregung wird nicht gefolgt.
Die Aussage im Gutachten ist eindeutig: Die Versickerung des Regenwassers ist im Regelfall auf den Baugrundstücken außerhalb der Grünfuge zu gewährleisten. Diese kann aber in seltenen Ereignissen Überlauffunktionen übernehmen, um Schaden an anderer Stelle zu vermeiden.

Verfahren

Stellungnahme:
Ich lehne den vorliegenden Bebauungsplan klar ab. Das wichtigste Argument meiner Ablehnung betrifft das Verfahren selbst, das es offensichtlich zulässt, dass eine Erbengemeinschaft jahrzehntelang denkmalgeschützt eingestufte Bauten verfallen lässt und nun durch die Hintertür dem Verfall nachträglich zugestimmt wird und eine Wertsteigerung kaum ermesslichen Ausmaßes durch den hier vorgeschlagenen Weg eingeleitet wird. Dass es in Berlin möglich ist, den Flächennutzungsplan zum Nutzen privater Eigentümer umzuwandeln ist unverständlich und hinterlässt ein "Geschmäckle" ... Intransparenz und Bestechlichkeiten könnten damit Tür und Tor geöffnet sein.
In diesem Verfahren gibt es aber nicht nur dieses "Geschmäckle" bezüglich der Erbengemeinschaft, sondern darüber hinaus gegenüber der gesamten Arbeit der Berliner Stadtentwicklung. Die Denkmalpflege ist weisungsgebunden und hat im Endeffekt keinerlei Handhabe im Falle derartiger Eigentümer, die willentlich die Bauten nicht pflegen und erhalten wollen (weil angeblich nicht im Rahmen des Zumutbaren) zu begegnen. Die Vernichtung des denkmalgepflegten baulichen Bestands (Brände, bspw. am 21.05.2021) liefern hier ein weiteres "Geschmäckle". Wie in der Begründung zum Entwurf, S. 14 dargelegt ist, kann die Austragung aus der Denkmalliste erst dann erfolgen, wenn durch Umbau oder Abbruch keine hinreichende Denkmalsubstanz mehr vorhanden ist. Dieses Konzept wird seit knapp zwei Jahrzehnten für diesen Standort politisch forciert, wenn nicht sogar gefördert. Die einstige Listung als Denkmalensemble und Einzeldenkmale geschah nicht aus Willkür, sondern weil deren Erhalt im Interesse der Allgemeinheit lag und liegt. Richtig ist, dass Berlin Wohnungen benötigt – allerdings nicht auf Kosten der denkmalgeschützten Ensemble und Bauten. Hier muss politisch ein anderes Verfahren angesetzt werden und es muss durchgesetzt werden, dass Eigentümer ihr Eigentum pflegen. Dass es hinreichend Umnutzungsmöglichkeiten für große Hallen – gerade für Gewerbenutzung, die ja im vorliegenden Bebauungsplan auch

vorgesehen ist – gibt, ist anhand zahlreicher Beispiele gut belegt. Sehr geehrter Herr Scheel, in Ihrem Anschreiben an die Berlinerinnen und Berliner sprechen Sie ausschließlich positiv über das geplante Projekt. Ich kann Ihnen diese einseitige Sicht als Vertreter der Linke und dazu u.a. mit einem Philosophie-Studium nicht abnehmen. Das ist keine Erfolgsstory, sondern möglicherweise der erste Schritt in Richtung Vetternwirtschaft, Bestechlichkeit etc. Noch ist es nicht zu spät, das Vorhaben zu ändern. Wagen Sie diesen Schritt!

Abwägung:
Die Fläche befindet sich in privatem Eigentum. Somit ist auch das Verwertungsinteresse der Eigentümer zu berücksichtigen und mit allen weiteren Belangen abzuwägen. Die Einbindung der Eigentümer in die Planungsüberlegung stellt keinen verfahrensrechtlichen Widerspruch dar, sondern dient der Klärung der Umsetzung öffentlicher Belange (vgl. § 1 Abs. 6 und 7 BauGB). Primäres Ziel des Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Sicherung von stark benötigten Wohnbauflächen unter Beachtung der daraus resultierenden Folgebedarfe.
Die Darstellung, dass die Berliner Denkmalpflegebehörden weisungsgebunden seien, ist nicht korrekt. Vielmehr entscheiden die Denkmalschutzbehörden in eigener Zuständigkeit und unabhängig von Stadtentwicklungszielen und von der verbindlichen Bauleitplanung. Letztere hat hingegen die Vorgaben des Denkmalschutzes zu berücksichtigen. Dies ist im Aufstellungsverfahren auch erfolgt. Die Darstellung, dass die Anpassung der Denkmalliste und Denkmalbereichs erst nach erfolgtem Abbruch der bereits 2015 von den Berliner Denkmalschutzbehörden aufgegebenen Gebäude erfolgen kann, ist dabei folgerichtig. Solange diese Gebäude noch bestehen, behalten sie trotz Aufgabe ihren Denkmalstatus und können nicht ohne Zustimmung der Denkmalschutzbehörden abgetragen werden. Die Entscheidung zur Aufgabe erfolgte auf Grundlage tiefgehender Untersuchungen und Plausibilitätsprüfungen.
Mit Ausnahme der Hallen 52 und 53 befindet sich der gesamte Denkmalbereich innerhalb der als Gemeinbedarfsfläche bzw. Allgemeines Wohngebiet festzusetzenden Baugebiete. In letzteren ist die Errichtung von der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetrieben, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke prinzipiell sowie u. a. sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig. Die Entscheidung hierrüber obliegt jedoch dem zukünftigen Grundstückseigentümer. Die Festsetzung einer nicht eingeschränkten Gewerbenutzung innerhalb von Wohngebieten würde hingegen zu weiteren Konflikten führen.

Stellungnahme:
Die gegenwärtige Regierung hat sich in der Koalitionsvereinbarung als wesentliches Ziel der Legislaturperiode die Mitbestimmung der Bürger vorgenommen. Davon ist bei diesem Bebauungsplanverfahren nichts zu spüren. Unter der Verantwortung des Senats für Stadtentwicklung verliefen sämtliche Abstimmungen und Entwicklungen im Verborgenen. Nur unter großen Mühen war es überhaupt möglich Informationen zu den Verfahren und Planungen zu erhalten. Das Ergebnis des „städtebaulichen Wettbewerbs“ ist bis heute nicht zugänglich. Damit wurde jede öffentliche Diskussion verhindert. Dieses Verfahren steht im Widerspruch zu den im Koalitionsvertrag gemachten Zusagen.
2015 wurde im Stillen eine Vereinbarung mit den Grundstückseigentümern geschlossen. Diese ist bis heute nicht öffentlich. 2018 wurde fast unbemerkt von der Öffentlichkeit der Flächennutzungsplan geändert. Diese Änderung führt zu einem enormen Wertzuwachs auf Seiten der Eigentümer. In anderen Städten wie beispielsweise in Hamburg wäre so ein Vorgang im Entwicklungsgebiet nicht möglich gewesen. Eine Umwandlung in Wohnbauland, bei dem allein der private Eigentümer vom Wertzuwachs profitiert, gibt es dort nicht.

Abwägung:
Das Planverfahren folgte den gesetzlichen Vorgaben zur Erstellung eines Bebauungsplans. Die Verfahrensschritte nach §§ 3 und 4 BauGB wurden eingehalten. So wurde der Öffentlichkeit bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung die Planung präsentiert und ihr Möglichkeit zur Mitsprache gegeben. Da es sich jedoch um eine Fläche in privatem Eigentum handelt, sind die Belange der Eigentümer ebenfalls zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Dabei sind neben den Belangen des Denkmalschutzes u. a. auch die Belange der privaten

Eigentümer mit einzustellen. Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs 9-15a resultieren aus der sach- und fachgerechten Abwägung aller einzustellenden Belange und basieren u.a. auf umfangreichen Untersuchungen und Abstimmungen zum Denkmalschutz.
Grundlage der Umsteuerung der Planungsziele für das ursprünglich als Gewerbegebiet geplante Gelände war das mangelnde Interesse von Nutzern an den vorhandenen Hallen. Zugleich ergab sich seit ca. 2015 ein stetig steigender Bedarf an Wohnraum. Dies führte zu einer Zieländerung in der Gebietsentwicklung. Demzufolge musste der Flächennutzungsplan geändert werden, da dies für die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich ist. Das FNP-Änderungsverfahren wurde nach den gesetzlichen Vorschriften, also inkl. der Durchführung umfassender Beteiligungsverfahren durchgeführt. Diese Entscheidung wurde unabhängig vom Eigentümer getroffen.

Immissionsschutz

Stellungnahme:
Lt. Bebauungsplanentwurf ist eine Bauzeit von 10 Jahren vorgesehen. Als unmittelbarer Anwohner rechne ich mit erheblichen Lärmbelästigungen.
Unsere Wohnung ist mit doppelglasigen Holzfenstern versehen, die keinen vollständigen Lärmschutz gewährleisten.
Habe ich als betroffener Mieter Anspruch auf Einbau lärmschützender Fenster ohne Mieterhöhung?
Wer ist für diese Maßnahme zuständig?
Im Schallschutzgutachten wird auf erhöhte Werte verwiesen.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Der Sachverhalt fällt nicht in den Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Die Umsetzung der Planung ist vom Bauwilligen im Rahmen des Genehmigungsverfahren mit den zuständigen Behörden abzustimmen. Dabei ist die Verträglichkeit der Auswirkungen der Umsetzung nachzuweisen. U.a. gilt die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen. Für Anwohner besteht zusätzlich ggf. ein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzfensterprogramm), sofern es zu dauerhaften verkehrslärmbedingten Überschreitungen von Grenzwerten kommt.

Stellungnahme:
Die festgesetzten Schallkontingente sind in Richtung der innerhalb des Bebauungsplans vorgesehenen Wohnnutzung zu hoch. Sie führen dazu, dass sich die Anzahl der Wohnräume, die mit Fenstern ausgestattet werden müssen, die sich nicht ins Freie öffnen lassen, deutlich erhöht

Abwägung:
Der Anregung wird gefolgt.
Aufgrund der vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurde eine Überprüfung des Schallgutachtens vorgenommen. Diese führten zu einer umfangreichen Überarbeitung und zu geänderten Schlussfolgerungen. In der Folge wurden die Festsetzungen zum Immissionsschutz umfassend überarbeitet. Dabei wurden die Interessen des Gewerbestandortes und der Ansiedlung von Gewerbebetrieben und Arbeitsplätzen berücksichtigt. Gleichzeitigt konnten wesentliche Verbesserungen für die Wohnruhe erzielt werden.
Die textliche Festsetzung zur Zulässigkeit von Emissionskontingenten wird geändert: Die Grundkontingente werden reduziert, im gleichen Maß werden die Richtungskontingente erhöht. Eine gewerbliche Nutzung ist damit weiterhin gesichert, die Senatsverwaltung für Wirtschaft hat der Änderung zugestimmt.

Stellungnahme:

SenSBW

Vergleicht man die vorgeschlagenen Schallkontingente mit den Festsetzungen in anderen Bebauungsplänen im Umfeld, so lässt sich sagen, dass dort durchaus auch deutlich niedrigere Schallkontingente für Gewerbeflächen festgesetzt wurden.
So wurden in unmittelbarer Nachbarschaft beispielsweise folgende Werte festgesetzt:
9-16, GE1-4: LEK, N 51 dB + Zusatz-LEK 0 dB = 51 dB
9-16, GE5-7: LEK, N 47 dB + Zusatz-LEK 0 dB = 47 dB
9-60, GE1: LEK, N 25 dB + Zusatz-LEK 14 dB = 39 dB
9-60, GE4.2: LEK, N 30 dB + Zusatz-LEK 14 dB = 44 dB
Insofern kann auch nicht davon gesprochen werden, dass die oben vorgeschlagenen Geräuschkontingente für ein Gewerbegebiet nicht anwendbar oder ausreichend wären.

Abwägung:
Die Entwicklung der Festsetzungen war eine jeweilige Einzelfallbetrachtung unter sich teilweise deutlich unterscheidenden Voraussetzungen. Dieser Bebauungsplan (9-15a) bezweckt u.a. eine planungsrechtliche Umwidmung faktischer Gewerbeflächen, die bis zur Umsteuerung der Entwicklungsziele auch als solche entwickelt werden sollten. Insofern sind die Geltungsbereiche nicht miteinander vergleichbar. Dies liegt u.a. auch daran, dass sich die maßgeblichen Immissionsorte unterscheiden. Dennoch wurde in einer Neubewertung entschieden, dass der Anregung nachgekommen werden kann. Der Bebauungsplan wird in seiner Kontingentierung dahingehend geändert, dass eine Minderung der Basiskontingente bei gleichzeitiger Erhöhung der Zusatzkontingente erfolgt.

Stellungnahme:
Lt. Berliner Leitfaden (vgl. S. 64 und 104) sind verglaste Vorbauten und Loggien erst ab Lr, Tag = 65 dB(A) notwendig. Gem. den Berechnungsergebnissen im Gutachten HL, Abb. 6-9 (siehe auch nachfolgende Abb.) wären demzufolge nurdie unmittelbar zum Segelfliegerdamm ausgerichteten Fassaden betroffen.
Lediglich im Baufeld 2.2 sind auch Teile der senkrecht zum Segelfliegerdamm orientierten Fassaden betroffen. Die TF 22 dehnt den Bereich, innerhalb dessen verglaste Vorbauten und Loggien notwendig sind auf Lr, Tag ca. 60 dB(A) aus und ist damit zu groß gefasst.

Abwägung:
Der Anregung wird nicht gefolgt.
Die textliche Festsetzung deckt einen Bereich ab, der hohem Verkehrslärm ausgesetzt ist. Hiervon sind auch Teile der seitlichen Fassaden betroffen.

Stellungnahme:
Die TF würde zu einer Übersicherung führen, da nach Errichtung des abschirmenden Gebäuderiegels im WA 7 westlich des Punktes L24 keine relevanten Gewerbelärmemissionen mehr zu verzeichnen sind, die eine Abschirmung auf dem WA 8 erforderlich machen. Deshalb ist die Festsetzung entbehrlich.

Abwägung:
Der Anregung wird gefolgt.
Durch die Änderung der gewerblichen Emissionskontingente i.V.m. der Gebäudeabschirmung ist eine deutliche Reduzierung der schallbelasteten Bereiche möglich. Die TF 23 wird entsprechend geändert.

Stellungnahme:
Lt. den Ausführungen im Gutachten HL sowie der Begründung sind zum Schutz vor Gewerbegeräuschen ab einem Beurteilungspegel von nachts 41 dB(A) geschlossene Laubengänge oder eine gleichwertige Maßnahme vor den betroffenen Aufenthaltsräumen vorzusehen.
Der Vergleich mit der 41 dB(A) Linie im Schallschutzgutachten HL zeigt deutlich, dass der Bereich der Beschränkungen im WA 6 zu groß gewählt ist. Das ist zu korrigieren.

Abwägung:
Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Durch die Änderung der gewerblichen Emissionskontingente ist eine Reduzierung der schallbelasteten Bereiche möglich. Die TF 24 wird entsprechend geändert. Eine Streichung der TF erfolgt jedoch nicht.

Stellungnahme:
Zur Grundrissregelung fehlt analog zur Ausnahmeregelung in TF 21 eine Ausnahmeregelung für Wohnungen, die in den Ecken der Baufelder angeordnet sind. Anderenfalls ließe sich die Grundrissregelung der TF 24 nicht überall umsetzen.

Abwägung:
Die Auffassung wird nicht geteilt. Die vorgesehene Grundrissbindung ist üblich und in der Realität erprobt.

Stellungnahme:
Nach dem Berliner Leitfaden kann das „Schöneberger Modell“ eingesetzt werden, wenn eine Überschreitung der Anforderungen nur während der Tages- oder nur während der Nachtzeit besteht.

Abwägung:
Die Anwendung des „Schöneberger Modells“, nach dem mit den Wohnungsnutzern vertraglich vereinbart wird, dass die Fensterlüftung zu bestimmten Zeiten untersagt ist, ist kein Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Insofern erfolgt auch keine Aufnahme in die textlichen Festsetzungen.

Stellungnahme:
textliche Festsetzung 25:
Bei schalltechnischen Berechnungen weisen die Ergebnisse aufgrund der logarithmischen Rechenregeln stets Nachkommastellen auf. Demgegenüber sind die Anforderungen in der TA Lärm, die vorliegend korrekterweise zur Bewertung der Gewerbegeräusche herangezogen wird, als ganze Zahl definiert.
Eine genaue Anweisung, wie die Rundung vorzunehmen ist, findet sich in der TA Lärm zwar nicht, doch hat das oberste fachliche Gremium zur Auslegung der TA Lärm, der Länderausschuss Immissionsschutz (LAI), in seinen aktuellen Hinweisen (LAI Sitzung vom 22. und 23.3.2017) zum Thema Rundung ausgeführt, dass die übliche Rundung nach DIN 1333 Ausgabe Februar 1992 anzuwenden ist. Es gibt keinen Grund dies nicht bereits im Bebauungsplanverfahren so zu handhaben, zumal alle TF zum Schutz vor Gewerbelärm auf die Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm ausgerichtet
sind.

Abwägung:
Die Anwendung der Rundungsregel erfolgt aufgrund der einer Schallprognose innewohnenden Ungenauigkeit nicht.

Stellungnahme:
Textliche Festsetzung 25, bei Berücksichtigung von Abschirmungen
Bei der Übertragung der Berechnungsergebnisse des Gutachtens HL (Abb. 9-9) in die Planzeichnung ist der Punkt L24 im WA 8 zu weit nördlich gesetzt worden. Dadurch ist der von den Maßnahmen betroffene Bereich größer, als sich aus den schalltechnischen Berechnungen des Gutachtens HL ergibt (siehe Abbildung unter der Einwendung zu TF 24, Festgesetzter Bereich).

Abwägung:
Der Anregung wird gefolgt. Die textliche Festsetzung wird geändert.

Stellungnahme:
Darüber hinaus wird es versäumt zu prüfen, mit welchen Maßnahmen in den beiden dem Land Berlin gehörenden Gebieten GE 1 und GE 2 des B-Plans 9-15b sich der Umfang der Schallschutzmaßnahmen im B-Plan 9-15a reduzieren ließe. Nach hiesiger Einschätzung würde es genügen, auch hier den L(Ek›,T und den L(Ek),N um 6 dB abzusenken und dafür

SenSBW

den L(Ek), zus. Tag und den L(EK),zus,N um 6 dB anzuheben. Damit würden angemessene Wohnqualitäten in den WA 6, WA 7 & WA 8 gewährleistet und der Bereich notwendiger Maßnahmen auf das Erforderliche reduziert.
Zudem wird darauf hingewiesen, dass der geplante Schulbau im B-Plan 9-15b die Schallproblematik im Gebiert des WA 8 beseitigen würde. Es muss unbedingt geprüft werden, ob der Bebauungsplan 9-15a überhaupt rechtssicher festgesetzt werden kann, bevor geklärt ist, ob eine Schule erforderlich und, wenn dies so ist, ihr Bau planungsrechtlich gesichert ist.

Abwägung:
Der Anregung wird insofern gefolgt, als dass alle Basis-Emissionskontingente reduziert und die Richtungskontingente erhöht werden. Eine Schlechterstellung der berlineigenen Grundstücke erfolgt nicht.
Am rechtmäßigen Zustandekommen des Bebauungsplans bestehen keine Zweifel, Maßgeblich für die Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind die aus den geltenden Planungsrechten resultierenden Folgen. Sofern sich Emissionen durch spätere Gebietsumwandlungen dauerhaft reduzieren und dies zu geringeren Lärmschutzanforderungen führt, kann dies bei späteren Bauanträgen ggf. i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB berücksichtigt werden. Derzeit ist jedenfalls davon auszugehen, dass die festgesetzten Schutzanforderungen dauerhaft erforderlich sind.

Stellungnahme:
textliche Festsetzung 26 & 27:
Bei der Übertragung der Berechnungsergebnisse des Gutachtens HL (Abb. 10-1) in die Planzeichnung sind im Baufeld 8 die Punkte L21, L22 und L23 zu weit nördlich bzw. östlich verortet worden. Dadurch ist der von den Maßnahmen betroffene Bereich größer als gem. den schalltechnischen Berechnungen des Gutachtens HL (siehe auch vorstehende Abbildung).
Unabhängig davon ist das EG generell von den Maßnahmen auszunehmen, da der bestehende Erdwall in Bezug auf das EG bereits zu einer ausreichenden Lärmminderung führt.

Abwägung:
Der Anregung wird nicht gefolgt. Der schutzbedürftige Bereich ist angemessen festgelegt worden.
Die TF erlaubt bereits Abweichungen für bauliche Maßnahmen mit gleicher Wirkung.

Stellungnahme:
Die Abb. 10-3 des Gutachtens HL ist insofern nicht mit den Festsetzungen im Bebauungsplan kongruent, als das angenommene Gebäude auf dem Baufeld WA 3 bis an den Punkt L19 hätte herangezogen werden müssen. Dann ergeben sich im WA8 keine Überschreitungen der Anforderungen der 18. BImSchV.

Abwägung:
Der Anregung wird nicht gefolgt. Zwischen den Baugebieten besteht kein zeitlicher Errichtungszusammenhang und der Bebauungsplan muss auch dann vollzugsfähig sein, wenn die Gebäude in einer anderen als der schalltechnisch optimalen Abfolge errichtet werden. Da andere bauliche Maßnahmen bei der Ermittlung der Schutzanforderungen angerechnet werden können, ist dieser Zusammenhang in der textlichen Festsetzung beachtet worden.

Stellungnahme:
Der Gebäuderiegel im WA 3 muss an der Baulinie L18 - L19 vollständig, ohne erhebliche Vor- und Rücksprünge auf den 25 m entsprechend der Vorgaben von § 23 Abs. 2 BauNVO und zwingend fünfgeschossig gebaut werden, was in der zeichnerischen Plandarstellung klarzustellen ist (Kreis um die Geschossangabe). Wegen der Auswirkungen auf das WA 8 sind für das WA 3 keine Maßnahmen gleicher Wirkung zulässig. Der letzte Satz der TF 26 ist daher zu streichen

Abwägung:
Der Anregung wird im Grundsatz gefolgt, die Festsetzung der Mindestbauhöhe erfolgt jedoch durch die TF 26, da nicht die Geschossigkeit entscheidend ist, sondern die Höhe des Gebäudes.

Der Anregung nach Streichung des letzten Satzes in dieser TF wird nicht gefolgt. Wenn die „andere Maßnahme“ der Wirkung eines Gebäuderiegels entspricht, gibt es keinen Grund, darauf zu verzichten.

9. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Da sich nach der im Februar 2020 erfolgten Beteiligung der Behörden oder sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Änderungen ergeben haben, wurde den Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange in der Zeit vom 04.05.2021 bis einschließlich 04.06.2021 - zeitgleich zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB - erneut die Möglichkeit zur Stellungnahme zum aktuellen Entwurfsstand von Planzeichnung und Begründung gegeben. Die erneute, eingeschränkte Beteiligung beschränkte sich gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB auf die geänderten oder ergänzten Teile der Planung.

Innerhalb des Beteiligungszeitraums gingen insgesamt 18 Stellungnahmen von beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Die Ergebnisse der Abwägung sind in die Planung eingeflossen.

Die im Rahmen der erneuten, eingeschränkten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf 9-15a vorgebrachten Hinweise betrafen in der Hauptsache die folgenden Themen:

- Festgesetzte Einschränkung gewerblicher Nutzungen
- Verkehrsaufkommen, Straßenverkehrsflächen und ruhender Verkehr
- Weitergehende Sicherung der vorhandenen Baudenkmale
- Grünflächenversorgung
- Dachbegrünung
- Festsetzungen zu Insektenschutz und Vogelschlag
- Bedarf an öffentlichen Grünflächen
- Bedarf an Grundschulplätzen
- Bezugshöhe

Das Ergebnis der erneuten, eingeschränkten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange hat Auswirkungen auf die Inhalte der Planung.

In Folge der Abwägung ergeben sich die folgenden inhaltlichen Änderungen / Ergänzungen der Planzeichnung und der textlichen Festsetzungen:

- Nachrichtliche Kennzeichnung von Gebäude 23 und Halle 52 als Baudenkmal
- Ergänzung/Anpassung der textlichen Festsetzungen
- Nr. 12 zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Dachaufbauten,
- Nr. 14 bezüglich von den festgesetzten Baulinien zurücktretenden Gebäudeteilen,
- Nr. 26 bezüglich des zum Schutz vor Sportanlagenlärm im WA 3 zu errichtenden Gebäuderiegels,
- Nr. 32 zur Fassadenbegrünung größerer fensterloser Fassaden

In Folge der Abwägung wurden darüber hinaus die folgenden redaktionellen Anpassungen der Planzeichnung vorgenommen:

- Korrektur des Festsetzungsdatums der Straßenbegrenzungslinie der Gerhard-Sedlmayr-Straße
- Streichung der Flächenbezeichnung K
- Weitere redaktionelle Korrekturen (Schreibweise Blattformat, Überschrift „Hinweise“)

GenSBV

Die Begründung zum Bebauungsplanentwurf 9-15a wurde bezüglich an der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen angepasst und hinsichtlich der darüber hinaus vorgebrachten Hinweise redaktionell überarbeitet und ergänzt.

Nachfolgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange äußerten insbesondere folgende wesentlichen Hinweise (Stellungnahmen und Abwägung teilweise gekürzt):

- **Polizei Berlin**
  (Stellungnahme vom 27.05.2021)

Hinweise:

a) Im Ergebnis der Verkehrsuntersuchung ist davon auszugehen, dass die geplante Bebauung eine signifikante Steigerung des Verkehrsauskommens zur Folge hat. Für den Verkehrsfluss auf dem Groß-Berliner Damm stellt die erhöhte Verkehrsbelastung kein Kapazitätsproblem dar. Am Segelfliegerdamm erreichen die Verkehrs-mengen hingegen die Kapazitätsgrenzen des Straßenquerschnitts. Da dieser eine wichtige Anbindung des Plangebietes an die A100 darstellt, sollte hier daher eine Anpassung an das zu erwartende Verkehrsaufkommen erfolgen.
   Die im Bebauungsgebiet geplanten Straßenzüge scheinen leistungsfähig den entstehenden Verkehr aufzunehmen zu können, ebenso wie die Anschlüsse dieser Straßen an das vorhandene Straßennetz.
   Um nicht gebietsbezogenen Durchgangsverkehr vom Segelfliegerdamm zum Groß-Berliner Damm im Plangebiet, insbesondere durch das Wohngebiet, zu unterbinden, sollten entsprechende Maßnahmen getroffen werden. So sollte zum Beispiel das Gewerbegebiet separat erschlossen werden, um Durchgangsverkehr zum Gewerbegebiet zu vermeiden.

Abwägung:
Den vorgebrachten Hinweisen wird mit der vorliegenden Planung bereits entsprochen. Im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans 9-15a werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen anforderungsentsprechenden Ausbau der bestehenden und geplanten Straßenflächen geschaffen.
Der Nachweis, dass die durch die Planung generierten zusätzlichen Verkehre vom Bestandsnetz aufgenommen werden können, wurde gutachterlich erbracht. Zur Steigerung der Kapazitäten soll der Kreuzungsbereich Segelfliegerdamm / Groß-Berliner Damm ausgebaut werden.
Die Vermeidung von Durchgangsverkehren und die weitestgehende Trennung von gewerbebezogenen und wohnbezogenen Verkehren soll durch bauliche Maßnahmen im Kreuzungsbereich Planstraße A / Planstraße B sowie im Bereich des öffentlichen Spielplatzes erfolgen.
Da die Umsetzung des Straßenbaus beim Entwicklungsträger liegt, werden im Rahmen der Konkretisierung die entsprechenden Fachbehörden in die Planung miteinbezogen.
Nach derzeitigen Planungsstand ist die Umsetzung der im Ergebnis des Verkehrsgutachtens empfohlenen LSA im Kreuzungsbereich Planstraße B / Segelfliegerdamm fest eingeplant.

b) Um dem zu erwartenden erhöhten Aufkommen an zu Fuß Gehenden und Rad Fahrenden gerecht zu werden, ergibt sich für das gesamte Bebauungsplangebiet die Notwendigkeit einer Anpassung der Straßenbegrenzungslinie im Bereich des Segelfliegerdamms. Hier, wie auf dem Groß-Berliner Damm verfügen die baulich angelegten Radwege nur über eine Breite von 1,6 m. Die Gehwegbreiten im Segelfliegerdamm sind ebenfalls sehr schmal und entsprechen nun, mit dem erhöhten Fußgängeraufkommen aus dem Plangebiet, nicht mehr den Erfordernissen.

Abwägung:
Dem Hinweis wird nicht gefolgt.
Eine vollständige Umgestaltung der Fuß- und Radverkehrsanlagen entlang des Segelfliegerdamms ist zum derzeitigen Zeitpunkt nicht vorgesehen, da eine Aufweitung der Geh- und

Radwege entweder in den Denkmalbereich eingreifen oder einen vollständigen Umbau des Segelfliegerdamms bedeuten würde. Letzteres wird seitens des Bezirks abgelehnt, da die Straße erst vor ca. 15 Jahren neu gebaut wurde. In den Knotenbereichen, in denen die Straße umgebaut wird und eine entsprechende Aufweitung der Straßenverkehrsfläche innerhalb des Geltungsbereichs möglich war und bereits Teil der Festsetzungen ist, ist jedoch eine Anpassung der Anlagen gemäß den Vorgaben des Berliner Mobilitätsgesetzes geplant. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist jedoch nicht Gegenstand der Festsetzung (vgl. textliche Festsetzung Nr. 48), da die Ausgestaltung der Straßenprofile der im Geltungsbereich geplanten Verkehrsflächen nicht im Bebauungsplan geregelt wird, sondern im Zuge der Ausführungsplanung festlegt wird.

c) Die im Plan ausgewiesenen Stellplätze für Kraftfahrzeuge von insgesamt 82 Stück (38 Planstraße B und 44 Planstraße A) decken nicht die in der Begründung zum Bebauungsplan genannten erforderlichen Stellplätze. Diese werden mit 1126 für den Wohnungsbau und 310 für das Gewerbegebiet beziffert. Dies wird den Suchverkehr im gegenüberliegenden Wohngebiet und im Segelfliegerdamm weiter verschärfen.
Die ausgewiesenen Fahrradstellplätze werden als ausreichend erachtet.

