

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

zum Bebauungsplan

9-16-1

für eine Teilfläche des städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ zwischen dem Betriebsbahnhof Schöneweide, nordöstlicher Verlängerung der Georg-Schendel-Straße, nordwestlicher Verlängerung der Wagner-Régeny-Straße und einer Linie in Verlängerung der Hermann-Dorner-Allee einschließlich von Teilflächen des südlich an die Verlängerung der Wagner-Régeny-Straße anschließenden Baugrundstücks sowie der Verlängerung der Hermann-Dorner-Allee nordöstlich des Groß-Berliner-Damms im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteile Johannisthal und Adlershof

Endfassung zur Festsetzung (*Rechtsverordnung*) am 1. Dezember 2011

Anlage:

Rechtsverordnung veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt Berlin Nr. 34 vom 30.12.2011, S. 826

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch

Inhaltsübersicht:

I. PLANUNGSGEGENSTAND

- I. 1. Veranlassung und Erforderlichkeit des Bebauungsplans
- I. 2. Beschreibung des Planungsgebiets
- I. 3. Bestand-
 - I. 3.1. Bebauungs- Nutzungsstruktur
 - I. 3.2. Erschließung und Verkehr
 - I. 3.3. Eigentumssituation
 - I. 3.4. Technische Infrastruktur
- I. 4. Planungsrechtliche Ausgangssituation
 - I. 4.1. Entwicklungsmaßnahme gem. § 169 BauGB
 - I. 4.2. Raumordnung und Landesplanung
 - I. 4.3. Flächennutzungsplan / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 - I. 4.4. Landschaftsschutzverordnung
 - I. 4.5. Stadtentwicklungspläne und Bereichsentwicklungsplanung
 - I. 4.6. Angrenzende Bebauungspläne

II. PLANINHALT

- II. 1. Entwicklung der Planungsüberlegungen
 - II. 1.1 Ausgleichskonzeption für die Entwicklungsmaßnahme
- II. 2. Intention des Plans
- II. 3. Umweltbericht
 - II. 3.1 Einleitung
 - II. 3.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans
 - II. 3.1.2 Darstellung der einschlägigen Fachgesetze und in Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes
 - II. 3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
 - II. 3.2.1 Bestandsaufnahme/ derzeitiger Umweltzustand
 - II. 3.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
 - II. 3.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
 - II. 3.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
 - II. 3.2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten
 - II. 3.3 Zusätzliche Angaben

- II. 3.3.1 Beschreibung der Vorgehensweise, Hinweise zu aufgetretenen Schwierigkeiten bzw. weiteren Untersuchungsbedarf
- II. 3.2.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen
- II. 3.3.3 Zusammenfassung
- II. 4. Wesentlicher Planinhalt
 - II. 4.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - II. 4.2. Gewerbegebiete
 - II. 4.3. Weitere gütordnerische Festsetzungen
 - II. 4.4. Begründung der textlichen Festsetzungen
 - II. 4.5. Lärmimmissionen

III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

- III. 1. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung
- III. 2. Auswirkungen auf die Umwelt
- III. 3. Auswirkungen für die Grundstückseigentümer
- III: 4. Sonstige Auswirkungen

IV. VERFAHREN

- IV. 1. Beschluss über die außergewöhnliche stadtpolitische Bedeutung
- IV. 2. Aufstellungsbeschluss
- IV. 3. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
- IV. 4. Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs.1 BauGB
- IV. 5. Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs.2 BauGB
- IV. 6. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB
- IV. 7. Abgeordnetenhauszustimmung

PFLANZLISTE FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN 9-16-1

RECHTSGRUNDLAGEN

I. PLANUNGSGEGENSTAND

I. 1. Veranlassung und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

Veranlassung

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat am 18. März 2009 die Aufstellung des Bebauungsplans 9-16-1 beschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-16-1 überplant einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans 9-16. Die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans ist erforderlich, da für Teilflächen des Bebauungsplans 9-16 wesentliche Grundzüge der Planung geändert werden. Damit soll der ursprüngliche Bebauungsplan in diesem Teilbereich aufgehoben werden.

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplans 9-16 ist die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Gewerbenutzungen und die Ermöglichung von neuen Gewerbenutzungen sowie die grundsätzliche städtebauliche Neuordnung des Gebiets, ohne jedoch weitreichende Detailregelungen für die Erschließung vorzunehmen.

Nach der Begründung zum Bebauungsplan 9-16 sollte ein 20,0 m breiter Streifen innerhalb der 60,0 m breiten geplanten öffentlichen Grünfläche für eine seinerzeit nicht geklärte Fortführung öffentlicher Verkehrsflächen in Verlängerung der Hermann-Dorner-Allee bis zum Bahngelände nicht für Ausgleichsmaßnahmen verwendet bzw. freigehalten werden. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans 9-16 waren die Planungen zur Entwicklung der nördlich angrenzenden Flächen des ehemaligen Betriebsbahnhofes Schöneweide noch nicht hinreichend konkretisiert und es bestand keine planungsrechtliche Erforderlichkeit zur Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

Zwischenzeitlich haben sich die neuen Nutzungsabsichten für die weitgehend brachliegenden Flächen des ehemaligen Betriebsbahnhofes Schöneweide, die bisher als Bahnflächen gewidmet sind und deren ursprüngliche Nutzung für Bahnbetriebszwecke jedoch aufgegeben werden soll, konkretisiert. Die Eigentümer dieser Flächen, die DB Netz AG sowie das Bundeseisenbahnvermögen (BEV), beabsichtigen, die Flächen für gewerbliche Nutzungen (ca. 30 ha) zu entwickeln und nach der Freistellung von den Bahnbetriebszwecken und nach der Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz zu veräußern. Hierfür ist es erforderlich, nicht nur die Trasse in Fortführung der Hermann-Dorner-Allee in Anspruch zu nehmen, sondern auch eine weitere Trasse in Fortführung der Wagner-Régeny-Straße vorzusehen. Diese wird nötig, um die Tiefe der Flächen auszunutzen und gut erschlossene und nutzbare Grundstücke bilden zu können. Die gesamte städtebauliche Situation wird mit dieser Konzeption verbessert, da nun der

gesamte, sich bis zum Adlergestell erstreckende Bereich in die Neuordnung einbezogen werden kann. Bislang war die Neuordnung hier auf die Flächen des Entwicklungsgebietes, die durch die willkürliche Abgrenzung der Bahnflächen begrenzt wurden, beschränkt.

Eine weitere Verbesserung ergibt sich, indem mit der Einbeziehung der Bahnflächen die Anbindung der Grünfuge an den entlang der Bahngleise verlaufenden Grünzug für Fußgänger und Radfahrer ermöglicht wird.

Um die Bahnflächen für gewerbliche Nutzungen zu entwickeln, ist es u. a. erforderlich, sie von den Bahnbetriebszwecken freizustellen, zu beplanen, zu beräumen, an das Verkehrsnetz anzuschließen, eine Bodenordnung durchzuführen und die vorhersehbaren Eingriffe in Natur und Landschaft im Rahmen des planerischen Gesamtkonzepts auszugleichen. Darüber hinaus sind Anpassungen der Planung und der Infrastruktur im angrenzenden Entwicklungsbereich für eine funktionsfähige Verkehrsanbindung der Bahnflächen erforderlich sowie planerisch und tatsächlich umzusetzen.

Das Land Berlin ist ebenfalls an der städtebaulichen Ordnung dieser Flächen nach Aufgabe der Bahnbetriebszwecke interessiert, vor allem zur Arrondierung des angrenzenden Entwicklungsbereichs.

Zwischen dem Land Berlin, der DB Netz AG sowie dem Bundeseisenbahnvermögen (BEV) soll bis Ende 2011 ein städtebaulicher Rahmenvertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen werden, um die Grundlagen für die Entwicklung der Flächen legen.

Die Festsetzungen von öffentlichen Straßenverkehrsflächen im Bebauungsplan 9-16-1 resultieren aus den vorgenannten Abstimmungen.

I. 2. Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Bezirk Treptow-Köpenick am nordöstlichen Rand des Ortsteils Johannisthal und mit einer Teilfläche am westlichen Rand des Ortsteils Adlershof in etwa mittig zwischen Segelfliegerdamm und Rudower Chaussee. Die nordöstliche Geltungsbereichsgrenze ist zugleich die Geltungsbereichsgrenze des Entwicklungsbereichs Berlin-Johannisthal /Adlershof. Das Plangebiet ist 2,43 ha groß.

Im Südwesten grenzt es an den Groß-Berliner Damm, der hier seit Dezember 2006 fertig ausgebaut und bis zur Rudower Chaussee angebunden ist. Im Nordosten grenzen

zusammenhängende Bahnflächen an das Plangebiet an. Nördlich der Bahnflächen verläuft das Adlergestell.

Südlich des Plangebiets und des Groß-Berliner Damms liegt ein Großteil des Landschaftsparks Johannisthal. Die so genannte Ostfuge des Landschaftsparks bildet die nordwestliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanentwurfs 9-16-1.

I. 3. Bestand

I. 3.1. Bauungs- und Nutzungsstruktur

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-16-1 befinden sich keine Bestandsgebäude. Das Plangebiet sowie die angrenzenden Flächen sind vollständig beräumt. Südlich der im Bau befindlichen Georg-Schendel-Straße ist vom Unternehmen Sulfurcell ein Bürogebäude sowie eine Produktionshalle errichtet worden. Die Ostfuge des Landschaftsparks wurde in 2009/2010 hergestellt. Die Ostfuge ist so gestaltet, dass sich Magerrasenbiotope entwickeln können und die Fläche Habitatqualitäten für Arten trockenwarmer Standorte entwickeln kann. Parallel zur künftigen Hermann-Dorner-Allee wurde die einreihige Baureihe als Ausgleichsmaßnahme für verbleibende Eingriffe aus dem Bebauungsplan XV-51I im Herbst 2009 gepflanzt. Auf dem Grundstück Groß-Berliner Damm/künftige Hermann-Dorner-Allee befindet sich ein Bürogebäude mit Produktionshalle der Firma Freudenberg in Bau.

I. 3.2. Erschließung und Verkehr

Das Plangebiet ist derzeit über den Groß-Berliner Damm erschlossen. Die verlängerte Wagner-Régeny-Straße (außerhalb des Plangebiets) und die Georg-Schendel-Straße an der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze sind im Oktober 2010 fertig gestellt worden. Durch diese beiden Straßen werden weitere Anbindungen des Plangebiets geschaffen.

Der Groß-Berliner Damm stellt die Verbindung zwischen den Ortsteilen Johannisthal und Adlershof her. Der Groß-Berliner Damm ist Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes von Berlin. Mit der Hermann-Dorner-Allee (künftige Igo-Etrich-Straße) ist der Bereich an die Bundesautobahn BAB A 113 angebunden.

Auf dem Groß-Berliner Damm verkehrt eine Buslinie. Der Straßenausbau berücksichtigt eine Straßenbahnvorhaltetrasse in Mittellage.

I. 3.3. Eigentumssituation

Alle Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich im Eigentum des Landes Berlin.

I. 3.4. Technische Infrastruktur

Im Plangebiet selber befinden sich keine zu berücksichtigenden Versorgungsleitungen.

Die BTB GmbH betreibt in unmittelbarer Nähe des Plangebiets Fernwärmeleitungen. Es befinden sich bisher eine Leitung DN 250 im Groß-Berliner Damm und eine Leitung DN 150 in der Georg-Schendel-Straße. Die vorhandenen Fernwärmekapazitäten der BTB sind für die Versorgung des Plangebiets ausreichend.

Es befinden sich derzeit im Plangebiet keine Wasserversorgungs- und Entsorgungsleitungen der Berliner Wasserbetriebe. Die äußere Erschließung mit Trinkwasser ist aus hydraulischer Sicht gesichert. Planungen bestehen zurzeit für den Neubau von Regen- und Schmutzwasserkanälen sowie im Kreuzungsbereich Groß-Berliner Damm/ Hermann-Dorner-Allee eventuell für die Verlegung eines Schutzrohres für die später geplante Trinkwasserleitung.

Im Groß-Berliner Damm befinden sich Versorgungsleitungen für Strom, Gas und Wärme.

I. 4. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des festgesetzten Bebauungsplans 9-16. Dieser setzt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-16-1 u.a. eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ fest. Auf einem 20,0 m breiten Streifen in direkter Verlängerung der Hermann-Dorner-Allee sollten nach der Begründung zum Bebauungsplan 9-16 keine Ausgleichsmaßnahmen (für Eingriffe in Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan 9-16) vorgesehen werden. da zum Zeitpunkt der Festsetzung noch zu klären war, ob eine zukünftige Straßenanbindung bis zum Bahngelände erforderlich werden würde („optionale Freihaltung“). Des Weiteren ist im Bebauungsplan 9-16 für den Geltungsbereich des 9-16-1 eine gewerbliche Baufläche festgesetzt, innerhalb derer ein 6,0 m breites Geh- und Radfahrrecht für die Allgemeinheit umzusetzen ist.

Darüber hinaus gilt der Entwicklungsgenehmigungsvorbehalt gemäß § 169 Abs. 1 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit §§ 144 und 145 BauGB, nach dem Vorhaben nicht die Durchführung der Entwicklungsmaßnahme unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen der Entwicklungsmaßnahme zuwiderlaufen dürfen.

I. 4.1. Entwicklungsmaßnahme gem. §169 BauGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der am 25. Oktober 1994 förmlich festgelegten Entwicklungsmaßnahme (Verordnung über die förmliche Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs einschließlich zweier Anpassungsgebiete zur Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ vom 7. Dezember 1994 (GVBl. S. 499 vom 21. Dezember 1994). Mit Beschluss des Senats von Berlin vom 1. Juli 2003 hat eine Umsteuerung einzelner Planungsziele der Entwicklungsmaßnahme stattgefunden. Mit Verordnung vom 21. März 2006 (GVBl. S. 293) wurde die Verordnung vom 7. Dezember 1994 teilweise für einzelne Teilbereich (insgesamt 141 ha) aufgehoben, da die Entwicklungsziele für diese Teilbereiche bereits erreicht wurden; davon ist der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans jedoch nicht betroffen.