Abwägung:
Im Land Berlin besteht - mit Ausnahme von Stellplätzen für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und für Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer bei der Errichtung öffentlich zugänglicher baulicher Anlagen - grundsätzlich keine Stellplatz-Nachweispflicht.
Wie bereits in der Auswertung der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB dargelegt, ist im Rahmen der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans neben der innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen möglichen Anzahl von Parkplätzen die Errichtung von Stellplätzen in den privaten Verkehrsflächen und in den Baugebieten innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der festgesetzten St-Flächen zulässig. Für die geplante Gemeinbedarfsfläche sind keine Einschränkungen der Zulässigkeit von Stellplätzen festgesetzt. Im Geltungsbereich stehen damit ausreichend Flächen zur Errichtung von Stellplätzen und Tiefgaragen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs zur Verfügung.
Verkehrsgutachterlich wurde ermittelt, dass in den allgemeinen Wohngebieten für Kunden und Besucher unter der Woche maximal 20 Parkplätze, am Sonntag maximal 60 Parkplätze benötigt werden. Da eine ständige Ausweisung von 60 Besucherparkplätzen im öffentlichen Straßenraum unter der Woche zu Überkapazitäten und somit zu Verdrängungsbewegungen aus den privaten Stellplatzanlagen führen würde, kann diese Größe nicht als Maßstab gelten. In einer gemeinsamen Abstimmung mit der bezirklichen Fachbehörde (SGA) wurden die in der Straßenvorplanung ermittelten 38 Parkplätze in den allgemeinen Wohngebieten und 44 Stellplätze in den GE von allen Beteiligten als ausreichend bewertet.

- **Senatsverwaltung f. Kultur und Europa, Landesdenkmalamt - LDA -**
(Stellungnahme vom 26.05.2021)

Hinweise:
a) Die o. g. Planung berührt Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege in hohem Maße. Wir verweisen hierzu auch auf unsere Stellungnahmen vom 17.05.2018 und vom 28.02.2020. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich die denkmalgeschützte Gesamtanlage „Flugzeugfabrik der Luftverkehrsgesellschaft“ (Obj.-Dok.-Nr. 09045243). Die Gesamtanlage ist denkmalwert aus baukünstlerischen, geschichtlichen, wissenschaftlichen und städtebaulichen Gründen, insbesondere als Zeugnis der Bedeutung Johannisthals / Adlershofs für die deutsche Luftfahrt seit ihrer Pionierzeit am Beginn des 20. Jahrhunderts. Die Gesamtanlage und seine Bestandteile sind in der Begründung korrekt aufgeführt. Eine Ergänzung der Erwähnung des Denkmals im den Textlichen Festsetzungen nachfolgenden Punkt „Nachrichtliche Übernahmen“ um die Obj.-Dok.-Nr.

Senat BVV

wäre wünschenswert. Zudem sind die zwei zur Gesamtanlage gehörenden Baudenkmale Gebäude 27 (Feuerwehr) und Gebäude 52 (Versuchshalle) in der Planzeichnung als Denkmale zu kennzeichnen.

Abwägung:
Dem Hinweis wird gefolgt.
Die Planzeichnung und die Begründung zum Bebauungsplan 9-15a werden entsprechend ergänzt.

In der aktuellen Denkmalliste des Landes Berlin von März 2021 ist die Feuerwache noch als Denkmal geführt. Sie ist somit rein formal immer noch ein Denkmal. Die Behörde hat zwar dem Abbruch zugestimmt, die Änderung der Bestimmung folgt aber erst nach Festsetzung des Bebauungsplans 9-15a und nach vollzogenem Abriss. Gleiches trifft auf die Halle 52 zu.

b) Eine Sicherung dieser Bauweise über die Festsetzung von Baulinien statt Baugrenzen, zumindest an der für das Erscheinungsbild des verbleibenden Denkmalbereichs besonders relevanten Nordseite, bleibt denkmalfachlich dennoch wünschenswert. Auch vertreten wir nach wie vor die Auffassung, dass alle zu erhaltenden Denkmale durch Festsetzungen ihrer Oberkantenhöhe zu sichern sind.

Abwägung:
Dem Hinweis wird nicht gefolgt.
Wie bereits in der Auswertung zur Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB dargelegt, soll - abgesehen von der Festsetzung zwingender Geschossigkeiten - die im WA 2.2 aktuell geplante Bebauung planungsrechtlich nicht bindend festgesetzt werden, um so im Rahmen der Planumsetzung eine Bauform zu ermöglichen, die sich ggf. noch stärker an das dreischiffige Original anlehnt und um gleichzeitig Raum für einen flexiblen Umgang mit weitergehenden denkmalgerechten Ansätzen zu schaffen. Dies betrifft insbesondere auch den Verzicht auf Baulinien. Von dieser Handhabung soll auch weiterhin nicht abgewichen werden, da 1) bei den Baudenkmalen das Denkmalrecht greift, wonach Änderungen am Gebäude – wie z. B. Gebäudehöhe oder Geschossigkeit - der Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde bedürfen und 2) für die Festsetzung von Baulinien kein städtebauliches Erfordernis erkennbar ist, das eine über die Sicherung der Gebäude gemäß Denkmalrecht hinausgehende Sicherung der Gebäudefluchten begründen würde.
Ein weitergehendes Festsetzungserfordernis wird daher nicht gesehen.

c) Im Abwägungsergebnis auf S. 193 heißt es zudem in Bezug auf den Ersatzneubau für Halle 7 in WA 2.1, dass durch die Festsetzung der Dachform die Gestaltungsmöglichkeiten für den Neubau im Sinne des Denkmalbereichs fehlen würden. Eine explizite Erfüllung der Anforderungen des Denkmalschutzes im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sei zielführender. Dieser Argumentation wird widersprochen: Um der Forderung der Denkmalschutzbehörden nach einer an die Dachform der bestehenden Halle 7 angelehnten Dachform des Neubaus im Bebauungsplanentwurf gerecht zu werden, wird weiterhin eine entsprechende Festsetzung gefordert. Dabei ist die zum Verwaltungsgebäude gerichtete Seite des Neubaus gemäß der städtebaulichen Studie vom 26.08.2019 als Giebel auszubilden.

Abwägung:
Dem Hinweis wird nicht gefolgt.
Es fehlt eine Begründung für die Ablehnung der als unzureichend beurteilten geplanten Festsetzungen für die Fläche a-b-c-d-a.
Sowohl im Ergebnis der Auswertung zur frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB als auch zur Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde von der Festsetzung einer Dachform aufgrund der geplanten einschränkenden Festsetzungen zur zulässige Höhe und Geschossigkeit für den geplanten Neubau an Stelle der Halle 7 abgesehen, da damit die Gestaltungsmöglichkeiten für den Neubau im Sinne des Denkmalbereichs fehlen würden und die Erfüllung der Anforderungen des Denkmalsrechts für Baudenkmale im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens hinreichend gewährleistet werden. Die vorgebrachte

Forderung, die zum Verwaltungsgebäude gerichtete Seite des geplanten Neubaus als Giebel auszubilden, kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens umgesetzt werden. Es sei noch einmal darauf hingewiesen, dass die ursprüngliche Halle 7 über ein flaches Bogendach verfügte. Eine Sicherung eines Giebels im Bebauungsplan wäre mit dem Argument der Anlehnung an die historische Gestalt nicht begründbar.
Ein diesbezügliches planungsrechtliches Festsetzungserfordernis im Bebauungsplan wird nach wie vor nicht gesehen. Daher wird am Ergebnis der Auswertung von frühzeitiger und regulärer Behördenbeteiligung in diesem Punkt auch weiterhin festgehalten.

- **Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, IV B**
  (Stellungnahme vom 07.05.2021)

Hinweis:

a) Ein weiterer Hinweis bezieht sich darauf, dass Grundlage der Verkehrsuntersuchungen u.a. auch Ergebnisse aus den aktuellen SrV (System repräsentativer Verkehrsbefragungen) bilden. Hier wäre momentan das SrV 2018 der aktuelle Bezugsfall. Ich bitte insbesondere bei Nachfragen zur Aktualität der Unterlagen bezüglich der getroffenen Annahmen auch in den verkehrlichen Untersuchungen und darin enthaltenen Aussagen bei Bedarf sich direkt an (...) [das] dafür zuständige Referat IV A zu wenden.

Abwägung:
Dem Hinweis wird teilweise gefolgt.
Die Ergebnisse der SrV 2018 für Berlin wurden Februar / März 2020 veröffentlicht. Letzte Anpassungen der Aufkommensermittlung und Aktualisierungen der Umlegungen, in welchen aktuellere Stände der SrV hätten berücksichtigt werden können, wurden 2019 vorgenommen. Spätere Überarbeitungen thematisierten nur den Knoten Segelfliegerdamm/Groß-Berliner Damm bzw. waren redaktioneller Natur.
Unter Anwendung der SrV 2018 ergäbe sich jedoch für das gesamte Plangebiet ein geringfügig höheres Kfz-Verkehrsaufkommen von nun 4.360 Kfz-Fahrten/24 h. Dies stellt eine Steigerung um 40 Kfz-Fahrten/24 h dar und entspricht damit einer Erhöhung um 0,93 % gegenüber den unter Anwendung der SrV 2013 ermittelten Werten (< 1 % Erhöhung). Dies wird insbesondere auch deshalb als vernachlässigbar eingeschätzt, da diese zusätzlichen 40 Kfz auf den gesamten Werktag zu verteilen sind. In der Spitzenstunde sind das unter Annahme eines 10 % Spitzenstundenanteils nur noch 4 zusätzliche Kfz für das gesamte Plangebiet. Diese 4 Kfz teilen sich dann auch noch auf die verschiedenen Zu- und Ausfahrten des Plangebietes auf. Eine nennenswerte Zunahme an den Knotenpunkten wäre somit nicht feststellbar.
Da die bisherigen Werte an keinem der untersuchten Knotenpunkte im Grenzbereich zwischen „Leistungsfähigkeit“ und „keine Leistungsfähigkeit“ liegen, führen die geringfügig höheren Zahlen nicht zu Problemen mit den Leistungsfähigkeiten.
Eine tiefgehende Überarbeitung des Verkehrsgutachtens wird somit als nicht notwendig erachtet. Das Gutachten und die Begründung werden jedoch um die obige Ausführung ergänzt. Eine Änderung der Planung ergibt sich nicht.

- **Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, IV C**
  (Stellungnahme vom 26.05.2021)

Hinweis:

b) Bedingt durch das Bauvorhaben entsteht eine zusätzliche Erschließungsnotwendigkeit mit einer weiteren Buslinie zur Steigerung der Kapazitäten und auch der optimierten Anbindung der hinteren Wohngebiete (WA 3, WA 8). Zur ausreichenden Erschließung des Baugebiets ist daher die Errichtung einer neuen Haltestelle und Querungsmöglichkeit an der Kreuzung Segelfliegerdamm / Köpenicker Straße durch den Vorhabenträger vorzunehmen.

Abwägung:

Das Aufzeigen von Lösungen hinsichtlich des ÖPNV-Angebots betrifft nicht den Regelinhalt des Bebauungsplans. Die Begründung wird jedoch im Kapitel I.2.5 um eine Passage zur neu geplanten Buslinie ergänzt.
Um eine dem aktuell bestehenden und künftigen Bedarf angemessen angepasste ÖPNV-Versorgung zu gewährleisten, sollte - unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplanverfahren - eine weitergehende Abstimmung zwischen SenUVK IV und den Berliner Verkehrsbetrieben (BVG) erfolgen. Dabei sollte neben der evtl. erforderlichen Einrichtung neuer Haltestellen auch eine Ausweitung des ÖPNV-Angebots auf bereits bestehenden Linien (z. B. kürzerer Taktzeiten, größere Fahrzeuge) geprüft werden.
Die Einrichtung neuer Haltestellen hat grundsätzlich durch das für den ÖPNV zuständige Unternehmen (BVG) unter Beachtung aller einzustellenden Aspekte, technischen und rechtlichen Rahmenvorgaben zu erfolgen. Hierfür ist jedoch die erforderliche Infrastruktur seitens des Straßenbaulastträgers im Vorfeld sicherzustellen. Im vorliegenden Fall handelt es sich zum einen nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, zum anderen resultiert der erweiterte Bedarf einer ÖPNV-Erschließung nicht ausschließlich aus der vorliegenden Planung, sondern vielmehr aus dem in diesem Bereich insgesamt steigenden Bedarf.

- **Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe, IV A**
  (Stellungnahme vom 12.05.2021)

Hinweis:
a) Der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche (öffentliche Grünverbindung im Nordwesten des Plangebietes) und damit die Reduzierung des GE 3 kann nicht zugestimmt werden.
   Die öffentliche Grünfläche wurde gemäß beiliegender Abwägung der Stellungnahmen aus der ersten öffentlichen Trägerbeteiligung seitens des BA Treptow-Köpenick – vorbereitende Bauleitplanung – unter der Maßgabe der Erhöhung der wohnungsnahen Erholungsflächen der neu zu errichtenden und bestehenden Wohnbebauung gefordert.
   Die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe fordert grundsätzlich, Wohnfolgeeinrichtungen in geplanten Wohngebieten und damit wohnortnah unterzubringen. Eine öffentliche Grünfläche die der Erholung dienen soll direkt neben dem Gewerbegebiet zu platzieren, entspricht mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht der geforderten Zielstellung des BA Treptow-Köpenick.

Abwägung:
Dem Hinweis wird nicht gefolgt.
Im Ergebnis der Behördenbeteiligung wurde zur Schaffung vernetzter Grünflächen und „grüner Plätze“ innerhalb des Geltungsbereichs die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche am Segelfliegerdamm im Bereich des Gewerbegebiets GE 3 in die Planung aufgenommen. Die Fläche des GE 3 wurde in diesem Zuge entsprechend reduziert und das Nutzungsmaß für die Gewerbegebiete in dem Maße erhöht, dass die insgesamt realisierbare Geschossfläche deutlich größer ist als zum Stand TöB (Feb. 2020).
Die geplante öffentliche Grünfläche am Segelfliegerdamm hat vorrangig die Funktion, in Verbindung mit den vorgesehenen Geh- und Radfahrrechten auf den angrenzenden Flächen der Gewerbe- und Wohngebiete die Möglichkeit eines vernetzten, öffentlich zugänglichen Freiraumsystems innerhalb des Geltungsbereichs zu schaffen. Der zentrale Bereich dieses Freiraumsystems ist - gemäß dem der Planung zu Grunde liegenden städtebaulichen Entwurf - die so genannte „Grünfuge“ im Zentrum des Geltungsbereichs.
In die Standortentscheidung für die geplante öffentliche Grünfläche ist neben der Kompensationsfunktion der Fläche insbesondere die mögliche Vernetzung des neuen Wohnquartiers und der Bestandsgebiete eingeflossen. Das vorrangige Ziel des Bebauungsplans 9-15a ist die planungsrechtliche Sicherung neuer Wohngebiete mit guter Ausnutzbarkeit zur Entlastung der angespannten Wohnungsmarktlage im Land Berlin, dies würde durch die Festsetzung einer zweiten Grünfläche innerhalb der für Wohnungsbau vorgesehenen - und im FNP entsprechend gesicherten - Fläche konterkariert werden.

Durch die gewählte Lage der geplanten öffentlichen Grünfläche am Segelfliegerdamm erfolgt eine Öffnung des Geltungsbereichs zu den angrenzenden Wohnquartieren. Es soll eine hochwertig gestaltete Fläche als Eingang zu dem zwischen den Baugebieten von Nordwesten nach Südosten verlaufenden, parkartig gestalteten Grünflächenband („Grünfuge“) entstehen. Die Verortung der Fläche am Knoten zwischen den geplanten Wohngebieten, den westlich angrenzenden Bestandsquartieren und den zu sichernden Gewerbeflächen trägt letztendlich auch zur städtebaulichen Qualifizierung der Gewerbegebiete bei. Außerdem dient sie der Verbesserung des Mikroklimas in den angrenzenden Gewerbegebieten und damit gesunden Arbeitsverhältnissen.
Nicht zuletzt bleibt darauf hinzuweisen, dass mit der Reaktivierung des Plangebiets die bestehenden Gewerbeflächen erstmalig planungsrechtlich gesichert werden und so einer Vermarktung werden können.

Hinweis:

b) Eine weitere Reduzierung der Gewerbeflächen führt kurzfristig zu steigenden Bodenwerten und zur Verdrängung von Gewerbebetrieben aus dem Produktions- und Handwerksbereich. Die gewerblichen Bauflächen wurden im gesamten Planungsprozess bereits stark reduziert, um möglichst viel Raum für neue Wohnungen zu schaffen. Eine erneute Reduzierung ist nicht akzeptabel. Die geplanten Gewerbeflächen sind in ihrer Nutzung aufgrund der Nähe zum Wohnen und der Festlegung von Lärmkontingenten bereits eingeschränkt. Ziel der Planung war es auch emittierende Unternehmen ansiedeln zu können. Dieses Ziel ist mit hohen Bodenrichtwerten und einem hohen Maß der baulichen Nutzung kaum mehr möglich.

Abwägung:
Dem Hinweis wird nicht gefolgt.
Der hier vorgebrachten Argumentation kann nicht gefolgt werden. Die Gewerbeflächen wurden zwar flächenmäßig reduziert, die zulässigen Geschossflächenzahlen (GFZ) wurden hingegen in einem Maße angehoben, dass im Ergebnis mehr Geschossfläche zur Verfügung steht als vor Anpassung der Planung. So umfasst im Stand zur Offenlage die innerhalb der geplanten Gewerbegebiete zulässige Geschossfläche 152.768 m² gegenüber 145.827 m² im Stand zur Behördenbeteiligung im Februar 2020. Den Gewerbetreibenden wird somit ermöglicht, kleinere Flächen intensiver zu nutzen, was den künftigen Nutzern angesichts der hohen Bodenrichtwerte entgegenkommt.
Bezüglich der festgelegten Lärmkontingente wird auf den folgenden Sachverhalt verwiesen: Mittels textlicher Festsetzung werden für die geplanten Gewerbegebiete in insgesamt fünf Richtungssektoren Zusatzkontingente festgesetzt, um die durch die festgesetzte Emissionskontingentierung bedingte Einschränkung der gewerblichen Nutzungen zu reduzieren.
Mit dem seit längerem bekannten und mit der Wirtschaftsverwaltung abgestimmten Entwicklungsziel für diese Fläche, den südlichen Teil für den im Land Berlin dringend benötigten Wohnungsbau zu sichern, ist die Unterbringung von emittierenden Gewerbebetrieben im Geltungsbereich zwar im Sinne der gesunden Wohnverhältnisse eingeschränkt, jedoch auch weiterhin möglich.

Hinweis:

c) Weiterhin ist nicht nachvollziehbar, wieso im Plangebiet eine wohnortnahe Erholungsfläche geschaffen werden muss, wenn sich direkt anliegend der mehr als 60 ha große Landschaftspark Johannisthal/Adlershof befindet. Es wird bezweifelt, dass die neu zu errichtende öffentliche Grünfläche in dem Maße von der Wohnbevölkerung angenommen wird, dass es die Reduzierung der gewerblichen Bauflächen begründet.

Abwägung:
Die angesprochene öffentliche Grünfläche soll nicht primär eine Erholungsfunktion erfüllen, sondern fungiert insbesondere auch als Kompensation für die geplante erhöhte Versiegelung in den Baugebieten und damit den Eingriff in die Bodenfunktionen. Durch eine Erhöhung des Grünanteils verbessert sich das Mikroklima im Geltungsbereich sowie in den angrenzenden

SenSBW

Quartieren, es werden Lebensräume für hier anzutreffende Arten erhalten und die städtebauliche Vernetzung von Bestandsquartieren und Plangebiet gestärkt. Gleichzeitig kommt die planungsrechtliche Sicherung dieser am Segelfliegerdamm gelegenen öffentlichen Grünfläche den Bestandsquartieren nördlich des Segelfliegerdamm zugute, innerhalb derer eine unterdurchschnittliche Versorgung mit Grünflächen besteht.

- **Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Bauen, Stadtentwicklung und öffentliche Ordnung, FB Stadtplanung, Vorbereitende Bauleitplanung**
  (Stellungnahme vom 03.05.2021)

Hinweis:

a) Seite 148 ff., Soziale, kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung, Thema Schulplätze: Der Absatz zur Schulplatzversorgung sollte aktualisiert werden. Es reicht eine Bezugnahme auf das Schulbaumonitoring 2020 mit der Festlegung, das das BP-Verfahren 9-15b-1 weitergeführt wird. Zur Beschreibung des Schulplatzdefizites in der Umgebung des Plangebiets reicht eine Auflistung von den vorhandenen Grundschulen im Umkreis von 1 km (Einzugsbereich). Zur Vollständigkeit könnte noch ein Satz zu den weiterführenden Schulplätzen ergänzt werden (kein Einzugsbereich, aber Schaffung von weiterführenden Schulplätzen .in der Gemeinschaftsschule Adlershof).

Abwägung:
Dem Hinweis wird gefolgt.
Das Kapitel III.4, Abwägung der öffentlichen und privaten Belange, Abschnitt „Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung (...)“, Absatz 5, wird entsprechend überarbeitet.

Hinweis:

b) Die hier vorliegende geschickte Verknüpfung der öffentlichen Grünfläche über Flächen mit Bindung für Anpflanzung sowie Geh- und Radfahrrechten für die Allgemeinheit mit dem Landschaftspark ermöglicht in der Tat eine gewisse Kompensation des fehlenden wohnungsnahen Freiraumbedarfs über die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen und öffentlichen Flächen, wenn auch nicht in Gänze. Der aus der vorliegenden Bebauung abzuleitende Bedarf an mind. 2,1 ha öffentlichen wohnungsnahen Grünflächen kann nach eigener überschlägiger Rechnung nicht erreicht werden. Eine Kompensation der bereits bestehenden Defizite im Umfeld ist so natürlich ebenfalls nicht erreichbar, obwohl selbstverständlich die verbindliche Bauleitplanung insbesondere auch dahingehend einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Landesplanung verpflichtet ist. Leider wird darauf in der Erläuterung (Textteil/Abwägung) in keiner Weise Bezug genommen. Lediglich die Erwiderung aus dem bisherigen Verfahren gibt Aufschluss über die mögliche Intention, jedoch keine schlüssige Begründung.

Abwägung:
Dem Hinweis wird teilweise gefolgt.
Durch die Nähe zum und die Vernetzung mit dem Landschaftspark Johannisthal sowie das geplante Netz von Frei- und Pflanzbindungsflächen wird eine sehr gute Grünversorgung des neuen Quartiers geschaffen. Dies wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans 9-15a entsprechend planungsrechtlich gesichert. Ein Versorgungsdefizit mit öffentlichen Grünflächen besteht insbesondere nordwestlich des Plangebiets. Wie bereits dargelegt, kann das vorhandene Defizit für die außerhalb des Plangebiets liegenden Wohngebiete nicht innerhalb des Geltungsbereichs 9-15a gelöst werden und ist dies ist auch nicht Aufgabe des Bebauungsplans.
Bei den angeführten Bedarfsgrößen handelt es sich um Richtwerte für die mit der Planung zu schaffenden wohnungsnahen Grünflächen. Jedoch gilt, dass ein siedlungsnaher Freiraum immer auch die Funktion eines wohnungsnahen Freiraums erfüllt. Durch die unmittelbare Nähe des Plangebiets zum Landschaftspark Johannisthal kann die Versorgung des Geltungsbereichs mit wohnungsnahen Grünflächen zum Teil auch über diesen hinaus abgedeckt werden. Das gesamte neue Wohnquartier liegt im 500m-Radius des Landschaftsparks und ist damit

vollständig mit wohnungsnahen Grünflächen versorgt. Darüber hinaus leistet die geplante „Grünfuge“ als private, öffentlich zugängliche Fläche mit Pflanzbindung einen Beitrag zur Bedarfsdeckung an wohnungsnahen Grünflächen für den Geltungsbereich.
Kapitel III.4, Abwägung der öffentlichen und privaten Belange, Abschnitt „Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung (...)“
Die Begründung wird bezüglich des vorne stehenden Hinweises klarstellend ergänzt.

Hinweis:

c) Die vorgeschlagene öffentliche Grünfläche liegt an einer stark befahrenen Straße, die auch in Zukunft ein sehr hohes Verkehrsaufkommen haben wird. Diese Lage wird sich von vornherein negativ auf die Aufenthaltsqualität auswirken und stellt somit schon große Herausforderungen an die Ausführungsplanung. Lärmschutz durch landschaftsgärtnerische und -bauliche Maßnahmen kann im Prinzip nicht hergestellt werden. Wenn die Lage nicht geändert werden kann, ist bei der Planung und Anlage der Fläche Sorge für eine qualitätsvolle Gestaltung zu tragen, die dann vom SGA in angemessener Weise erhalten/gepflegt werden kann. Der zukünftige Flächeneigentümer ist einzubeziehen.

Abwägung:
Der Hinweis betrifft nur bedingt die Inhalte des Bebauungsplans und ist insbesondere in der Umsetzungsplanung zu entsprechend zu berücksichtigen.
Die geplante öffentliche Grünfläche am Segelfliegerdamm hat neben einer Kompensationsfunktion zum Ausgleich der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Umwelt vorrangig das Ziel, in Verbindung mit den vorgesehenen Geh- und Radfahrrechten auf den angrenzenden Flächen der Gewerbe- und Wohngebiete die Möglichkeit eines vernetzten, öffentlich zugänglichen Freiraumsystems innerhalb des Geltungsbereichs zu schaffen, dessen Kernstück die so genannte „Grünfuge“ im Zentrum des Geltungsbereichs ist. Dabei wurde der gewählte Standort für die öffentliche Grünfläche auch ausgewählt, um so einen attraktiven Eingangsbereich in das neue Quartier in Form eines „grünen Tores“ zu schaffen und somit das Plangebiet mit den Bestandsquartieren städtebaulich und funktional zu vernetzen. Nicht zuletzt wird die Fläche zu einer deutlichen Verbesserung des Mikroklimas in ihrem Umfeld beitragen. Das SGA als zuständige Fachbehörde wird im Rahmen der Ausführungsplanung in die Gestaltung dieser öffentlichen Grünfläche eingebunden.

Hinweis:

d) Bezüglich der vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches ist ein Abgleich mit der bezirklichen Ausgleichsflächenkonzeption (Stapl 14, Frau Langen) vorzunehmen. Dieses wird im Fachbereich Stadtplanung geführt und aktualisiert. Eine Abstimmung ist unerlässlich, um zu vermeiden, dass Flächen doppelt vergeben werden und somit Planverfahren verzögert werden. Das betrifft vor allem Maßnahmen, die in der Fläche stattfinden. Insbesondere die Flächen am Britzer Verbindungskanal und in der Wuhlheide - hier ist das Entwicklungskonzept Wuhlheide zu beachten - müssen dahingehend genau eingegrenzt werden. Die vollzogenen Maßnahmen müssen darüber hinaus später an das Berliner Kompensationsflächenkataster gemeldet werden. Dafür ist bei Maßnahmen in der Fläche ebenfalls eine zeichnerische Darstellung/Angrenzung notwendig.

Abwägung:
Der vorgebrachte Hinweis betrifft nicht die Regelungsinhalte des Bebauungsplans. Er ist im Rahmen des bezirklichen Ausgleichsflächenmanagements zu berücksichtigen.
Erste Abstimmungen dazu mit dem Bezirk sind bereits erfolgt. Die zur externen Kompensation der mit der Planung verbundenen Eingriffe benötigten Flächen am Britzer Verbindungskanal und in der Wuhlheide sind bereits benannt und mit den Fachbehörden unter Berücksichtigung aller Hinweise abgestimmt, entsprechende Absichtserklärungen sind unterzeichnet. Weitere Abstimmungen erfolgen im Rahmen der Ausführungsplanung.

Hinweis:

e) Im Landschaftspark Johannisthal sollen ebenfalls Kompensationsmaßnahmen (Umweltbericht) durchgeführt werden. Da der Landschaftspark/ XV-68 bereits als Sammelausgleichsfläche für die Bebauungspläne im Entwicklungsbereich fungiert, kann hier nur sehr schwer nachvollzogen werden, ob diese den Aussagen des Bebauungsplans/Kriterien des Landschaftsschutzgebiets entgegenstehen. Aussagen zur Klarstellung wären hilfreich. Auch ist nicht erkennbar, inwieweit Änderungen in der Zielsetzung des B-Plans 9-15a gegenüber den zum Festsetzungszeitpunkt des B-[Plans] XV-68 getroffenen Annahmen einen Mehr-/ Änderungsbedarf generieren.

Abwägung:
Dem Hinweis wird teilweise gefolgt.
Die im Landschaftspark Johannisthal vorgesehenen Maßnahmen sind mit dem Umwelt- und Naturschutzamt abgestimmt. Dabei handelt es sich vor allem um die Qualifizierung bestehender Flächen, die überwiegend bisher nicht für Artenschutzmaßnahmen genutzt wurden.
Der Landschaftspark ist bereits von Anfang an als vorgreifende Sammelausgleichsmaßnahme für den gesamten Entwicklungsbereich – und somit auch für den Geltungsbereich des 9-15a - konzipiert worden. Im Nordteil der Westfuge wurden jedoch bisher keine Artenschutzmaßnahmen durchgeführt. Die Maßnahmen für Zauneidechsen und den Bluthänfling beziehen sich auf die Randbereiche der Fuge. Die Kernhabitate liegen damit außerhalb der Trockenrasenentwicklungsflächen, welche nur als Verbindungsräume zwischen den o. g. Kernhabitaten fungieren. Im Rahmen der Planung wurde dabei nachgewiesen, dass die zu entwickelnden Bereiche kaum bis gar nicht von anderen Arten – etwa Zauneidechsen – besiedelt sind. Ein Widerspruch zu den Planungen des XV-68a besteht somit nicht.
Die vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen stehen den Zielen des Landschaftsschutzgebiets nicht entgegen. Darüberhinausgehende Maßnahmen auf diesen Flächen sind nicht möglich und auch nicht vorgesehen.
Das Kapitel II.2.3.2 (Maßnahmen zum Ausgleich negativer Umweltwirkungen) der Begründung zum Bebauungsplan wird diesbezüglich klarstellend ergänzt.