Darüber hinaus gilt der Entwicklungsgenehmigungsvorbehalt gemäß § 169 Abs. 1 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit §§ 144 und 145 BauGB, nach dem Vorhaben nicht die Durchführung der Entwicklungsmaßnahme unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen der Entwicklungsmaßnahme zuwiderlaufen dürfen.

I. 4.2. Raumordnung und Landesplanung

Der gemeinsame Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) ist im Mai 2009 in Kraft getreten. Mit dem LEP B-B wird der Gemeinsame Landesentwicklungsplan des engeren Verflechtungsraums Berlin-Brandenburg (LEP eV) abgelöst. Der sachliche und räumliche Teilplan LEP FS für das Flughafenumfeld Schönefeld hat weiterhin Bestand und überlagert Festsetzungen des LEP B-B. Aus den rechtlichen Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht ergeben sich folgende Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung:

Ziel 4.1 LEP B-B, Vorrang von Erneuerung und Verdichtung vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen:

Die Gewerbeflächensicherung und -entwicklung als maßgebliches Handlungsziel erfolgt im LEP B-B dadurch, dass festgelegt wird, neue Siedlungsflächen an vorhandene

anzuschließen, die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen zu vermeiden sowie der Schutz des Freiraumes durch die Festlegung des Freiraumverbundes. Damit wird einerseits eine Zersiedelung des Freiraumes unterbunden und andererseits der gewerblichen Entwicklung der erforderliche Spielraum gegeben.

Grundsatz 6.8.3 LEP B-B:

Bei Infrastrukturstandorten und anderen Vorhaben mit einem nicht nur unwesentlichen Verkehrsaufkommen soll eine funktionsgerechte Anbindung an das Verkehrsnetz einschließlich öffentlicher Verkehrsmittel sichergestellt werden.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat mit Schreiben vom 14.09.2010 bestätigt, dass der Entwurf des Bebauungsplans mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

I. 4.3. Flächennutzungsplan / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666) zuletzt geändert am 17. Februar 2011 (ABl. S. 438) stellt für den Geltungsbereich gewerbliche Baufläche und entlang der eingetragenen Bahnanlagen einen Grünzug in symbolischer Breite dar, der im Norden weit über den Bereich der Entwicklungsmaßnahme bis zur Königsheide hinausreicht und in südlicher Richtung bis zum Teltowkanal führt. Der Bebauungsplan war aus dem geltenden FNP bisher nicht entwicklungsfähig, da der dort dargestellte Grünzug im Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt werden soll.

Für die vorgesehene Nachnutzung des Betriebsbahnhofs Schöneeweide ist ein FNP-Änderungsverfahren eingeleitet worden (Lfd. Nr. 08/08). Die Flächen des ehemaligen Betriebsbahnhofs sollen von der Bahnnutzung freigestellt werden. Die nicht mehr benötigten Bahnanlagen sind bereits weitestgehend zurückgebaut worden. Es ist beabsichtigt, das Gelände im Zusammenhang mit der Entwicklungsmaßnahme Berlin-Johannisthal/Adlershof für gewerbliche Nutzungen zu entwickeln. Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-16-1 werden darin komplett als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Die Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 liegen teilweise außerhalb der bisherigen GE-Darstellung, aber innerhalb der gewerblichen Baufläche der FNP-Änderung. Der Grünzug, der auch der Biotopvernetzung dienen soll, wird an die verbleibende Bahnfläche verlagert und liegt damit nicht mehr im Bebauungsplangebiet. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans 9-16-1 sind aus den zukünftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans (nach Abschluss der Änderung 08/08 „Adlershof - Nachnutzung Betriebsbahnhof Schöneeweide“)

entwicklungsfähig. Am 23. Juni 2011 beschloss das Abgeordnetenhaus die Planreife für die Teilfläche der Änderung des FNP (Ifd. Nr. 08/08) entsprechend dem Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-16-1. Die Entwicklung aus dem FNP ist somit gegeben.

Aus gesamtstädtischer Sicht wird für den Bereich der FNP-Änderung der Entwicklung gewerblicher Baufläche im Korridor zwischen BBI und Innenstadt und der damit einhergehenden Arrondierung des Gewerbegebiets im Entwicklungsgebiet Berlin Johannisthal/Adlershof eine hohe Bedeutung beigemessen.

Der Bebauungsplan setzt im Wesentlichen öffentliche Erschließungsflächen fest. Er soll die Erschließung der Gewerbegebiete nördlich des Groß-Berliner Damms sichern und damit zur Erschließung von 11 ha Gewerbefläche beitragen.

Mit dem Bau der Erschließung soll im Frühjahr 2012 begonnen werden. Die Bauplanungsunterlage wurde bereits erarbeitet. Die Finanzierung durch die GRW-Förderstelle wurde avisiert und die formale Förderzusage wird kurzfristig erwartet.

Es gibt bereits vertragliche Verpflichtungen, nach denen für einen dort kürzlich angesiedelten Betrieb die Hauptzufahrt auf den neu geplanten Straßen zu sichern ist. Dies war Bedingung für die Ansiedlung des Betriebes und somit für den Verkauf des Grundstückes. Sollte die Erschließung nicht kurzfristig erfolgen, ist mit Schadenersatzansprüchen zu rechnen. Die Vermarktung weiterer anliegender Grundstücke ist von der geplanten Erschließung abhängig.

Eine weitere Dringlichkeit besteht darin, dass mit der Planung die Erschließung des Geländes des ehemaligen Betriebsbahnhofes Schöneeweide vorbereitet wird. Mit den geplanten Maßnahmen wird ein wesentlicher Baustein zur Schaffung eines attraktiven – in der Nähe des künftigen Flughafens BBI gelegenen – Gewerbeareals geschaffen. Hier wird auf dem Gelände der Deutschen Bahn ein Areal mit ca. 30 ha Gewerbefläche entstehen, die das Entwicklungsgebiet Berlin-Johannisthal/Adlershof in idealer Form arrondieren und auch für die angrenzenden berlineigenen Flächen eine Wertsteigerung bedeuten.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans und der hierdurch erforderlichen FNP-Änderung war eine Erhebung und Bewertung der landschaftsökologischen Belange für die Flächen des ehemaligen Betriebsbahnhofes Schöneeweide im Gesamtgebiet erforderlich. Dazu wurden floristisch-vegetationskundliche und faunistische Untersuchungen durchgeführt. Mit der geplanten Entwicklung von Gewerbeflächen im Bereich des Betriebsbahnhofes Schöneeweide

wird es notwendig, zur Kompensation von Eingriffen in geschützte Magerrasenbiotope und in Habitate artenschutzrechtlich geschützter Vogelarten der großflächigen Offenlandschaften, externe Flächen in Anspruch zu nehmen. Hierfür sollen Teilflächen des Biesenhorster Sandes in Anspruch genommen werden.

Die Bebauungsplaninhalte sind mit der naturschutzfachlichen Wertigkeit des gesamten Areals vereinbar. Im künftigen Bebauungsplanverfahren für die Flächen des ehemaligen Betriebsbahnhofs Schöneweide werden qualifizierte Aussagen und Festlegungen zu Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen getroffen werden. Naturschutzrechtliche Regelungen und Sicherungen für den Biesenhorster Sand werden vorbereitet.

I. 4.4. Landschaftsschutzverordnung

Die nordwestliche Geltungsbereichsgrenze ist zugleich Grenze des Landschaftsschutzgebiets ehemaliges Flugfeld Johannisthal. Durch den geänderten Verlauf der Ostfuge wurde eine Anpassung der ursprünglichen Schutzgebietsverordnung notwendig, die mit der Verordnung zur Änderung der Verordnung zum Schutz der Landschaft des ehemaligen Flugfeldes Johannisthal und über das Naturschutzgebiet ehemaliges Flugfeld Johannisthal im Bezirk Treptow-Köpenick von Berlin vom 28. November 2008 (GVBl Nr.30, S.446) rechtskräftig wurde. Das unmittelbar angrenzende Landschaftsschutzgebiet ist von der Planung nicht betroffen. Die Auswirkungen durch die Festsetzungen auf die Schutzgüter wurden im Umweltbericht geprüft.

I. 4.5. Stadtentwicklungspläne und Bereichsentwicklungsplanung

Stadtentwicklungsplan - StEP – Industrie und Gewerbe(EpB)

Der Berliner Senat hat am 25.01.2011 den StEP Industrie und Gewerbe beschlossen. Er stellt eine sektorale Vertiefung des Flächennutzungsplans dar und definiert die Leitlinien für die weitere Flächenentwicklung und Bauleitplanung.

Im StEP Industrie und Gewerbe / EpB ist der Geltungsbereich als gewerbliche Baufläche innerhalb eines gewachsenen Großstandorts (großmaßstäblicher Standort) dargestellt. Er liegt im Randbereich eines Gebiets, für den eine Stärkung des Schwerpunktes Produktion in Verknüpfung mit Wissenschaft / Forschung angestrebt wird. Dabei handelt es sich um einen der drei räumlichen Schwerpunkte innerhalb Berlins mit besonderer Nähe von Wissenschaft und Produktion, deren Verzahnung weiter entwickelt werden soll (Standort Adlershof mit dem Wissenschafts- und Technologiepark Adlershof in Verbindung mit den Einrichtungen der Humboldt Universität und der Hochschule für Technik und Wirtschaft).

Der Geltungsbereich zählt nicht zur Flächenkulisse des Entwicklungskonzepts für den produktionsgeprägten Bereich (EpB).

Planwerk Südostraum Berlin

Das Planwerk Südostraum sieht für Adlershof eine wichtige Steuerungsaufgabe bei der Konkurrenz der Standorte um attraktive Nutzungen. Adlershof soll als Stadtteil der Wissenschaft, Wirtschaft und Medien damit als bedeutender Innovationspool des Metropolenraums Berlin-Brandenburg weiterentwickelt werden. In der überarbeiteten Fassung ist die bauliche Entwicklung des Gebietes einschließlich der Bahnflächen aufgezeigt. Parallel zu dieser Straßenverbindung verläuft eine Grünfläche vom Landschaftspark bis zum Adlergestell und weitergehend bis zur Kölnischen Heide und stellt damit eine übergeordnete Freiraumverbindung her.

Bereichsentwicklungsplanung (BEP Treptow 2, Stand Juni 2000, Entwurf)

Die BEP berücksichtigt die Entwicklungen im Entwicklungsbereich „Berlin-Johannisthal /Adlershof“ nur nachrichtlich. Bei der sektoralen und teilträumlichen Betrachtung der BEP wird davon ausgegangen, dass der Bereich der Entwicklungsmaßnahme eine selbständige Einheit ist, die sich funktionell und strukturell selbst optimiert. Die Bereichsentwicklungsplanung für Treptow, Mittelbereich 2 wurde aufgrund der Zusammenlegung der Bezirke Treptow und Köpenick nicht beschlossen.

Zusammenfassung: Der Bebauungsplan entspricht dem Planwerk Südostraum Berlin. Der im Planwerk Südostraum vorgesehene Grünzug vom Landschaftspark zum S-Bahnhof Adlershof wird über die festgesetzte Parkanlage und eine festzusetzende Verkehrsfläche in Verlängerung der Wagner-Régeny-Straße gesichert. Die Herstellung der Verbindung vom Landschaftspark bis zur Kölnischen Heide setzt die teilweise Entwidmung der angrenzenden Bahnflächen und die Beplanung dieser Flächen voraus. Eine im Auftrag des Bezirksamts Treptow-Köpenick und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung erarbeitete Machbarkeitsstudie hat Lösungen für eine Brückenverbindung über die Bahnflächen und das Adlergestell untersucht.

I. 4.6. Angrenzende Bebauungspläne

Bebauungsplan 9-16

Dieser Bebauungsplan wurde am 23.12.2008 (GVBl. 2009, S.6) festgesetzt. Mit dem Bebauungsplan wurden bestehende und zukünftige gewerbliche Nutzungen planerisch

gesichert, so dass sie sich in den Nutzungszusammenhang des Entwicklungsgebietes Adlershof einfügen. Zur Herstellung einer Grün- und Wegeverbindung zwischen dem Landschaftspark und dem S-Bahnhof Adlershof wurde eine öffentliche Parkanlage festgesetzt mit einer Verbindung zur Wagner-Régeny-Straße, durch die Festsetzung einer Fläche innerhalb des Gewerbegebiets, welche mit einem Geh- und Radfahrrecht für die Allgemeinheit belastet wurde. Dieser bebauungsplan wird zum Teil durch Bebauungsplan 9-16.1 überplant.

Bebauungsplan XV-55a

Im südwestlich angrenzenden Bebauungsplan XV-55a, der am 19.03.2002 (GVBl. S.122) festgesetzt wurde, sind u.a. der Groß-Berliner Damm zwischen Landschaftspark und Rudower Chaussee sowie allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Dieser Bebauungsplan soll zum Teil mit im Wesentlichen gleichen Planungszielen durch den Bebauungsplan XV-55a-1 geändert werden, die Rechtsverordnung wird in Kürze erlassen werden.

Bebauungsplan XV-55c

Dieser Bebauungsplan, festgesetzt am 26. April 2010, grenzt unmittelbar an die südöstliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans 9-16 an. Er setzt ein Gewerbegebiet und öffentliche Straßenverkehrsflächen fest.

Bebauungsplan XV-67a

Dieser Bebauungsplan grenzt östlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-16-1 an. In ihm wird die Weiterführung der Wegeverbindung vom Landschaftspark über die Ostfuge zum S-Bahnhof Adlershof gesichert. Außerdem ist die Festsetzung von Gewerbe- und Kerngebieten geplant. Im Bebauungsplan 9-16-1 werden getroffene Regelungen zur Ausgestaltung der Vorgartenbereiche aus dem Bebauungsplan XV-67a übernommen. Für diesen Bebauungsplan wird in Kürze die Rechtsverordnung erlassen werden.

Bebauungsplan XV-68a

Dieser Bebauungsplan wurde am 18.12.2002 festgesetzt. Mit dem Bebauungsplan wurde der Landschaftspark mit der West- und der Ostfuge bis zum Bahngelände festgesetzt. Damit wurde die Anlage des Landschaftsparks planungsrechtlich gesichert. Die als öffentliche Parkanlage festgesetzte (aber nicht hergestellte) Ostfuge wurde durch den Bebauungsplan 9-16 überplant.

II. Planinhalt

II. 1 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Der Senatsbeschluss vom 1. Juli 2003 zur Umsteuerung brachte eine Änderung der ursprünglichen Konzeption mit sich. Das Plangebiet wurde für gewerbliche Nutzung vorgesehen und die „Ostfuge“ des geplanten Landschaftsparks in eine rechtwinklige Führung verschwenkt. Durch die Konzentration auf eine gewerbliche Entwicklung, bei der größere zusammenhängende Flächen angeboten werden können, entfiel die Notwendigkeit einer inneren Erschließung der Gewerbeflächen im Bebauungsplan 9-16. Ein weitergehender Bedarf an planungsrechtlicher Sicherung von Verkehrsflächen auch für die übergeordnete Verkehrsanbindung der Bahnflächen war zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans 9-16 nicht erkennbar. Zwischenzeitlich wurde ein städtebauliches Gesamtkonzept für die Flächen des ehemaligen Betriebsbahnhofs Schöneeweide erarbeitet, das auch die angrenzenden Flächen der Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ berücksichtigt und dessen Ergebnisse in einem Rahmenplan festgelegt sind. Der Rahmenplan enthält nur Aussagen zu den geplanten Nutzungen auf den Flächen des ehemaligen Betriebsbahnhofs Schöneeweide. Es ist beabsichtigt, das Gelände für weitestgehend für gewerbliche Nutzungen zu entwickeln. Darüber hinaus ist ein Grünzug entlang des künftigen Bahngeländes und die Erschließung der künftigen Gewerbegebiete im Rahmenplan dargestellt.

Der Senat am 10. November 2009 mit Einverständnis des Rats der Bürgermeister die Festsetzung einer Teilfläche des ehemaligen „Betriebsbahnhofs Schöneeweide“ als Gebiet von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung gemäß Baugesetzbuch beschlossen.

Die bauliche Nutzung der bisher unerschlossenen Grundstücke ist nun absehbar und erfordert unter anderem die Sicherung einer zusätzlichen Erschließung.

II. 1.1 Ausgleichskonzeption für die Entwicklungsmaßnahme

Der Entwicklungsbereich einschließlich seiner Anpassungsgebiete (Flächen der WISTA-MANAGEMENT GMBH) umfasste mit förmlicher Festlegung im Jahr 1994 ca. 420 ha. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen ist das Gebiet derzeit in 41 Bebauungspläne aufgeteilt, von denen 29 festgesetzt sind. Der Zuschnitt der Geltungsbereiche der Bebauungspläne in der Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ orientiert sich an städtebaulichen Zusammenhängen und durchführungsorientierten Kriterien. Aufgrund dieser Abgrenzung ergibt sich nicht immer die Möglichkeit einer Zuordnung von Eingriffs- zu Ausgleichsflächen innerhalb der jeweiligen Bebauungspläne. Neben den förmlichen Verfahren zu den einzelnen Bebauungsplänen wurde deshalb für die Entwicklungsmaßnahme eine Ausgleichskonzeption erarbeitet, die die insgesamt

vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sowie den notwendigen Kompensationsbedarf im Zusammenhang betrachtet.

In der Entwicklungsmaßnahme kommen drei Ausgleichskonzepte zur Anwendung:

- Sammelausgleichsmaßnahmen im Landschaftspark,
- Ausgleich und Ersatz für den Bau von Straßen des Entwicklungsbereichs auf öffentlichen Grünflächen,
- Ausgleich und Ersatz für den Bau von Straßen auf den Flächen der WISTA-MANAGEMENT GMBH (WISTA-MG).

Grundsätzlich werden für alle Bebauungspläne in der Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierungen erstellt und ein Großteil des Ausgleichs bzw. der Minderung der (möglichen) Eingriffe in den Baugebieten durch die fast flächendeckende Festsetzung der so genannten „Ökostandards“

- Dachbegrünung
- Mindestanzahl von Bäumen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- Begrenzung von GRZ
- wasserdurchlässige Wegeaufbauten
- Versickerung des Oberflächenwassers

gesichert. Dadurch wird auch gewährleistet, dass alle Investoren bzw. Bauherren gleiche Anforderungen aus ökologischer Sicht erhalten und nicht geografischen Zufällen unterliegen.

Für die Eingriffe, die nicht in den Baugebieten selbst ausgeglichen werden können, stellt der Landschaftspark innerhalb der Entwicklungsmaßnahme Berlin-Johannisthal/Adlershof die zentrale Sammelausgleichsmaßnahme zum Ersatz für die Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 1a BauGB) einschließlich von Ersatzmaßnahmen für landesrechtlich besonders geschützte Biotop (§ 26 Berliner Naturschutzgesetz) der umliegenden Baufelder bzw. Bebauungspläne des Entwicklungsbereichs dar.

Durch die Planungen der Entwicklungsmaßnahme kommt es auch zu einer Zerstörung oder erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung von gemäß § 26 a Berliner Naturschutzgesetz (NatSchG Bln) geschützten Biotopen (hier Trocken- und Halbtrockenrasen). Hierfür ist eine Genehmigung von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen. Dies ist förmlich als eigenständiges Verfahren

durchzuführen, deshalb erfolgen die Ermittlung der Eingriffstatbestände gemäß § 1a BauGB und § 26 a NatSchG Bln sowie die jeweilige Benennung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen getrennt.

Die geschützten Biotope werden durch art- und wertgleichen Ersatz innerhalb des Landschaftsparks vollständig ersetzt und gesichert. Dieses Verfahren wurde mit den zuständigen Senatsverwaltungen und dem Naturschutzamt Treptow-Köpenick abgestimmt und seine Umsetzung beschlossen, bzw. schon durchgeführt.

Bereits 1997 wurde eine Gesamtbewertung des ökologischen Eingriffs in Natur und Landschaft für alle Bebauungspläne der Entwicklungsmaßnahme Berlin-Johannisthal/Adlershof durchgeführt, die seitdem regelmäßig fortgeschrieben wird. Im Ergebnis dieser gebietsweiten Ermittlung und Bewertung der durch die Planung vorbereiteten Eingriffe wurden Maßnahmen formuliert, die es ermöglichen, die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sowie des Landschaftsbildes auszugleichen.

Mit der Festsetzung des Landschaftsparks als öffentliche Grünfläche werden die hierin vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen sowohl für die Eingriffe in Natur und Landschaft als auch für die Ersatzmaßnahmen für die Trocken- und Halbtrockenrasen planungsrechtlich gesichert.

Für den Landschaftspark wurden 1998 durch ein Landschaftsarchitekturbüro Bauplanungsunterlagen für die Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen als Bestandteil der Planung des Landschaftsparks erstellt und bezüglich der Kosten geprüft. Mit den Sammelausgleichsmaßnahmen wurde/ wird die Grundstruktur (Geländemodellierung, Ausbau und Baumpflanzungen) des Landschaftsparks seit 1998 hergestellt. Die Finanzierung der erforderlichen zentralen Ausgleichsmaßnahmen für die privaten Bauflächen für den Entwicklungsbereich einschließlich seiner Anpassungsgebiete erfolgt gemäß § 147 BauGB als Ordnungsmaßnahme durch das Treuhandvermögen der Entwicklungsmaßnahme. Diese Kosten werden (teilweise) refinanziert durch einen zusätzlichen Wertgewinn der damit „ausgleichsabgabefreien“ Grundstücke.

Die aus dem Bau von öffentlichen Straßen im Entwicklungsbereich resultierenden Ausgleichsmaßnahmen werden gesondert ermittelt. Die Finanzierung der Ausgleichsmaßnahmen von Erschließungsanlagen und öffentlichen Plätzen im Entwicklungsbereich erfolgt als Kostenbestandteil der Bauplanungsunterlagen der jeweiligen Projekte über das Treuhandvermögen. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden

auf öffentlichen Grünflächen außerhalb des Landschaftsparks realisiert. Hierbei handelt es sich um kleine Parks oder Promenaden, beispielsweise den „Aerodynamischen Park“ (Newtonstraße), das „Robinienwäldchen“ (Richard-Willstätter-Straße) oder das „Oktogon“ (geplanter Grünzug südlich der Hermann-Dorner-Allee).

Ebenfalls gesondert ermittelt werden die Ausgleichsmaßnahmen in den Anpassungsgebieten (WISTA-Gebiet). Die WISTA-MG führte die Ausgleichsmaßnahmen prioritär auf ihren eigenen Flächen auf der Grundlage des Konzeptes eines Landschaftsarchitekturbüros durch. Die Ausgleichsmaßnahmen, die auf den WISTA-Freiflächen umgesetzt werden/ wurden, resultieren aus den Eingriffen auf den Flächen der im WISTA-Gebiet geplanten und mittlerweile gebauten Straßen. Die Eingriffe durch die Straßen wurden aufgrund der Flächenversiegelung und der Vernichtung von Baumbestand bewertet und monetär beziffert. Im Unterschied zu den Sammelausgleichsmaßnahmen Landschaftspark bzw. den Ausgleichsmaßnahmen in den übrigen öffentlichen Freiflächen wird der Eingriff zum großen Teil auf den „halböffentlichen“ nicht bebaubaren Grundstücksflächen der WISTA-MG ausgeglichen. In den Bauplanungsunterlagen für die WISTA-Freiflächen wurden die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mit eingestellt. Die Maßnahmen der Freiflächengestaltung sind weitestgehend abgeschlossen. Weiterhin wurden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen „ auf der „Linse“ und dem „Akademieplatz“ (festgesetzte öffentliche Grünflächen) anteilmäßig von der WISTA-MG durchgeführt. Die erhöhten Ausgleichsbeträge für die Grundstücke der WISTA-MG wurden mit den Erschließungsleistungen von ihr verrechnet.

II. 2. Intention des Plans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird planungsrechtlich die Erschließung und Anbindung der an den Geltungsbereich angrenzenden Bahnflächen durch die Festsetzung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen gesichert. Die geplanten Straßen, die Verlängerung der Trasse der Hermann-Dorner-Allee (künftige Igo-Etrich-Straße) und die Verlängerung der Wagner-Régeny-Straße, sind Teil eines Erschließungsnetzes, über das das ca. 41 ha große Bahngelände erschlossen und mit dem eine bauliche Entwicklung eines ca. 30 ha großen Gewerbegebiets vorbereitet werden soll. Mit der baulichen Entwicklung der an das Entwicklungsgebiet angrenzenden Grundstücke wird auch eine positive Standortbeeinflussung der Entwicklungsmaßnahme einhergehen, da durch die gemeinsame Entwicklung dieser Flächen die bislang vorhandene willkürliche und teilweise ungünstige Begrenzung der zu bildenden Grundstücke zugunsten einer übergreifenden und

zweckmäßigen Bodenordnung aufgegeben werden kann. Zudem wird ein bahnparalleler Grünverbund in Form einer öffentlichen Grün- und Wegeverbindung, wie er in den übergeordneten Planwerken der Stadt Berlin verzeichnet ist, realisiert.

Die Umweltauswirkungen, die sich aus der Überplanung einer noch nicht hergestellten öffentlichen Parkanlage zu einer öffentlichen Verkehrsfläche ergeben, wurden ermittelt.

II. 3. Umweltbericht

II. 3.1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Nach § 2a BauGB sind die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes in einem Umweltbericht darzulegen, der einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan bildet.

Der inhaltliche Rahmen für die Umweltprüfung und den Umweltbericht ergibt sich aus der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 2 legt die Gemeinde für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist.

Die durchgeführte frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB diene neben der Unterrichtung über die Planung auch dazu, Hinweise zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu geben.

Der hier vorgelegte Umweltbericht beachtet die im Rahmen dieses Beteiligungsschrittes vorgebrachten und nach erfolgter Abwägung berücksichtigten Anregungen und Bedenken. Hinweise zu besonderen fachgutachterlichen Erhebungen wurden nicht gegeben.

II. 3.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-16-1 liegt innerhalb des festgesetzten Bebauungsplanes 9-16 und überplant diesen in Teilbereichen.

Mit dem Bebauungsplan 9-16-1 werden öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt, um die angrenzenden Baugebiete zu erschließen und die Erschließung des Bahngeländes vorzubereiten. Die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche Hermann-Dorner-Allee (künftige Igo-Etrich-Straße) erfolgt auf einem im Bebauungsplan 9-16 als öffentliche Grünfläche festgesetzten Bereich und die Verlängerung der Wagner-Régeny-Straße auf einem festgesetzten Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,6.

Die Festsetzungen für die Gewerbegebiete GE1 und GE2 folgen im Prinzip den Festsetzungen des Bebauungsplans 9-16. Ausgenommen ist die Integration einer öffentlichen Fuß- und Radwegeverbindung, da diese über die zukünftige Wagner-Régeny-Straße nunmehr sichergestellt werden soll.

Die Aufteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Gemäß Vorplanung erhalten die Straßen Bäume, beidseitige Fahrradwege und breite Gehwege. Die Umsetzung der Planung wird durch den Entwicklungsträger Adlershof Projekt GmbH sichergestellt. Die geplante straßenbegleitende Vorgartenzone in der Wagner-Régeny-Straße weitet den Straßenraum optisch auf.