Hinweis:
f) Textliche Festsetzung Nr. 8: Im Begründungstext fehlen Aussagen, wie im konkreten Fall der Nachweis, dass ein bestimmter Anteil der Geschossfläche mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnte bzw. dass die gebäudebezogenen Förderungsvoraussetzungen erfüllt werden, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch die Vorhabenträger geführt werden soll. Der Verweis auf einen Vertrag mit einer entwicklungsrechtlichen Bauverpflichtung sowie die Eintragung einer Nutzungsbindung Grundbuch ist gut. Trotzdem muss die Einhaltung dessen ja auch geprüft bzw. nachgewiesen werden.

Abwägung:
Dem Hinweis wird teilweise gefolgt.
Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung kann lediglich planungsrechtlich vorbereitet werden, dass die Errichtung geförderten Wohnungsbaus möglich ist. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB können lediglich die Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, festgesetzt werden. Die tatsächliche Sicherung des festgesetzten Anteils an förderfähigem Wohnungsbau erfolgt über einen Kaufvertrag zwischen dem Land Berlin, das die Flächen von den jetzigen Eigentümern zwischenerwirbt und der Käuferin der Flächen (städtische Wohnungsbaugesellschaft). Die Prüfung, ob eine vertraglich zu fixierende Bauverpflichtung eingehalten wird, liegt nicht im Regelungsbereich des Bebauungsplans, sondern ist durch das Vertragscontrolling sicherzustellen. Die Begründung wird bezüglich dieser Aussagen nochmals geprüft und ggf. ergänzt.

Hinweis:
g) Textliche Festsetzung Nr. 12: Hier wird eine Ausnahme für Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 2,5 m oberhalb der festgesetzten OK ermöglicht, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen und mindestens 1,5 m von der Baugrenze zurückgesetzt sind. In der Begründung, S. 111, wird dazu ausgeführt, dass vorrangiges

SenSBW

Ziel der Festsetzung ist, Dachaufbauten mit Vollgeschosscharakter wie z.B. ein durchgehendes Technikgeschoss zu vermeiden. Da diese Festsetzung jedoch für alle Baugebiete gilt, und in vielen Baugebieten nur Baufelder festgesetzt werden sollen, ist diese Festsetzung nicht hinreichend bestimmt. Da Gebäude als solche ebenfalls 1,5 m hinter den Baugrenzen errichtet werden können, wäre ein Zurückbleiben der Dachaufbauten hinter den Gebäudeaußenkanten nicht durchsetzbar. Damit ist die Intention, den Charakter eines zusätzlichen Vollgeschosses zu vermeiden, nicht umsetzbar.

Abwägung:
Dem Hinweis wird gefolgt.
Die textliche Festsetzung Nr. 12 wird wie folgt angepasst: „In den Baugebieten können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 2,5 m oberhalb der festgesetzten Oberkanten (OK) zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen und mindestens 1,5 m von den Außenwänden des betreffenden Gebäudes zurückgesetzt sind."
Die Formulierung wird angepasst, da die Bezugnahme auf die Baugrenze bei der Ausweisung von Baufenstern im vorliegenden Fall nicht zielführend ist.
Die Anwendung dieser auf § 16 Abs. 6 und § 12 AGBauGB basierenden Regelung setzt jedoch einen besonderen Gestaltungsbedarf voraus, da die betroffenen Eigentümer nur aus einer spezifischen öffentlichen Rechtfertigung heraus in ihrer eigenen Gestaltungsfreiheit eingeschränkt werden dürfen. Aufgrund der Lage der geplanten Wohnquartiers zwischen den niedriger bebauten Bestandsquartieren nördlich des Segelfliegerdamms und dem Landschaftspark Johannisthal und aufgrund des angestrebten Charakters in Kombination mit der festgesetzten Dichte und Höhe innerhalb der Wohngebiete besteht entsprechendes öffentliches Interesse daran, eine die Massivität der Gebäude verstärkende Erhöhung der Außenwände durch Dachaufbauten zu vermeiden. Aus städtebaulichen Gründen sollen die Dachaufbauten u. a. auf Straßenniveau nicht sichtbar sein und daher mindestens 1,5 m von der Außenwand zurückgesetzt sein. Da gemäß der Festsetzung derartige Dachaufbauten nur ausnahmsweise zulässig sind, liegt die abschließende Entscheidungsbefugnis zur Gewährung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im Ermessen des Bezirks.

Die Begründung (Kap. III.3.3, Maß der Nutzung) wird um diese Ausführungen ergänzt.

Hinweis:
h) In der textlichen Festsetzung Nr. 14: Wird die Möglichkeit des Zurückbleibens von Gebäudeteilen bis zu 1,5 m hinter der Baulinie festgesetzt, sofern mindestens 70% der Gebäudelänge auf der Baulinie errichtet werden und es sich nicht um eine Gebäudeschmalseite handelt. Da für die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche überwiegend Baugrenzen gewählt wurden und nur sehr vereinzelt für kurze Abschnitte Baulinien existieren, ist es nicht möglich 70% der Gebäudelänge eines Gebäudes auf einer Baulinie zu errichten. Insofern läuft die Festsetzung ins Leere.

Abwägung:
Dem Hinweis wird gefolgt.
Die textliche Festsetzung Nr. 14 wird wie folgt angepasst: „Entlang der festgesetzten Baulinien kann ausnahmsweise ein Zurücktreten von Gebäudeteilen, und zwar für Treppentürme, Aufzugsschächte, Balkone, Erker, Veranden, Freitreppen und architektonische Gliederungen, von bis zu 1,5 m hinter die Baulinie zugelassen werden, sofern mindestens auf 70 % der jeweiligen Länge der Baulinie gebaut wird.""

Grundsätzlich ist anzumerken, dass selbst auf kurzen Abschnitten Gliederungen der Fassade durch Balkone, Treppentürme, Vorsprünge ermöglicht werden sollen, die im Bereich der festgesetzten Baulinien andernfalls nicht zulässig wären.

Senat

Hinweis:
i) Textliche Festsetzung Nr. 47: Bezieht sich die Festsetzung der Höhenlage 35,2 m ü. NHN auf Oberfläche Gelände? Bitte ergänzen.

Abwägung:
Dem Hinweis wird nicht gefolgt.
Der Wortlaut der textlichen Festsetzung Nr. 47 entspricht der von SenSW IIC vorgegebenen Musterfestsetzung für das Land Berlin. Aus diesem Grund wird keine Ergänzung der textlichen Festsetzung vorgenommen. Unter „Höhenlage“ wird das herzustellende Geländeniveau verstanden. Die Begründung (Kap. III.3.8, Bezugshöhe) ist hierzu eindeutig formuliert, wird jedoch noch einmal klarstellend ergänzt.

Hinweis
j) Die Abstandsflächen sind gem. § 6 Abs. 2 BauO Bln auf den eigenen Grundstücken einzuhalten bzw. durch Baulasteintragungen zu sichern. Augenscheinlich sind die Abstandsflächen insbesondere zwischen WA3 und WA8 und den Innenhöfen WA 4 und WA1 nicht eingehalten. Dies ist nochmals zu prüfen.

Abwägung:
Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen in den allgemeinen Wohngebieten erfolgt - mit Ausnahme der zu sichernden Baudenkmale innerhalb von WA 2.1 und WA 2.2, die als Baukörper festgesetzt werden - mittels Baufeldausweisung. Demnach sind im Bebauungsplan auch keine Baukörper abgebildet, sondern die für eine Bebauung nutzbaren Bereiche. So stellt auch in den Baugebieten WA 1 und WA 4 bis 7 die innere Baugrenze nicht geplante hofseitige Fassaden dar. Es wird mit einer Gebäudetiefe von rd. 13,5 m gerechnet. Bei der Bebauung sind die Abstandsflächen grundsätzlich einzuhalten.

Hinweis des FB Vermessung
k) In der Planunterlage ist das Festsetzungsdatum der Straßenbegrenzungslinie der Gerhard-Sedlmayr- Straße nicht korrekt. Die Festsetzung erfolgte mit dem Bebauungsplan 9-15b am 15.11.2016.

Weitere Hinweise:
l) Auf Blatt 2 der Planzeichnung (Textliche Festsetzungen und Hinweise) müsste „Hinweis“ in „Hinweise“ sowie die Schreibweise unten links (Blattformat im Original) in „DIN A1 geändert werden.

Abwägung:
Dem Hinweis wird gefolgt.
Das Planbild und das Blatt 2 der Planzeichnung (textliche Festsetzungen und Hinweise) werden redaktionell korrigiert.

- **Bezirksamt Treptow-Köpenick, FB Naturschutz, UNB**
  (Stellungnahme vom 18.05.2021)

Hinweis:
Es wird gebeten, die Hinweise zum Vogelschlag und zum Insektenschutz insbesondere bezüglich der Beleuchtung der Außenanlagen aus der Stellungnahme vom 13.03.2020 in die Begründung zum Bebauungsplan zumindest als Hinweis für die künftige Bebauung aufzunehmen, da der Artenschutz häufig in den einzelnen Baugenehmigungsverfahren nicht mehr mit eingebunden wird.

Abwägung:
Dem Hinweis wird gefolgt.
Eine diesbezügliche Ergänzung erfolgt im Kapitel IV.1 (Auswirkungen auf die Umwelt) der Begründung.

SenSW

§ 9 Abs. 1 BauGB ermöglicht dem Bebauungsplan nur bodenrechtlich relevante Regelungsinhalte zu treffen. Grundsätzlich soll der Bebauungsplan somit keine Einzelheiten der bauaufsichtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Entscheidungen vorwegnehmen. Er soll keinen Anforderungen vorgreifen, die erst im konkreten Genehmigungsverfahren zu stellen sind. Dies gilt auch für ein Lichtkonzept zum Insektenschutz und Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag

- **Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Bauen, Stadtentwicklung und öffentliche Ordnung, Straßen- und Grünflächenamt, FB Grün**
  (Stellungnahme vom 26.05.2021)

Hinweis:

a) Prüfung der Einwendungen aus der Stellungnahme des Straßen- und Grünflächenamts, FB Grün vom 09.03.2020 (erste TÖB) durch die SenSW-Begründung zum B-Plan 9-15a v. 21.4.2021; S. 202 – 205:
a) *Altlastensanierung:* die textliche Festsetzung Nr. 41 formuliert nur die Bestätigung einer ausreichenden Bodensanierung oder alternativer Maßnahmen (was bedeutet das?).

Abwägung:
Wie bereits in der Abwägung der Stellungnahme des FB Grün im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB dargelegt, erfolgt die Altlastensanierung der belasteten Flächen im Geltungsbereich im Rahmen der Bauvorbereitung. Dies wird im Bebauungsplanentwurf 9-15a durch die textliche Festsetzung Nr. 41 entsprechend planungsrechtlich abgesichert. Durch die Festsetzung wird die Nutzung der betroffenen Fläche von einem bestimmten Zielzustand abhängig macht. Eine Nutzung der Grundstücke ist demnach erst nach Bestätigung einer ausreichenden Bodensanierung oder vergleichbarer altlastensanierungstechnischer Maßnahme zulässig. Die Freigabe erfolgt durch die Altlastenbehörde.

Hinweis:

b) Für Flächen, die als Spielplatz festgesetzt werden und auf denen später Kinder spielen werden, sollen jedoch gesteigerte Ansprüche an die notwendige Bodensanierung gelten. Voraussetzung muss die vollständige und abgeschlossene Bodensanierung sein. Des Weiteren bedarf es bindender Regelungen, wonach im Fall einer weiter notwendigen, auch in die Zukunft hineinreichenden Beprobung (z.B. durch Grundwassermessstellen, festgelegt durch die SenUVK nach Fertigstellung und Abnahme des Spielplatzes), diese bzw. die „alternativen Maßnahmen“ auch nach Eigentumsübertragung an das Land Berlin vollumfänglich vom Projektträger zu übernehmen sind.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Es wird darauf hingewiesen, dass weite Teile des Geltungsbereichs nachrichtlich als Altlastenverdachtsfläche in den Bebauungsplanentwurf 9-15a übernommen wurden. Die im Bereich der BKK–Flächen 7552 (ehemals VEB Kühlautomat Berlin) und 7538+ (Teilfläche des ehemaligen ASLID-Geländes) vorhandenen Altlasten werden im Zuge der Beräumung und Baulandvorbereitung saniert. Mittels textlicher Festsetzung im Bebauungsplan wird planungsrechtlich abgesichert, dass die geplante Nutzung, z. B. auf der festgesetzten Grünfläche „Öffentlicher Spielplatz“ sowie nicht festgesetzten privaten Spielplätzen in den allgemeinen Wohngebieten, erst nach erfolgter Bodensanierung möglich ist. Demnach sind auf den gekennzeichneten Altlastenflächen die festgesetzten Nutzungen bis zur Bestätigung einer ausreichenden Bodensanierung oder alternativer Maßnahmen durch die zuständige Bodenschutzbehörde unzulässig.

Hinweis:

c) b) Spielplatz Nr. 2: In aller Regel werden Erschließungsmaßnahmen durch den Projektträger im Rahmen städtebaulicher Verträge vereinbart. Dazu gehört auch der Bau eines öffentlichen Kinderspielplatzes. Da der Spielplatz außerhalb der Festsetzung des B-Plan-Gebiets auf Flächen im Fachvermögen des SGA erfolgen wird, muss der Bau ver-

SenSW

traglich geregelt werden, zumindest zwischen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und dem Projektträger. Dies muss umso mehr betont werden, da in der aktuellen Erwiderung ausschließlich auf Reglungen im Rahmen einer Verwaltungsvereinbarung zwischen der Senatsverwaltung und dem SGA zur Überlassung der betreffenden Fläche abgestellt wird. Inhalt der Verwaltungsvereinbarung kann aber nur die vollumfängliche eigentumsgleiche Überlassung an die SenSW zur Umsetzung des Spielplatzbaues sein. Die damit einhergehenden und in der Erwiderung erwähnten Regelungen der Modalitäten zur Herstellung und Übergabe des Spielplatzes können jedenfalls nicht Inhalt der Verwaltungsvereinbarung sein, sondern müssen Inhalt eines städtebaulichen Vertrags zw. Projektträger und SenSW werden.

Abwägung:
Der außerhalb des Geltungsbereichs im angrenzenden Landschaftspark Johannisthal geplante Spielplatz wird von der WISTA.Plan als treuhänderischem Entwicklungsträger des Landes Berlin gebaut, da die Fläche innerhalb des Entwicklungsbereichs „Berlin-Johannisthal / Adlershof“ liegt. Die Umsetzung wird über eine separat abzuschließende Verwaltungsvereinbarung geregelt. Zusätzlich wird der Bezirk Treptow-Köpenick in die Planung eingebunden. Der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages innerhalb der Berliner Verwaltung ist nicht möglich.

Hinweis:
d) Auf die Einwendungen vom 09.03.2020 wurde in den aktuellen Erwiderungen nicht sachgemäß Stellung genommen. Flächen des SGA in Anspruch zu nehmen für A+E- Maßnahmen, die den naturschutzrechtlichen Eingriff durch den Vorhabenträger im Plangebiet ausgleichen sollen, ohne die rechtlichen Grundlagen der Überlassung der Grundstücksflächen.

Abwägung:
Bezüglich der in Rede stehenden Fläche am Britzer Verbindungskanal liegt eine Absichtserklärung vor, die im Vorgriff auf eine noch abzuschließendene Verwaltungsvereinbarung bereits unterzeichnet wurde. Es besteht demnach eine Finanzierungszusicherung. Die Verwaltungsvereinbarung soll nach Abschluss der mit dem Bezirk abgestimmten Ausführungsplanung abgeschlossen werden. Es sei noch einmal darauf hingewiesen, dass durch die geplante Maßnahme die bestehende bezirkseigene öffentliche Grünfläche durch Verbesserung der Aufenthaltsqualität in Form von Aufenthaltsbereichen zwischen geschützten Trockenrasenflächen auch in ihrer Nutzbarkeit aufgewertet werden soll.

Hinweis:
e) außerhalb des Plangebiets als A+E-Flächen näher zu definieren, ist hier nicht zielführend und zudem rechtsbedenklich. Es wird nochmals ausdrücklich auf die hiesigen diesbezüglichen Ausführungen vom 09.03.2020 verwiesen. Auf die präzise formulierten Einwendungen erfolgte keine sachgerechte Erwiderung. Der unsubstantiierte Verweis darauf, dass es eine Zuordnungsfestsetzung im B-Plan nicht geben wird, damit jedoch in Kauf genommen wird, dass die rechtlichen Grundlagen für Kostenerstattung und Anerkennung als A+E Maßnahme gemäß BauGB und die VO KEB nicht greifen und alles irgendwie in einer Verwaltungsvereinbarung geregelt werden wird und die Kosten für 25 Jahre schon irgendwie getragen werden, ist in diesem Zusammenhang weder hilfreich noch ausreichend und transparent.

Abwägung:
Die Absicht zur Umgestaltung sowie zur Kostenübernahme durch SenSW ist in einer gesonderten Absichtserklärung (s.o.) gesichert. Nach Vorliegen der Ausführungsplanung wird eine Verwaltungsvereinbarung geschlossen, die die bisherigen Abstimmungen konkretisiert. Eine vorgezogene Erklärung zur Übernahme der Finanzierung durch SenSW für Anlage sowie dauerhafte Erhaltung und Monitoring ist zugesichert worden.

Hinweis:

f) Im B-Plan Entwurf reicht der Geltungsbereich des Denkmalschutzensembles in die neu herzustellende öffentliche Grünanlage „Grünverbindung“ hinein. Welche Auswirkungen hätte der Denkmalbereich für die neue Grünanlage? Warum wird der Geltungsbereich nicht auf die erhaltenswerten Gebäude reduziert, deren Bestand ursächlich für die Unterschutzstellung als Denkmalensemble sind? Die „neue“ Grünanlage wird / kann keine denkmalschutzrechtlichen Belange aufnehmen, da keine denkmalgeschützte Ausstattung Teil des Grünanlagenneubaus sein wird. Insofern sollte der Geltungsbereich des Denkmalensembles um den Teil der neu entstehenden Grünanlage reduziert werden.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Mit Genehmigung des Rückbaus nicht mehr zu erhaltender Baudenkmale wird der Denkmalbereich nach Festsetzung des Bebauungsplans 9-15a entsprechend reduziert.

Hinweis:
g) An die südöstliche Grenze der neuen Grünanlage „Grünverbindung“ reichen 2 Flächen (G1 und G2), die gemäß der textl. Festsetzung Nr. 42 für die Fläche G1 mit einem Geh- und Radfahrrecht (4,0 m breit) und für die Fläche G2 mit einem Gehrecht (2,5 m breit) zugunsten der Allgemeinheit qualifiziert sind und beide in die Flächen der Grünanlage einmünden.
Hier wird um Präzisierung gebeten, mit welcher Intensität hier von Seiten der Planungsbehörde gerechnet wird, da dies für die zukünftige Benutzung, Verkehrssicherungspflicht und Unterhaltung der Grünanlage relevant werden wird.
Soll an der linken Seite der Grünanlage eine verkehrswegersetzende Wegeverbindung in Verlängerung von Geh- und Radfahrrechten hergestellt werden?
Welche Nutzungsintensität wird hier erwartet?
Müsste diese Wegeverbindung dann aufgrund der erhöhten Verkehrssicherungspflicht beleuchtet werden?
Bei Annahme einer sehr intensiven Nutzung - mehr als viel genutzte Durchwegung anstelle eines Erholungsweges, wie es für öffentliche Grünanlagen typisch ist- ist die Herauslösung der Wegeverbindung zw. G2 und Segelfliegerdamm aus der „Grünverbindung“ (und damit aus der Grünanlage) und dem Verbleib im Bereich der orangen Färbung als Bestandteil der sogenannten „Grünfuge“ in Verlängerung und Bestandteil der Flächen G1 und p1 anzuraten.
Dies erscheint naheliegend, da entlang des Segelfliegerdamms eine Hauptroute des bezirklichen Radwegenetzes verläuft und auf Seite 103 (Punkt 3.2.-2) auf die Schaffung einer Radwegeverbindung abgestellt wird. Die Sicherung und Unterhaltung intensiv genutzter Verkehrswege für Fußgänger und Radfahrer, die diese nicht zur Erholung, sondern als An- und Verbindung öffentlicher und privater Verkehrswege benutzen, ist nicht Fachaufgabe des SGA T-K, Fachbereich Grün.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Der Hinweis betrifft nicht die Regelungsinhalte des Bebauungsplans, sondern ist im Rahmen der Umsetzungsplanung zu beachten.
Die geplante „Grünfuge“ im Zentrum des Geltungsbereichs ist keine Grünfläche mit Erholungsfunktion. Es handelt sich um nicht überbaubare private Flächen, die aufgrund ihrer Ausgleichsfunktion mit Pflanzbindungen belegt sind. Primär dient die Fläche der inneren Quartiersvernetzung. Die Erschließungsfunktion des geplanten Weges wird als sekundär eingeschätzt, da die Hauptströme über die Planstraßen B und D zum Landschaftspark gelangen. Zudem gibt es eine Wegeverbindung vom Segelfliegerdamm über die Gemeinbedarfsfläche zum öffentlichen Spielplatz.
Wo möglich (parallel zur Planstraße C), wurden Rad- und Fußgängerströme geteilt. Aus diesem Grund ist in der Fläche G2 und in Verlängerung davon auch in G3 nur ein 2,5 m breiter Fußweg anzulegen.

Zu aa): Im südwestlich der Grünfläche angrenzenden WA 1 ist aufgrund der untergeordneten Bedeutung des Weges keine verkehrswegersetzende Wegeverbindung geplant. Die Anbindung der Flächen G1 und G2 an den Segelfliegerdamm erfolgt über die Öffentliche Grünfläche „Öffentliche Grünverbindung".
Zu ab): Eine Beleuchtung der geplanten Wegeverbindung ist nicht erforderlich, da mit den Planstraßen B und D Alternativstrecken vorliegen, die in der Dunkelheit genutzt werden können.
Wie bereits dargestellt, ist von keiner intensiven Nutzung dieser Wegeverbindung auszugehen. Eine zusätzliche Fläche mit einem Geh- und Radfahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit im WA 1 wird als nicht notwendig erachtet.

Hinweis:
h) Ab S. 148 gibt eine Pflanzliste vor, hier sind bei großkronigen Bäumen auf Acer pseudoplatanus und diversen Ulmenarten zu verzichten anstatt dessen können Resista-Ulmen verwendet werden. Die phytopatogenen Belastungen sind derzeit zu hoch, um der Entwicklung dieser Baumarten eine Chance einzuräumen.
Bei den kleinkronigen Bäume wäre auf Sorbus aucuparia zu verzichten, da hier keinerlei Entwicklungschancen im Zuge des Klimawandels gesehen werden

Abwägung:
Dem Hinweis wird gefolgt. Die Pflanzliste wird entsprechend angepasst.

Hinweis:
j) Zur Abdeckung des Spielplatzbedarfs im Bebauungsgebiet sind die Ergänzung bzw. Änderung in der Anlage 1 / Blatt 1 und 2 zu berücksichtigen bzw. anzupassen.

Abwägung:
Dem Hinweis wird teilweise gefolgt.
Gemäß Abstimmungen mit der zuständigen Fachbehörde werden zur Deckung des ermittelten Spielplatzbedarfs sowohl der geplante öffentliche Spielplatz innerhalb des Geltungsbereichs 9-15a als auch die zum Spielplatz zu entwickelnde so genannte Aktivkammer 21 im Landschaftspark Johannisthal herangezogen. Die nahegelegene Aktivkammer 21 im nördlichen Randbereich des Landschaftsparks Johannisthal mit einer Größe von ca. 2.100 m² wird bislang als Kammer im Wartestand für die Entwicklung als Spielplatzfläche bereitgehalten und soll im Rahmen des Bebauungsplans 9-15a gemäß Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde entsprechend zur Bedarfsdeckung genutzt werden. Das geplante Vorgehen wird von allen Seiten mitgetragen. Die Formulierung in Kapitel II.2.2.7, vorletzter Absatz, wird diesbezüglich klarstellend überarbeitet.
Der in der Anlage 1 / Blatt 2 angeregten Änderung der Tabelle 2 wird nicht gefolgt. Hier ist die geplante Versiegelung gemäß Bebauungsplanentwurf 9-15a dargestellt, da es sich bei der hier aufgeführten öffentlichen Grünfläche (Spielplatz) um die geplante Spielplatzfläche innerhalb des Geltungsbereichs handelt, die entsprechend zu berücksichtigen ist.

- **Bezirksamt Treptow-Köpenick, Schul- und Sportamt**
  (Stellungnahme vom 09.06.2021)

Hinweis:
Der Bau von neuem Wohnraum führt stets zu einem erhöhten Bedarf an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. Mit Realisierung des B-Plans ergibt sich im Entwicklungsgebiet Adlershof/Johannisthal trotz mehrerer geplanter und kapazitätserweiternder Maßnahmen an Bestandsschulen und der in Planung befindlichen Gemeinschaftsschule am Eisenhutweg/Hermann-Dorner-Allee ein zusätzlicher Bedarf von 216 Grundschulplätzen bzw. 1,5 Zügen. Die umliegenden Grundschulen sind nicht in der Lage, diese Kapazitäten bereitzustellen. Ab dem Schuljahr 2025/26 übersteigen die Schülerzahlen im Prognoseraum I (Alt-Treptow, Plänterwald, Baumschulenweg, Johannisthal) die vorhandenen Schulplätze. Auch nach dem Schuljahr 2028/29 erwartet der Bezirk weiter steigende Schülerzahlen.

SenSBW

In der Region bestehen keine bezirkseigenen Flächenreserven, die für einen Schulneubau geeignet sind. Der Bezirk hat bereits 2018 im Zuge des B-Plan-Verfahrens auf die Notwendigkeit zum Flächenankauf hingewiesen. Ein Forderungsprogramm wurde bereits erstellt.
Die Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie hat den Bedarf nach einem zusätzlichen Grundschulstandort in der Region Johannisthal im Monitoring 2020/21 bestätigt und im Monitoringbericht entsprechend festgehalten.
Aus schulplanerischer Sicht kann dem Bebauungsplan nur zugestimmt werden, wenn gleichzeitig die soziale Infrastruktur - hier Schulplätze - im Rahmen der Baumaßnahme mit entwickelt wird. Ohne einen weiteren Grundschulstandort wird es nicht möglich sein, die Kinder wohnortnah und entsprechend den gesetzlichen Ansprüchen mit einem Schulplatz zu versorgen.

Abwägung:
Die Beschulungsverpflichtung wird in jedem Fall beachtet. Parallel zum Bebauungsplanverfahren 9-15a erfolgt, basierend auf dem aktualisierten Schulbaumonitoring (aktualisierter Stand 2020) und in Rücksprache mit der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie sowie dem bezirklichen Schulamt eine Abstimmung über das Erfordernis eines zusätzlichen Grundschulstandorts, der mit dem Bebauungsplan 9-15b-1 planungsrechtlich gesichert werden soll. Die Bekanntmachung des Beschlusses über die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte am 17.02.2020.
Sofern dieser perspektivische Schulstandort nicht oder nicht zeitgerecht zur Verfügung steht, werden die erforderlichen Schulplätze an anderen Schulstandorten nachgewiesen.

Folgende Stellungnahmen enthielten eine Zustimmung zur Planung, Hinweise zur Planung, allgemeine Hinweise oder sonstige Fragestellungen:

- Berliner Verkehrsbetriebe - BVG
- Berliner Wasserbetriebe – BWB
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- ITDZ
- Polizei Berlin (ohne Verkehr)
- Vattenfall Wärme Berlin AG
- Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie, I D
- Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, I C 2 und I C 3
- Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, II B, II C, II D
- Bezirksamt Treptow-Köpenick, Straßen- und Grünflächenamt, FB Tiefbau

10. Erneute, eingeschränkte Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie erneute Beteiligung der Öffentlichkeit

Aufgrund der vorgenommenen Änderungen und Anpassungen am Bebauungsplan (s. Kap. 9 und 10) ist die Durchführung erneuter Beteiligungen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich. Hierbei soll eine Beschränkung auf die geänderten Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgen. Diese umfassen:

- Teilweiser Verzicht auf die Festsetzung von Baulinien (Sicherstellung des Umfangs der erforderlichen Schallabschirmungen durch Baugrenzen i.V.m. textlichen Festsetzungen)
- Wandlung einer Baugrenze in eine Baulinie (Sicherstellung des Umfangs der erforderlichen Schallabschirmungen)
- Streichung von Punkten und Abgrenzungslinien (Verlust der Erforderlichkeit aufgrund geänderter Anforderungen des Schallschutzes nach der Veränderung der Lärmkontingentierung)
- Änderung der TF 12 (Sicherstellung, dass die Dachaufbauten zurückgesetzt errichtet werden müssen – bislang wäre es bei Verzicht auf Baufläche möglich gewesen, aufragende Gebäude zu errichten)

SenSBW

- Änderung der TF 14 (Klarstellung, dass die zulässigen Rücksprünge nicht über die gesamte Baulinienläge zu ermitteln ist, sondern auf die jeweiligen Abschnitte gesondert)
- Einführung eines neuen Richtungssektors und Änderung der TF 19 (Reduzierung der Grundkontingente bei gleichzeitiger Erhöhung der Zusatzkontingente zur Verbesserung der verträglichen Nachbarschaft zwischen Wohnen und Gewerbe, ohne dass dabei die gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten erheblich beeinträchtigt würden.)
- Neufassung der TF 23 (Anpassung der Schutzanfordernisse der geplanten Wohngebiete aufgrund veränderter Kontingentierung)
- Änderung TF 24 (Anpassung der Schutzanfordernisse aufgrund veränderter Kontingentierung)
- Neufassung der TF 25 (Anpassung der Schutzanfordernisse der geplanten Wohngebiete aufgrund veränderter Kontingentierung)
- Änderung der TF 26 (Sicherstellung der Schutzanforderungen für das Wohnen durch Umstellung von einer zu errichtenden Mindestgeschossigkeit auf eine zu errichtende Mindesthöhe sowie Sicherstellung der zur Abschirmung notwendigen Gebäudetiefe)
- Anpassung der TF 27 (redaktionelle Anpassung der Begrifflichkeit an die TF 26)
- Änderung der TF 28 (Verzicht auf die Dachneigungsfestlegung in den Wohngebieten ohne Auswirkung auf die Begrünungsverpflichtung, Ausnahmeregelung für denkmalgeschützte Gebäude, begriffliche Klarstellung „Belichtungsfläche“)
- Änderung der TF 31 (Erhöhung der Tiefgaragenerdabdeckung von 0,6 auf 0,8 m zur Verbesserung der Gestaltungsmöglichkeiten im Freiraum, Aufnahme einer Ausnahmeregelung für bestimmte bauliche Anlagen, u.a. zur Sicherung der Zugänglichkeit ebenerdiger Zugänge.)
- Änderung der TF 32 (Aufnahme einer Ausnahmeregelung für denkmalgeschützte Gebäude)
- Verzicht auf eine zwingende Zahl der Vollgeschosse im WA 8 (Die Sicherung des Schutzzweckes erfolgt durch die Festsetzung einer Mindestbauhöhe)
- Korrektur der festgesetzten Nutzungsmaße (Richtigstellung eines Berechnungsfehlers bei der Ermittlung der anrechenbaren Baugebietsfläche), diese Korrektur ist ohne wesentliche Auswirkung auf die Nutzungsmaßberechnung (rundungsbedingte Differenzen möglich)
- Korrektur und Ergänzung der textlichen Festsetzung 10 infolge der Richtigstellung eines Berechnungsfehlers bei der Ermittlung der anrechenbaren Baugebietsfläche, diese Korrektur ist ohne wesentliche Auswirkung auf die Versiegelungsbilanz (rundungsbedingte Differenzen möglich)

10.1 Erneute eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Behörden

Den von den Änderungen des Bebauungsplans betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 21.02.2022 und einer Fristsetzung bis zum 04.03 2022 erneut die Möglichkeit zur Stellungnahme zum aktuellen Entwurfsstand von Planzeichnung und Begründung gegeben. Die erneute, eingeschränkte Beteiligung beschränkte sich gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB auf die geänderten oder ergänzten Teile der Planung.

Es wurden folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt: Handwerkskammer, Industrie- und Handelskammer, Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe, IV A, Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz, IV B und I C, Stadtplanungsamt Bezirk Treptow-Köpenick, Umwelt- und Naturschutzamt mit Fachbereich Umweltschutz und Naturschutz Bezirk Treptow-Köpenick. Innerhalb des Beteiligungszeitraums gingen insgesamt 8 Stellungnahmen von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein. Die vorgebrachten Hinweise betrafen in der Hauptsache die folgenden Themen:

- technische Erschließung und Versorgung
- Schulversorgung

- Verkehrserschließung
- Ökologie / Gründächer
- Geförderter Wohnungsbau

Die vorgebrachten Stellungnahmen bezogen sich im Wesentlichen nicht auf die geänderten Festsetzungen, wurden aber dennoch vollständig ausgewertet. Das Ergebnis der erneuten, eingeschränkten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange hat keine Auswirkungen auf die Inhalte der Planung. In Folge der Abwägung wurden geringfügige redaktionelle Anpassungen an der Begründung zum Bebauungsplan vorgenommen.

Folgende Stellungnahmen hatten Bezug auf geänderte Festsetzungen, brachten neue Sachverhalte vor oder hatten Auswirkungen auf die Begründung zum Bebauungsplan (Stellungnahmen ohne Bezug auf geänderte Festsetzungen und ohne Auswirkungen werden im Folgenden nicht dargestellt):

- **Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz,** IC 308 (Stellungnahme vom 04.03.2022)

Hinweis:
Die Emissionskontingente wurden zunächst rechnerisch mit L(EK),T = 45 dB(A)/m 2 bzw. L(EK),N = 30 dB(A)/m 2 berechnet, mögliche Zusatzkontingente vergeben und Richtungssektoren festgelegt. Dann erfolgte seitens der Gutachterin eine manuelle Anpassung der Werte, die auf S. 63 des Gutachtens als mit SenUVK I C abgestimmt beschrieben wird – dem steht bereits der Einwand aus einer Stellungnahme vom 06.03.2020 entgegen, der sich auf S. 208 der Begründung findet und hier nochmals vorgebracht werden muss:
„Auf S. 104 der Begründung wird festgestellt, dass das im Gutachten für die gewerblichen Flächen des B-Planes vorgeschlagene Emissionskontingent von tags 45 dB(A) und nachts 30 dB(A) geringer als die Immissionsrichtwerte für Wohngebiete sei und das Kontingent deshalb auf die Wohngebietswerte angehoben werden müsse. Diese Begründung ist aus fachlicher Sicht nicht vertretbar, weil Immissionsrichtwert und Emissionskontingent vollkommen verschiedene Größen sind und somit nicht miteinander verglichen werden können. Die willkürliche Veränderung des Emissionskontingentes führt, wie im Gutachten dargestellt, zu Immissionskonflikten. Die Änderung ist rückgängig zu machen.“
In der darauffolgenden Abwägung ist formuliert:
„*Dem Hinweis wurde nicht gefolgt. […] Es besteht die planungsrechtliche Auffassung, dass die Zielemissionen nicht unterhalb der Orientierungswerte der sensiblen Nutzung, d.h. des Allgemeinen Wohngebiets, liegen können.“*
Nochmals wird darauf hingewiesen, dass in diesem Zusammenhang kein Vergleich von Emissionen bzw. Emissionskontingenten (beschreiben die Schallabstrahlung einer Quelle) und Immissionsricht- oder Orientierungswerten (bezeichnen die Schalleinwirkung an einem Immissionsort) erfolgen kann. Der Einwand wird somit aufrechterhalten. In einem weiteren Schritt erfolgte seitens der Gutachterin eine weitere Anpassung der Emissionskontingente (Teilung des Sektors Y, Entstehung des neuen Sektors X, Reduzierung aller Emissionskontingente um 6 dB, Erhöhung aller Zusatzkontingente um 6 dB mit Ausnahme desjenigen des Sektors X). Dieser Schritt wurde in o. g. Besprechung am 21.04.2021 mit SenUVK I C abgestimmt. Ihm liegt jedoch noch immer die aus hiesiger Sicht nicht vertretbare o. g. und bereits vorgebrachte willkürliche Erhöhung zugrunde.

<u>Abwägung:</u>
Der Anregung wird nicht gefolgt. Es wird ein Hinweis in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.
Die Anregung bezieht sich auf die Auswertung der Stellungnahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aus dem Jahr 2020, die nicht nachträglich geändert wird. Die Begründung wurde bereits entsprechend geändert. Änderungen an den Schlussfolgerungen hinsichtlich der vertretbaren Geräuschemissionen bei gleichzeitiger Beachtung der Anforderungen für die gewerbliche Entwicklung ergaben sich dadurch nicht. Sie sind sowohl hinsichtlich

des geplanten Wohnungsbaus mit dem Grundstückseigentümer als auch mit der Senatsverwaltung für Wirtschaft abgestimmt und allseitig für miteinander vereinbar bewertet worden.

Hinweis:
In der Begründung ist statt des Punktes „La7“ der Punkt „L3a7“ ausgewiesen.

Abwägung:
Die Begründung wird redaktionell berichtigt

- **Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe,** IV A 15
  (Stellungnahme vom 28.02.2022)

Hinweis:
Die textliche Festsetzung Nr. 28 wurde dahingehend geändert, dass Gewerbegebäude nun zu 100% mit einer Dachbegrünung zu versehen sind, ausgenommen sind technische Anlagen, Dachterrassen und Belichtungsflächen. Fraglich ist, inwieweit diese Vorgabe mit den Vorgaben der Energiegewinnung (Solargesetz Berlin ab 01.01.2023 in Kraft) vereinbar ist. Schließt die Dachbegründung die Nutzung der Dachfläche zur Gewinnung erneuerbarer Energien (beispielsweise die Errichtung von Photovoltaikanlagen) aus oder ist dies weiterhin mit dieser textlichen Festsetzung vereinbar. (Stichwort Blau-Grünes-Dach).

Abwägung:
Die textliche Festsetzung Nr. 28 regelt u.a. die zulässige Dachneigung in Gewerbegebieten (max. 15 °) sowie eine Mindestbegrünung von 50% der Dachfläche. Ein Widerspruch zum Solargesetz wird auch deshalb nicht gesehen, weil die Gewinnung erneuerbarer Energien und die Dachbegrünung kein Widerspruch ist. Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, beide Maßnahmen auf einer Fläche zu kombinieren. Diese Kombination wird aus technischer Sicht als vorteilhaft gesehen (u. a. Kühlung der Solaranlagen durch Verdunstungskälte).

- **Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Bauen, Stadtentwicklung und öffentliche Ordnung, FB Stadtplanung, Vorbereitende Bauleitplanung**
  (Stellungnahme vom 22.03.2022)

Hinweis:
Textliche Festsetzung Nr. 12
Unsere Anregung wurde berücksichtigt. Im Anhang der Begründung ist die textliche Festsetzung korrigiert, auf der Planzeichnung findet sich jedoch noch die vorhergehende Formulierung. Auch auf Seite 264 der Begründung im letzten Satz heißt es,,, ..von der Baugrenze den Außenwänden des betreffenden Gebäudes zurückgesetzt sind.“ Dies ist vermutlich ein redaktioneller Fehler.

Abwägung:
Die textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung stimmen mit dem Anhang zur Begründung überein. Allerdings enthält die S. 264 der Begründung zum Bebauungsplan noch eine ältere Formulierung. Diese wird an die geänderte Festsetzung redaktionell angepasst. Eine Änderung der Planungsinhalte ergibt sich dadurch nicht.

Hinweis:
In dem am Segelfliegerdamm gelegenen denkmalgeschützten Gebäude innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 2.1. gibt es seitens des Bezirkes das Interesse ein Ärztehaus anzusiedeln.

Abwägung:
Grundsätzlich stehen allgemeine Wohngebiete der Ansiedlung von Räumen für Ärzte zur Verfügung.
Hinweis:

Die Übernahme des Weges im Bereich der geplanten öffentlichen Grünanlage wird abgelehnt. Der Weg sollte über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert und dem Baugrundstück zugeordnet werden.

Abwägung:
Es gehört zur Eigenschaft öffentlicher Grünflächen, dass in diesen auch Wege liegen, im vorliegenden Fall die Verlängerung eines primär der inneren Quartiersvernetzung dienenden Fuß und Radwegs. Eine parallele Erschließung in einem privaten Grundstück entspräche nicht dem Erforderlichkeits- und Verhältnismäßigkeitsgebot gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

- **Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Bauen, Stadtentwicklung und öffentliche Ordnung, Straßen- und Grünflächenamt, FB Grün**
  (Stellungnahme vom 18.03.2022)

Hinweis:
Die textliche Festsetzung Nr. 41 formuliert nur die Bestätigung einer ausreichenden Bodensanierung oder alternativer Maßnahmen (was bedeutet das?). Für Flächen, die als Spielplatz festgesetzt werden und auf denen später Kinder spielen werden, sollen jedoch gesteigerte Ansprüche an die notwendige Bodensanierung gelten. Voraussetzung muss die vollständige und abgeschlossene Bodensanierung sein. Des Weiteren bedarf es bindender Regelungen, wonach im Fall einer weiteren notwendigen, auch in die Zukunft hinreichenden Beprobung (z.B. durch Grundwassermessstellen, festgelegt durch die SenUVK nach Fertigstellung und Abnahme des Spielplatzes), diese bzw. die „alternativen Maßnahmen“ auch nach Eigentumsübertragung an das Land Berlin vollumfänglich vom Projektträger zu übernehmen sind.

Abwägung:
Die Umsetzung der Planung hat in der Art zu erfolgen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind. Insofern wird die Planungsrealisierung durch textliche Festsetzung unter einen entsprechenden Vorbehalt gestellt. Dass die Anforderungen an die Erfüllung der notwendigen Sanierung je nach späterer Nutzung unterschiedlich sein können, ist bekannt. Gleiches gilt auch für die erforderlichen Maßnahmen, die einen Wirkungspfad Boden-Mensch unterbinden. Das Spektrum der Möglichkeiten reicht von einer Überbauung / Versiegelung bis zu einer Sanierung der Altlasten. Die Altlastensanierung erfolgt gemäß § 169 Abs. 1 Nr. 4 BauGB durch den Entwicklungsträger. Dass die Flächen grundsätzlich nutzbar bzw. so sanierbar sind, dass die Umsetzung der Planung wirtschaftlich gelingen kann, wird nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bezweifelt. Der Bebauungsplan ist daher vollziehbar.

Hinweis:
Für den Verlust des Trockenrasens im Geltungsbereich des B-Plans 9-15a sollen Flächen der öffentlichen Grün- und Erholungsanlage „Berliner Mauerweg“ (außerhalb des Plangebietes) zur Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Anspruch genommen werden. Auf die Einwendungen vom 09.03.2020 und 26.05.2021 wurde in den aktuellen Erwiderungen nicht sachgemäß Stellung genommen. Flächen des SGA in Anspruch zu nehmen für A+E-Maßnahmen, die den naturschutzrechtlichen Eingriff durch den Vorhabenträger im Plangebiet ausgleichen sollen, ohne die rechtlichen Grundlagen der Überlassung der Grundstücksflächen außerhalb des Plangebietes als A+E-Flächen näher zu definieren, ist hier nicht zielführend und zudem rechtsbedenklich. Es wird nochmals ausdrücklich auf die hiesigen diesbezüglichen Ausführungen vom 09.03.2020 i. V. m. den Ausführungen vom 26.05.2021 verwiesen. Auf die präzisen formulierten Einwendungen erfolgte keine sachgerechte Erwiderung. Der unsubstantiierte Verweis darauf, dass es eine Zuordnungsfestsetzung im B-Plan nicht geben wird, damit jedoch in Kauf genommen wird, dass die rechtlichen Grundlagen für Kostenerstattung und Anerkennung als A+E Maßnahme gemäß BauGB und die VO KEB nicht greifen und alles irgendwie in einer Verwaltungsvereinbarung geregelt werden wird und die Kosten für 25 Jahre schon irgendwie getragen werden, ist in diesem Zusammenhang weder hilfreich noch ausreichend transparent.

Abwägung:
Die Behörde lässt die Anforderungen des besonderen Städtebaurechts (hier: §§ 165 ff. BauGB) unbeachtet. Die Zuständigkeit für die genannte Maßnahme, die Konsequenz der Planung im Entwicklungsgebiet ist, liegt beim Land Berlin. Die Realisierung erfolgt durch den Entwicklungsträger und die Finanzierung durch das Treuhandvermögen. Die Refinanzierung erfolgt in einem gesetzlich vorgegebenen Rahmen gemäß § 166 Abs. 3 Satz 4 BauGB durch eine Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer (Abwendungsvereinbarung). Bei dem in Rede stehenden Trockenrasen handelt es sich um ein gesetzlich geschütztes Biotop § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 28 NatSchG Bln. Der Ausgleich erfolgt aus diesem Grund nicht auf Grundlage der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB sondern nach dem BNatSchG. Der Verbotstatbestand tritt erst durch die Verwirklichungshandlung im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans ein und nicht bereits auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens selbst. Eine abschließende Konfliktbewältigung ist auf der Ebene der Bauleitplanung nicht erforderlich. Es ist ausreichend, dass im Bebauungsplan die Weichenstellung für die Konfliktbewältigung auf der Vollzugsebene erfolgt, um darzulegen, dass der Bebauungsplan vollziehbar ist und seine Umsetzung nicht an Hindernissen des Biotopschutzes scheitern wird. Diesen Anforderungen kommt das Bebauungsplanverfahren in nicht zu beanstandender Weise nach.

Hinweis:
Bei Annahme einer sehr intensiven Nutzung – mehr als viel genutzte Durchwegung anstelle eines Erholungsweges, wie es für öffentliche Grünanlagen typisch ist – ist die Herauslösung der Wegeverbindung zw. G2 und Segelfliegerdamm aus der „Grünverbindung“ (und damit aus der Grünanlage) und dem Verbleib im Bereich der orangenen Färbung als Bestandteil der sogenannten „Grünfuge“ in Verlängerung und Bestandteil der Flächen G1 und p1 anzuraten. Dies erscheint naheliegend, da entlang des Segelfliegerdamms eine Hauptroute des bezirklichen Radwegenetzes verläuft und auf den Seiten 107/108 (Punkt 3.2.2) auf die Schaffung einer Radwegeverbindung abgestellt wird. Die Sicherung und Unterhaltung intensiv genutzter Verkehrswege für Fußgänger und Radfahrer, die diese nicht zur Erholung, sondern als An- und Verbindung öffentlicher und privater Verkehrswege benutzen, ist nicht Fachaufgabe des SGA T-K, Fachbereich Grün.

Abwägung:
Eine Reduzierung der öffentlichen Grünfläche ist nicht beabsichtigt. Die Führung von Wegen in öffentlichen Grünflächen ist üblich und zulässig. Sofern der Ausbau entsprechend den anschließenden Wegebreiten erfolgt, besteht ausreichend Möglichkeit innerhalb der öffentlichen Grünfläche eine gestalterische Einbindung herzustellen. Eine Erschließung mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Öffentlichkeit in einem privaten Grundstück parallel zu einer öffentlichen Grünfläche entspräche nicht dem Erforderlichkeits- und Verhältnismäßigkeitsgebot gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

10.2 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanentwurf 9-15a gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte in der Zeit vom 07.03.2022 bis einschließlich 22.03.2022. Die Durchführung der öffentlichen Auslegung wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 08 vom 25. Februar 2022 auf Seite 449 ortsüblich bekannt gemacht. Zusätzlich wurde auf den Verfahrensschritt durch Anzeige in der Tagespresse (Berliner Zeitung) am 4. März hingewiesen.

Während des Auslegungszeitraums konnte die Öffentlichkeit zu den geänderten Festsetzungen Anregungen und Hinweise geben. Dazu lagen der Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht, die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen sowie die Darstellungen der nach der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgenommenen Änderungen an der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen zu den Dienststunden Montag bis Donnerstag von 9.00 bis 17.00 Uhr und Freitag von 9.00 bis 16.00 Uhr bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen im Dienstgebäude Fehrbelliner

Platz 4, Erdgeschoss, Raum 0105, 10707 Berlin, öffentlich aus. Zudem waren sämtliche ausliegenden Unterlagen zum Bebauungsplanentwurf 9-15a auch im Internet unter www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/b-planverfahren einsehbar.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Durchführung der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung benachrichtigt.

Während der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden insgesamt 30 schriftliche Stellungnahmen abgegeben, darunter 7 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange.

Die Äußerungen betrafen in der Hauptsache die folgenden Themen:

- Verkehr / Parkplätze / Stellplätze
- Kita- und Schulversorgung
- Ärzteversorgung
- Lärmschutzfestsetzung
- Denkmalschutz
- Grünraumversorgung

Von den vorgebrachten Stellungnahmen beziehen sich lediglich 2 Stellungnahmen auf die geänderten Planinhalte, auf die die Beteiligung beschränkt war. Alle übrigen Stellungnahmen beziehen sich auf keine geänderten Planungsinhalte, sie wurden dennoch ausgewertet und gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. In Folge der Auswertung der Öffentlichkeitbeteiligung ergibt sich eine geringfügige Änderung an der Planung:

- Reduzierung des Bereichs für besondere Lärmschutzmaßnahmen im WA 8

Durch die Änderung am Bebauungsplan ergibt sich das Erfordernis nach einer erneuten eingeschränkten Beteiligung der betroffenen Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB. Die Immissionsschutzbehörde sowie das bezirkliche Umwelt- und Naturschutzamt wurden über die Reduzierung des Bereichs für besondere Lärmschutzmaßnahmen im WA informiert. Beide Behörden haben keine Bedenken zur geänderten Planung geäußert (siehe Kap. 10.3). Sonstige öffentliche Belange sind nicht betroffen. Da die geänderte Festsetzung im Bebauungsplan in einer Anregung des Flächeneigentümers selbst seinen Ursprung hatte, entsteht kein Beteiligungserfordernis, da Betroffener und Begünstigter identisch sind. Weitere Betroffenheiten liegen ebenfalls nicht vor.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde zu folgenden Themen redaktionell überarbeitet:

- Lärmschutz - Abschirmwirkung von Gebäuden
- Lärmschutz - Erläuterung zur TF 27
- Art der Nutzung – Zweckbestimmung des WA 2.2
- Kleinere Korrekturen (s. Punkt B 21.7)

Folgende Stellungnahmen hatten Bezug auf geänderte Festsetzungen, brachten neue Sachverhalte vor oder hatten Auswirkungen auf die Begründung zum Bebauungsplan (Stellungnahmen ohne Bezug auf geänderte Festsetzungen und ohne Auswirkungen werden im Folgenden nicht dargestellt; Stellungnahmen und Abwägung teilweise gekürzt bzw. zusammengefasst):

Umwelt- und Naturschutz

Stellungnahme:
Zur Nachtigall, die in dem Bebauungsplangebiet auch mit mehreren Exemplaren auftritt, habe ich keine Angaben im Umweltgutachten und den Kompensationsmaßnahmen gefunden. Da der Vogel ein Bodenbrüter ist, wäre es gut, wenn Abschnitte des Landschaftsparks mit dichten Baumbewuchs, die zur Kompensation mit Nistkästen dienen sollen, zusätzlich

senBW

eingezäunt werden. Der Besucherdruck mit Hunden ist sehr hoch geworden und wird mit dieser neuen Wohnbebauung weiter erheblich steigen.

Abwägung:
Der Umweltbericht enthält zur Nachtigall folgende Aussage (S. 75): „Für Brutvogelarten, die in Berlin häufig und ungefährdet sind, einen stabilen oder positiven Bestandstrend aufweisen, ein breites Spektrum unterschiedlicher Habitate in Siedlungsbereichen, Grün- und Freiflächen sowie Parks besiedeln und die nicht auf wiederkehrend genutzte Niststätten in Form von Höhlen angewiesen sind, kann davon ausgegangen werden, dass auch nach einem Verlust einzelner Reviere innerhalb des Geltungsbereichs die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gegeben ist. Dies trifft im Plangebiet auf folgende Arten zu: (…) Nachtigall (Luscinia megarhynchos), (…). Mit Ausnahme der Amsel (10 BP) kommen die vorgenannten Vogelarten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur mit 1-3 Brutpaaren (…) vor, d.h. sie sind in nur geringem Umfang von Habitatverlusten betroffen.

Der Vorschlag zur Gestaltung des Landschaftsparks wird zur Kenntnis genommen. Die Gestaltung des Parks erfolgt in enger Abstimmung mit der für den Artenschutz zuständigen Fachbehörde.

Stellungnahme:
Die benutzbaren Grünflächen des Landschaftsparks werden für Kinder und Erwachsene weniger durch die zunehmenden eingezäunten Flächen im Außenbereich für zu schützende Tiere als Ausgleich für die Bebauung eines Schulzentrums. Dies und die Ausweisung von Ersatzflächen, die schon für andere Baumaßnahmen ausgewiesen wurden, stellen einen Verstoß gegen geltendes Recht dar. Zudem sind in Johannisthal und Adlershof weitere Neubaugebiete geplant und die Grünflächen werden weniger!!!

Abwägung:
Der Landschaftspark Johannisthal wurde von Anfang an als Gesamtausgleichsmaßnahme für den Entwicklungsbereich konzipiert. Eine temporäre teilweise auch länger andauernde Einzäunung von neu angelegten Kompensationsmaßnahmen vor allem während der Herstellungs- und Entwicklungspflege ist die Folge.

Der Annahme, dass öffentliche Grünflächen zugunsten neuer Bauvorhaben reduziert werden, kann daher nicht gefolgt werden. Vielmehr handelt es sich bei diesen Flächen um an den Landschaftspark Johannisthal angrenzende Teilflächen, die aufgrund ihres jahrelangen Ruhens und der auf ihnen entstandenen Ruderalvegetation als Teilbereiche des Parks wahrgenommen werden und mangels Absperrung zugänglich sind. Mit der Nutzung als Kompensationsflächen war – abhängig vom Planungs- und Entwicklungsfortschritt - jederzeit zu rechnen. Die Alternative, nämlich das Einzäunen von in Aussicht genommenen Kompensationsflächen im Vorgriff auf Jahre bzw. Jahrzehnte später erfolgende Ausgleichsmaßnahmen wurde zu keinem Zeitpunkt in Erwägung gezogen.

Stellungnahme:
Planungen, bei denen nahezu sämtliche vorhandenen Bäume, Sträucher, geschützte Biotope und seltene Pflanzen beseitigt, streng geschützte Tierarten komplett umgesiedelt oder verdrängt und kein adäquater Ausgleich für den Eingriff innerhalb der Vorhabenfläche eingeplant wird, entsprechen nicht mehr den Anforderungen für gesundes Wohn- und Arbeitsquartiere, wie sie in Zeiten des Klimawandels notwendig sind. Die Gebäude werden weder ressourcenschonend noch klimaneutral geplant, sondern immer noch zu Lasten der Zukunft unserer Kinder. Die Gebäude und Wege sind so geplant, dass weder Bodenversiegelung eingespart noch ausgeglichen, sondern nur erhöht wird. Mit der Entnahme sämtlicher Grünstrukturen ist das zukünftige Quartier der Trockenheit, Hitze und dem Wind, welche an diesem besonderen Standort am Landschaftspark Johannisthal herrschen, ohne Schutz ausgesetzt. Geplante Neuanpflanzungen von Sträuchern und Bäumen erreichen die vorhandene

SenSBW

Funktionalität frühestens nach 10 Jahren. D. h. die zukünftigen Bewohner sind der intensiven Sonneneinstrahlung, den erhöhten Temperaturen in Tropennächten, den geringeren Niederschlägen an diesem Ort, dem dadurch höheren Gesundheitsrisiko für Herz-Kreislauf-Erkrankungen von Anfang an ausgesetzt. Das widerspricht den Grundsätzen der Schaffung gesunder Arbeits- und Lebensverhältnisse.

Und dabei wird mit dieser Planung von über 1.000 Wohnungen der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum nur minimal gedeckt, da nicht einmal die Hälfte der Wohnungen mietpreisgebunden angeboten werden sollen.

Abwägung:
Es ist naturschutzgesetzlich nicht erforderlich den Ausgleich oder Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig im Bereich der Vorhabensfläche durchzuführen. In §15 Abs. 2 BNatSchG wird dargestellt, dass unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen (gleichartige Wiederherstellung) oder zu ersetzen sind. Als Ersatz wird eine gleichwertige Herstellung im betroffenen Naturraum definiert. Hinsichtlich des Artenschutzes ist gemäß § 44 Abs.5 der räumlich-funktionale Zusammenhang mit dem Eingriffsort bei der Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen zu beachten. Diese Vorgaben wurden beachtet und eingehalten. Gemäß der Bilanzierung des Eingriffes in Natur- und Landschaft nach dem Berliner Bewertungsmodell, kann dieser Eingriff bezogen auf den Naturhaushalt vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kompensiert werden. Planexterne Maßnahmen werden lediglich für den Artenschutz und anteilig für einen Eingriff in ein gesetzlich geschütztes Trockenrasenbiotop erforderlich.
Einer ressourcenschonenden und klimaneutralen Bauweise der Gebäude stehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegen. Eine Steuerung hinsichtlich zum Einsatz kommender Baustoffe und Energiekonzepte ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht möglich. Die Entscheidung darüber liegt im Ermessensbereich der privaten Grundstückseigentümer und steht in Abhängigkeit von dessen/deren Verwertungsinteressen sowie den maßgeblichen rechtlichen Rahmenbedingungen. Die Zulässigkeit von Baumaterialien wird u. a. durch die Bauordnung Berlin im Rahmen des Genehmigungsverfahren geregelt, zusätzlich ist z.B. das Energiefachrecht (GEG) zu beachten. Es sei aber darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan ökologische Standards, etwa hinsichtlich einer vollständigen dezentralen Niederschlagsversickerung, aber auch hinsichtlich Dach- und Fassadenbegrünung festsetzt. Die Versiegelungszunahme wird durch die Festsetzung der GRZ-Überschreitung und zum Wegebau in wasserdurchlässiger Form begrenzt.
Dass neu gestaltete Grün- und Freiflächen nicht von Beginn an gleich ihre volle Funktionsfähigkeit entfalten können, ist eine Tatsache, die für jedes Neubauquartier gilt, in das nur wenige oder keine alten Grünstrukturen integriert werden können. Die Gründe für die hier fast vollständige Beseitigung bestehender Gehölzbestände sind im Umweltbericht hinreichend dargelegt. Auch setzt der Bebauungsplan eine Versiegelung fest, die wahrscheinlich sogar unter der derzeitigen tatsächlichen Versiegelung liegt. Es sei darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Geltungsbereich um einen ehemals hochgradig industriell bzw. militärisch genutzten Bereich handelt, welcher alternativ gem. § 34 BauGB als faktisches Gewerbegebiet genutzt werden dürfte. Im vorliegenden Fall wurde entschieden, dieses weitgehend ungenutzte faktische Gewebegebiet wiederzunutzen und teilweise in ein Wohngebiet zu wandeln. Dies entspricht den Minimierungsanforderungen der Bundesrepublik Deutschland und des Landes Berlin mit den nachfolgenden Dienststellen (vgl. Nachhaltigkeitsziele der Bundesregierung – Reduzierung des Flächenverbrauches durch Nachnutzung).
Auch wird nicht davon ausgegangen, dass alle Maßnahmen im Geltungsbereich gleichzeitig umgenutzt und realisiert werden (mehrere Eigentümer, unterschiedliche Nutzungsarten). Daher kann auch nicht unterstellt werden, dass der Geltungsbereich gleichzeitig in Gänze als Lebensraum ausfällt. Vielmehr ist zu erwarten, dass bis zur vollständigen Erreichung der Planungsziele stets Teilflächen im Geltungsbereich gleichzeitig auch Ausweichquartier sind. Es kann daher nicht beleglos unterstellt werden, dass die städtischen Räume in der Umgebung keine Ausweichquartiersfunktion mehr übernehmen können.

Die vorliegenden Planungen basieren auf gültigen gesetzlichen Regelungen sowie auf intensiv mit der obersten und der unteren Naturschutzbehörde abgestimmten gutachterlichen Untersuchungen. Daher wird von einer Eignung der beabsichtigten abgestimmten Maßnahmen ausgegangen. Die Schlussfolgerungen, es entstünde ein nicht den Grundsätzen gesunder Arbeits- und Lebensverhältnisse entsprechendes Quartier kann nicht gefolgt werden.

Es ist nicht offensichtlich, welchen Einfluss dieser Sachverhalt auf die dargelegten ökologischen Auswirkungen der Planung hat. Die Planung entspricht den Vorgaben des BauGB. Die Besonderheiten innerhalb von förmlich festgesetzten Entwicklungsbereichen gemäß§ 165 BauGB ff) sind zu beachten. U.a. gilt hier das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung nicht. Neben der Entwicklung einer zukünftig landeseigenen Fläche für den Wohnungsbau durch eine landeseigene Wohnungsbaugesellschaft wurde mit dem Privateigentümer des überwiegenden Teils des allgemeinen Wohngebietes eine Abwendungsvereinbarung getroffen, in der öffentliche Anforderungen unter Beachtung des Angemessenheitsgrundsatzes umgesetzt worden sind.