Darüber trifft der Bebauungsplan folgende umweltrelevante Festsetzungen:

- Begrünung von ebenerdigen Stellplätzen (ein Baum je vier Stellplätze)
- extensive Begrünung von Flachdächern,
- Pflanzbindung für Laubbäume. Je 600 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum mit einem Stammumfang 16/18cm zu pflanzen,
- Fortsetzung der Flächen zum Anpflanzen einer Baumreihe als Ausgleichsmaßnahme für den Bebauungsplan XV-51I,
- Versickerung von Niederschlagswasser über begrünte Versickerungssysteme sofern nicht wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen,
- Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen,
- Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln in den Gewerbegebieten zur Begrenzung der Lärmimmissionen,
- Für Anpflanzungen gemäß den textlichen Festsetzungen wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste empfohlen.

II. 3.1.2 Darstellung der einschlägigen Fachgesetze und in Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

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 (NatSchGBln)
(Eingriffsregelung / besonderer Artenschutz)

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

- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume,
- die Vielfalt, Eigenart, Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind (§ 1 BNatSchG).

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 (§§ 18 bis 20 BNatSchG, § 14 NatSchGBln).

Da der Bebauungsplan 9-16-1 Teilflächen des festgesetzten Bebauungsplans 9-16 überplant, erfolgt eine Überprüfung, ob es ein weitergehendes planungsrechtliches Ausgleichserfordernis ergibt, oder ob es sich ausschließlich um bereits zulässige Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB handelt.

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 Bebauungsplanes muss sichergestellt sein, dass das in der Bauleitplanung in Aussicht genommene Vorhaben die tatbestandlichen Voraussetzungen eines der Verbote des § 44 Abs. 1 und 3 des BNatSchG nicht erfüllt.

Sofern es sich hier um Vorhaben gemäß § 30 bzw. 33 BauGB handelt, sind die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote auf „europäisch“ geschützte Arten (Anhang IV der FFH-RL) und europäische Vogelarten beschränkt. Zudem liegt für diese Arten ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nicht vor, „soweit die ökologische Funktion der vom Eingriff oder vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt wird“.

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. Ist dies nicht möglich, dann muss von der zuständigen Naturschutzbehörde eine Ausnahme gemäß § 45 BNatSchG oder eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG in Aussicht gestellt sein.

Landschaftsprogramm / Artenschutzprogramm Berlin

Folgende Inhalte aus dem LaPro / Artenschutzprogramm finden Eingang in die Planung bzw. die Bewertung der Umweltwirkungen:

Naturhaushalt / Umweltschutz

Gemäß dem Landschaftsprogramm vom 29. Juli 1994, zuletzt geändert am 27. Juni 2006, liegt der Geltungsbereich innerhalb eines als „Industrie und Gewerbe“ gekennzeichneten Gebiets.

Hierfür sind u.a. folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Sanierung von Altanlagen
- Schutz angrenzender Gebiete vor Immissionen
- Förderung flächensparender Bauweise
- Förderung emissionsarmer Technologien bei der Neuansiedlung von Betrieben
- Dach- und Fassadenbegrünung

Das Bebauungsplangebiet ist des weiteren als Vorranggebiet Grundwasserschutz gekennzeichnet. Dies bedeutet u.a., dass eine wesentliche Verminderung der Grundwasserneubildung vermieden werden sollte (Vermeidung von Bodenversiegelung, dezentrale Regenwasserversickerung), dass grundwassergefährdende Anlagen nicht neu angesiedelt werden und eine vorrangige Altlastensuche und -sanierung erfolgen soll.

Biotop- und Artenschutz, Biotopverbund

Das Planungsgebiet ist als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen dargestellt, für die folgende Ziele gelten:

- Erhalt der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten, außerordentlich hohen biotischen Vielfalt
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna
- Entwicklung des gebietstypischen Baumbestandes

Im Teilplan Biotopverbund werden die Bahntrasse und die Brachflächen am nördlichen Rand des Geltungsbereiches sowie damit in Verbindung des Landschaftsparks Adlershof als bedeutsame Strukturen für den Biotopverbund dargestellt. Als Zielarten für die Biotopentwicklung bzw. den Biotoperhalt werden für Offenland oder Pionierstadien typische Arten wie die Zauneidechse, die blauflügelige Ödlandschrecke sowie der Schwalbenschwanz und die Mauerbiene genannt.

Landschaftsbild

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

- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen
- Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente; Anlage ortsbildprägender Freiflächen, begrünter Straßenräume und Stadtplätze bei Siedlungserweiterung

Erholung und Freiraumnutzung

Im Teilplan Erholung und Freiraumnutzung ist der Geltungsbereich als bebauter Bereich u.a. mit folgenden Maßnahmen dargestellt:

- Entwicklung von Wegeverbindungen,
- Schutzpflanzungen bei angrenzender Wohn- und Erholungsnutzung,
- Entwicklung einer vielfältig nutzbaren Grünfläche zwischen Landschaftspark und Bahngelände sowie eines Grünzuges entlang der Bahntrasse unter Einbeziehung vorhandener Grünflächen,

Minderung der Barrierewirkung der östlich angrenzenden Bahnfläche (außerhalb des Geltungsbereichs).

Baumschutzverordnung

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

Der Eingriff in den Baumbestand wurde im Rahmen des festgesetzten Bebauungsplans 9-16 bilanziert. Im Umweltbericht ist zu prüfen, ob die festgesetzten Ersatzpflanzungen auf den Grundstücken weiterhin realisiert werden können.

Bodenschutzgesetz, 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. Dieser Belang findet in der Umweltprüfung Berücksichtigung.

Berliner Wassergesetz

Das Berliner Wassergesetz regelt die Bewirtschaftung von Gewässern und enthält Bestimmungen für das Grundwasser. Oberflächengewässer sind in Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden. Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist oder sonstige signifikante nachteilige Auswirkungen auf den Zustand der Gewässer nicht zu erwarten sind und sonstige Belange nicht entgegenstehen, soll gemäß § 36a das Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht versickert werden. Diese Regelung wird als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Schutzgebiete / Landschaftsschutzgebiet

Die nördliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans ist zugleich Grenze des Landschaftsschutzgebietes „ehemaliges Flugfeld Johannisthal“. Bei dem angrenzenden Teil des Schutzgebietes handelt es sich um die sogenannte Ostfuge des Landschaftsparks. Sie stellt als 40,0 m breites Band die Verbindung zwischen dem Landschaftspark und den Bahnflächen des ehemaligen Betriebsbahnhofes Schöneweide dar und soll der Entwicklung

von Trockenrasen (Sammelausgleich nach § 26a NatSchGBIn sowie Biotopverbund zwischen Landschaftspark und Bahngelände) dienen.

Das Landschaftsschutzgebiet „ehemaliges Flugfeld Johannisthal“ ist nicht direkt von der Planung betroffen. Mögliche indirekte Auswirkungen werden im Rahmen der Umweltprüfung betrachtet.

II. 3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

II. 3.2.1 Bestandsaufnahme / derzeitiger Umweltzustand

Schutzgut Menschen

Wohngebiete oder andere empfindliche Nutzungen sind im Geltungsbereich nicht vorgesehen. Die Auswirkungen einer Gewerbeansiedlung auf Umgebungsnutzungen wurde im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan 9-16 auf der Basis eines Schallschutzgutachtens beurteilt. Zur Vermeidung weitreichender Lärmwirkungen wurden Emissionskontingentierungen für die Gewerbegebiete festgesetzt. Diese werden für die Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 in den Bebauungsplan 9-16-1 übernommen. Darüber hinaus gehende und neu zu beurteilende Wirkungen sind nicht zu erwarten.

Aufgrund der unmittelbar nördlich angrenzenden Ostfuge des Landschaftsparks bzw. des Landschaftsschutzgebietes (LSG) ist jedoch einzuschätzen, ob mögliche Lärmimmission durch die neu geplante Straße zu einer Beeinträchtigung der Erholungseignung (Aufenthaltsqualität) im Bereich der Ostfuge führen könnten. Als Beurteilungsgrundlage liegt ein zu den Bebauungsplänen 9-15 und 9-16 erstelltes Schallschutzgutachten vor.

Im Zusammenhang mit der nördlich angrenzenden Ostfuge werden weiterhin die Auswirkungen auf ihre Grün-Verbindungsfunktion, die vorgesehene Anbindung an den Landschaftspark sowie in Richtung Kölnische Heide (Querung des Bahngeländes) und zum S-Bahnhof Adlershof (Nutzung der künftigen Wagner-Régeny-Straße als „grüne Wegeverbindung“) geprüft.

Schutzgüter Tiere und Pflanzen / Artenschutz-Biotopverbund

Aktuell stellt sich der Geltungsbereich als frisch beräumte und im Vorgriff auf die geplanten Nutzungen geplante, vegetationsfreie Fläche ohne Bäume und Strauchflächen dar.

Vorgesehen war im Verlauf des nunmehr als Straßenverkehrsfläche festzusetzenden Bereiches (verlängerte Hermann-Dorner-Allee) die Entwicklung einer Grünfläche, in Ergänzung der 40,0 m breiten sog. Ostfuge, die bereits als naturnahe Grünfläche mit Biotopen der trockenen- und mageren Standorte hergerichtet wurde. Die Zielarten gemäß Biotopentwicklung bzw. Biotoperhalt für Offenland oder Pionierstadien sind: Zauneidechse, blauflügelige Ödlandschrecke sowie Schwalbenschwanz und Mauerbiene.

Mögliche Auswirkungen auf den gesetzlichen Artenschutz und den Biotopverbund wurden im Rahmen der Umweltprüfung zur Festsetzung des Bebauungsplans 9-16 im Jahr 2008 betrachtet. Als Ausgleich für Beeinträchtigungen von besonders oder streng geschützten Arten, für Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope und zur Übernahme von Biotopverbundfunktionen wurde die Ostfuge so gestaltet, dass sich Magerrasenbiotope entwickeln können und die Fläche Habitatqualitäten für Arten trockenwarmer Standorte wie die Zauneidechse aufweist. Die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans 9-16-1 nunmehr überplante 20,0 m breite öffentlich Grünfläche war nicht für eine Entwicklung von Habitatstrukturen für artenschutzrechtlich relevante Arten, zur Magerrasenentwicklung oder für eine Biotopverbundfunktion vorgesehen, da eine spätere Überplanung als Straße bereits als Option berücksichtigt wurde.

Aufgrund der seit der artenschutzrechtlichen Beurteilung zum Bebauungsplan 9-16 im Jahr 2008 anhaltenden Bautätigkeit im Gebiet und auf der Grundlage einer Inaugenscheinnahme der Fläche im Spätsommer 2009, ist eine zwischenzeitliche Neubesiedlung der zukünftigen Straßen- oder Gewerbeflächen nicht zu beobachten.

Eingriffsregelung / planungsrechtliche Situation / Baumschutzverordnung / Eingriffe in geschützte Biotope

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 9-16 wurde der Eingriff in Natur und Landschaft bilanziert. Die Gewerbegebietsfestsetzung entspricht in ihrem Nutzungsmaß den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans. Die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen erfolgen jedoch auf einem im Bebauungsplan 9-16 als öffentliche Grünfläche bzw. als Gewerbefläche festgesetzten Bereich.

Planungsrechtlich ergibt sich somit durch die Festsetzungen des Bebauungsplans 9-16-1 ein neues, zusätzliches Ausgleichserfordernis.

Derzeit wird die Eingriffs-, Ausgleichsbewertung für das gesamte Entwicklungsgebiet Johannisthal/Adlershof aktualisiert. Insofern liegt die Einschätzung zum Eingriff in Natur und

Landschaft vor und kann zur Beurteilung des zusätzlichen Eingriffs durch die Überbauung der festgesetzten Grünfläche herangezogen werden.

Eine aktuelle Eingriffsbewertung ist somit Bestandteil der Umweltprüfung. Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erfolgt dann für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen und die abiotischen Naturhaushaltskomponenten auf der Grundlage der Auhagen-Methodik. Eingriffe in das Landschaftsbild werden verbal-argumentativ bilanziert.

Geschützter Baumbestand ist im Geltungsbereich aktuell nicht vorhanden. Die Laubbäume parallel zur öffentlichen Grünfläche bzw. zur künftigen Hermann-Dorner-Allee sind im Herbst 2009 gepflanzt worden.

Gesetzlich geschützte Biotope waren weder vor der Flächenberäumung vorhanden, noch haben sie sich neu entwickelt.

Schutzgut Boden / Altlasten

Für dieses Schutzgut bestehen insofern Empfindlichkeiten, als es durch die Straßenplanung zu einer weiteren Versiegelungszunahme im Gebiet kommt.

Die Vorhabenseinschätzung erfolgt zum einen im Hinblick auf die im Bodenschutzgesetz benannten Schutzkriterien. Weiterhin finden die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden im Rahmen der Eingriffsbewertung Berücksichtigung.

Auf dem Gelände wurde die Sanierung und Beräumung der Altlasten zur Bauvorbereitung durchgeführt. Die künftigen Straßenverkehrsflächen und das Gewerbegebiet GE 3 sind bereits vom Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen befreit worden, da die Beräumung bereits 2008/2009 durchgeführt wurde. Die Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 sind inzwischen ebenfalls beräumt worden. Der Antrag auf Befreiung vom Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen wurde gestellt.

Schutzgut Wasser

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten, Oberflächengewässer kommen nicht vor.

Die Grundwasserstände des gesamten Raumes Johannisthal - Adlershof stehen in hydraulischer Beziehung zum Spree- / Teltowkanal-Flusssystem und würden sich bei Stilllegung des Wasserwerkes Johannisthal den Pegelständen dieser Gewässer anpassen.

Die Grundwasserfließrichtung verläuft in nordwestliche Richtung. Der aktuelle Wasserstand für die Gewässer liegt bei 32,4 m ü.NHN. Der höchste Wasserstand der letzten 30 Jahre wird vom Landesgrundwasserdienst mit 32,73 m ü.NHN aus dem Jahr 1975 angegeben. Als HGW wird eine Höhe von 32,7 m ü.NHN zugrunde gelegt.

Die Möglichkeit einer dezentralen Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers Vor-Ort wurde bereits in einem Fachgutachten überprüft. Demnach ist eine Versickerung des Wassers von Gebäudedachflächen und Straßen im Gebiet möglich.