Stellungnahme:
Des Weiteren kommt hinzu, dass die bereits vorhandenen Anwohner der Umgebung, welche an der Öffentlichkeitsbeteiligung teilnehmen können, dadurch getäuscht werden, dass die Unterlagen zwar ein Ausgleichskonzept enthalten, welches jedoch lt. Aussage des Bezirksamtes noch in Prüfung und somit nicht abgeschlossen ist. Wie soll dann reell eingeschätzt werden, inwieweit der Ausgleich adäquat ist?

Abwägung:
Der Sachverhalt einer Täuschung kann nicht erkannt werden. Kompensationsmaßnahmen müssen erst zum Zeitpunkt der Festsetzung inhaltlich und formell abschließend geregelt sein. Auch sei darauf verwiesen, dass der Bebauungsplan Teil der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach §§ 165 ff. BauGB ist. Kompensationsmaßnahmen liegen als Ordnungsmaßnahmen im Aufgabenbereich der Gemeinde. Somit kann von einer den Regelungen entsprechenden Umsetzung ausgegangen werden.

Stellungnahme:
Dieses Konzept ‚Kompensationsmaßnahmen durch Nist- und Fledermauskästen' von bgmr, vom November 2021 enthält noch immer div. untermäßige Bäume sowie Bäume, die beklettert werden können. Zudem enthält sie eine mehrstämmige Pappel, welche zum Ende Februar 2022 gefällt wurde.
Der Ausgleich für den Verlust von Fledermausnistplätzen wird hier nur 1:1 geplant, obwohl dies bereits lt. Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten auf mind. 1:2 festgelegt ist.
Hinzu kommt, dass zum wiederholten Male der Ausgleich für einen B-Plan im Umfeld des Landschaftsparks Johannisthal innerhalb desselben ausgeglichen werden soll. Das haben wir bereits in der Vergangenheit mehrfach abgelehnt, da der Landschaftspark mit Ausgleichsmaßnahmen nicht nur ein- malig, sondern vielfach überplant ist. Niemand hat mehr den Überblick, wann welche Maßnahmen, wo umgesetzt wurden, obwohl diese Ausgleichsflächen eindeutig zuzuordnen, dauerhaft zu sichern, zu erhalten und zu pflegen sind. 25 Jahre betreffen lediglich die Pflege, jedoch nicht den dauerhaften Erhalt, wie der VGH in seinem Urteil vom 15.12.2021, Rs. 3 C 1465/ 16. N deutlich klarstellt. Im Verhältnis Bebauung zu Ausgleich im Umfeld des Landschaftsparks Johannisthal verliert der Ausgleich für Natur- und Artenschutz immer weiter ggü. der Bebauung. Die Bebauungen im Umfeld nehmen mittlerweile mehr Fläche ein, als je an Ausgleichsflächen im Landschaftspark hätten angelegt werden können.

Abwägung:
Die vorliegende gutachterliche Untersuchung wurde hinsichtlich der Eignung der Bäume in Abstimmung mit der UNB Treptow-Köpenick dahingehend überarbeitet, dass für Fledermausquartierte nur noch große Altbäume ausgewählt wurden und an jüngeren Bäumen ausschließlich noch Brutkästen für einzelne häufig vorkommende höhlenbrütende Vogelarten

montiert werden sollen. Es ist richtig, dass der Baum 12 in der Südfuge auf Wunsch der UNB gefällt wurde, um eine Entwicklung des Trockenrasen nicht zu gefährden. Die für diesen Baum vorgesehenen Vogelnistkästen werden an Bäumen in der Kammer 19a „Nachttränke“ aufgehangen. Die Aufhängung der Fledermaushöhlen erfolgt an Gebäuden im Umfeld des Landschaftspark Johannisthal. Das Vorgehen wurde mit der UNB abgestimmt. Generell wurden sämtliche Artenschutzmaßnahmen sowie die aus der geplanten Entwicklung zu ziehende Schlussfolgerungen intensiv mit der obersten und der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Daher wird von einer Eignung der beabsichtigten abgestimmten Ersatzmaßnahmen ausgegangen.
Der Kompensationsansatz von 1:1 wurde hier mit der zuständigen obersten Naturschutzbehörde abgestimmt, da es ausschließlich um potenzielle geeignete, jedoch nachweislich nicht genutzte Baumhöhlen geht. Für genutzte Quartiere würde eine Kompensation im Verhältnis von 4:1 erfolgen.
Eine eindeutige Zuordnung der Maßnahmen (räumlich und Zuständigkeit) ist möglich und bereits erfolgt und mit der obersten und unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die aktuell im Landschaftspark geplanten und zum Teil bereits durchgeführten Maßnahmen differenzieren sich in Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in geschützte Trockenrasenbiotope und in Artenschutzmaßnahmen. Eine Überlagerung von Randflächen der Habitate mit Trockenrasenkompensationsflächen ist in bestimmten Fällen – wie im Fall der Zauneidechsenersatzhabitate – jedoch möglich. Die Maßnahmen sind in Maßnahmenblättern im Detail beschreiben, flächenmäßig abgegrenzt und Bestandteil von Verwaltungsvereinbarungen.
Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme basiert auf einem 1994 erstellten städtebaulichen Konzept, welches bereits eine übergeordnete Ausgleichskonzeption beinhaltete. Da ursprünglich sogar von einer weitaus intensiveren Nutzung ausgegangen wurde, kann dem Argument, die Bebauung übersteige den Ausgleich, nicht gefolgt werden. Vielmehr wird in jedem Bebauungsplanverfahren der Nachweis einer vollständigen Kompensation des geplanten Eingriffs erbracht.

Stellungnahme:
Es ist sogar so schlimm, dass bereits angelegte Ausgleichsflächen, obwohl diese dauerhaft zu erhalten wären, erneut für andere Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen werden und das nicht nur einmal. Gleichzeitig müssen diese Flächen immer mehr Menschen zur Erholung und Freizeitgestaltung dienen. Darüber verschwinden von Jahr zu Jahr mehr der ehemals vorhandene Arten und die Diversität im Schutzgebiet sinkt. Das alles wird vom Senat hingenommen, obwohl der Pflege- und Entwicklungsplan das Landschaftsschutzgebiet als ‚extensiv genutzte Zone‘ = Pufferzone zum Kerngebiet, dem NSG, vorgesehen hatte (Pflege- und Entwicklungsplan für den ehemaligen Flugplatz Johannisthal, Dezember 1994). Darin sollten Pflanzen- und Tierbestände erhalten und die Anlage von Rasenflächen, gärtnerisch gestaltete Bereiche, Sportplätze, etc. ausgeschlossen sein. Und obwohl dieser PEP noch gültig ist, wird dem zuwidergehandelt, in dem Spiel- und Sportflächen angelegt und die Nutzungen von extensiv auf intensiv erhöht werden. Die dort ehemals vorhandene Trocken- und Magerrasen (Zielentwicklung) sind inzwischen aus dem LSG verschwunden.

<u>Abwägung:</u>
Bereits angelegte Ausgleichsflächen werden nicht für andere Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen, sondern es findet eine weitere Qualifizierung statt. So werden im Landschaftspark Johannisthal, dessen Herstellung als Parkanlage an sich ein Ausgleich für Eingriffe gemäß § 14 BNatSchG darstellte, Teilflächen weiter qualifiziert, indem sie für den Biotopschutz kompensatorisch als Trockenrasen entwickelt werden oder in dem sie strukturell angereichert als Habitate für von Eingriffen betroffene Tierarten weiter entwickelt werden. Der maßgebliche Pflege- und Entwicklungsplan für das LSG und NSG ehemaliges Flugfeld Johannisthal wurde 2007 erstellt. Er differenziert explixit in gestaltete Parkflächen (LSG) und extensiv zu nutzende Bereiche (NSG) Die Notwendigkeit seiner Erstellung ist der SchutzgebietsVO zu entnehmen die 2002 erlassen wurde. Somit kann es 1994 noch keinen verbindlichen Pflege- und Entwicklungsplan gegeben haben. Vielmehr sollte in einem frühen Kon-

zept die zitierte „Übergangszone“ durch „Unwegsamkeit“ das NSG vor dem Betreten schützen. Dies wurde jedoch auch mit dem heute bestehenden umlaufenden Steg und der Einfriedung erreicht. Bereits in diesem Konzept wird der außen liegende Bereich (heutiges LSG) einer intensiven Sport- und Freizeitnutzung zugedacht.

Stellungnahme:
Was ist z. B. aus der Vorgabe geworden, das ehemals vorhandene Großspielfeld mit Kampfbahn am Segelfliegerdamm 47a, welches überplant wurde im festgesetzten B-Plan XV-54 (jetzt 9-15) auszugleichen (s. Begründung zum B-Plan XV-68)? Aber auch die Gestaltung der Umgebung des Parks in der sog. ‚Intensivzone‘ – die heutigen B-Pläne rund um den Landschaftspark – war auf Sport und Erholung ausgelegt, statt Wohnen und Gewerbe. Der wachsenden Stadt sollten Erholungsflächen in Form eines großen Parks im Südosten zur Verfügung gestellt werden.
Stattdessen werden vor Planreife lt. Pressemitteilungen Ausgleichsflächen, mit zweifelhafter Schutzeignung angelegt und sollen vermutlich streng geschützte Tiere umgesiedelt werden, um Tatsachen zu schaffen. Die Kernbereiche sollen zwar gegen Prädatoren (Raubsäuger) und Vandalismus geschützt werden, jedoch wird bei den Maßnahmen das Vorkommen Katzen und Waschbären völlig vernachlässigt und die Zäune lediglich halbherzig angelegt (Wildzaun).

Abwägung:
Der Bebauungsplan XV-54 wurde nicht festgesetzt. Die nach dessen Teilung festgesetzten Teilbebauungspläne thematisieren nicht das angesprochene Spielfeld, sondern den Segelfliegerdamm (XV-54b), den Groß-Berliner Damm (XV-54ab) bzw. ein Gewerbegebiet östlich des Groß-Berliner Damm (XV-54c). Der vermeintlich zitierte Bebauungsplan XV-54d wurde später unter anderem in die Geltungsbereiche 9-15a und 9-15b aufgeteilt. Dass die angrenzenden Gebiete des Landschaftsparks Johannisthal nicht für Wohnen und Gewerbe ausgelegt sein sollen, kann nicht nachvollzogen werden. Bereits im Jahr 1994 wurde im 1. FNP für das gesamte Land Berlin der Geltungsbereich als Baufläche eingeordnet. Diese Entscheidung wurde in allen darauffolgenden FNP-Neuaufstellungen bestätigt. Die obere Naturschutzbehörde war in jede einzelne Entscheidung – teilweise seinerzeit sogar als Teil der planaufstellenden Behörden (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz) in diese Entscheidung einbezogen. Dementsprechend lässt sich die im 9-15a festzusetzende Nutzung aus dem FNP ableiten. Die aus dem ursprünglichen städtebaulichen Konzept zitierte Intensivzone meint die Bereiche des heutigen LSG und nicht die angrenzenden Gebiete. In den prämierten und umgesetzten Planungen von Gabriele Kiefer wird dieser Ansatz mit den Aktivkammern aufgegriffen.
Die vorliegenden gutachterlichen Untersuchungen sowie die aus der geplanten Entwicklung zu ziehende Schlussfolgerungen wurden seit 2016 intensiv mit der obersten und der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Daher ist von einer Eignung der beabsichtigten abgestimmten Ersatzmaßnahmen auszugehen.
Die Einfriedungen von im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan 9-15a stehenden Kompensationsmaßnahmen sind noch gar nicht errichtet worden, somit erschließt sich die Stellungnahme nicht. Ggf. sind Zäune gemeint, die Trockenrasen-Entwicklungsflächen in der West- und Südfuge des Landschaftsparks vor intensivem Betreten schützen sollen.

Stellungnahme:
Die in der Unterlage ‚Stellungnahme zu Eingriffsbereichen und Kompensationsmaßnahmen‘ von bgmr bzw. UmLand vom September 2021 aufgeführten Vorgaben für die Anlage von Zauneidechsen-Strukturen entsprechen nicht der inzwischen üblichen Praxis aufgrund von Erfahrungen für solche Strukturen. So werden noch immer Lesesteinhaufen vorgegeben und dies als Aufwertung betrachtet, obwohl Steinhaufen, wenn überhaupt, nur von Jungtieren angenommen werden, da diese sich nur langsam aufheizen. Adulte Tiere können diese Strukturen nicht nutzen. Des Weiteren sollen Sandschüttungen eingebracht werden, obwohl die Oberflächenstrukturen bereits offene Sandflächen anbieten und diese lediglich in die an-

zulegenden Strukturen integriert und freigehalten werden müssten. So werden stoffliche Einträge in einem Schutzgebiet vorgenommen, die zumindest zu hinterfragen sind. Unklar bleibt, was mit ‚angepasstem Mahdregime' zur Verbesserung und Aufwertung der offenen Wiesenflächen zwischen den Kiefernflächen als Rand- und Verbundhabitate gemeint ist. Wie wurde bisher gepflegt, dass diese Wiesenflächen weniger geeignet sind. Das Aufwertungspotential dieser Flächen ist eindeutig anzuzweifeln. Lt. Beschluss des BVerwG 4 BN 6.21 – VGH 8 S 2280/18 gilt: „Für Ausgleichsmaßnahmen können indessen nur Flächen in Anspruch genommen werden, die sich für diesen Zweck objektiv eignen (BVerwG, Urteil vom 24. März 2011 - 7 A 3.10 - Buchholz 406.400 § 19 BNatSchG 2002 Nr. 7 Rn. 47). Damit kommen nur solche Flächen in Betracht, die aufwertungsbedürftig und -fähig sind; davon geht der Senat auch in seinem von der Beschwerde angeführten Urteil vom 28. Januar 1999 - 4 A 18.98 - (Buchholz 407.4 § 17 FStrG Nr. 146) aus. Die Flächen müssen in einen Zustand versetzt werden können, der sich im Vergleich mit dem früheren als ökologisch höherwertig einstufen lässt (BVerwG, Urteile vom 10. November 2016 - 9 A 18.15 - juris Rn. 52 <insoweit nicht abgedruckt in BVerwGE 156, 215>, vom 24. März 2011 - 7 A 3.10 - Buchholz 406.400 § 19 BNatSchG 2002 Nr. 7 Rn. 47, vom 11. April 2002 - 4 A 22.01 - juris Rn. 38 <insoweit nicht abgedruckt in Buchholz 407.4 § 17 FStrG Nr. 169> und vom 23. August 1996 - 4 A 29.95 - Buchholz 407.4 § 19 FStrG Nr. 8 S. 14). Die festgesetzten Maßnahmen müssen bei prognostischer Betrachtung geeignet sein, die Flächen tatsächlich aufzuwerten; davon geht auch § 15 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG erkennbar aus."
Eine tatsächliche Aufwertung wird mit Änderung des Mahdregimes jedoch nicht erreicht, zumal die Flächen bereits für Zauneidechsen geeignet sind, da sie hier bereits vorkommen. Von tatsächlicher Aufwertung kann keine Rede sein.

Abwägung:
Bezüglich der Anlage von Steinhaufen, gibt es bezüglich ihrer Eignung als Strukturelemente für Zauneidechsen unterschiedliche fachliche Auffassungen. In der zitierten Unterlage wurde die Anlage von Steinhaufen als eine von mehreren möglichen Strukturelementen benannt. Es handelt sich nicht um eine zwingende Vorgabe zur Gestaltung der Habitate. Diese Gestaltung ist einer Ausführungsplanung vorbehalten. Sandschüttungen sollten kleinteilig eingebracht werden, da offene Sandstellen in den Bereichen, in denen die Habitatstrukturen angelegt werden, nur sehr selten vorkommen. Beim Einbringen von reinem Sandboden (LAGA-Einstufung Z0), ist nicht von problematischen Stoffeinträgen auszugehen. Das angepasste Mahdregime bezieht auf eine teilflächig, zeitlich versetzte Mahd, um unterschiedlich hohe Vegetationsstrukturen räumlich nebeneinander zu entwickeln, wobei hohe Vegetation Schutz bietet und kurzrasige Flächen Sonnenplätze bieten.
Der Einwänder wurde bei einem aus Verfahrenssicht nicht notwendigen Vor-Ort-Termin am 23.03.2022 ein prototypisch angelegtes Zauneidechsen-Quartier vorgestellt und die Möglichkeit gegeben, Anregungen vorzubringen. Da die hier geäußerte Kritik nicht wiederholt wurde, erschließt sich die Stellungnahme nicht und es wird von einer Eignung der beabsichtigten abgestimmten Ersatzmaßnahmen ausgegangen.

Stellungnahme:
Die neue öffentliche Grünanlage wird bereits vor Umsetzung aufgrund der Lage am viel befahrenen Segelfliegerdamm als nicht zweckmäßig bzw. nutzbar eingestuft. Weiterhin soll die neue öffentliche Grünanlage teilweise dem ausgewiesenen Denkmalbereich unterliegen, kann deren Belange jedoch gar nicht aufnehmen und zwei mit Geh- und Radfahrrecht belegte Flächen enden direkt an der öffentlichen Grünanlage, ohne deren Weiterführung zu regeln, welche aufgrund der anzunehmen- den zukünftig intensiven Nutzung nicht mehr als Erholungsweg genutzt kann, sondern dem Verkehrs- netz zugeordnet werden muss. Somit werden auch hier Tatsachen verschleiert, um die Bilanz für Ausgleich und Ersatz zu verbessern.

Abwägung:
Die Verortung der Grünfläche basiert auf einer Forderung des Bezirks Treptow-Köpenick. Sie soll die Grünversorgung in den umliegenden Quartieren und die Vernetzung mit dem Landschaftspark verbessern. Wie auch der Begründung zum Bebauungsplan 9-15a entnommen

werden kann, soll der Denkmalbereich zukünftig verkleinert werden, so dass keine Überlagerung mehr vorliegen wird. Es gehört zur Eigenschaft öffentlicher Grünflächen, dass in diesen auch Wege liegen, im vorliegenden Fall die Verlängerung eines, primär der inneren Quartiersvernetzung dienenden Fuß und Radweges. Da dieser parallel zu öffentlichen Straßenverbindungen liegt, kann nicht erkannt werden, warum es zu einer Übernutzung kommen sollte.

Stellungnahme:
Die Vermeidung von arten- und naturschutzrechtlichen Verbotstatbeständen wird bei der Planung des neuen Stadtquartiers weiterhin gar nicht erst in Erwägung gezogen. Dabei sind die Verfahrensschritte Vermeidung und Minderung vor Ausgleich abzuarbeiten und ausreichend zu begründen.

Abwägung:
Das durchgeführte Aufstellungsverfahren erfüllt die materiellen und formellen Anforderungen gemäß BauGB und BNatSchG. Danach ist eine Eingriffsvermeidung zu prüfen. Im vorliegenden Fall wurde entschieden, ein weitgehend ungenutztes faktisches Gewebegebiet wieder zu nutzen und teilweise in ein Wohngebiet zu wandeln. Dies entspricht den Minimierungsanforderungen der Bundesrepublik Deutschland und des Landes Berlin mit den nachfolgenden Dienststellen (vgl. Nachhaltigkeitsziele der Bundesregierung – Reduzierung des Flächenverbrauches durch Nachnutzung).

Stellungnahme:
Auch das Vorkommen von Turmfalken, obwohl deren Jungen im Jahr der Kartierung versammelt auf dem Schornstein saßen (Foto 13), wird in diesem Gutachten negiert, obwohl solche Schornsteine als Nistplatz prädestiniert sind.

Abwägung:
Auf das Vorkommen der Turmfalken wurde im Gutachten eingegangen. Es wird auf Seite 9 beschrieben, dass ein Brutvorkommen nicht nachgewiesen werden konnte. Das zitierte Urteil steht nicht im Widerspruch zum üblichen Vorgehen. Die Anforderungen an die Untersuchungsanforderungen zur Bewältigung der artenschutzrechtlichen Anforderungen sind bekannt und wurden beachtet. Gutachterliche Untersuchungen liegen vor. Im Umweltbericht wurden sämtliche vorkommenden Arten berücksichtigt.
Das zitierte EUGH-Urteil bezieht sich auf den Feldhamster als Art der des Anhanges IV der FFH-richtlinie, die extrem gefährdet und sehr spezielle Ansprüchen an ihre Fortpflanzungs- und Nahrungsstätten stellen. Hier ist für den Bau der Fortpflanzungsstätte eine Ackerfläche als Umgebungsstruktur zwingend notwendig, da der Feldhamster seinen Bau nur im Bereich von Ackerflächen anlegt. Die Sachverhalte sind somit nicht vergleichbar. Die im B-Plan-Geltungsbereich vorkommenden Arten sind deutlich flexibler und anpassungsfähiger in der Wahl ihrer Fortpflanzungs-und Nahrungsstäten. Das trifft auch auf den benannten Gartenrotschwanz zu.

Stellungnahme:
Der EuGH hat in seinem Urteil vom 04.03.2021, Rs. C 473/19 und 474/19 dargelegt, dass die Verbotstatbestände des BNatSchG für sämtliche vorkommende Arten gelten, egal, welchem Schutz-status sie unterliegen oder wie deren Erhaltungszustand ist. D. h. lt. §44 (1) Nr. 3 ist auch die Vernichtung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sämtlicher Arten verboten. Dies wird mit EuGH Urteil vom 28.10.2021 Rs. C-357/20 gestützt, in dem der Gerichtshof darauf verweist, dass zur Fortpflanzungsstätte auch die für die Nutzung der Fortpflanzungsstätte notwendigen Strukturen ebenfalls geschützt sind, auch wenn diese vorüber gehend nicht genutzt werden. Das bedeutet, dass für diesen B-Plan sämtliche Strukturen, welche für die Nutzung geschützter Niststätten notwendig sind, ebenfalls geschützt und auszugleichen sind, bspw. Nahrungsstätten, Leitstrukturen, etc. Wie weit diese Umgebungsstrukturen auszulegen sind, zeigt das Urteil des VGH Hessen vom 15.12.2021 – Rs. 3 C 1465/16.N am

Beispiel des Gartenrotschwanzes auf, der auch hier mit 6 BP vorkommt, welches den Schutz der Umgebungsstrukturen ebenfalls stärkt.

Das erwähnte Urteil des VGH Hessen bezieht sich auf das spezielle Vorkommen des Gartenrotschwanzes in einer Streuobstwiese in einem faktischen Vogelschutzgebiet, für das er als speziell zu schützende Art aufgeführt wird. In diesem Fall ist der Erhalt der Streuobstwiese als Lebensraum in einem faktischen Vogelschutzgebiet richtig und notwendig. Im Falle des B-Planes 9-15a handelt es sich bei den Vorkommen des Gartenrotschwanzes jedoch nicht um das spezifische Vorkommen in einem Vogelschutzgebiet mit besonderen Habitatanforderungen. Hier besiedelt der Gartenrotschwanz Gehölzbestände als eine von vielen möglichen Biotopstrukturen. Sein Nutzungsspektrum reicht über Gehölzbestände und die o.g. Streuobstwiesen und Dorfgärten bis hin zu Kleingärten, Parks, Friedhöfen und Alleen, wo durch künstliche Nisthöhlen hohe Revierdichten erreicht werden (Bezzel et al. 2005). Somit kann im hier vorliegenden Fall davon ausgegangen werden, dass alternativ nutzbare Fortpflanzungs- und Niststätten in der näheren und weiteren Umgebung des Eingriffsortes zur Verfügung stehen, bzw. entwickelt werden können. Dies betrifft das Ausbringen von Nistkästen im Bereich des Landschaftsparks, die in einer Umgebung (Parkanlage) ausgebracht werden, die die Art wie oben dargestellt nachweislich als Habitatstruktur nutzt. Somit kann nicht davon ausgegangen werden, dass gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände verstoßen wird.

Stellungnahme:
Die Liste der sog. ‚planungsrelevanten Arten' ist mit dem EuGH-Urteil v. 04.03.2021, Rs. C 473/19 und 474/19 hinfällig.

Abwägung:
Die Liste der planungsrelevanten Arten ist Bestandteil des Artenschutzleitfadens, der von Sen UMVK 2021 veröffentlicht wurde. Bisher ist durch die oberste Naturschutzbehörde kein alternativer Umgang vorgegeben worden. Das benannte EuGH-Urteil ist wie oben beschreiben ein Urteil, dass sich auf den Feldhamster als Anhang II-Art der FFH-RL bezieht. Es handelt sich nicht um ein Grundsatzurteil zum Thema einer pragmatischen planungsbezogenen Abschichtung in der Beurteilungstiefe von betroffenen Arten. Es ist selbstverständlich, dass jede Art hinsichtlich aller artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote zu beurteilen ist, und dass dabei nicht immer nur ausschließlich die direkte Fortpflanzungsstätte zu betrachten ist. Es können jedoch Unterschiede in der Beurteilungstiefe gemacht werden, die abhängig von den spezifischen Anforderungen einer Art an ihre Nist- und Fortpflanzungsstätten sind. So lässt sich bei Arten, die von Natur aus eine Vielzahl von unterschiedlicher Lebensräume nutzt, mit einer in der Regel geringeren Prüftiefe und –genauigkeit feststellen, dass die ökologische Funktion ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt, als dies bei Arten mit spezifischen Anforderungen an ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Fall ist.

Stellungnahme:
Mit einer guten Planung, gemäß dem Animal Aided Design des BfN, hätte nicht nur ein sinnvoll strukturiertes und gesundes Quartier, sondern auch viel für die Arterhaltung und Biodiversität sowie Rückzugsbereiche innerhalb der Eingriffsfläche geschaffen werden können. Stattdessen bevorzugt die Stadtentwicklung weiterhin kahle Betonblöcke und Straßen verdichteter Wohnbebauung, die die Hitzeabstrahlung verstärken. Es wird nicht einmal eine ökologische Bauweise, bspw. Holz- oder Holzhybridgebäude oder Niedrigenergiehäuser, angestrebt.

Abwägung:
Die Planung steht nicht im Widerspruch zu den Zielen einer ökologischen Quartiersentwicklung. Zudem ist die geäußerte Unterstellung zum Erscheinungsbild der Gebäude falsch. Der Bebauungsplan trifft keine Materialeinschränkung für die Umsetzung der Planung, durch die

Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünungen ist das Entstehen „kahler“ Flächen ausgeschlossen. Eine Steuerung hinsichtlich bezüglich zum Einsatz kommender Baustoffe und Energiekonzepte ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht möglich. Die Entscheidung darüber liegt im Ermessensbereich der privaten Grundstückseigentümer und steht in Abhängigkeit von dessen/deren Verwertungsinteressen sowie den maßgeblichen rechtlichen Rahmenbedingungen. Die Zulässigkeit von Baumaterialien wird u. a. durch die Bauordnung Berlin im Rahmen des Genehmigungsverfahren geregelt, zusätzlich ist z.B. das Energiefachrecht (GEG) zu beachten.

Stellungnahme:
Fassadenbegrünung wurde nur für fensterlose und mehr als 100 m² große Hauswände festgesetzt. Unklar ist, wie viele das am Ende tatsächlich betreffen werden, zumal div. Häuser mit sog. Laubengängen zum Schutz vor Lärm versehen werden. Laubengänge sind, obwohl auch sie zumindest tlw.. begrünt werden könnten, von dieser Festsetzung ausgenommen.
Dachbegrünungen sind lediglich für 50 % der Dachflächen mit extensiver Begrünung und einer Mindestdeckung von 10 cm festgesetzt. Das ist das absolute Mindestmaß. Darauf werden per Rollrasentechnik Sedumarten ausgebracht, welche lediglich als Nahrungshabitat dienen können, aber keine Niststätten für Insekten bieten. Hinzu kommt, dass selbst diese robusten Pflanzen oftmals durch anhaltende Trockenheit eingehen, wenn man sich die Bilder ehemaliger Dachbegrünungen sieht. Von Schaffung von Lebensräumen auf Dächern kann hier schon gar keine Rede sein. Obwohl sich gerade das, aufgrund der besonderen Lage zum Landschaftspark, geradezu anbietet (bedeutende Insektenvielfalt). Andere Ämter sind da bereits wesentlich weiter und setzen sog. Biodiversitätsdächer nach §9 (1) Nr. 25 BauGB textlich fest (B-Plan 7-98VE und 11-118VE). Dabei können solche Strukturen auch mit technischen Anlagen wie Photovoltaik, etc. kombiniert werden und würden deren Leistungsfähigkeit durch Verdunstungskühle verstärken. Doch das wird hier nicht festgesetzt.