Hiermit können erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Bodenwasserhaushalt und das Grundwasser vermieden werden. Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden.

Veränderungen für das Schutzgut Wasser sind in der Umweltprüfung zu bewerten.

Schutzgüter Klima / Luft

Gemäß der Karte 04.11.1 des Umweltatlas Berlin (Klimaökologische Funktionen) wird der größte Teil des Geltungsbereiches als Siedlungsraum mit mäßiger stadtklimatischer Belastung eingestuft. Besondere Luftaustauschbahnen bestehen nicht.

Südlich grenzt ein Kaltluftentstehungsgebiet mit einem mittleren Kaltluftmassenstrom an den Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-16-1 an. Kleinteilige Flächen im Bereich der ehemals gedrehten Ostfuge innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 9-16-1 werden diesem Kaltluftentstehungsgebiet zugeordnet.

In der Karte 04.11.2 (Planungshinweise Stadtklima) werden die Siedlungsflächen zum größten Teil als Belastungsbereiche mit meist jedoch nur geringer bioklimatischer Belastung eingestuft. Vorhandene Freiflächen sollen erhalten, weitere bauliche Verdichtungen vermieden und die Entsiegelung erhöht werden.

Kleinteilig werden Freiflächen eine sehr hohe stadtklimatische Bedeutung beigemessen. Aufgrund des direkten Bezuges zu belasteten Siedlungsräumen haben sie eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen. Die Errichtung von Austauschbarrieren soll vermieden werden. Es soll eine Vernetzung mit angrenzenden Freiflächen angestrebt werden.

Insofern ist im Umweltbericht zu beurteilen, ob sich durch die Überplanung der festgesetzten Grünfläche und durch die Veränderungen der Gewerbeflächen wesentliche Änderungen in

ihrer klimaökologischen Funktion ergeben und inwieweit diese Veränderungen Auswirkungen auf die Umgebung haben könnten.

Schutzgut Landschaft

Bezogen auf das Landschaftsbild findet durch die Straßenplanung im Bereich einer vorgesehenen Grünfläche eine Veränderung gegenüber der im Rahmen des Bebauungsplans 9-16 beurteilten Situation statt.

Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan 9-16-1 bleibt die städtebauliche Grundstruktur durch die Gliederung der Bauflächen im Grundsatz jedoch erhalten.

Auswirkungen auf das Landschaftsbild ergeben sich v.a. durch die zusätzliche Versiegelung einer festgesetzten Grünfläche. Als Eingriffsminderung sind die geplanten Bäume in den Straßen zu werten. Jedoch ist die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Bebauungsplanung.

Die Einschätzung dieser Veränderung ist Bestandteil der Eingriffsbewertung, deren Ergebnisse in den Umweltbericht einfließen.

Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich befinden sich weder denkmalgeschützte Gebäude noch Bodendenkmale. Auswirkungen auf die Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter ergeben sich nicht.

Im Beteiligungsverfahren wurden keine Hinweise oder weitere Anregungen gegeben.

II. 3.2.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Schutzgut Menschen

Bezüglich des Schutzguts Menschen stehen Fragen des Wohlbefindens und der Gesundheit im Vordergrund der Umweltprüfung. Gegenstand der Prognose sind bezogen auf die Festsetzungen des Bebauungsplans 9-16-1 mögliche Beeinträchtigungen der Erholungsnutzung durch schädliche Immissionen (v.a. Lärm). Somit ist in Bezug auf die menschliche Gesundheit zu prüfen, inwieweit die neuen Straßenverkehrsflächen im

Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-16-1 die Erholungsnutzung in den angrenzenden Freiflächen beeinträchtigt werden.

Die 40,0 m breite Ostfuge des Landschaftsparks Johannisthal/Adlershof hat im wesentlichen Biotopverbundfunktion. Mit der Ostfuge wurden Lebensräume mit Habitatqualitäten für Arten trockenwarmer Standorte z.B. für die Zauneidechse geschaffen.

Im Vorgriff auf den Bau der verlängerten Hermann-Dorner-Allee (künftige Igo-Etrich-Straße) wurde darüber hinaus auf einen Fuß- und Radweg innerhalb der Biotopverbundfläche verzichtet. Spiel- und Aufenthaltsangebote wurden nicht hergestellt, so dass es nicht zu Nutzungskonflikten durch die geplante Straßenverkehrsfläche kommen wird.

Insofern liegen keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Ostfuge des Landschaftsparks Johannisthal/Adlershof durch die Überplanung der festgesetzten Grünfläche durch Straßenverkehrsflächen vor. Negative Auswirkungen in Bezug auf die Erholungsnutzung sind damit nicht zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich befinden sich weder denkmalgeschützte Gebäude noch Bodendenkmale. Auswirkungen auf die Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter ergeben sich nicht.

Schutzgut Boden

Durch die neuen Straßen werden mit den Festsetzungen des Bebauungsplans 9-16-1 insgesamt ca. 6.460 m² festgesetzte, aber nicht realisierte, öffentliche Grünflächen überplant. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche war eine Fuß- und Radwegeverbindung vorgesehen. Die künftige Wagner-Régeny-Straße wird auf einer 5.600 m² großen Fläche festgesetzt, die bisher als Gewerbegebiet eine 80 % Überbauung ermöglichte (GRZ 0,6 zuzüglich Nebenanlagen). Da Straßenverkehrsflächen ungeachtet ihrer tatsächlichen Versiegelung planungsrechtlich zu 100 % als versiegelt gelten, erhöht sich auch für diese Flächen die Versiegelung um ca. 1.100 m². Dies bedeutet eine Zunahme der Überbauung und somit ein neuer Eingriffstatbestand.

Betroffen hiervon sind hergestellte Sandböden, jedoch mit einer geringen Leistungsfähigkeit in Bezug auf die natürlichen Bodenfunktionen.

Darüber hinaus wird auf die Standardfestsetzung im Entwicklungsgebiet zur Minderung der Bodenversiegelung durch eine textliche Festsetzung zur Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen bei der Anlage von Erschließungswegen verzichtet, um die Entwicklung eines Gewerbegebiets nicht einzuschränken.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 9-16-1 kann die zusätzliche Überbauung nicht kompensiert werden.

Schutzgut Wasser

Da Oberflächengewässer nicht betroffen sind, ist vorrangig zu klären, ob es durch die Überbauung von Flächen zu Veränderungen in Bezug auf die Grundwassersituation und die Grundwasserneubildung kommt.

Maßgeblich ist hierfür die Entwässerung des anfallenden Regenwassers in den Straßenverkehrsflächen.

Eine Versickerung des Regenwassers über Rasenmulden ist für die Straßenverkehrsflächen nicht vorgesehen, weil die Kfz-Belastung höher als 2000 Kfz/24 Stunden liegen wird. Somit ist eine Eingriffsminderung durch Versickerung des Regenwassers aufgrund der Verschmutzungsgefahr des Grundwassers nicht möglich.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 9-16-1 kann die zusätzliche Ableitung von Regenwasser von 6.400 m² in die Kanalisation nicht kompensiert werden.

Schutzgüter Klima und Luft

Durch die neuen Straßenverkehrsflächen werden nur kleinteilige Flächen im Bereich der ehemals vorgesehenen Ostfuge des Landschaftsparks Johannisthal/Adlershof mit klimatischer Ausgleichsfunktion zu Siedlungsflächen. Diese Flächen verlieren ihre Funktion als Kaltluftentstehungsgebiete.

Durch die Ostfuge des Landschaftsparks, die im Rahmen des Bebauungsplans 9-16 festgesetzt wurde, verändern sich die Freiflächen mit klimatischer Ausgleichsfunktion. Die Ostfuge steht somit in Wechselwirkung mit den Biotopflächen auf dem Bahngelände des Betriebsbahnhofes Schöneweide.

Aufgrund der Kleinteiligkeit der neu überbauten klimawirksamen Freiflächen verbleiben die Beeinträchtigungen der Klimafunktionen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle.

Schutzgut Tiere und Pflanzen – Biotopstruktur / Eingriffsbewertung

Bezogen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen werden zum einen ausgehend von der aktuellen Bestandssituation die Auswirkungen auf die Biotopstruktur beurteilt.

Des Weiteren erfolgt die Beurteilung des Planvorhabens im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung. Hier bildet dann das geltende Planungsrecht den Bewertungsmaßstab und die Grundlage für den rechtlich notwendigen Kompensationsbedarf.

Biotopstruktur und Eingriffe in geschützten Baumbestand

Die Flächen des Geltungsbereichs sind - mit Ausnahme der neu gepflanzten Bäume parallel zur verlängerten Hermann-Dorner-Allee und zur Ostfuge - vegetationsfrei. Es gehen keine wertvollen Biotopstrukturen verloren.

Im Rahmen der Bebauungsplanung für den Geltungsbereich 9-16 wurde der Baumbestand bewertet. Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs war gehölzfrei. Für die Rodung von 40 geschützten Bäumen, überwiegend Pappeln und vereinzelt spontaner Aufwuchs von Spitz- und Eschen-Ahorn wurde im Bebauungsplan 9-16 ein Ersatz von einem Laubbaum je 1.000 m² Grundstücksfläche mit einer Gehölzsortierung 16/18 festgesetzt.

Aktuell befinden sich keine Bäume auf den vorgesehenen Straßenverkehrsflächen. Mit dem Bau der Wagner-Régeny-Straße auf einer festgesetzten Gewerbefläche von 5.600 m² können 6 Laubbäume gemäß textlicher Festsetzung des Bebauungsplans 9-16 nicht mehr gepflanzt werden. Um diese Bäume zu ersetzen, wurde die textliche Festsetzung im 9-16-1 geändert. Nunmehr sind in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 je 600 m² ein Baum zu pflanzen. Somit wird der Ersatz für die gefälltten Bäume sichergestellt.

Naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 9-16 wurde der Eingriff in Natur und Landschaft für die Baugebiete bilanziert.

Da eine festgesetzte Grünfläche und ein festgesetztes Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,6 überplant werden, kommt es durch die Festsetzungen zu Eingriffstatbeständen, die über das planungsrechtlich zulässige Maß hinausgehen.

Für das Gewerbegebiet ist im Bebauungsplan 9-16 im Bereich der Verlängerung der Wagner-Régeny-Straße eine GRZ von 0,6 festgesetzt und zuzüglich der zulässigen Überbauung von Nebenanlagen ergibt sich eine Überbauung bis maximal 80 v.H. des Grundstücks. In der öffentlichen Grünfläche war eine Rad- und Fußwegeverbindung geplant, die zu einer Versiegelung geführt hätte und in der Eingriffsbilanz berücksichtigt wurde (18 % der Fläche).

Es ergibt sich folgende eingriffsrelevante Bilanz der zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen für die Straßenflächen.

Bebauungsplan 9-16-1, Stand August 2010

Nutzung	GRZ	Zulässige Überschr eitung	Anteil überbaubar er Fläche	Fläche gesamt	Überbaubar e Fläche
Hermann-Dorner-Allee	-	-	100 v.H.	6.459 m ²	6.459 m ²
Wagner-Régeny-Straße	-	-	100 v.H.	5.600 m ²	5.600 m ²
Summe					12.059 m ²

Bebauungsplan 9-16 - Festsetzung

Nutzung	GRZ	Zulässige Überschr eitung	Anteil überbaubar er Fläche	Fläche gesamt	Überbaubar e Fläche
Grünfläche mit Fuß- u. Radweg		-	18 v.H.	6.459 m ²	1.162,6 m ²
Wagner-Régeny-Straße	0,6	0,2	80 v.H.	5.600 m ²	4.480 m ²
Summe					5.642,6 m ²
Differenz zusätzliche Überbauung					+ 6.416,4 m ²

Wie die Bilanz zeigt, erhöht sich der Anteil der überbaubaren Fläche um ca. 6.400 m².

Die Eingriffe in den Naturhaushalt können innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht kompensiert werden. In den Straßen werden gemäß Vorplanung zwar

Baumscheiben vorgesehen. Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist jedoch nicht Bestandteil der Festsetzungen.

Durch die Straßenverkehrsflächen werden sowohl Eingriffe in den Naturhaushalt als auch in das Landschaftsbild und die -struktur nach § 1a BauGB verursacht. Somit werden in die Bauplanungsunterlagen (BPU) für die Straßenbaumaßnahmen im Entwicklungsgebiet Berlin Adlershof die Kosten für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen aufgenommen.

Die Verteilung der Kosten für die ausgleichsrelevanten Maßnahmen wird nach dem zusätzlichen Versiegelungsgrad und den ermittelten Wertstufen vorgenommen.

Die ausgleichsrelevanten Maßnahmen sind die kleinen Parks, Promenaden und Stadtplätze im Bereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme.

Die neuen Straßen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-16-1 werden dem Erschließungsprojekt E4242 zugeordnet. Für dieses Projekt wurden Ausgleichskosten in Höhe von 152.156,00 € ermittelt. Im Rahmen des Gutachtens „Ausgleichskonzeption Entwicklungsgebiet Berlin-Johannisthal/Adlershof“ Kostenverteilung Ausgleichsmaßnahmen wurde das Ausgleichskonzept für die Straßenverkehrsflächen im Bereich der Entwicklungsmaßnahme entwickelt und mit den zuständigen Verwaltungen abgestimmt und dem weiteren Verfahren und Handeln für die Erschließungsprojekte zu Grunde gelegt. Für die einzelnen Erschließungsprojekte im Entwicklungsgebiet wurden die jeweiligen Kostenanteile für Ausgleichsmaßnahmen ermittelt. Die Eingriffsbewertung erfolgte getrennt nach den unterschiedlichen gesetzlichen Grundlagen (Eingriff nach § 26a NatSchGBIn, nach § 1a BauGB in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild).

Für das Erschließungsprojekt E 4242 erfolgte die Kostenermittlung für Eingriffe in Natur und Landschaft im Rahmen der derzeit laufenden Fortschreibung und abschließenden Bewertung der Kostenverteilung Ausgleichsmaßnahmen (Stand Oktober 2010). Gemäß der abgestimmten Ausgleichskonzeption wurden der Bewertung der Eingriffe in den Naturhaushalt vier Wertstufen (Punkte nach AUHAGEN) zugrunde gelegt. Die Bestandswertigkeit richtet sich nach den Wertigkeiten, die sich aus dem geltenden Planungsrecht ableiten (Bereich ehemals Ostfuge: festgesetzte öffentliche Grünfläche, jedoch keine Ausgleichsmaßnahme nach § 26 a NatSchGBIn; Bereich verlängerte Wagner-Régeny-Straße; festgesetztes Gewerbegebiet mit Pflanzbindungen). Den jeweiligen Wertstufen ist je Quadratmeter ein Betrag in EURO als Eingriff zugeordnet (zwischen 7,30 bis 12,40 EURO). Für Eingriffe in das Landschaftsbild beträgt der Betrag für Eingriffe durch Erschließungsprojekte zusätzlich 1,23 EURO/m². Für das gesamte Erschließungsprojekt mit

einer Fläche von rund 12.100 m² ergeben sich durchschnittliche Kosten von 12,62 EURO/m². Bezogen auf die Versiegelungszunahme von 6.400 m² ergeben sich dann Kosten von 23,77 Euro/m². Eingriffe in geschützte Biotope sind mit dem Erschließungsprojekt E 4242 nicht verbunden.

Für Eingriffe in den Naturhaushalt, die durch den Bau der öffentlichen Straßen verursacht werden, stellen bis auf den Landschaftspark alle öffentlichen Grünflächen - die kleinen Parks, die Plätze und Promenaden - im Entwicklungsbereich die Ausgleichsflächen dar. Durch die Ausgleichsabgabe zur Herstellung dieser dezentralen Ausgleichsmaßnahmen werden die Eingriffe in Natur und Landschaft im Bereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme kompensiert.

Schutzgut Tiere und Pflanzen – Fauna / besondere Artenschutzerfordernisse gemäß § 44 BNatSchG

Die Vorschriften des § 44 BNatSchG erfordern eine Prüfung, inwieweit durch den Bebauungsplan Beeinträchtigungen besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten vorbereitet werden. Bezogen auf den Regelungsumfang des Bebauungsplans (Festsetzungen mit bodenrechtlichem Bezug) ist zu bewerten, ob durch die ermöglichten Bauvorhaben Lebensstätten (Standorte, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten) besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten beschädigt oder zerstört werden können.

Unter dem Begriff Lebensstätten sind nach Sinn und Zweck der Schutznorm nicht nur individuelle Niststätten wie Nester zu verstehen, sondern auch umfassendere Habitatstrukturen, sofern bestimmte Arten auf diese Strukturen zum Populationserhalt zwingend angewiesen sind. Solche Flächen und Strukturen erlangen dann in ihrer Gesamtheit die Qualität einer den Zugriffsverboten unterliegenden Wohnstätte, ungeachtet einer jahreszeitlichen An- oder Abwesenheit der Arten. Entsprechend sind z.B. Altbäume mit Baumhöhlen oder offene trockene Biotope einzustufen, die für höhlenbrütende Arten bzw. für Vogelarten der Pionier- und Offenlandlebensräume oder die Zauneidechse unabdingbare Habitatstrukturen für den Populationserhalt darstellen.

Bei den streng geschützten Arten und den europäischen Vogelarten ist darüber hinaus zu prüfen, inwieweit die Festsetzungen des Bebauungsplans Störungen von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten verursachen können.

Bei Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen, bei der Planaufstellung und im planungsrechtlichen Innenbereich liegt bezogen auf Arten des Anhanges IV der FFH-RL und der europäischen Vogelarten gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG ein Verstoß gegen das Verbot des Abs. 1 Nr. 1 und 3 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff (Vorhaben) betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt wird.

Für die Rechtmäßigkeit eines Bebauungsplans muss eine Vermeidung von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 Abs.5 BNatSchG gewährleistet sein oder es müssen die Ausnahmetatbestände gemäß § 45 BNatSchG Anerkennung finden bzw. es muss eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG erteilt werden, 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 Arten des Anhanges IV der FFH-RL müssen konkrete Vorkehrungen getroffen werden, um die Verbotslage zu überwinden, d.h. Umsiedlungsflächen müssen in nutzbarer Struktur zum Eingriffszeitpunkt gesichert zur Verfügung stehen.

Auswirkungen des Bebauungsplans

Die Rohböden im Geltungsbereich sind aktuell vegetationsfrei. Insofern sind keine Brutvogelarten von Altbaumbeständen durch die Festsetzungen betroffen. Auch durch das Fehlen von Wiesen- und Staudenfluren sind seltene und gefährdete Arten mit spezifischen Ansprüchen an ihre Lebensräume von den Festsetzungen nicht betroffen.

Niststätten gebäudebrütender Vogelarten sind aufgrund fehlender Bebauung in den Eingriffsbereichen nicht betroffen.

Arten des Anhanges IV der FFH-RL (z.B. Zauneidechse) wurden im Geltungsbereich nicht nachgewiesen. Für diese Arten ergeben sich aktuell keine Betroffenheiten.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass für europäische Vogelarten und für Arten des Anhanges IV der FFH-RL keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 3 BNatSchG durch die vorgesehenen Festsetzungen vorbereitet werden.

Jedoch wird darauf hingewiesen, dass sich Rohböden schnell besiedeln können. Aufgrund von Lebensräumen für Zauneidechsen auf dem angrenzenden Bahngelände und auf der neu

hergestellten Ostfuge des Landschaftsparks Johannisthal können sich z.B. Zauneidechsen oder Steinschmärtzer schnell ausbreiten und die Geltungsbereichsflächen erobern. Da mit dem Straßenneubau nicht vor dem Frühjahr 2012 begonnen soll, wird vor Baubeginn nochmals eine aktuelle faunistische Erfassung durchgeführt, um je nach Ergebnis die notwendigen artenschutzrechtlichen Schritte gemäß § 44 BNatSchG einleiten zu können.

Schutzgut Landschaft

Ausgehend von der planungsrechtlichen Situation ergibt sich für das Schutzgut Landschaft eine Überbauung einer festgesetzten, aber noch nicht realisierten öffentlichen Grünfläche.

Die Grundstruktur bleibt durch die Gliederung der Bauflächen zwar erhalten, dennoch wird die Breite der Ostfuge um 20,0 m reduziert.

Mit der Ausgleichsabgabe für das Erschließungsprojekt E 4242 wurden anteilig Kosten für Eingriffe in das Landschaftsbild berechnet.

Insofern wird durch die Ausgleichsabgabe zur Herstellung der dezentralen Ausgleichsmaßnahmen wie kleine Parks, Plätze und Promenaden im Bereich der städtebaulichen „Entwicklungsmaßnahme Johannisthal/Adlershof“ die Eingriffe in das Landschaftsbild im Bereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme kompensiert.

Wechselwirkungen

Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der verschiedenen Schutzgüter sind im Bebauungsplan 9-16-1 nicht zu verzeichnen.

Die Flächen des Geltungsbereichs wurden im Vorgriff auf die anstehende bauliche Entwicklung beräumt und die Altlasten saniert. Eine Begrünung der beräumten Flächen hat sich bisher nicht eingestellt.

II. 3.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Aufgrund des festgesetzten Bebauungsplans 9-16 könnte im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-16-1 eine städtebauliche Entwicklung auch ohne die Festsetzungen des Bebauungsplans 9-16-1 erfolgen.

Ohne die Überplanung der bereits planungsrechtlich gesicherten Flächen würde die Entwicklung der nördlich angrenzenden Bahnflächen als Gewerbeflächen jedoch stark eingeschränkt werden, da eine Erschließung nicht gesichert werden kann.

II. 3.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Planungsrechtlich kommt es durch den Bebauungsplan 9-16-1 zu einem Eingriffstatbestand, der über das planungsrechtlich zulässige Maß hinausgeht.

Über eine Ausgleichsabgabe, die für die Erschließungsmaßnahmen in die Bauplanungsunterlagen eingestellt wird, wird der Ausgleich innerhalb der städtebaulichen „Entwicklungsmaßnahme Johannisthal / Adlershof“ über die Herstellung von kleinen Parks, Plätze und Promenaden kompensiert.

Maßnahmen zur Erfüllung der artenschutzrechtlichen Anforderungen gemäß § 44 BNatSchG werden aktuell durch die Festsetzungen nicht notwendig.

Vor Beginn des Straßenneubaus im Frühjahr 2012 wird nochmals eine aktuelle faunistische Erfassung durchgeführt, um je nach Ergebnis die notwendigen artenschutzrechtlichen Schritte gemäß § 44 BNatSchG einleiten zu können.

II. 3.2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Zur Sicherung des städtebaulichen Rahmenplans für das Gelände des ehemaligen Betriebsbahnhofs Schöneweide im Zusammenhang mit Flächen der Entwicklungsmaßnahme Johannisthal/Adlershof ist die Erschließung über öffentliche Straßen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-16-1 unverzichtbar.

II. 3.3 Zusätzliche Angaben

II .3.3.1 Beschreibung der Vorgehensweise, Hinweise zu aufgetretenen Schwierigkeiten bzw. weiterem Untersuchungsbedarf

Vorgehensweise

Die im November/Dezember 2009 durchgeführte frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB diente neben der Unterrichtung über die Planung auch dazu, Hinweise zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu geben.

Der hier vorgelegte Umweltbericht beachtet die im Rahmen dieses Beteiligungsschrittes vorgebrachten und nach erfolgter Abwägung berücksichtigten Anregungen und Bedenken. Hinweise zu besonderen faunistischen Erhebungen (Primärdatenerfassungen) wurden nicht gegeben.

Für die übrigen im Rahmen der Umweltprüfung betrachteten Schutzgüter erfolgte die Beurteilung der Auswirkungen auf der Grundlage vorhandener Unterlagen wie dem Umweltatlas Berlin gemäß der ökologischen Risikoanalyse, ergänzt durch jeweils geltende fachgesetzliche Vorgaben und fachlich anerkannte Standards oder Richt- bzw. Grenzwerte zur Einschätzung von Umweltwirkungen.

Eine umfassende naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung musste nicht vorgenommen werden, da der Bebauungsplan 9-16-1 ein Teilgebiet des festgesetzten Bebauungsplans 9-16 überplant. Im Rahmen der Umweltprüfung wurde überprüft, ob es durch die Festsetzungen zu Eingriffstatbeständen kommt, die über das planungsrechtlich zulässige Maß hinausgehen.

Zur Beurteilung des Eingriffstatbestandes, das über den Bebauungsplan 9-16 hinausgeht und nicht innerhalb des Bebauungsplans 9-16-1 kompensiert werden kann, wurde die derzeit in Bearbeitung befindliche aktuelle Gesamteinschätzung des Eingriffs- in Natur und Landschaft für den Bereich der Entwicklungsmaßnahme Johannisthal / Adlershof herangezogen.

- Hinweise zu Schwierigkeiten, weiterer Untersuchungsbedarf

Es sind keine Schwierigkeiten aufgetreten, die die Beurteilung der Erheblichkeit von möglichen Umweltauswirkungen des Planungsvorhabens maßgeblich eingeschränkt haben.

II. 3.3.2. Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen

Die im November / Dezember 2009 durchgeführte frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB diente neben der Unterrichtung über die Planung auch dazu, Hinweise zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu geben.

Der hier vorgelegte Umweltbericht beachtet die im Rahmen dieses Beteiligungsschrittes vorgebrachten und nach erfolgter Abwägung berücksichtigten Anregungen und Bedenken. Hinweise zu besonderen faunistischen Erhebungen (Primärdatenerfassungen) wurden nicht gegeben.

Für die übrigen im Rahmen der Umweltprüfung betrachteten Schutzgüter erfolgte die Beurteilung der Auswirkungen auf der Grundlage vorhandener Unterlagen wie dem Umweltatlas Berlin gemäß der ökologischen Risikoanalyse, ergänzt durch jeweils geltende fachgesetzliche Vorgaben und fachlich anerkannte Standards oder Richt- bzw. Grenzwerte zur Einschätzung von Umweltwirkungen.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde überprüft, ob es durch die Festsetzungen zu Eingriffstatbeständen kommt, die über das planungsrechtlich zulässige Maß des festgesetzten Bebauungsplans 9-16 hinausgehen.

Zur Beurteilung des Eingriffstatbestandes, das über den Bebauungsplan 9-16 hinausgeht und nicht innerhalb des Bebauungsplans 9-16-1 kompensiert werden kann, wurde die derzeit in Bearbeitung befindliche aktuelle Gesamteinschätzung des Eingriffs- in Natur und Landschaft für den Bereich der Entwicklungsmaßnahme Johannisthal / Adlershof herangezogen.

Hinweise zu Schwierigkeiten, weiterer Untersuchungsbedarf

Es sind keine Schwierigkeiten aufgetreten, die die Beurteilung der Erheblichkeit von möglichen Umweltauswirkungen des Planungsvorhabens maßgeblich eingeschränkt haben.

II. 3.3.3 Zusammenfassung

Mit der durch die Festsetzungen des Bebauungsplans vorbereiteten Entwicklung von neuen Straßen sind Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verbunden.

Naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung

Da eine festgesetzte Grünfläche und ein festgesetztes Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,6 überplant werden dürfen, kommt es durch die Festsetzungen zu Eingriffstatbeständen, die über das planungsrechtlich zulässige Maß hinausgehen. Der Anteil der überbaubaren Fläche erhöht sich um ca. 6.400 m². Die Eingriffe können innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans nicht kompensiert werden. In die Bauplanungsunterlagen (BPU) für die Straßenbaumaßnahme des Erschließungsprojektes E4242 werden die Kosten für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen in Höhe von 152.156,00 € aufgenommen.