<u>Abwägung:</u>
Die Festsetzung schließt darüberhinausgehende Begrünungen nicht aus. Sie dient v.a. der Einbindung von Gebäuden mit fensterlosen Fassaden in das Landschaftsbild, sofern diese entstehen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans müssen sich gemäß § 1 Abs. 3 BauGB am Erforderlichkeits- und Verhältnismäßigkeitsgebot ausrichten. Bei der Festsetzung der Dachbegrünung in der vorliegenden Form handelt es sich um eine Mindestanforderung, die festgesetzt wurde und bereits für Dachneigungen ab 15 Grad gilt.
Stellungnahme:
Abriss ist in Anbetracht der Klimaziele und im Sinne der Nachhaltigkeit, zu der sich auch die Koalition bekannt hat, in der heutigen Zeit kaum mehr zu verantworten. Bestandsgebäude speichern in erheblichem Umfang graue Energie und ihre Nutzung erübrigt Neubau, der in erheblichem Maße für CO2-Belastung der Atmosphäre verantwortlich ist. Der Bausektor ist außerdem schon heute für mehr als 50% des Abfallaufkommens in Deutschland verantwortlich 1. Wenn hier nicht grundsätzlich umgedacht wird, sehen wir einer Verdopplung des Müllaufkommens bis 2100 entgegen. Emissionen aus dem Gebäude- und Bausektor sind heutzutage für 38% der weltweiten energiebezogenen CO^2-Emissionen verantwortlich 2. 1m² Neubau emittiert ca. 1t CO^2 im Bauprozess. Dafür muss eine Buche ca. 80 Jahre lang wachsen 3. Eine CO^2 Bepreisung von 180 €/t würde die Kosten für den Stahlbeton-Rohbau verdoppeln. Das Abreißen und Neu-Bauen sollten also grundsätzlich in der Energiewende grundsätzlich neu und kritisch bedacht werden.
- Der Bebauungsplan 9-15a sieht den Abriss von ca. 16.000 m 2 Grundfläche an Bestandsgebäuden vor. Die bauliche Wiederherstellung dieser Fläche entspricht ca. 16.000 Tonnen vermeidbare CO 2 -Emission.
- Der geplante Neubau von 1.800 Wohnungen entspricht einer zusätzlichen CO 2 -Emission von ca. 100.000 Tonnen CO 2
Beispiele für Um- und Nachnutzungen von Hallenarchitekturen gibt es viele. Es ist kaum erkennbar, ob die Nachnutzung der vorhandenen Bausubstanz im Bebauungsplanverfahren überhaupt geprüft wurde und ob untersucht wurde, wie die Hallen um- und nachgenutzt werden könnten. Stattdessen setzt der Bebauungsplan auf die 98,6-prozentige Neubebauung

des Grundstücks (die im Plan zu erhaltenem Denkmale machen 1,4% der Gesamtgrundfläche aus) als handle es sich um eine „grüne Wiese“. Dabei wird der Totalabriss fast aller Denkmäler seitens des Denkmalamtes auf Grundlage einer nicht öffentlichen „Plausibilitätsprüfung“ mit „ihrem insgesamt sehr schlechten baulichen Zustand“ begründet (siehe Begründung zum Bebauungsplan Seite 13ff). Und dies vor dem Hintergrund, dass der Erhalt der Hallen in all den Jahren ihres Leerstandes seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde nicht einmal angemahnt worden ist (siehe Beantwortung der Bürgerfrage Treptow-Köpenick Nr. VIII/242, 16.06.2021). Bei der vorliegenden Planung ist die Nachhaltigkeit, die möglichen Einsparpotenziale durch Nachnutzung des Bestands und die langfristigen Kosten für die Umwelt, wie die Steigerung des CO2-Ausstoßes, tatsächliche Kosten für den Abriss, die gesamten Lebenszykluskosten der Neubauten, steigende Flächenversiegelung, etc. grundsätzlich zu wenig berücksichtigt.

Abwägung:
Die Sicherung von Baudenkmalen obliegt den zuständigen Denkmalbehörden und den Eigentümern nach Maßgabe des Denkmalschutzgesetzes und im Rahmen des wirtschaftlich zumutbaren. Im Ergebnis der Abstimmungen mit den Denkmalbehörden wurde bereits 2015 vereinbart, dass im Geltungsbereich mit Ausnahme weniger Gebäude aufgrund des schlechten Zustands ein Erhalt mit vertretbarem Aufwand nicht möglich ist. Dies ist u.a. darin begründet, dass die Nachfrage nach den am Ort vorhandenen Baulichkeiten für Gewerbenutzungen jahrzehntelang kaum vorhanden war, so dass im Gesamtbereich der Entwicklungsmaßnahme zwar viele Denkmale einer anderen Nutzung zugeführt werden konnten, aber nicht alle. Die Darlegungen zur CO^2-Emission werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund des schlechten Erhaltungszustandes vieler Gebäude ist die unterstellte Wiedernutzung der Bausubstanz überwiegend nicht bzw. nicht ohne erheblichen baulichen Aufwand möglich. Dies wird auch dadurch deutlich, dass die vorhandenen ungenutzten Gebäude weder die derzeit gültigen brandschutztechnischen Anforderungen erfüllen, noch mit den Ansprüchen an einen CO^2-vermeidenden Dauerbetrieb in Einklang zu bringen sind. Auch ist eine Umnutzung der für eine Industrienutzung errichteten Hallen im Sinne der Planungsziele (Schaffung von Wohnraum) nicht oder nur unter erschwerten Bedingungen möglich. Das erreichbare Verhältnis von Gebäudevolumen und Nutzfläche wäre im Verhältnis zu einem für eine Wohnnutzung optimierten Neubau deutlich schlechter. Insofern besteht der hier dargelegte Widerspruch nicht.

Ortsbild

Stellungnahme:
Alle Häuser sollten verpflichtend ein Staffelgeschossen oder ein Satteldach bekommen, damit alle Einwohner nachhaltig gerne dort wohnen.

Abwägung:
Der Anregung wird nicht gefolgt.
Die Errichtung geneigter Dächer sowie von Staffelgeschossen ist zulässig, soll aber nicht zwingend vorschrieben werden. Eine derartige Festsetzung würde gegen das Angemessenheitsprinzip verstoßen. Zudem ist es nicht belegt, dass Gebäude, die nicht über ein Satteldach oder ein Staffelgeschoss verfügen eine erhöhte Fluktuation oder eine mindere Wohnzufriedenheit der Einwohner aufweisen.

Lärmschutz

Stellungnahme:
Die textliche Festsetzung Nr. 24 ist nicht von § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB gedeckt. Danach können bestimmte festgesetzte Nutzungen bis zum Eintritt eines Umstandes unzulässig sein. Da die Unzulässigkeit sich auf Vorhaben im Sinne von § 29 BauGB bezieht, darf nicht die Nutzungsart (Wohnnutzung) isoliert aufschiebend bedingt festgesetzt werden, sondern es muss die bauliche Nutzung Gegenstand der Festsetzung sein. Es reicht also nicht nur die Wohnnutzung zu bedingen. Das Bauplanungsrecht kennt keine nutzungsartfreien Gebäude.

Senatsverwaltung

Die Festsetzung ist zudem nicht hinreichend, weil nicht sichergestellt ist, dass im Falle der Beseitigung des lärmschützenden Gebäuderiegels oder bei Lücken in diesem Riegel, dieses wieder aufgebaut oder geschlossen wird, vgl. VGH Kassel, Urt. 22.04.2010 - 4 C 306/09.

Abwägung:
Da die textliche Festsetzung Nr. 24 eine derartige Regelung nicht enthält, wird davon ausgegangen, dass die TF 23 und 26 gemeint sind.
Die Auffassung wird nicht geteilt, die Festsetzungen werden allerdings aus einem anderen Grund verändert. Es erfolgt mitnichten eine Nicht-Festsetzung der Art der baulichen Nutzung, sondern lediglich eine zeitliche Steuerung der Errichtung von Wohnungen und deren Schutz vor Schallimmissionen. Es soll sichergestellt werden, dass die zu schützenden Gebäude auch schon bereits dann errichtet werden können, wenn die schutzgebenden Gebäude zwar noch nicht vollständig fertig gestellt sind, aber bereits eine Abschirmwirkung erreicht haben. Auch für die schutzbedürftigen Gebäude erfolgt keine Nicht-Festsetzung der Nutzungsart, da die Gebäude ohne schutzgebende Gebäude nicht errichtet werden dürfen. Wenn aber schutzgebende Gebäude vorhanden sind, dann stehen diese Gebäude allen zulässigen Nutzungen offen.
Das genannte Gerichtsurteil bestätigt diese Vorgehensweise bei Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe, wie hier gegeben.
Auszug aus VGH Kassel, Urt. 22.04.2010 - 4 C 306/09: „Ein zentraler Bestandteil des Lärmschutzkonzepts des Bebauungsplans ist die Ausbildung eines möglichst geschlossenen Gebäuderiegels (…). Das Ziel dieser Gebäudestruktur ist die Abschirmung (…) gegenüber den Geräuschemissionen von den Industriegebieten auf … Gemarkung. Nach der textlichen Festsetzung Ziffer 11 ist eine Bebauung südlich der (…) erst zulässig,
nachdem in den jeweils gegenüberliegenden Plangebietsteilen (…) Gebäude errichtet sind, so dass sichergestellt ist, dass an den Fassaden mit Fenstern von Aufenthaltsräumen die maßgeblichen Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Diese Festsetzung findet ihre Rechtsgrundlage in § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB. Hiernach kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass die in ihm festgesetzten baulichen Anlagen und Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände unzulässig sind; die Zulässigkeit der (…) Wohnnutzungen ist somit aufschiebend bedingt. Die Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 Satz 1 BauGB bedürfen in besonderem Maße der Rechtfertigung durch städtebauliche Gründe; sie sind nur „in besonderen Fällen" zulässig. Ein städtebauliches Bedürfnis nach einer zeitlichen Staffelung von Nutzungen besteht dort, wo eine bestimmte Nutzung zunächst verwirklicht sein muss, bevor weitere Nutzungen folgen können, um z. B. die von der Bauleitplanung zu lösenden Konflikte des Immissionsschutzes sachgerecht zu lösen (…)"
Es wird auch davon ausgegangen, dass der Verzicht auf die Wiederherstellung der schutzgebenden Bebauung nach dem Havariefall (Abriss ohne Wiedererrichtung) nicht eintreten wird. Angesichts des dauerhaft angespannten Wohnungsmarktes und der Lage des Wohngebietes im Stadtgebiet auf der Achse zwischen Stadtzentrum und Flughafen BER kann zwar der Verzicht auf die Ausübung eines Baurechtes nicht ausgeschlossen werden. Es ist aber als sehr unwahrscheinlicher Fall anzunehmen, dass 1. das schutzgebende Gebäude so beschädigt wird, dass es abgerissen werden muss, 2. die Gebäudepflichtversicherung den Schaden nicht deckt und 3. die Marktsituation in Berlin eine Wiedererrichtung nicht lohnt. In dieser Annahme erscheint es ebenso wahrscheinlich, dass durch den fortschreitenden Stand der Technik und die dynamischen Betreiberverpflichtungen zur Emissionsminderung die Schallbelastung des schutzbedürftigen Gebäudes reduziert ist. Die Begründung zum Bebauungsplan wird um diesen Sachverhalt ergänzt.

Die textlichen Festsetzungen 23 und 26 werden allerdings dahingehend geändert, dass ergänzend festgesetzt werden soll, dass auch eine öffentlich-rechtliche Sicherung der rechtzeitigen Errichtung des schutzgebenden Gebäudes im Rohbau erfolgen kann. Dies sichert die zügige Bebauung der dringend benötigten Wohnungen. Mit der Änderung wird nun das gleichzeitige Bauen des schutzbedürftigen und schutzgebenden Gebäudes ermöglicht. Es könnte, wenn öffentlich-rechtlich gesichert, nun auch schon mit dem Bau des schutzbedürftigen Gebäudes begonnen werden bevor das schutzgebende Gebäude im Rohbau erfolgt

ist. Spätestens bei der Nutzungsaufnahme des schutzbedürftigen Gebäudes, soll das schutzgebende Gebäude im Rohbau errichtet sein

Stellungnahme:
Die textliche Festsetzung 26 ist unangemessen zum Nachteil des (zukünftigen) Eigentümers des WA8 formuliert, soweit durch den letzten Satz im WA 3 weiterhin „Maßnahmen gleicher Wirkung“ zugelassen werden.
Begründung: Es ist nicht gewährleistet, dass eine Maßnahme, die im WA 3 eine gleiche Wirkung« entfaltet, wie der in Satz 1 vorgesehene lückenlose Gebäuderiegel hat, diese Wirkung auch im WA 8 entfaltet. Damit würde dem (zukünftigen) Eigentümer des WA 3 ermöglicht, eine Entscheidung zu Lasten des (zukünftigen) Eigentümers des WA 8 zu treffen, die diesen unangemessen benachteiligt. Die Ausführungen auf S. 254 im 5. Absatz der Begründung sind insoweit unzutreffend.
Lösungsvorschlag: Der letzte Satz sollte entfallen.

Abwägung:
Der Anregung wird nicht gefolgt.
Die Lösung etwaiger Schallschutzfragen für das WA8 kann nicht durch eine bestimmte bauliche Maßnahme auf einem Drittgrundstück (WA 3) gesichert werden. Auch sind Maßnahmen, die eine gleiche Wirkung wie ein lückenloser Gebäuderiegel entfalten, durchaus vorstellbarbar. Denkbar wäre etwa eine Punktbebauung, deren Lücken mit Schallschutzwänden geschlossenen werden (vgl. Kaisergärten Wandlitzstraße).
Von einer Benachteiligung für den Eigentümer des WA 8 ist auch deshalb nicht auszugehen, da das WA8 gemäß der Ergebnisdokumentation für Sportlärm von diesem nicht wesentlich betroffen ist.

Stellungnahme:
Die textliche Festsetzung 27 stimmt nicht mit der Neufassung des Schallschutzgutachtens überein und bewirkt eine unangemessene Übersicherung (für nicht vom Sportanlagenlärm betroffene Flächen bzw. Gebäudeteile). Die Überschreitung der zulässigen Werte betrifft, selbst wenn im WA 3 ein „lückenloser Gebäuderiegel“ nicht gebaut würde (was wir für unzulässig hielten, s.o.), nur einen ca. 14 m tiefen Bereich (und nicht einen Würfel von 25 m Kantenlänge). Zudem ist nach Errichtung des Gebäuderiegels im WA 3 nur noch das oberste Stockwerk betroffen. Hier läge eine gleiche Wirkung bei einem Staffelgeschoss vor.
Begründung: Die Ausführungen auf S. 138 im 2. Absatz, S. 139 Absatz 2 und 253 Abs. 8 der Begründung zum B-Plan ignorieren die Ausführungen im Gutachten auf Seiten 73 bis 76.
Lösungsvorschlag:
- Korrektur der Punkte L20 - L 23 in der Planzeichnung
- Ergänzung folgenden Satzes in der Textlichen Festsetzung 27: „Sobald im WA3 ein lückenloser Gebäuderiegel nach TF 26 an der südlichen Baugrenze im Rohbau errichtet wurde, gelten die Festsetzungen der Textliche Festsetzung 27 ausschließlich für das WA 3. Wird der Gebäuderiegel nicht an der südlichen Baugrenze errichtet, gilt die Textliche Festsetzung 27 im WA 8 nur noch für das oberste Geschoss, mit der Maßgabe, dass dieses dann von der Baugrenze im WA 8 entsprechend abzurücken und z.B. als zurückversetztes Staffelgeschoss auszubilden ist (Maßnahme gleicher Wirkung).“
- Anpassung des Textes der Begründung zum B-Plan an den angegebenen Stellen (S. 138 im 2. Absatz, S. 139 Absatz 2 und 253 Abs. 8). Insbesondere sollte die Möglichkeit der Beschränkung der Einhausung in Verbindung mit seitlichen Prallscheiben, die für WG 3 auf Seite 139 Abs. 1 zugelassen wird auch im WG 8 zugelassen werden.

Abwägung:
Der Anregung wird hinsichtlich der Planzeichnung gefolgt, der zu schützende Bereich ist nach einer erneuten Prüfung des Schallschutzgutachtens zu groß abgegrenzt und kann entsprechend reduziert werden. Die Änderung der textlichen Festsetzung erfolgt jedoch nicht. Die Schutzmaßnahmen sind hinreichend bestimmt und werden durch die Ergänzungsbestimmung, dass Maßnahmen gleicher Wirkung ebenfalls zulässig sind, erweitert, sie beziehen

sich nun lediglich auf einen räumlich geänderten Bereich. Der Vorschlag für die Änderung der TF wird in die Begründung als mögliche Maßnahme gleicher Wirkung aufgenommen, um den Sachverhalt eindeutig zu bestimmen.
Aufgrund der Änderung der Festsetzung im Bebauungsplan erfolgte eine eingeschränkte Beteiligung der für den Immissionsschutz zuständigen Fachbehörden. Beide Behörden erklärten ihr Einverständnis mit der Planänderung (Schreiben SenUMVK vom 08.04.2022, Bezirksamt Treptow-Köpenick – UmNat vom 01.04.2022) – Auswertungstabelle zu erneuten Beteiligung der Behörden, Seite 16.

Verkehr:

Stellungnahme:
Bei Betrachtung des Bebauungsplans und der Verkehrsuntersuchung sind Radwege nur in Verbindung mit Gehwegen geplant, welche scheinbar deutlich unterhalb von 1,60m liegen. Lediglich die Verlängerung der Planstraße B Richtung Groß-Berliner Damm sieht eine gemeinsame Nutzung für Fußgänger und Radfahrende mit ausreichend Abstand zueinander vor. Somit scheint eine sichere Verkehrsführung für Radfahrende und Fußgänger nur auf der Verlängerung der Planstraße B Richtung Groß-Berliner Damm möglich zu sein. Eine gemeinsame Nutzung der Rad- und, E-Rollerfahrenden sowie der Fußgänger innerhalb des Gebietes scheint auf der für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche aufgrund der geringen Breite und des sich daraus ergebenen geringen Abstands zueinander nicht sicher zu sein. Erforderlich sind Fuß- und Radwege, die getrennt und mit ausreichend Abstand zueinander, eindeutig gekennzeichnet sind und sich nicht ebenerdig auf PKW/LKW/Lieferverkehrsstraßen befinden.

Abwägung:
Der Anregung wird nicht gefolgt.
Neben der genannten Verbindung von der Planstraße B zum Groß-Berliner Damm stellt die Planstraße D das Rückgrat der Fahrraderschließung dar. Sie bindet den Geltungsbereich an den Landschaftspark an. Alle weiteren Wege sind demgegenüber untergeordnet und ergänzen das Netz. Die mit der Festsetzung von Wegerechten verbundenen Eingriffe in die grundgesetzlich geschützte Eigentümerposition erzwingen eine Wegebreite am Maß des funktional vertretbaren. Dieses Maß findet sich im Bebauungsplan wieder.
Insgesamt ist das Verkehrsnetz im Plangebiet so geplant, dass es für motorisierte Durchgangsverkehre nicht attraktiv ist. Dieser Ansatz soll durch bauliche Maßnahmen der Verkehrsberuhigung gestärkt werden. Die zu erwartenden Verkehrszahlen lassen weder auf den öffentlichen noch auf den Privatstraßen Konflikte erwarten, die eine bauliche Trennung von Kfz- und Fahrradverkehren rechtfertigen. Dieser Ansatz wurde durch die Fachgutachter und Verkehrsbehörden bestätigt.

Maß der baulichen Nutzung

Stellungnahme:
Zur Änderung der Geschossflächenzahlen in den allgemeinen Wohngebieten (siehe Flächenbilanz auf S. 153 der Begründung zum Entwurf des B-Plan 9-15a) wird unter III. (Planinhalt, Begründung der Festsetzungen), Ziff. 3.3 (Maß der baulichen Nutzung), zur Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO Stellung genommen (S.118 1.). Dort ist zunächst zutreffend dargelegt, dass die Überschreitung der Grund- bzw. Geschossflächenzahlen durch eine Zahl von Maßnahmen hinreichend ausgeglichen werde. Weiter heißt es wörtlich, an dieser „Bewertung ändert sich nichts, wenn im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens festgestellt wird, dass die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Baugebietsflächen nicht überwiegend privatnützig sind. Dies ist für die Erbengemeinschaft nichtnachvollziehbar. Der Plangeber muss wissen, wie der Plan zu verstehen ist und kann dies nicht der Bauaufsichtsbehörde überlassen. Bisher wurde

SenSBW

von einer überwiegenden Privatnützigkeit der entsprechend zu belastenden Flächen ausgegangen. Es ist nicht ersichtlich, dass bzw. aufgrund welcher Erwägungen die Bauaufsichtsbehörde hier zu einer abweichenden Erkenntnis kommen sollte.
Die Änderung der Geschossflächenzahlen in den allgemeinen Wohngebieten wäre auch nicht neutral, sofern im Baugenehmigungsverfahren festgestellt würde, dass die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Baugebietsflächen nicht überwiegend privatnützig sind.
Begründung: die Änderung der GFZ von
1,8 auf 1,73 im WA 1 hätte bei Abzug der GFL-Fläche eine Verringerung der Geschossfläche um 545 m² von 13.823 m² auf 13.278 m² zur Folge
1,7 auf 1,67 im WA 3 hätte bei Abzug der GFL-Fläche eine Verringerung der Geschossfläche um 777 m² von 42.527 m2 auf 41.750 m² zur Folge
~ 2,1 auf 2,05 im WA 5 hätte bei Abzug der GFL-Fläche eine Verringerung der Geschossfläche um 564 m² von 22.530 m² auf 21.966 m² zur Folge
2,3 auf 2,24 im WA 6 hätte bei Abzug der GFL-Fläche eine Verringerung der Geschossfläche um 728 m² von 24.461 m² auf 23.733 m² zur Folge
2,3 auf 2,2 im WA 7 hätte bei Abzug der GFL-Fläche eine Verringerung der Geschossfläche um 913 m² von 20.724 m² auf 19.811 m² zur Folge
Zusammen macht das eine Reduktion von 3.527 m² oder mehr als 2,8 %, was die Spürbarkeitsgrenze deutlich übersteigt.

Lösungsvorschlag: Der entsprechende Absatz auf Seite 118 einschließlich der nachfolgenden Tabelle über die Auswirkungen der Annahme einer „nicht überwiegenden" Privatnützigkeit der betreffenden Flächen ist zu streichen. Tatsächlich besteht für die Ausführungen an dieser Stelle auch kein Anlass, weil es sich zum einen um den (unnötigen) Hinweis auf eine Reduzierung der Baugebiete handelt, also die vorstehenden Ausführungen über den ausreichenden Ausgleich insoweit „erst recht" gelten, zum anderen, weil die Obergrenzen des § 17 Abs. 2 BauNVO durch das Baulandmobilisierungsgesetz zum 23.06.2021 in bloße Orientierungswerte geändert wurden. Auch wenn aufgrund der noch vor dieser Änderung erfolgten (ersten) öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs noch die frühere Fassung des § 17 BauNVO Anwendung finden mag, bedarf es jedenfalls keiner derartigen Ausführungen, die der Bauaufsichtsbehörde eine Interpretation des Bebauungsplans zu Lasten der Erbengemeinschaft nahelegt.

Abwägung:
In der Begründung zum Bebauungsplan ist der Sachverhalt missverständlich beschrieben, so dass eine Klarstellung ohne materielle Auswirkungen erfolgt.

Art der baulichen Nutzung

Stellungnahme:
Zum Baufenster des WA 2.2 wird auf S. 119/120 der Begründung zum Entwurf des B-Plan 9-15a Folgendes festgehalten: »Aufgrund des Planungsziels, der Abbildung des ehem. Hallengrundrisses, können sich für den Wohnungsbau teilweise schwierige Grundrisse ergeben, da die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche 26,5 m beträgt. Insofern bietet sich unter Beachtung der Einhaltung der allgemeinen Zweckbestimmung eines Allgemeinen Wohngebiete an, dass das WA 2.2 besondere Wohnformen und in besonderem Maß auch sonstige Nutzungen, die in den Allgemeinen Wohngebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind, aufnimmt.« Diese Begründung ist aus Sicht der Erbengemeinschaft zwar zutreffend, gewährt ihr jedoch nicht die wünschenswerte Flexibilität in Bezug auf die spätere Art der baulichen Nutzung im WA 2.2.
Begründung: Die Erbengemeinschaft sieht das Problem, dass die Abbildung der bestehenden Hallenkubatur aufgrund der Tiefe des Baukörpers von 26 Metern sinnvolle Wohnungszuschnitte auch bei besonderen Wohnformen kaum erlauben dürfte. Eine Lösung könnte z. B. darin liegen, den Baukörper für Nahversorgungs- und Dienstleistungsbetriebe zu nutzen.

Es sollte aus Sicht der Erbengemeinschaft zur Ermöglichung einer solchen Nutzung klargestellt werden, dass der Gebietscharakter des Allgemeinen Wohngebiete dem nicht entgegensteht, weil sich die Wohngebiete in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung insoweit als ein großes Wohngebietsareal darstellen, so dass eine Häufung von Nicht-Wohnungsnutzungen in diesem Bereich auch dann zulässig ist, wenn das WA 2.2 für sich betrachtet nicht mehr überwiegend wohngenutzt wäre.
Lösungsvorschlag: An die zitierte Passage der Begründung sollten folgende Sätze angefügt werden: »Dementsprechend sollen Nicht-Wohnnutzungen, die im allgemeinen Wohngebiet allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind, im WA 2.2 in höherem Ausmaß zulässig sein. Dies ist gerechtfertigt, weil und so weit der Gebietscharakter in Bezug auf die Festsetzung der acht Wohngebiete insgesamt gewahrt bleibt. Die Allgemeinen Wohngebieten können insoweit als Teile eines zusammenhängenden Allgemeinen Wohngebiets gelten. Die für die einzelnen Teilbereiche getroffenen unterschiedlichen Festsetzungen in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung stehen dieser Annahme nicht entgegen.«

Abwägung:
Dem Einwand wird teilweise gefolgt.
Das WA 2.2 ist unstrittig ein Teil einer größeren Baugebietsentwicklung. Entsprechende Aussagen sind bereits in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten. Diese werden ergänzt. Unter Beachtung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes ist die Schwerpunktsetzung anderer Nutzungen als Wohnungen im WA 2.2 daher zulässig. Der vollständige Verzicht auf Wohnungen ist allerdings nicht möglich.

10.3 Erneute eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Behörden

Aufgrund der vorgebrachten Anregungen aus der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurde die Abgrenzung eines Bereiches für Schallschutzmaßnahmen aufgrund Sportlärm geändert. Anstelle eines 25 x 25 m großen Bereiches, in dem Schallschutzauflagen gelten, wurde nun eine 15 x 14 m großer Bereich bestimmt. Die Anpassung war erforderlich, weil der größer festgelegte Bereich nicht mit den Schlussfolgerungen des Schallschutzgutachten übereingestimmt hat, so dass eine Reduzierung erfolgen musste (Reduzierung auf einen angemessenen Schutzbereich).

Die beiden betroffenen Behörden

- Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz (Immissionsschutz I C 309)
- Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Stadtentwicklung, Straßen, Grünflächen und Umwelt, Umwelt und Naturschutzamt

wurden mit Schreiben vom 31.03.2022 von der geänderten Festsetzung unterrichtet und erneut um Stellungnahme zur geänderten Festsetzung gebeten. Beide Behörden haben ihr Einverständnis mit der geänderten Planung erklärt.

10.4 Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 50

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wurden nach der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB um eine weitere textliche Festsetzung (TF Nr. 50) ergänzt. Diese Ergänzung ermöglicht Regelungen für die Errichtung von Nebenanlagen innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf, vergleichbar wie diese, die regelhaft gem. § 19 Abs. 4 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO für Baugebiete nach der BauNVO gelten. Die Ergänzung stellt lediglich eine geringfügige Modifizierung der Planinhalte dar. Ein erneutes Beteiligungsverfahren ist nicht erforderlich, da die Änderung bereits von dem ursprünglichen planerischen Gedanken getragen wurde.

SenSBW

10.5 Erneute Betroffenenbeteiligung (Änderung der textlichen Festsetzungen Nr. 23 und 26)

Die textlichen Festsetzungen Nr. 23 und Nr. 26 des Bebauungsplans wurden nach der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung und der letzten Beteiligung der Behörden oder sonstiger Träger öffentlicher Belange ergänzt. Durch die jeweiligen Ergänzungen der textlichen Festsetzungen werden die Voraussetzungen für die Aufnahme der Wohnnutzung in den schutzbedürftigen Gebäudeteilen um einen rechtlichen Bedingungseintritt erweitert. Sofern die schutzgebende Bebauung noch nicht im Rohbau errichtet wurde, kann alternativ durch eine entsprechende öffentlich-rechtliche Sicherung (Baulasteintragung oder öffentlich-rechtlicher Vertrag) gewährleistet werden, dass die Wohnnutzung im jeweils schutzbedürftigen Bereich des Baugebiets bis zum Vorliegen dieser Bedingung nicht aufgenommen werden darf.

Mit dieser, dem aktualisierten Lärmleitfaden 2021 entsprechenden Regelung können Bauanträge für schutzbedürftige Gebäude schon vor Erreichen des Rohbauzustands der schutzgebenden Gebäude positiv beschieden werden. Dadurch ist nunmehr auch die gleichzeitige Errichtung von schutzbedürftigen und schutzgebenden Gebäuden möglich.

Damit wird die Optimierung späterer Bauabläufe, die nicht zuletzt vor dem Hintergrund des dringenden Wohnraumbedarfs erforderlich sind, ermöglicht.

Aufgrund der Änderung der textlichen Festsetzungen wurde der betroffenen Grundstückseigentümerin sowie einer Behörde (Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Stadtentwicklung, Straßen, Grünflächen und Umwelt), die von der Änderung betroffen ist, mit Schreiben vom 10.05.2022 und einer Fristsetzung bis zum 16.05 2022 gemäß § 4a Abs. 3 erneut die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben. Die erneute, eingeschränkte Betroffenenbeteiligung beschränkte sich gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB auf die geänderten textlichen Festsetzungen Nr. 23 und Nr. 26.

Das Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Stadtentwicklung, Straßen, Grünflächen und Umwelt hat der geänderten Planung zugestimmt. Die Grundstückseigentümerin stimmte unter Vorbehalt zu. Der Vorbehalt konnte ausgeräumt werden.

11. Senatsbeschluss und Zustimmung durch das Abgeordnetenhaus

Der Senat hat am 16. August 2022 beschlossen, den von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen mit Senatsvorlage Nr. S-595/2022 vorgelegten Entwurf des Bebauungsplans 9-15a (bestehend aus zwei Blättern) vom 21. April 2021 (mit Deckblättern vom 28. Januar 2022 und vom 30. März 2022) dem Abgeordnetenhaus zur Zustimmung gemäß § 9 Absatz 3 in Verbindung mit § 8 Absatz 1 AGBauGB vorzulegen.

Das Abgeordnetenhaus hat in seiner Sitzung vom 15. Dezember 2022 dem Entwurf des Bebauungsplan 9-15a (bestehend aus zwei Blättern) vom 21. April 2021 (mit Deckblättern vom 28. Januar 2022 und vom 30. März 2022) zugestimmt.

SenSW

B. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist in Verbindung mit Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); gemäß § 25e der BauNVO wird die Baunutzungsverordnung in der vor dem 14.06.2021 geltenden Fassung angewendet.

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl.S.578), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. September 2021 (GVBl.S.1119) geändert worden ist.

Berlin, den 15. März 2023

A n d r e a s G e i s e l

……

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

SenSBW

C. ANHANG

1. Textliche Festsetzungen

1. In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 der Baunutzungsverordnung (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. In den Gewerbegebieten sind Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig.

3. In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahmsweise können Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zugelassen werden, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiterzuverarbeitende Produkte zu veräußern.

4. In den Gewerbegebieten können Lagerhäuser und Lagerplätze nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie betriebseigenen Zwecken dienen und nicht die Hauptnutzung des gewerblichen Betriebs darstellen; sie müssen in ihrem Umfang der Hauptnutzung deutlich untergeordnet sein.

5. In den Gewerbegebieten sind die in § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Nutzungen (Tankstellen) nicht zulässig.

6. In den Gewerbegebieten sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

7. In den Gewerbegebieten sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Wechselndes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen ist unzulässig.

8. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 50 % der festgesetzten zulässigen Geschossfläche mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnte. Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderungsfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn der nach Satz 1 erforderliche Mindestanteil in einem anderen Gebäude im WA 3 erbracht wird.

9. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2.1 und WA 2.2 sowie auf der Fläche für den Gemeinbedarf wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Dies gilt nicht für die Fläche a-b-c-d-a.

10. In den Gewerbegebieten darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nur um bis zu 20 % überschritten werden.
    In den allgemeinen Wohngebieten darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu folgenden Grundflächenzahlen überschritten werden:
    In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 6 und WA 7: 0,62
    Im allgemeinen Wohngebiet WA 2.2: 0,69
    Im allgemeinen Wohngebiet WA 3: 0,61
    Im allgemeinen Wohngebiet WA 5: 0,63

SenSW

Diese Festsetzung gilt nicht für Einrichtungen zur Versickerung von Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone in den Gewerbegebieten und im Allgemeinen Wohngebiet WA 2.2.

11. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen, einschließlich der dazugehörigen Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände, mitzurechnen.

12. In den Baugebieten können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 2,5 m oberhalb der festgesetzten Oberkanten (OK) zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen und mindestens 1,5 m von den Außenwänden des betreffenden Gebäudes zurückgesetzt sind.

13. Die festgesetzten Oberkanten (OK) gelten nicht für Schornsteine und Lüftungsanlagen.

14. Entlang der festgesetzten Baulinien kann ausnahmsweise ein Zurücktreten von Gebäudeteilen, und zwar für Treppentürme, Aufzugsschächte, Balkone, Erker, Veranden, Freitreppen und architektonische Gliederungen von bis zu 1,5 m hinter die Baulinie zugelassen werden, sofern mindestens auf 70 % der jeweiligen Länge der Baulinie gebaut wird.

15. Zwischen den Punkten L26 und L28 kann ausnahmsweise ein Vortreten von Gebäudeteilen (Balkone, Erker, Veranden, Freitreppen) bis zu 1,5 m vor die Baugrenze zugelassen werden, sofern diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen. Ein Vortreten von Terrassen bis zu 2,0 m vor die Baugrenze kann ausnahmsweise zugelassen werden.

16. In den Allgemeinen Wohngebieten und in den Gewerbegebieten sind Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig; Stellplätze und Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen zulässig. Dies gilt nicht für Zufahrten sowie für Stellplätze für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und für Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer.

17. In den Baugebieten können Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung auf den nicht überbaubaren Grundstückflächen nur ausnahmsweise zugelassen werden; dies gilt nicht für Fahrradstellplätze und private Spielplätze. Von der Festsetzung ausgenommen sind die Flächen p4, p5 und p6; hier sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung unzulässig.

18. Entlang der Linien zwischen den Punkten A1-B1 und A2-B2 sind Ein- und Ausfahrten für Stellplätze und Tiefgaragen unzulässig.

19. In den Gewerbegebieten sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691: 2006-12 (Geräuschkontingentierung) weder tags (06:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 06:00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingente nach DIN 45691		
Teilfläche	**$L_{(EK),T}$**	**$L_{(EK),N}$**
GE 1	49,0	34,0
GE 2.1	49,0	34,0
GE 2.2	49,0	34,0
GE 3	49,0	34,0
GE 4	49,0	34,0

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Für die im Bebauungsplan dargestellten Richtungssektoren T bis Z erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente für Tag und Nacht:

Richtungssektor und mögliche Zusatzkontingente in dB Bezugspunkt T				
Richtungssektor	**von**	**bis**	**$L_{(EK),zus,Tag}$**	**$L_{(EK),zus,N}$**
T	13,6°	94,5°	15,0	15,0
U	94,5°	147,5°	19,0	19,0
X	147,5°	229,0°	0,0	0,0
Y	229,0°	301,3°	6,0	6,0
Z	301,3°	13,6°	16,0	15,0

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Betriebs oder der Anlage erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, Anhang A, Abschnitt A.2.

20. Zum Schutz vor Verkehrslärm ist auf der Fläche für den Gemeinbedarf entlang der Linie zwischen den Punkten s1-s2 eine durchgehende Lärmschutzwand mit einer Tiefe von 0,7 m und einer Höhe der Oberkante von mindestens 2,5 m über Gehweg zu errichten. Die Lärmschutzwand muss eine Schalldämmung D/LR von mindestens 25 dB aufweisen und ist straßenseitig hoch schallabsorbierend auszuführen.
Es können auch andere Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

21. Zum Schutz vor Verkehrslärm in den Allgemeinen Wohngebieten muss in Gebäuden entlang des Segelfliegerdamms auf den Flächen L1-L2-m1-m2-m3-s2-L7-L1, s1-m4-m5-L10-s1 und L11-m6-m7-m8-L14-L15-L11 sowie entlang der Planstraße B auf einer Fläche von 15 m Tiefe von der Linie zwischen den Punkten L10-m9 und L11-m10 mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen muss mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein.

    Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind. In diesen Wohnungen müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

22. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind auf den Flächen L1-L2-L3-L4-L5-L1 im WA 1, L1-L5-L6-s2-L7-L1 im WA 2.1, s1-L8-L9-L10-s1 im WA 2.2 und L11-L12-L13-L14-L15-L11 im WA 3 mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich zum jeweiligen Blockinnenbereich ausgerichtet sind, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.
    Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur auf den Flächen L1-L2-L3-L4-L5-L1 im WA 1, L1-L5-L6-s2-L7-L1 im WA 2.1, s1-L8-L9-L10-s1 im WA 2.2 und L11-L12-L13-L14-L15-L11 im WA 3 liegen, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.
    Es können auch andere Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

23. Zum Schutz vor Gewerbelärm sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 7 Wohnnutzungen auf den mit 5 Vollgeschossen festgesetzten Flächen bis zur vollständigen Errichtung ei-

nes lückenlosen Gebäuderiegels mit mindestens der gleichen Höhe im Rohbau innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zwischen den Punkten L30-L31-L32-L33-L34-La8-L30 oder der öffentlich-rechtlichen Sicherung, dass dieser lückenlose Gebäuderiegel spätestens bei Nutzungsaufnahme im Rohbau errichtet ist, unzulässig.
Es können auch andere Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

24. Zum Schutz vor Gewerbelärm sind entlang der Linien zwischen den Punkten La6-L24-L25-L26- L29 im WA 8, L31-L32-L33-L34 im WA 7 und La7-L37- La9 im WA 6 vor schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mit zu den angrenzenden Gewerbegebieten ausgerichteten öffenbaren Fenstern geschlossene Laubengänge zu errichten. Es können auch bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.
In Wohnungen
    - mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen muss in mindestens einem Aufenthaltsraum,
    - mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen muss in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume

    jeweils mindestens ein Fenster zur gewerbelärmabgewandten Seite ausgerichtet sein.
    Diese Festsetzung gilt gleichermaßen für vortretende Bauteile gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 15.

25. Sobald im WA 7 innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zwischen den Punkten L30-L31-L32-L33-L34-La8-L30 ein lückenloser Gebäuderiegel mit zwingend 6 Vollgeschossen und mindestens der gleichen Höhe der abzuschirmenden Gebäude im Rohbau errichtet ist, gelten die Anforderungen der textlichen Festsetzung Nr. 24 ausschließlich entlang der Linie zwischen den Punkten L24-L25 in einer Tiefe von 3,0 m sowie innerhalb der Fläche L25-L26-L27-L25 im WA 8, entlang der Linien L35-L32-L33-L34 im WA 7 und La1-L37-La5 in einer Tiefe von 4,0 m im WA 6.

26. Zum Schutz vor Sportanlagenlärm im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind Wohnnutzungen in Gebäuden auf der Fläche L17-L43-L44-L45-L18-L17 unzulässig, bis innerhalb der Fläche L16-L17-L18-L19-L16 ein lückenloser Gebäuderiegel mit einer Mindesthöhe von 52,7 m über NHN im Rohbau errichtet wurde oder öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass dieser lückenlose Gebäuderiegel spätestens bei Nutzungsaufnahme im Rohbau errichtet ist. Die innerhalb der Fläche L16-L17-L18-L19-L16 liegende Tiefe des Gebäuderiegels muss mindestens 12,0 m betragen.
Es können auch andere Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

27. Zum Schutz vor Sportanlagenlärm sind im WA 3 innerhalb der Fläche L16-L17-L18-L19-L16 vor den der Linie L17-L16-L19-L18 zugewandten Aufenthaltsräumen und im WA 8 innerhalb der Fläche L20-L21-L22-L23-L20 vor den der Linie L21-L20-L23 zugewandten Aufenthaltsräumen Loggien zu errichten. Diese den Aufenthaltsräumen vorgelagerten Loggien müssen eine Tiefe von mindestens 0,5 m aufweisen und sind vor öffenbaren Fenstern geschlossen auszuführen. Durch sie ist zu gewährleisten, dass die Immissionsrichtwerte gemäß § 2 der 18. BImSchV in der Fassung vom 18.07.1991 (BGBl. I S. 1588, 1790), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 01.06.2017 (BGBl. I S. 1468) vor dem maßgeblichen Immissionsort gemäß Nr. 1.2 des Anhangs 1 der 18. BImSchV nicht überschritten werden. Es können auch bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

28. In den Allgemeinen Wohngebieten sind mindestens 50 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. In den Gewerbegebieten sind die Dachflächen mit einer Neigung von maximal 15° zu errichten und extensiv zu begrünen; die Begrünungspflicht gilt nicht für Dachterrassen, technische Einrichtungen und Belichtungsflächen, sofern diese nicht mehr als 50 % der Dachfläche des jeweiligen Gebäudes einnehmen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Diese Festsetzung gilt nicht für Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen.

29. In den Allgemeinen Wohngebieten und auf der Fläche für den Gemeinbedarf ist pro angefangener 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Laubbäume sowie die gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 33 zu pflanzenden Bäume einzurechnen.
    Diese Festsetzung gilt nicht für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen zum Anpflanzen p1 und p2 sowie p4, p5 und p6.

30. In den Gewerbegebieten ist pro angefangener 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Laubbäume sowie die gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 33 zu pflanzenden Bäume einzurechnen.
    Diese Festsetzung gilt nicht für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen zum Anpflanzen p1 und p2.

31. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen muss die Erdschicht über Tiefgaragen mindestens 0,8 m betragen. Die Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
    Die Verpflichtung einer Überdeckung mit einer Erdschicht und die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.

32. Fensterlose Außenwandflächen von mehr als 100 m² sind mit selbstklimmenden, rankenden Pflanzen zu begrünen und bei Abgang nachzupflanzen.
    Diese Festsetzung gilt nicht für Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen.

33. Ebenerdige Stellplatzflächen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Dies gilt nicht für Stellplätze zum Längsparken, hier ist je zwei Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

34. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen zum Anpflanzen p1 und p2 sind zusammenhängend als artenreiche Wiesenflächen, mit niedrigen Strauchgehölzpflanzungen und Bäumen zu entwickeln. Es ist ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm je angefangener 150 m² zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für die Flächen G1 bis G5.

35. Die Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen p3.1 und p3.2 sind als artenreiche Wiesenfläche mit Baum- und Strauchgehölzpflanzungen zu entwickeln. Baumpflanzungen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 29 sind dabei mit anzurechnen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
    Die Fläche mit Bindungen zum Anpflanzen p3.3 ist zu mindestens 60 % zu begrünen. Mindestens 800 m² der Fläche p3.3 sind als artenreiche Wiesenfläche mit Baum- und Strauchgehölzpflanzungen zu entwickeln. Baumpflanzungen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 29 sind dabei mit anzurechnen. Die Bepflanzungen und Begrünungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Auf der Fläche p 3.3 sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unzulässig. Dies gilt nicht für Wege, Tiefgaragenzufahrten und Spielflächen.

36. Die Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen p4 und p5 sind als Laubgebüsche zu entwickeln und mit standortgemäßen Strauchgehölzen zu bepflanzen. Vorhandene standortgemäße Gehölze sind in die Anpflanzungen zu integrieren. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

37. Die Fläche mit Bindungen zum Anpflanzen p6 ist als Trockenlebensraum mit Magerrasen zu entwickeln. Die Bepflanzung ist zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Baum- und Strauchpflanzungen sind unzulässig.

38. Das innerhalb der Baugebiete und der Fläche für den Gemeinbedarf anfallende Niederschlagswasser ist vollständig durch Mulden- oder Mulden-Rigolensysteme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung in den Baugebieten und der Fläche für den Gemeinbedarf zu versickern.

39. Das in den privaten Verkehrsflächen (Planstraßen C und D) anfallende Niederschlagswasser ist vollständig innerhalb der Straßenverkehrsflächen oberflächig in Mulden- oder Mulden-Rigolensysteme oder mittels anderer Maßnahmen gleicher Wirkung zu versickern.

40. Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Befestigung von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

41. Auf den gekennzeichneten Altlastenflächen ist die festgesetzte Nutzung bis zur Bestätigung einer ausreichenden Bodensanierung oder alternativer Maßnahmen durch die zuständige Bodenschutzbehörde unzulässig. Dies gilt auch vor Errichtung von Verkehrsflächen.

42. Die Flächen G1, G4 und G5 sind in einer Breite von 4,0 m mit einem Geh- und Radfahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die Flächen G2 und G3 sind in einer Breite von 2,5 m mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten.

43. Die Fläche G6 ist zwischen der Gemeinbedarfsfläche "Kindertagesstätte und sonstige soziale Infrastruktur" und der öffentlichen Grünfläche "Öffentlicher Spielplatz" in einer Breite von 2,5 m mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten.

44. Die Fläche G7 ist zwischen der Planstraße B und der südlichen Grenze des Geltungsbereichs in einer Breite von 5,0 m mit einem Geh- und Radfahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit sowie einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der für die Ver- und Entsorgung zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

45. Die privaten Verkehrsflächen (Planstraßen C und D) sind mit einem Geh- und Radfahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit sowie mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

46. In den Allgemeinen Wohngebieten und den Gewerbegebieten sind Einfriedungen als Zaun zulässig. Gleichermaßen ist eine Kombination von Mauern in einer Höhe von 0,4 m bis 0,5 m, Pfeilern und dazwischen befestigten Zaunelementen zulässig; sichtdichte Zaunelemente sind unzulässig. Von der Festsetzung ausgenommen sind die Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen p1 und p2, hier sind Einfriedungen unzulässig; dies gilt nicht entlang der Geltungsbereichsgrenze, der Verkehrsflächen sowie der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Grünverbindung“, hier können Einfriedungen in der festgesetzten Art zugelassen werden.

SenSBW

47. Für die Baugebiete und die Fläche für den Gemeinbedarf wird als Höhenlage 35,2 m über NHN festgesetzt.

48. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

49. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

50. Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche auf der Fläche für Gemeinbedarf, durch die Grundfläche von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck Kindertagesstätte und sonstige soziale Infrastruktur dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen, kann ausnahmsweise bis zu einer Grundflächenzahl von 0,42 zugelassen werden. Diese Nebenanlagen und Einrichtungen können bis zum festgesetzten Maß der baulichen Nutzung ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Nachrichtliche Übernahmen

1. Innerhalb des Geltungsbereichs liegt der Denkmalbereich (Gesamtanlage) „Segelfliegerdamm 1/45 - Flugzeugfabrik der Luftverkehrsgesellschaft Berlin-Johannisthal GmbH“

2. Der Geltungsbereich liegt gemäß Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal vom 31.08.1999 (GVBl. S. 522), geändert durch Verordnung vom 06.04.2009 (GVBl. S. 168), überwiegend in der Schutzzone III A und teilweise in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebiets Johannisthal.

Hinweise

1. Bei der Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 28 bis 37 sowie bei der Bepflanzung und Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen wird die Verwendung von Arten der in der Begründung beigefügten Pflanzliste empfohlen.

2. Die DIN 45691 wird in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zur Einsichtnahme bereitgehalten.

SenSBW

2. Pflanzliste

Bäume, großkronig

Carpinus betulus	gemeine Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus spec. Resista	Resistra®-Ulme in Sorten
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer

Bäume, kleinkronig

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Crataegus monogyna	Weißdorn (als kleinkroniger Baum)
Malus silvestris	Holzapfel
Pyrus pyraster	Holzbirne
Prunus avium	Vogelkirsche

Großsträucher

Carpinus betulus	gemeine Hainbuche
Cornus sanguinea s .l.	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Normal-, Kleinsträucher und Bodendecker

Rosa canina	Hundsrose
Rosa corymbifera	Heckenrose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa tormentosa	Filz-Rose
Sarothamnus scop.	Besenginster
Vinca minor	kleines Immergrün, kriechend

GenSBW

Klettergehölze, Selbstklimmer

Hedera helix	Efeu

Klettergehölze, Gerüst-Kletterpflanzen

Clematis vitalba	gemeine Waldrebe
Lonicera periclimenum	Deutsches Geißblatt

Saatgut für extensive Dachbegrünung

Auswahl typischer Arten, keine Verwendung von Rote-Liste- und invasiven Arten; weitere Arten siehe: Pflanzen in Berlin – Verwendung gebietseigener Herkünfte

Blütenstauden

Echium vulgare	Gemeiner Natternkopf
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume
Erodium cicutarium	gemeiner Reiherschnabel
Helichrysum arenarium	Sand-Strohblume
Jasione montana	Bergsandglöckchen
Potentialla argentea s. l.	Silber-Fingerkraut
Prunella vulgaris	Gewöhnliche Braunelle
Salvia pratensis	Wiesensalbei
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer
Silene vulgaris	Gewöhnliches Leimkraut
Verbascum nigrum	Schwarze Königskerze

Gräser

Anthoxanthum odoratum	Gemeines Ruchgras
Corynephorus canescens	Silbergras
Festuca brevipila	Rauhblatt-Schwingel
Festuca rubra	Rot-Schwingel
Carex arenaria	Sand-Segge
Carex pracox	Frühe Segge

Bepflanzung von Versickerungsflächen

Wenn eine rasche und vollständige Funktionsfähigkeit der Bepflanzung für die Versickerungsflächen gewährleistet werden soll, wird die Verwendung von Fertigrasen (z.B. Landschaftsrasen F3) empfohlen.

SenSBW

Ansonsten wird die Verwendung folgender Arten, ggf. als Fertigmischung, empfohlen:

Arten für Sickerrasen

Agrostis capillaris	Rotes Straußgras
Festuca rubra	Rot-Schwingel
Poa nemoralis	Hain-Rispengras
Poa pratensis	Wiesen-Rispengras
Poa trivialis	Gewöhnliches Rispengras
Lolium perenne	Deutsches Weidelgras
Festuca ovina duriuscula	Hartschwingel
Festuca rubra commutata	Horst-Rotschwingel
Poa compressa	Zusammengedrücktes Rispengras

Die ergänzende Pflanzung von Bäumen auch in Versickerungsflächen wird empfohlen.

Saatgutmischung Trockenrasen

Agrostis capillaris	Rotes Straußgras
Cerastium arvense	Acker-Hornkraut
Corynephorus canescens	Silbergras
Festuca brevipila	Rauhblättriger Schwingel
Festuca ovina	Schafschwingel
Galium verum	Echtes Labkraut
Jasione montana	Berg-Jasione
Petrorhagia prolifera	Sprossendes Nelkenköpfchen
Poa angustifolia	Schmalblättriges-Rispengras
Rumex acetosella	Kleiner Sauerampfer
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer
Potentilla argentea	Silberfingerkraut

Empfohlen wird die Verwendung von zertifiziertem Saatgut (gebietseigene Arten) aus der Herkunftsregion 4 Ostdeutsches Tiefland.

Saatgutmischung artenreiche Frischwiese

Alopecurus pratensis	Wiesen-Fuchsschwanz
Arrhenaterum elatius	Glatthafer
Dactylis glomerata	Gemeines Knaulgras
Festuca pratensis	Wiesen-Schwingel
Festuca rubra ssp. rubra	Rot-Schwingel
Poa pratensis	Wiesen-Rispengras
Poa trivialis	Gemeines Rispengras
Lathyrus pratensis	Wiesen-Platterbse
Lotus corniculatus	Gewöhnlicher Hornklee
Trifolium arvense	Rot-Klee
Vicia cracca	Vogel-Wicke
Achillea millefolium	Gemeine Schafgarbe

SenBV

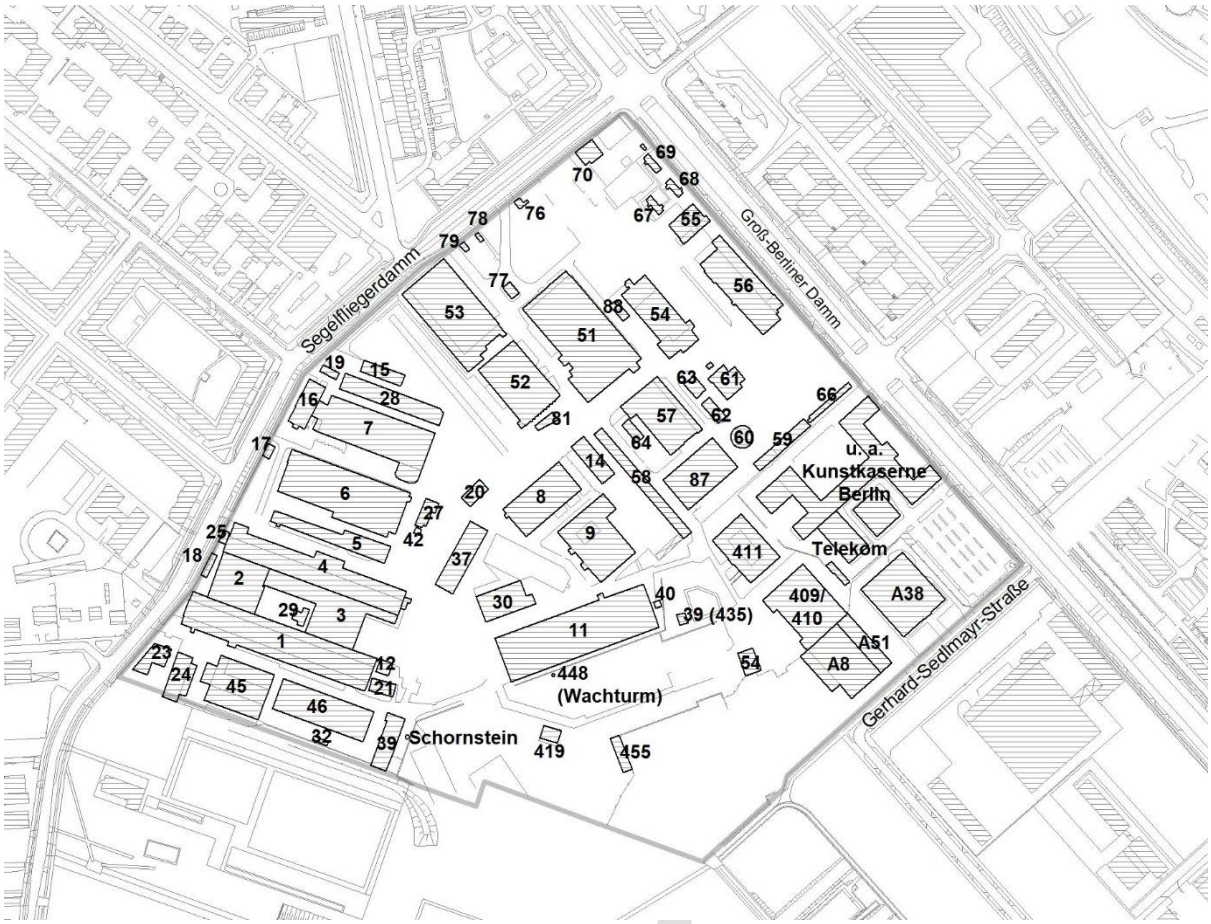
Cardamine pratensis	Wiesen-Schaumkraut
Centaurea jacea	Wiesen-Flockenblume
Daucus carota	Wilde Möhre
Galium album	Weißes Labkraut
Heracleum sphondylium	Wiesen-Bärenklau
Knautia arvensis	Acker-Witwenblume
Leontodon autumnalis	Herbst-Löwenzahn
Leucanthemum ircutianum	Wiesen-Margerite
Malva alcea	Siegmarswurz
Plantago lanceolata	Spitz-Wegerich
Ranunculus acris	Scharfer Hahnenfuß
Rumex acetosa	Wiesen-Sauerampfer

Empfohlen wird die Verwendung von zertifiziertem Saatgut (gebietseigene Arten) aus der Herkunftsregion 4 Ostdeutsches Tiefland

Bei Vorliegen neuer Erkenntnisse werden diese Empfehlungen im weiteren Verfahren ggf. aktualisiert.

SenSBW

3. Gebäudebezeichnung (Gebäudenummern)



9-15a_Beschluss06
200622
gfp-dy

Sen

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
Referat II W

BERLIN

Bebauungsplanverfahren 9-15a
Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

Der Bebauungsplan 9-15a umfasst eine Teilfläche des ursprünglich am 05.10.2003 als Bebauungsplan 9-15 eingeleiteten Aufstellungsverfahrens mit dem seinerzeitigen Ziel einer gewerblichen Entwicklung.
Aufgrund der sich im Aufstellungsverfahren ändernden wirtschaftlichen und städtebaulichen Rahmenbedingungen erfolgten nach der Teilung des Bebauungsplans 9-15 in die Bebauungspläne 9-15a und 9-15b mehrere Planungszielprüfungen mit dem Ergebnis, von der ursprünglichen gewerblichen Zielstellung im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-15a abzuweichen und aufgrund des fehlenden Wohnraums und der zunehmenden Nachfrage neben der gewerblichen Entwicklung auch umfangreiche Wohnnutzungen zu ermöglichen. In der Abwägung der möglichen Planungsinhalte wurde daher entschieden, die Planinhalte stärker an den aktuellen Bedarfen Berlins und insbesondere des Bezirks Treptow-Köpenick auszurichten und Teile des Geltungsbereiches als Wohngebiet zu entwickeln. Da sich der Geltungsbereich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils befindet und faktisch bebaut ist, galt bis zur Festsetzung des Bebauungsplans 9-15a der § 34 BauGB, nach dem Bauvorhaben zulässig sind, wenn sie sich in die Umgebung einfügen. Aus diesem Grund wurden keine Alternativen geprüft, die auf die bauliche Entwicklung im Geltungsbereich verzichten. Dies wäre weder den Bedarfen Berlins nach entsprechenden Nutzungen gerecht geworden noch mit den Zielen der Entwicklungsmaßnahme Johannisthal/ Adlershof in Einklang zu bringen gewesen.

Mit dem Bebauungsplan wird die Errichtung von rd. 1.800 Wohneinheiten (WE) planungsrechtlich ermöglicht. Mittels textlicher Festsetzung wird zudem geregelt, dass im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, bei denen ein Anteil von mindestens 50 % der festgesetzten zulässigen Geschossfläche von rd. 42.500 m² (entspricht 225 WE) mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

Der Bebauungsplan setzt für die acht allgemeinen Wohngebiete eine durchschnittliche Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 fest, die durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, je nach WA auf 0,6 bis 0,69 überschritten werden darf. Die Geschossflächenzahl (GFZ) liegt bei durchschnittlich 1,81; die zulässige Geschossigkeit reicht von zwei Vollgeschossen im südlichen Denkmalbereich bis zu sechs Vollgeschossen entlang der Grenze zu den Gewerbegebieten (Lärmschutzbebauung).

Der bestehenden Nachfrage nach Gewerbeflächen wird mit der planungsrechtlichen Etablierung von Gewerbenutzungen im nördlichen Teil des Plangebiets begegnet. Die GRZ in den fünf Gewerbegebieten liegt bei 0,6 und darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und bauliche Anlagen

SenSBW

unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 20% überschritten werden. Die bauliche Höhe entlang der Hauptverkehrsstraße beträgt mindestens 15 m über Gehwegoberkante und darf in allen Gewerbegebieten 21 m nicht überschreiten. An der Kreuzung Segelfliegerdamm/Groß-Berliner Damm setzt der Bebauungsplan zusätzlich eine mögliche „städtebauliche Dominante“ fest, die als städtebaulicher Eingang in den Entwicklungsbereich Johannisthal/Adlershof 35 m über Gehwegoberkante erreichen darf.

Darüber hinaus werden innerhalb des Geltungsbereichs zur Deckung des in Folge der Planung entstehenden Bedarfs an sozialen Infrastruktureinrichtungen sowie an öffentlichen Aufenthaltsbereichen eine Gemeinbedarfsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Kindertagesstätte und sonstige soziale Infrastruktur“ sowie zwei öffentliche Grünflächen festgesetzt. Auf der Gemeinbedarfsfläche soll unter anderem in einem denkmalgeschützten Gebäude eine Kindertagesstätte mit ca. 130 Plätzen entstehen. Auf einer der beiden festgesetzten Grünflächen wird ein rd. 2.000 m² großer Spielplatz angelegt. Die zweite öffentliche Grünfläche am Segelfliegerdamm fungiert als „grüner Eingang“ in das neue Quartier.

Zur vollständigen Deckung des Bedarfs an durch die Planung generierten Kinderbetreuungsplätzen soll auf der Fläche des WA 3 durch eine städtische Wohnungsbaugesellschaft eine weitere (vertraglich abzusichernde) Kinderbetreuungseinrichtung integriert werden. Der durch die Planung generierte zusätzliche Bedarf an Grundschulplätzen soll durch einen Schulneubau auf einer an den Geltungsbereich angrenzenden Fläche im Rahmen eines separaten Bebauungsplanverfahrens gesichert werden.

Das Baugebiet ist vollständig öffentlich erschlossen. Zur inneren Erschließung wurden mehrere öffentliche und private Verkehrsflächen sowie Geh- und Radfahrrechte zugunsten der Öffentlichkeit planungsrechtlich gesichert.