Insofern werden durch die Ausgleichsabgabe zur Herstellung der dezentralen Ausgleichsmaßnahmen wie kleine Parks, Plätze und Promenaden im Bereich der städtebaulichen „Entwicklungsmaßnahme Johannisthal / Adlershof“ die Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme kompensiert.

Eingriffe in den geschützten Baumbestand

Die Bilanzierung des Eingriffs in den geschützten Baumbestand erfolgte im Rahmen des festgesetzten Bebauungsplans 9-16. Ein neues Bilanzierungserfordernis ergibt sich damit nicht. Mit der Überplanung der Gewerbeflächen können 6 Laubbäume gemäß textlicher Festsetzung des Bebauungsplans 9-16 nicht mehr gepflanzt werden. Um den Ausgleich zu sichern, wird die textliche Festsetzung im Bebauungsplan 9-16-1 geändert.

Artenschutz

Die Vorschriften des § 44 BNatSchG erfordern eine Prüfung, inwieweit durch den Bebauungsplan Beeinträchtigungen besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten vorbereitet werden.

Der Geltungsbereich ist vegetationsfrei. Insofern sind weder Brutvogelarten von Altbaumbeständen noch seltene und gefährdete Arten mit spezifischen Ansprüchen an ihre Lebensräume aktuell von den Festsetzungen nicht betroffen.

Niststätten gebäudebrütender Vogelarten sind aufgrund fehlender Bebauung in den Eingriffsbereichen nicht vorhanden.

Arten des Anhanges IV der FFH-RL wurden im Geltungsbereich nicht nachgewiesen. Für diese Arten ergeben sich keine Betroffenheiten.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass für europäische Vogelarten und für Arten des Anhanges IV der FFH-RL aktuell keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 3 BNatSchG durch die vorgesehenen Festsetzungen vorbereitet werden.

Aufgrund von Lebensräumen für Zauneidechsen auf dem angrenzenden Bahngelände und auf der neu hergestellten Ostfuge des Landschaftsschutzgebietes ehemaliges Flugfeld Johannisthal, können z.B. Zauneidechsen oder auch der Steinschmätzer die Geltungsbereichsflächen schnell besiedeln. Da der Straßenneubau nicht vor dem Frühjahr in 2012 beginnt, wird vor Baubeginn nochmals eine aktuelle faunistische Erfassung durchgeführt, um je nach Ergebnis die notwendigen artenschutzrechtlichen Schritte gemäß § 44 BNatSchG einleiten zu können.

II. 4. Wesentlicher Planinhalt

Im Bebauungsplan werden öffentliche Straßenverkehrsflächen, Gewerbegebiete mit Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Regelungen zur Versickerung von Niederschlagswasser, Begrünungsmaßnahmen und flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt. Durch textliche Festsetzungen werden weitere Inhalte geregelt.

Grundlage der Planung sind u.a. die Abstimmungen zwischen dem Land Berlin, dem Bezirk Treptow-Köpenick, der DB Netz AG sowie dem BEV in Vorbereitung des Abschlusses des städtebaulichen Rahmenvertrags für Teilflächen des ehemaligen „Betriebsbahnhofes Schöneeweide“. Diese Flächen sollen zu Gewerbegebieten entwickelt werden und benötigen dafür u.a. eine Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Flächenbilanz

Fläche	in ha	in %
Gewerbegebiete	1,23	50,6 %
Straßenverkehrsflächen	1,20	49,4 %
gesamt	2,43	100,0

II. 4.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-16-1 werden für die verlängerte Hermann-Dorner-Allee (künftige Igo-Etrich-Straße) und die verlängerte Wagner-Régeny-Straße als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Durch die Straßen wird die Erschließung der angrenzenden Baugebiete gesichert. Die im Bebauungsplan 9-16 festgesetzte Fläche, die mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten war (in den Gewerbegebieten GE 5 und GE 7), wird durch die Festsetzung für die verlängerte Wagner-Régeny-Straße überflüssig.

Es werden Straßenverkehrsflächen für die verlängerte Wagner-Régeny-Straße in einer Breite von 21,0 m und die für verlängerte Hermann-Dorner-Allee in einer Breite von 20,0 m festgesetzt. Die Festsetzung der Straßenverkehrsflächen dient der für eine bauliche Entwicklung des ehemaligen Betriebsbahnhofs Schöneweide notwendigen Erschließung und zur Sicherung der übergeordneten Anbindung der neuen Gewerbegebiete an die BAB (Verbindungsfunktionen). Die Festsetzung führt dadurch zu nutz- und vermarktbar Grundstücken und unterstützt auch die bauliche Entwicklung der Gewerbegebiete im Entwicklungsbereich.

Die Unterbrechung der Straßenbegrenzungslinie der verlängerten Hermann-Dorner-Allee (künftige Igo-Etrich-Straße) an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze berücksichtigt die geplante Weiterführung der Wagner-Régeny-Straße über die Ostfuge bis zur Landfliegerstraße gemäß dem städtebaulichen Rahmenplan für das Gelände des ehemaligen Betriebsbahnhofs Schöneweide. Die Erarbeitung des Rahmenplans wurde von Projektausschuss-Sitzungen begleitet, an denen der Bezirk Treptow-Köpenick, die Adlershof Projekt GmbH, das Bundeseisenbahnvermögen, die DB Netz AG und die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung teilnahmen. Es wurden mehrere Erschließungsvarianten entwickelt und auf ihre Vor- und Nachteile untersucht. Im Ergebnis wurde die Variante in den städtebaulichen Rahmenplan aufgenommen, die zwar eine Querung der Ostfuge erforderlich macht, aber eine direkte Vernetzung der Gewerbegebiete nördlich und südlich der Ostfuge ermöglicht. Darüber hinaus ermöglicht sie eine direkte Anbindung des zukünftigen Gewerbegebietes an die Hermann-Dorner-Allee und damit auch an die Autobahn. Außerdem minimiert diese Variante die Länge der benötigten öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Dies ist zur Vorbereitung der Erschließung der angrenzend geplanten Gewerbeflächen auf dem Gelände des ehemaligen Betriebsbahnhofs notwendig. Insgesamt sollen auf einer Fläche von ca. 30 ha Gewerbegebiete neu entwickelt und erschlossen werden. Der Groß-Berliner Damm alleine kann den Verkehr nicht aufnehmen, der hier neu entstehen wird. Eine weitere

Verlängerung der Hermann-Dorner-Allee Richtung Bahngelände ist nicht vorgesehen. Die Ostfuge soll nördlich der Verlängerung der Wagner-Régeny-Straße auf 60,0 m aufgeweitet werden und eine Anbindung an den ebenfalls geplanten bahnbegleitenden Grünzug ermöglichen. Über das Adlergestell ist eine Fuß- und Radwegebrücke geplant, die eine Verbindung des Landschaftsparks mit der Köllnischen Heide ermöglichen soll.

Für die geplante Verlängerung der Wagner-Régeny-Straße über die Ostfuge des Landschaftspark hinaus ist ein gesondertes Bebauungsplanverfahren als auch die Aufhebung des Landschaftsschutzgebiets in diesem Bereich erforderlich. Die Ostfuge des Landschaftsparks wurde 2010 hergestellt. Im Bereich der geplanten Verlängerung der Wagner-Régeny-Straße wurden keine Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt und auch keine Grünflächen angelegt.

Die Aufteilung für die verlängerte Wagner-Régeny-Straße sieht zu dem südöstlich angrenzenden Straßenabschnitt der Wagner-Régeny-Straße einen 21,0 m symmetrischen Straßenquerschnitt vor:

2,75 m Gehweg

1,60 m Radweg

0,90 m Sicherheitsstreifen mit Beleuchtung

2,00 m Parkbuchten mit Baumscheiben

6,50 m Fahrbahn

2,00 m Parkbuchten mit Baumscheiben

0,90 m Sicherheitsstreifen mit Beleuchtung

1,60 m Radweg

2,75 m Gehweg

Der Flächennutzungsplan stellt sowohl in der derzeit gültigen Fassung auch als im laufenden Änderungsverfahren entlang des bestehenden bzw. des künftigen Bahngeländes einen Grünzug dar, der Erholungs- und Biotopverbundfunktionen übernehmen soll. Der städtebauliche Rahmenplan für die Entwicklung des Betriebsbahnhofes Schöneweide sieht zwischen der Ostfuge und dem S-Bahnhof Adlershof für eine Biotopverbindungsfunktion einen ca. 20,0 m breiten Grünstreifen entlang der künftigen Bahntrasse vor.

Die genaue Führung eines Grünzugs in Hinblick auf die Erholungsfunktion ist gemäß den gemeinsamen Richtlinien zum Entwicklungsrahmen des FNP aus der örtlichen Situation zu entwickeln, wobei entscheidend für die Umsetzung des Planungsgrundsatzes des FNP ist,

dass eine „funktionsfähige öffentlich zugängliche Verbindung hergestellt“ wird. Diese Funktion können auch Straßen in bestimmten Abschnitten erfüllen. Die (künftige) Wagner-Régeny-Straße soll die Verbindungsfunktion für Fuß- und Radfahrer zwischen dem S-Bahnhof Adlershof und dem Landschaftspark übernehmen. Dies entspricht auch den geplanten Festsetzungen in dem Bebauungsplan XV-55c bzw. in dem Bebauungsplan XV-67a.

Durch die Bebauungspläne wird eine direkte durchgängige öffentliche Wegeverbindung zwischen dem Landschaftspark (Ostfuge) und dem S-Bahnhof Adlershof sicher gestellt. Die Führung durch den öffentlichen Straßenraum wird möglich, da spezifische Festsetzungen des Bebauungsplanes eine fußgänger- und radfahrerfreundliche und „grünbestimmte“ Gestaltung des Straßenraumes gewährleisten. Zu nennen ist hier die Rücknahme der Bauflucht von der Straßenbegrenzungslinie um 4,0 m (Vorgartenzone). Zusammen mit den Auflagen zur Gestaltung (Verbot der Errichtung von Stellplätzen, Müllplätzen, Nebenanlagen etc.) wird ein Einbinden der Vorgärten in den Straßenraum ermöglicht. Bei einem dann insgesamt mindestens 25,0 m breiten Raum aus Straße und privatem Vorgartenbereich wird eine separate Führung von Fahrbahn, Rad- und Fußweg einer der Nutzung angemessenen Dimensionierung möglich.

In der 20,0 m breiten verlängerten Hermann-Dorner-Allee (künftige Igo-Etrich-Straße) ist ein asymmetrischer Straßenquerschnitt vorgesehen. Da die Ostfuge ohne Durchwegung bzw. Begleitweg angelegt wurde, soll der nordwestliche Gehweg der künftigen Hermann-Dorner-Allee die Funktion der Bewegungsfläche für Besucher übernehmen und breiter ausgebaut werden. Damit wird die vorgesehene Verbindungsfunktion der öffentlichen Grünfläche auch hier von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche übernommen.

Folgendes Profil ist beabsichtigt:

3,70 m Gehweg
1,60 m Radweg
0,90 m Sicherheitsstreifen mit Beleuchtung
2,00 m Parkbuchten mit Baumscheiben
6,50 m Fahrbahn
1,00 m Sicherheitsstreifen mit Beleuchtung
1,60 m Radweg
2,70 m Gehweg.

Im Zusammenhang mit der ebenfalls im städtebaulichen Rahmenvertrag zu sichernden Fuß- und Radfahrerbrücke über das Adlergestell kann somit eine durchgehende Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der Köllnischen Heide und dem Landschaftspark Altglienicke gesichert werden. In der verlängerten Hermann-Dorner-Allee (künftige Igo-Etrich-Straße) sind nur einseitig Baumpflanzungen vorgesehen, da auf dem südlich angrenzenden Gewerbegebiet bereits in einem Abstand von 2,0 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie eine Baumreihe gepflanzt wurde.

II. 4.2. Gewerbegebiete

Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiete haben innerhalb des Wissenschafts-, Wirtschafts- und Medienstandortes Berlin Adlershof eine wichtige Funktion. Im Plangebiet befinden sich gewerbliche Flächen eines historisch gewachsenen Gewerbegebiets, das einem anhaltenden Strukturwandel unterliegt. Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan 9-16 wurden die Gewerbegebiete bereits im Bestand gesichert und deren übergeordnete Anbindung geordnet.

Die Überplanung von Teilflächen des Gewerbegebiets im Bebauungsplan 9-16 durch den Bebauungsplan 9-16-1 ist erforderlich, da für diese Teilflächen eine textliche Festsetzung (Nr. 14) aufgehoben werden soll und Baugrenzen entlang der künftigen Wagner-Régeny-Straße festgesetzt werden sollen.

Der Bebauungsplan 9-16 setzte durch textliche Festsetzung fest, dass in den Gewerbegebieten GE 5 und GE 7 eine durchgehende 6,0 m breite Fläche zur Verbindung der Öffentlichen Grünfläche (Ostfuge des Landschaftsparks) mit der künftigen Wagner-Régeny-Straße (im Bebauungsplanentwurf XV-55c) mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist. Die Festsetzung diente der Sicherung einer Fuß- und Radwegeverbindung von der Ostfuge zum S-Bahnhof Adlershof mit städtebaulichem Bezug. Aufgrund der Festsetzung der verlängerten Wagner-Régeny-Straße als öffentliche Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan 9-16-1 kann diese Festsetzung nun entfallen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans 9-16 zur Art der baulichen Nutzung (Gewerbegebiet) wurden im Bebauungsplan 9-16-1 übernommen.

Um die geplante Konzentration des Einzelhandels an der Rudower Chaussee zu unterstützen, soll der Einzelhandel in anderen Bereichen des Entwicklungsbereichs

eingeschränkt werden. Einzelhandelsbetriebe sollen daher im Plangebiet nur ausnahmsweise zulässig sein, wenn sie in räumlichem und betrieblichem Zusammenhang mit einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb stehen und flächenmäßig deutlich untergeordneter Bestandteil dieser gewerblichen Nutzung sind. Der Charakter des Gewerbegebiets bleibt gewahrt. Es wird auch ausgeschlossen, dass sich selbstständige Einzelhandelsbetriebe z.B. Discounter, deren Größe häufig knapp unter dem Schwellenwert des § 11 Abs. 3 BauNVO liegt, ansiedeln können (**textliche Festsetzung Nr. 1**).