Ein Teil der baulichen Anlagen auf der ehemals industriell genutzten Fläche ist als Denkmalbereich (Gesamtanlage) gemäß § 2 Abs. 3, § 4 Denkmalschutzgesetz Berlin mit der Nr. 09045243 in die Denkmalliste des Landesdenkmalamts Berlin (Stand 05.05.2021) eingetragen, einzelne Gebäude sind als Baudenkmale geschützt. Die Baudenkmale sind zu erhalten, soweit deren Beseitigung durch die Untere Denkmalbehörde nicht gestattet wird. Dies sind die von der Obersten Denkmalschutzbehörde, dem Landesdenkmalamt und der der Unteren Denkmalschutzbehörde als zu erhalten eingestuften Gebäude 5a, 5b, 6, 16 und 17. Er schafft zudem für zwei Gebäude, deren Erhalt seitens der Unteren Denkmalbehörde nicht gefordert wurde, die Voraussetzungen für eine an der historischen Kubatur orientierte bzw. sich an die historische Bebauung anlehnende Neubebauung am jeweiligen Standort der Baudenkmale (Halle 4, Halle 7).
Es besteht außerdem eine Abwendungsvereinbarung (städtebaulicher Vertrag) zwischen dem Eigentümer und dem Land Berlin, die eine Bauverpflichtung für den Eigentümer beinhaltet und die auch einen Abriss von Einzeldenkmalen, die von der Unteren Denkmalbehörde als nicht mehr erhaltensfähig eingestuft wurden, intendiert. Die von der Unteren Denkmalbehörde als erhaltenswert eingestuften Baudenkmale (s.o.) werden durch die o.g. Vereinbarung gesichert, in dem sie ertüchtigt und einer neuen Nutzung zugeführt werden.

SenSBW

Die Nachbarschaft zu festgesetzten Gewerbeflächen beidseitig des Groß-Berliner Damms sowie den geplanten Gewerbeflächen innerhalb des Geltungsbereichs, die Lärmemissionen der angrenzenden Verkehrsflächen Segelfliegerdamm und Groß-Berliner Damm sowie die unmittelbar angrenzenden Sportanlagen in der Westfuge des Landschaftsparks Johannisthal erfordern einen lärmrobusten Städtebau (Sicherung über Baugrenzen und -linien) sowie spezielle Festsetzungen zum Lärmschutz. Diese regeln u. a. die Begrenzung der zulässigen Emissionen in den Gewerbegebieten, die Bauabfolge bei der Errichtung abschirmender Gebäude bzw. Gebäudeteile und die Einhaltung verträglicher Lärmpegel in den Wohnungen.

Grünordnerische Festsetzungen treffen Regelungen zur Dachbegrünung, zur Anzahl und zum Mindeststammumfang von zu pflanzenden Bäumen, zur Begrünung von Fassaden sowie Bindungen zum Anpflanzen auf insgesamt 8 Flächen. Weiterhin gibt es Festsetzungen zur Versickerung des Oberflächenwassers und zum wasserdurchlässigen Aufbau von Wegen. Außerdem wird eine Trockenrasenersatzfläche planungsrechtlich gesichert. Darüber hinaus werden die Belange des Artenschutzes durch die Sicherung von Ersatzlebensräumen für die zu schützenden Arten (u.a. Vögel, Fledermäuse, Zauneidechsen) außerhalb des Plangebiets beachtet.

Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit hatten mehrfach die Gelegenheit, sich mit Stellungnahmen an der Planung zu beteiligen. Vor der Möglichkeit der Beteiligung wurde umfassend Gebrauch gemacht. Die Stellungnahmen wurden gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Die Ergebnisse der Abwägung sind in die Planung eingeflossen. Die Äußerungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit betrafen in der Hauptsache die folgenden Themen:

- Allgemein: Bedarf an Einkaufsmöglichkeiten, Einrichtungen der sozialen und medizinischen Infrastruktur, Schulen, sozialem Wohnungsbau
- Denkmalschutz: Mangelnde Berücksichtigung, Vorteilsnahme nach mangelnder Instandhaltung
- Ortsbild: Veränderungen durch Neubebauung, Beseitigung des Bestandes, stärkere Anpassung der geplanten an die bestehenden Quartiere
- Nutzungsmaße: Reduktion von Dichte und Höhe;
- Naturschutz: mangelnde Berücksichtigung des Artenschutzes, Kritik an den ermittelten Maßnahmen, Grünraumversorgung
- Lärmschutz: Neubewertung der Schallschutzanforderungen, Erwartete Mehrbelastung durch Zunahme der Verkehrsbelastung in den umliegenden Bestandsquartieren
- Verkehr: Verkehrsmengen und Verkehrsabwicklung, Stellplatzversorgung, Besucherstellplätze
- Verfahren: Intransparent, nicht ergebnisoffen

In Folge der Auswertung der Öffentlichkeitbeteiligungen ergaben sich mehrfach Änderungsbedarfe an der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen:

- Änderung/Ergänzung der Festsetzungen zur Emissionskontingentierung in den Gewerbegebieten
- Anpassung der Bereiche mit erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen

SenSW

- Anpassung der Festsetzung zur Erdüberdeckung von Tiefgaragen

Darüber hinaus erfolgten aufgrund der vorgebrachten Hinweise redaktionelle Überarbeitungen der textlichen Festsetzungen und der Begründung zum Bebauungsplan, insbesondere zu den Themen Lärmschutz und Art der baulichen Nutzung (Umfang der der Versorgung des Wohngebiets dienenden Nutzungen im WA 2.2)

Forderungen nach einer umfassenderen Berücksichtigung denkmalgeschützter Gebäude konnten nicht berücksichtigt werden, da die Belange des Denkmalschutzes nur nachrichtlich übernommen werden, aber nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans sind. Den Forderungen nach geringeren Nutzungsmaßen wurde nicht Rechnung getragen, da Berlin dringend weitere Wohnungen benötigt und ein sparsamer Umgang mit dem Boden geboten ist. Anforderungen nach bestimmten Nutzungen (Ärzte, Verkaufsflächen) waren bereits mit den Festsetzungen zulässig und bedurften daher keiner gesonderten Festsetzung. Die Umsetzung obliegt den jeweiligen Flächeneigentümern.

Die natur- und artenschutzrechtlichen Anforderungen wurden im Umweltbericht bzw. Artenschutz-Fachbeitrag abschließend bearbeitet, Fortschreibungen und Prüfungen sind erfolgt. Die Sicherung der Durchführung der erforderlichen Maßnahmen erfolgt entweder durch entsprechende Festsetzungen innerhalb des Plangebiets (Erhalt von Trockenrasen) oder erfolgt durch vertragliche Regelungen außerhalb des Plangebiets (Landschaftspark, Britzer Zweigkanal und Wuhlheide). Dabei ist zu berücksichtigen, dass hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsbewältigung nur die über das geltende Planungsrecht (§ 34 BauGB) hinausgehenden Eingriffe in die Natur auszugleichen sind.

In den Behördenbeteiligungen waren insbesondere die folgenden Themen von Bedeutung:

- Schulplatzversorgung
- Sicherung von Gewerbeflächen
- Lärmkontingentierung
- Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe
- Sicherung kultureller Nutzungen
- Naturschutz, Baumpflanzungen, Baumschutz
- Versorgung mit Freiflächen
- Verkehrserschließung, ÖPNV-Anbindung
- Denkmalschutz
- Gestalterische Regelungen

Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise hatten vielfältige Prüfvorgänge mit folgenden Ergebnissen zur Folge:

- Die Sicherung der Schulplatzversorgung wird durch das Bebauungsplanverfahren 9-15b-1 gewährleistet. Der Bau der Grundschule soll parallel zur Realisierung der Wohnquartiere im Plangebiet des 9-15a erfolgen.
- In den Gewerbegebieten wurden kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (einschl. Boardinghouses) ausgeschlossen.

SENSDW

- Die Lärmkontingentierungen sind Ergebnis umfangreicher Berechnungen mit mehreren Fortschreibungen. Sie wurden im Verfahrensverlauf so austariert, dass alle festgesetzten Nutzungen nebeneinander realisierbar sind. Anpassungen und Änderungen der Festsetzungen sind mehrfach erfolgt.
- Kulturelle Nutzungen sind im Rahmen der Festsetzungen in den allgemeinen Wohngebieten zulässig.
- Die naturschutzrechtlichen Anforderungen wurden im Umweltbericht abschließend bearbeitet, Fortschreibungen und Prüfungen sind erfolgt. Die Sicherung der Durchführung der erforderlichen Maßnahmen erfolgt entweder durch entsprechende Festsetzungen innerhalb des Plangebiets (Erhalt von Trockenrasen) oder erfolgt durch vertragliche Regelungen außerhalb des Plangebiets (Landschaftspark, Britzer Zweigkanal und Wuhlheide). Dabei ist zu berücksichtigen, dass nur die über das geltende Planungsrecht (§ 34 BauGB) hinausgehenden Eingriffe in die Natur ausgleichserforderlich sind.
- Ergänzung um eine öffentliche Grünfläche am Segelfliegerdamm, zusätzlich Schaffung einer weiteren Spielplatzfläche außerhalb des Plangebiets im Landschaftspark.
- Für die Verkehrsflächen wurde Vorplanungen erarbeitet, so dass die verkehrliche Leistungsfähigkeit für alle Verkehrsarten, aber auch die Notwendigkeit der Niederschlagsversickerung im Straßenraum konkret nachgewiesen werden konnten. Im Kreuzungsbereich am Segelfliegerdamm erfolgte eine Erweiterung der Verkehrsfläche, deren Notwendigkeit aber nicht auf den durch die Planung generierten zusätzlichen Verkehren beruht (Reduzierung der Gewerbefläche GE 1).
- Verweis auf die verbesserte ÖPNV-Anbindung durch die Inbetriebnahme einer neuen Tramlinie sowie der Umlegung einer bisher über den Groß-Berliner Damm verkehrenden Buslinie auf den Segelfliegerdamm während des Aufstellungsverfahrens.
- Änderung der Festsetzungen zur Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange für die Neubebauung im Denkmalbereich und unmittelbar angrenzend.
- Änderung der Festsetzung zur Zulässigkeit von Dachaufbauten.

Aufgrund des hohen Bedarfes an Wohnungen in Berlin wurde an der Wohnentwicklung in geplantem Umfang trotz der damit einhergehenden (lösbaren) nachbarschaftlichen Bedenken festgehalten. Der Kritik an den festgesetzten Mindestbauhöhen konnte aus städtebaulicher Sicht nicht gefolgt werden. Verschiedene Hinweise zur Verbesserung der Verkehrsabwicklung bzw. -beruhigung sind nicht innerhalb des Bebauungsplans regelbar, können aber bei der Planungsumsetzung berücksichtigt werden. Der Forderung nach einer Erhöhung der möglichen Stellplatzzahl und der Verbreiterung der Privatstraßen wurde wegen entgegenstehender Verkehrsziele des Landes Berlin und mangelnder Erforderlichkeit nicht gefolgt. Die Aufweitung der Gehwege auf ganzer Länge im Segelfliegerdamm ist derzeit nicht angedacht (u.a. wegen entgegenstehender denkmalpflegerischer Vorgaben), wäre aber innerhalb der bestehenden Straßenverkehrsflächen auch ohne eine Festsetzung möglich und zulässig.
Ebenfalls nicht gefolgt wurde der Forderung nach einer Erhöhung der Durchgrünung mit Bäumen, da die vorgenommene Festsetzung alle Anforderungen aus der Baumschutzverordnung erfüllt und sich ansonsten die weiteren Anforderungen an die Freiflächengestaltung nicht umsetzen lassen. Ein Erhalt eines größeren Anteils an Bestandsbäumen ist aufgrund der notwendigen Bodensanierung bzw. Erhöhung des Oberflächenniveaus zur Ermöglichung einer Niederschlagsversickerung in großen Bereichen nicht möglich, wird aber im Einzelfällen im Rahmen der Projektumsetzung geprüft.

SenSBW

Umweltbericht

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan 9-15a handelt es sich um die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens 9-15 mit veränderten Planungszielen. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 9-15 erfolgte vor der BauGB-Novelle im Jahr 2017, ebenso die frühzeitige Beteiligung gemäß 4 Abs. 1 BauGB, die in der Zeit vom 05.04.2005 bis zum 22.04.2005 durchgeführt wurde. Somit basieren der vorliegende Umweltbericht und dessen Gliederung unter Anwendung der Überleitungsvorschrift nach § 245c Abs. 1 BauGB auf den vor dem 13.05.2017 geltenden Rechtsvorschriften des Baugesetzbuchs.

Umweltauswirkungen ergeben sich vorrangig dadurch, dass die zukünftigen Wohn- und Gewerbegebiete mit einer höheren baulichen Dichte entwickelt werden als durch das geltende Planungsrecht (Innenbereich gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB)) abgedeckt ist. Im Vergleich zum geltenden Planungsrecht erhöht sich die überbaubare Grundstücksfläche und damit die zulässige Versiegelung in Folge der Festsetzungen des Bebauungsplans 9-15a um ca. 2,25 ha, der zulässige Versiegelungsgrad erhöht sich von 55 % auf 65 %. Im Vergleich zum realen Bestand, für den der Umweltatlas Berlin einen Versiegelungsgrad zwischen 60-70 % angibt, dürfte die Versiegelungszunahme einen deutlich geringeren Umfang haben. Betroffen sind von der Neuversiegelung jedoch ausschließlich Aufschüttungs- oder Abtragsböden. Naturnahe oder seltene Böden kommen im Plangebiet nicht vor. Zudem sind die Böden in weiteren Teilen des Plangebiets aufgrund der vorhandenen, teilweise sehr hohen Schadstoffbelastung dringend sanierungsbedürftig. Die umfassende Altlastensanierung erfolgt im Zuge der Gebietsentwicklung als umweltentlastende Maßnahme.

Der Umweltbericht fußt u.a. auf den Ergebnissen der Erhebungen geschützter Biotope und Bäume, der vorkommenden Tierarten und der Bewertung des Eingriffs in den Naturhaushalt. Ergänzende Erhebungen, etwa zu vermuteten Fledermausvorkommen in Baumhöhlen, wurden im Frühjahr 2018 vorgenommen. Eine erneute Überprüfung des Trockenrasenbiotops erfolgte im Herbst 2021.

Die zukünftig höhere bauliche Dichte mit fünf- bis sechsgeschossigen Bauten in den Wohngebieten (Ausnahme Wohngebiete WA 2.1 und WA 2.2) und der Zulässigkeit 21 m hoher Gebäude (mit Ausnahme der „städtebaulichen Dominante“) in den Gewerbegebieten hat in Verbindung mit weiteren flankierenden Festsetzungen zur Sicherung eines lärmrobusten Städtebaus (u.a. Baugrenzen, Baulinien, zwingende Anzahl von Geschossen, Regelungen zur Errichtung der einzelnen Bauteile) die eine geschlossene Blockrandbebauung sichern, stadtklimatische Auswirkungen. Notwendigkeiten aus Gründen des Immissionsschutzes führen hier zu einer kompakten Siedlungsentwicklung, die hinsichtlich der bioklimatischen Belastung und ihrer Durchlüftungseigenschaft weniger günstig als die Bestandssituation einzustufen ist. Zur Minderung der stadtklimatischen Auswirkungen erfolgen Festsetzungen zur Dachflächenbegrünung (mindestens 50 %), zur Fassadenbegrünung (Begrünung von fensterlosen Flächen > 100 m²), zur vollständigen Vor-Ort-Versickerung von Niederschlägen, zur Begrenzung der GRZ-Überschreitung in den Gewerbegebieten und im WA 2.2 auf 20 %, zu Baumpflanzungen in den Baugebieten und zu Pflanzvorgaben für nicht überbaubare Grundstücksflächen.

Lufthygienisch haben die Festsetzungen des Bebauungsplans keine negativen Auswirkungen.

Verbesserungen ergeben sich für den Gebietswasserhaushalt im Plangebiet. Zukünftig wird das im Bereich der Baugebiete, der Gemeinbedarfsfläche und in den Verkehrsflächen anfallende Regen-

wasser nahezu vollständig vor Ort zur Versickerung gebracht, so dass sich der Gesamtgebietsabfluss im Vergleich zum Bestand deutlich verringert. Lediglich das Regenwasser, das auf den vorhandenen Gebäuden (Bestand) anfällt, wird über die bestehenden Anschlüsse in die Kanalisation abgeleitet. Der Funktionsnachweis für die Regenwasserversickerung wurde im Rahmen eines Fachgutachtens zur Regenentwässerung erbracht, die planungsrechtliche Sicherung der Maßnahmen erfolgt über entsprechende Festsetzungen.

Größeren Umfang hat der Eingriff in den geschützten Baumbestand. Von den 423 im Plangebiet vorhandenen, nach Baumschutzverordnung (BaumSchVO) Berlin geschützten Bäume können 389 aufgrund notwendiger Altlastensanierungen, für Niveauanhebungen zur Gewährleistung einer Regenwasserversickerung im Gebiet und aus Gründen der Gebietserschließung vsl. nicht erhalten werden. Dabei handelt es sich überwiegend um nicht-heimische Arten wie Robinien, Hybrid-Pappeln Eschenahorn oder Götterbaum. Aufgrund ihrer Wertigkeit und ihres gebietsprägenden Charakters sind von den 423 bestehenden Bäumen insgesamt 65 Bäume - ausschließlich heimische Arten wie Birken, Linden, Ahorn und Stiel-Eichen - als erhaltenswert eingestuft worden, von denen 31 voraussichtlich verloren gehen. Ein Erhalt soll jedoch im Einzelfall geprüft werden.
Für den Verlust an geschützten Bäumen sollen in den Baugebieten, auf der Gemeinbedarfsfläche und auf Stellplätzen 409 neue gebietsheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 18-20 cm gepflanzt werden. Auf der Basis der Berliner Baumschutzverordnung ist der Eingriff damit kompensiert. Planungsrechtlich gesichert werden die Baumpflanzungen durch die textlichen Festsetzungen zur Pflanzung von einem Laubbaum je angefangene 500 m² Grundstücksfläche in den Baugebieten und auf der Gemeinbedarfsfläche sowie weiterer Baumpflanzungen in den Flächen mit Pflanzbindung (p1 bis p3.3).

Alle nicht geschützten Biotope können gemäß § 1a BauGB vollständig im Plangebiet kompensiert werden. Im Vergleich von bestehendem und neu zu schaffendem Planungsrecht ergibt sich ein Verlust von Vegetationsflächen in einer Größenordnung von 1,4 ha. Ausgeglichen werden diese Eingriffe durch die Festsetzungen zur Entwicklung einer öffentlichen Grünfläche (rd. 2.700 m²), zur extensiven Begrünung von mindestens 50 % der Dachflächen (4,2 ha) und zu Begrünungsvorgaben für Flächen mit Bindungen für Anpflanzungen (1,4 ha, Ausbildung als artenreiche Wiesenflächen mit Strauch- und Baumpflanzungen oder als Laubgebüsche). Unabhängig von der Bewertung der Eingriffe gemäß § 1a BauGB erfolgt die Bewertung des Eingriffs in vorhandene gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 28 NatSchG Bln.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-15a kommen im südlichen Teilraum gesetzlich geschützte Trockenrasenbiotope in einer Größe von 1.390 m² vor. Davon können 600 m² auf einer Fläche mit Pflanzbindung im südlichen Randbereich des Geltungsbereichs kompensiert werden. Der restliche Flächenbedarf in Höhe von 790 m² muss außerhalb der Entwicklungsmaßnahme Johannisthal/Adlershof ausgeglichen werden. Hierfür steht abgestimmt mit dem bezirklichen Umwelt- und Naturschutzamt eine Ausgleichsfläche am Britzer Verbindungskanal zur Verfügung.

Die artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 BNatSchG erfordern eine Prüfung, inwieweit durch den Bebauungsplan Beeinträchtigungen besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten vorbereitet werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-15a kommen gefährdete europäische Vogelarten sowie die Zauneidechse vor. Außerdem sind für Fledermäuse potenziell geeignete Lebensstätten (Baumhöhlen, Gebäude) vorhanden.

SenSW

Bezogen auf die europäischen Vogelarten müssen im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung für Arten, die spezifische Lebensräume nutzen (Höhlenbrüter sowie Bluthänfling, Bachstelze und Fitis) Ersatzlebensstätten bereitgestellt (Höhlenbrüter) bzw. Ersatzhabitate entwickelt werden (Bluthänfling, Bachstelze und Fitis). Die Ausgleichsmaßnahmen für die Höhlenbrüter (Anbringen von 20 Nistkästen an geeigneten Bäumen) und die Bachstelze (Ersatzniststätte an einem Unterstand für Schafe auf einer umzäunten Fläche in Kammer 19a) werden im Landschaftspark Johannisthal umgesetzt. Für den Grünspecht, der Nistkästen als Ersatzhöhlen nicht annimmt, wird in Abstimmung mit dem bezirklichen Umwelt- und Grünflächenamt durch Anlage von blütenreichen Staudenfluren am Westrand der Westfuge das Nahrungshabitat im Landschaftspark Johannisthal aufgewertet. Diese Maßnahme kann mit der Maßnahme zur Habitat-Aufwertung für den Bluthänfling kombiniert werden, in dem ergänzend zu den Staudenfluren kleinflächig und punktuell Strauchgehölze (Dornensträucher) gepflanzt werden. Insgesamt wird am Rande der Westfuge eine 0,44 ha große Teilfläche aufgewertet. Da für den Fitis als Art der dichteren Gehölzbestände und Waldrandbiotope der Landschaftspark als Kompensationsfläche nicht geeignet ist, werden für diese Art zwei insgesamt ca. 2,0 ha große Lichtungsbereiche in der Wuhlheide in Nähe des dortigen Wasserwerks durch Gehölzpflanzungen als nutzbare Habitate entwickelt. Für gebäudebewohnende Arten verstößt gemäß „Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier und Pflanzenarten“ (09/2014) eine Entfernung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten an Gebäuden nicht gegen die Zugriffsverbote, wenn dies zur Durchführung von Baumaßnahmen erforderlich ist. Voraussetzung ist jedoch eine (nochmalige) konkrete Prüfung unmittelbar vor der Bautätigkeit, d.h. außerhalb des Bebauungsplanverfahrens. Wenn Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden sind, wird die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen in Form von künstlichen Nisthilfen oder Ersatzquartieren erforderlich.

Für Zauneidechsen ist ein Ersatzlebensraum für den von ihnen besiedelten Offenlandbereich im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu schaffen, der durch die Baugebietsentwicklung verloren geht. Dieser Ersatzlebensraum mit einer Größe von 4,38 ha kann nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans angelegt werden und wird deshalb im direkten räumlichen Zusammenhang mit der Eingriffsfläche in der südlich angrenzenden Westfuge des Landschaftsparks geschaffen.

Von Fledermäusen genutzte Sommer- oder Winterquartiere wurden im Plangebiet zwar nicht festgestellt, jedoch hat bereits das Vorkommen von Höhlenbäumen mit Quartierseignung für Fledermäuse sowie die Eignung der Gebäude zur Quartiersnutzung artenschutzrechtliche Relevanz. Lebensstätten, die Tiere wiederholt benutzen oder nutzen könnten, sind auch dann geschützt, wenn die Tiere sie aktuell nicht besiedeln. Ein Ausgleich für die von Fällung betroffenen 14 Höhlenbäume mit 20 Baumhöhlen wird daher nicht nur für höhlenbrütende Vogelarten, sondern auch für Fledermäuse erforderlich. Da ein Großteil der nachgewiesenen Fledermäuse als Sommerquartiere auch Gebäudenischen nutzt, werden 20 Fledermauskästen nicht nur - wie die 20 Vogelkästen - an geeigneten Bäumen im Landschaftspark Johannisthal, sondern auch an geeigneten Gebäuden in dessen Umfeld gruppenweise angebracht.

Da die Maßnahmen – mit Ausnahme der Herstellung der Ersatzhabitate für den Fitis - als CEF-Maßnahme durchgeführt werden können, also als eine zeitlich vorgezogene und in räumlich-funktionalem Zusammenhang mit dem Eingriffsort stehende Maßnahme, können Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote vermieden werden. Für den Eingriff in das Fitis-Habitat (FCS-

Maßnahme) wurde hingegen ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG von den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG gestellt, der von der Obersten Naturschutzbehörde zu bescheiden ist.

Weiterhin werden aus Artenschutzgründen Empfehlungen gegen Vogelschlag und für eine insektenfreundliche Beleuchtung gegeben.

Bezogen auf das Landschaftsbild bewirken die Festsetzungen des Bebauungsplans eine grundlegende Neustrukturierung des Raumes. Ein derzeit weitgehend brachliegendes und durch verfallende Bebauung sowie einen hohen Erschließungsflächenanteil gekennzeichnetes Gebiet wird als Stadtraum neu entwickelt und mit dem angrenzenden Landschaftspark Johannisthal verknüpft.

Eine Beeinträchtigung für das Landschaftsbild stellt der Verlust von einigen erhaltenswerten und gebietsprägenden Bäumen dar. Als Ersatz hierfür werden die Baugebiete durch Freiraumstrukturen gegliedert und Baumpflanzungen auf den Grundstücken festgesetzt. Die Gliederung durch Freiraumstrukturen gilt insbesondere für die Schnittstelle zwischen Gewerbe- und Wohngebieten sowie für den Übergang zum südlich angrenzenden Landschaftspark. Für die zentral gelegene Freiraumstruktur im Plangebiet, die sog. „Grünfuge“ zwischen den Gewerbe- und Wohngebieten, soll ein Gestaltungskonzept entwickelt werden, das neben der Erschließung durch einen, der inneren Vernetzung dienenden, aber auch öffentlich nutzbaren Fuß- und Radweg die Anlage von blütenreichen Wiesenflächen, gegliedert durch Strauchgehölz- und Baumgruppen – darunter eine Vielzahl Bestandsbäume – vorsieht. Die im Bebauungsplan getroffenen Grünfestsetzungen bieten dafür den planungsrechtlichen Rahmen.

Weitere Gestaltungsvorgaben betreffen die Einfriedungen der Grundstücke. Das Verbot der Verwendung von hohen, sichtdichten Elementen sowie ein gänzlicher Einfriedungsverzicht im Bereich der Flächen mit Pflanzbindungen soll die Wahrnehmbarkeit als zusammenhängendes, durch Freiflächen gegliedertes Stadtquartier ermöglichen.

Zudem bleiben fünf der im Bestand vorhandenen quartierstypischen, denkmalgeschützten Gewerbebauten soweit möglich erhalten und werden in das neu entstehende Quartier integriert. Des Weiteren wird derzeit erneut geprüft, ob sich weitergehende Teile der denkmalschützten Produktionshalle (Halle 4) bzw. das gesamte Gebäude erhalten lassen. Insgesamt kann das Orts- und Landschaftsbild im Plangebiet als neugestaltet und im Vergleich zum Bestand als aufgewertet angesehen werden.

Während das Plangebiet im Bestand als nicht öffentlich zugänglicher Bereich keinerlei Bedeutung für die Erholungsnutzung hatte, wird es nun im Zusammenhang mit der entstehenden Wohnnutzung erstmalig auch für die wohnungsnahe Freiraumnutzung erschlossen. Eine ca. 2.700 m² große öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Grünverbindung“ entsteht am Segelfliegerdamm. Diese soll als Eingang in das Gebiet und in die „Grünfuge“ fungieren, die der Gliederung zwischen der gewerblichen und der Wohnnutzung dient und mittels Geh- und Radfahrrechten zu Gunsten der Allgemeinheit einer straßenunabhängigen Querung des neuen Stadtquartiers, insbesondere für die zukünftigen Anwohner, aber auch eine Anbindung an den Landschaftspark Johannisthal ermöglicht.

SenSBW

Der Bedarf an öffentlichen Spiel- und Freiflächen im Plangebiet wird durch die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“ nur anteilig gedeckt. Zur vollständigen Bedarfsdeckung soll außerdem eine nahegelegene Fläche im Bereich der so genannten Aktivkammern innerhalb des Landschaftsparks für eine Spielplatznutzung mit in Anspruch genommen werden.

Für den Menschen sowie Kultur- und sonstige Sachgüter ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen. Die erhaltenswerte Gebäudesubstanz im Denkmalbereich wird in die Gebietsentwicklung integriert. Negative Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit (Belastungen im Bereich der neu entstehenden Wohngebiete und der Gemeinbedarfsfläche durch Gewerbe-, Verkehrs- und Sportanlagenlärm) können durch umfangreiche aktive und passive Schallschutzmaßnahmen in den Gewerbe- und Wohngebieten vermieden werden. Die Prüfung dieser Sachverhalte erfolgte im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (Schallschutzgutachten).

Berlin, den 15. März 2023

A n d r e a s G e i s e l

.....

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

SenSBW

Verordnung

über die Festsetzung des Bebauungsplans 9-15a im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Johannisthal

Vom 15. März 2023

Auf Grund des § 10 Absatz 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist, in Verbindung mit § 9 Absatz 3, § 8 Absatz 1 und mit § 11 Absatz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Artikel 1 des Sechsten Änderungsgesetzes vom 14. Oktober 2022 (GVBl. S. 578) geändert worden ist, verordnet die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen:

§ 1

Der Bebauungsplan 9-15a (bestehend aus zwei Blättern) vom 21. April 2021 mit Deckblättern vom 28. Januar 2022 und vom 30. März 2022 für eine Teilfläche des städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Berlin-Johannisthal / Adlershof“ mit den Grundstücken Segelfliegerdamm 1/45, den Flurstücken 7255 und 7258 Gemarkung 507 Flur 2, den Grundstücken Groß-Berliner Damm 80, 80A, Gerhard-Sedlmayr-Straße 4/12 und dem Flurstück 6341 Gemarkung 507 Flur 2 im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Johannisthal, wird festgesetzt. Er ändert teilweise den durch Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans XV-68a im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Johannisthal, vom 18. Dezember 2002 festgesetzten Bebauungsplan (GVBl. S. 9).

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplans kann bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Abteilung Stadtentwicklung, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplans können bei der für die Stadtplanung zuständigen Abteilung des Bezirksamtes kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

Auf die Vorschriften über

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

wird hingewiesen.

§ 4

(1) Es wird darauf hingewiesen, dass unbeachtlich werden

1. eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 3 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
3. nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs und
4. eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthalten sind,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Verkündung dieser Verordnung schriftlich gegenüber der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist werden die in Satz 1 Nummer 1 bis 3 genannten Verletzungen oder Fehler gemäß § 215 Absatz 1 des Baugesetzbuchs und die in Satz 1 Nummer 4 genannte Verletzung gemäß § 32 Absatz 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs unbeachtlich.

(2) Absatz 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.

Berlin, den 15. März 2023

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen
Andreas G e i s e l