Um zusätzlichen Verkehr auszuschließen und die Erholungsfunktion, die die angrenzenden öffentlichen Grünflächen für Fußgänger und Radfahrer gewährleisten sollen, zu sichern, sind Tankstellen in den Gewerbegebieten auszuschließen. In den Gewerbegebieten sind Tankstellen somit nur für betriebseigene Zwecke zulässig (**textliche Festsetzung Nr. 2**).

Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten wird im gesamten Gewerbegebiet ausgeschlossen. Die angestrebte Ansiedlung hochwertiger Nutzungen auf begrenzt zur Verfügung stehenden Flächenpotenzialen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Wissenschafts-, Wirtschafts- und Medienstandort Adlershof führt dazu, dass das Raumangebot für Nutzungen von Vergnügungsstätten zurückgestellt werden muss (**textliche Festsetzung Nr. 3**).

Der Ausschluss von Stellplätzen, Garagen, Werbeanlagen, Tiefgaragenrampen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO wie Müllabstellplätze in den Vorgartenzonen der Gewerbegebiete, gemäß **textlicher Festsetzung Nr. 5**, die ansonsten aufgrund der seit dem 1. Februar 2006 geltenden BauO Bln in den Vorgartenbereichen zulässig wären, soll verhindern, dass die durchlaufenden "Grünbänder" der Vorgartenzonen in ihrer gestalterisch homogenen Wirkung unterbrochen werden. Hinweisschilder bzw. Werbeanlagen unmittelbar am Gebäude bzw. auf den überbaubaren Grundstücksflächen sind von diesem Ausschluss ausgenommen.

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Damit soll verhindert werden, dass in den Baugebieten Werbeanlagen unterschiedlichster Art installiert werden. Eine solche Ansammlung von Werbeanlagen soll aus städtebaulichen Gründen verhindert werden. Im Bebauungsplan wird deshalb eine Festsetzung getroffen, die die Anbringung von Werbeanlagen auf die am Ort der Leistung erbrachten Produkte beschränkt (**textliche Festsetzung Nr. 6**).

Maßnahmen zum Immissionsschutz sind im Gewerbegebiet erforderlich, weil es in der näheren und weiteren Umgebung des Plangebiets schützenswerte Nutzungen gibt. Zur

Beurteilung wurde ein schalltechnisches Fachgutachten im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 9-16 erarbeitet. Bei der Kontingentierung wurden alle vorhandenen oder planungsrechtlich gesicherten Nutzungen berücksichtigt. Mit diesen Immissionsschutzfestsetzungen werden negative Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit verhindert. Die Schallkontingentierung ist Beurteilungsgrundlage für ausgewogene Entscheidungen im Genehmigungsverfahren. Durch die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln wird die Ansiedlung großflächiger lärmintensiver Nutzungen insbesondere von Anlagen mit Nachtbetrieb faktisch nicht möglich sein. Aufgrund der vorhandenen sensiblen Nutzungen in Adlershof sind Industrieansiedlungen mit entsprechenden Emissionswerten unzulässig. Die Geräuschemissionen der vorhandenen Betriebe im Geltungsbereich sind mit den Geräuschkontingentierungen des Bebauungsplans kompatibel (**textliche Festsetzung Nr. 7**). Diese TF bezieht sich auf alle das Wohnen störende Immissionen, wie bspw. Staub und Geruch.

Mit diesen Festsetzungen soll die beabsichtigte Qualifizierung der Flächen für eine „Stadt der Wissenschaft, Wirtschaft und Medien“ und die Empfehlung zur Profilierung des Gebiets mit Betrieben des verarbeitenden Gewerbes und produktionsorientierten Dienstleistungsbetrieben planungsrechtlich gesichert werden.

Maß der Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Grundsätzlich werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubaren Grundstücksflächen aus dem Bebauungsplan 9-16 übernommen. Durch die Übernahme der gestalterischen Vorgaben aus dem angrenzenden Bebauungsplan besteht zudem ein Planungserfordernis für die Gewerbeflächen.

Als Maß der Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Baumassenzahl (BMZ) von 6,0 festgesetzt. Mit diesem Nutzungsmaß wird eine wirtschaftliche Verwertung der Grundstücke in innerstädtischer Lage ermöglicht. Die Flächen können für Ansiedlungen, die die Synergieeffekte zum Wissenschaftspark nutzen können aber eine gewisse Großflächigkeit und Dichte benötigen, beworben werden. Mit einer maßvollen GRZ wird der Schutz des Bodens berücksichtigt.

Zur öffentlichen Grünfläche hin wird in einer Tiefe von 20,0 m die Gebäudehöhe auf 12,0 m über Gehweg beschränkt. Mit der Festsetzung soll die Raumkante und der bauliche Charakter der festgesetzten Gewerbegebiete im 9-16 fortgeführt werden. Die Verschattung zur öffentlichen Grünfläche kann verträglich gehalten werden.

Die Bauweise wird nicht festgesetzt, um die notwendige Flexibilität für Gewerbegebiete zu sichern.

Die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO werden durch Baugrenzen bestimmt.

Die im Bebauungsplan 9-16 festgesetzte östliche Baugrenze wird durch den Bebauungsplan 9-16-1 in einem kleinen Abschnitt aufgehoben. Dadurch wird eine über den Geltungsbereich zusammenhängende Bebaubarkeit bzw. Nutzung der Grundstücke gewährleistet.

Parallel zur künftigen Wagner-Régeny-Straße sollen Baugrenzen mit einem Abstand von 4,0 m zur geplanten Straßenbegrenzungslinie festgesetzt werden und für die optische Aufweitung des Straßenraums sorgen. Aus diesem Grund sollen Nebenanlagen, Garagen, Müllplätze und Werbeanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig sein. Im Gewerbegebiet GE 3 fallen die Baugrenzen mit der Geltungsbereichsgrenze zusammen (**textliche Festsetzung Nr. 4**).

Die Vorgartenzone stellt eine wichtige Schnittstelle zwischen dem öffentlichen Raum und den privaten Grundstücken dar. Der Übergang vom öffentlichen zum privaten Raum soll erkennbar und aufgrund der Gestaltung eindeutig zu unterscheiden sein. Die Vorgärten, die gemäß der Bauordnung für Berlin gärtnerisch anzulegen sind, betonen das stadträumliche Erscheinungsbild.

In den südlich angrenzenden Bebauungsplänen (XV-67a, XV-55c und XV-55ba) sind ebenfalls Vorgärten durch Baugrenzen planungsrechtlich gesichert, so dass der Straßenraum einschließlich der privaten Vorgärten eine Qualität entwickeln kann, die der übergeordneten Verbindungsfunktion des Grünzuges in den Landschaftspark hinein gerecht werden kann. Für das Plangebiet werden die Regelungen entlang der Wagner-Régeny-Straße daher entsprechend denen der angrenzenden Bebauungspläne übernommen.

II. 4.3. Weitere grünordnerische Festsetzungen

Neben den weiter oben bereits erläuterten Festsetzungen sind weitere grünordnerische Festsetzungen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft vorgesehen. Diese betreffen die Regenwasserversickerung (TF 8), Dachbegrünungen (TF 9), sowie eine Anpflanzbindung für Bäume (TF 11 und 12).

II. 4.4. Begründung der textlichen Festsetzungen

1. Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Dies gilt nicht für die Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetriebe mit Verkaufsflächen an letzte Verbraucher, die mit diesen Betrieben im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang stehen und flächenmäßig (deutlich) untergeordneter Bestandteil dieser Nutzungen sind. Diese sind ausnahmsweise zulässig. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO).

Um die geplante Konzentration von Einzelhandelseinrichtungen entlang der Rudower Chaussee zu unterstützen, sollen Einzelhandelsbetriebe in anderen Teilen des Entwicklungsbereiches nur eingeschränkt zulässig sein. Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe nur dann, wenn die Produkte, die an den Endverbraucher verkauft werden sollen, mit der betrieblichen Nutzung am Standort zusammenhängen, z.B. dadurch, dass sie am Standort produziert werden oder als Teil von Produkten, die im Zwischenhandel vertrieben werden, auch an Endverbraucher veräußert werden. Allerdings muss die Einzelhandelsnutzung deutlich untergeordnet sein.

2. Im Gewerbegebiet sind Tankstellen nicht zulässig. Anlagen für betriebseigene Flächen sind zulässig. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO).

Es soll kein zusätzlicher Verkehr in die Gewerbegebiete hinein gezogen werden. Entlang der Ostfuge soll zum Schutz der Erholungsnutzung zusätzlicher Verkehr, der durch Tankstellen verursacht wird, vermieden werden. Tankstellen für betriebseigene Zwecke sind zulässig.

3. Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 8 Abs. 3 BauNVO)

Vergnügungsstätten sollen auch ausnahmsweise nicht zulässig sein. Auch diese Festsetzung dient der Sicherung übergeordneter Entwicklungsziele für den Wissenschafts-, Wirtschafts- und Technologiestandort.

4. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten AB ist zugleich Baugrenze. (Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche im Gewerbegebiet GE 3 wird durch eine Baugrenze bestimmt. Eine zeichnerische Festsetzung ist aufgrund der Überlagerung mit der Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B nicht möglich, weshalb von einer textlichen Festsetzung Gebrauch gemacht wird. Es ist zu beachten, dass die Baugrenze am Punkt A an der Fläche zum Anpflanzen endet und dort auf die festgesetzte Baugrenze des Bebauungsplans 9-16 trifft.

5. Stellplätze, Garagen, Müllabstellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Bau-nutzungsverordnung sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB).

Aufgrund der geplanten großflächigen überbaubaren Flächen werden dort ausreichend Möglichkeiten geschaffen Stellplätze, Garagen, Müllabstellplätze und Nebenanlagen zu realisieren. Verhindert werden sollen Konflikte zum Schutz, zur Pflege und Erhalt von Boden, Natur und Landschaft.

6. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, § 12 AG-BauGB in Verbindung mit § 15 BauNVO).

Im Plangebiet insgesamt soll aus gestalterischen Gesichtspunkten die Anbringung von Werbeanlagen auf Werbung mit lokalem Bezug beschränkt werden. Nicht zulässig ist demnach Fremdwerbung. Ebenfalls nicht zulässig ist Werbung außerhalb bebaubarer Grundstücksbereiche.

7. Im Gewerbegebiet sind auf den Teilflächen nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen so weit begrenzt sind, dass die angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6:00-22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 06:00 Uhr) überschritten werden:

LEK, tags

62 dB (A)

LEK, nachts

47 dB (A)

Das Vorhaben ist zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes (beurteilt nach der TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung) das nach DIN 45691, Abschnitt 5 für das Betriebsgrundstück berechnete Immissionskontingent oder einen Wert

von 15 dB (A) unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (Nr. 6.1 der TA Lärm) am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich (Nr. 2.2 und 2.3 der TA Lärm) nicht überschreitet.

Zum Schutz für sensible Nutzungen empfiehlt das schalltechnische Gutachten eine Schallkontingentierung für das gesamte Plangebiet für Tag und Nacht, festzusetzen.

8. Für das anfallende Niederschlagswasser sind Versickerungssysteme anzulegen. Das Niederschlagswasser ist zu versickern und die Versickerungsanlagen sind zu begrünen, sofern wasserwirtschaftliche Belange dem nicht entgegenstehen. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 36a des Berliner Wassergesetzes)

Aufgrund technischer Kapazitätsgrenzen weist die Regenwasserkanalisation zur Entsorgung des Geltungsbereichs nur ein begrenztes Fassungsvermögen auf, bzw. sind die Kapazitätsgrenzen des Dükers, der das Niederschlagswasser in die Spree pumpt, beschränkt. Da die Einleitung des Niederschlagswassers in die Kanalisation nur teilweise möglich ist, müssen Versickerungsflächen im Geltungsbereich angelegt werden. Mit der Festsetzung soll sichergestellt werden, dass allen Betrieben innerhalb des Geltungsbereichs die teilweise Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in die Kanalisation ermöglicht werden kann.

Die textliche Festsetzung Nr. 8 wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 36a Satz 1 Berliner Wassergesetz im Bebauungsplan festgesetzt. Die Festsetzung ist eine Maßnahme der Niederschlagswasserbewirtschaftung, die auch dem Naturhaushalt zu Gute kommt und somit eine landschaftspflegerische Maßnahme ist. Sie wird jedoch aus rechtlichen Gründen nicht als Ausgleich in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 in Anwendung des § 1 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berücksichtigt.

9 In den Gewerbegebieten GE1 und GE2 sind Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15 ° auszubilden und extensiv zu begrünen. Die Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für Solaranlagen, technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen, sofern diese nicht mehr als 70 vom Hundert der Dachflächen einnehmen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Die extensive Dachbegrünung stellt für den Naturhaushalt, und hier v.a. für den Biotopschutz, eine bedeutsame Kompensationsmaßnahme dar. Mit der Umsetzung dieser Festsetzung werden die negativen Umweltauswirkungen für den Umwelthaushalt

ausgeglichen. Die vorgesehene extensive Dachbegrünung wird darüber hinaus zu einer Verzögerung des Regenwasserabflusses und damit zur Entlastung der Regenwasserentsorgungssysteme beitragen. Die Errichtung von Solaranlagen, Fahrstuhlschächten etc. soll ermöglicht werden, aber gleichzeitig mindestens 30 % Dachbegrünung gesichert werden.

10. Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs.4 BauGB).

Mit dieser Festsetzung sollen die Stellplatzflächen begrünt und gegliedert werden und dazu beitragen, dass das ausgeführte Entwicklungsziel der Qualifizierung von Gewerbeflächen erreicht wird. Die Laubbäume sollen zwischen die Stellplätze gepflanzt werden.

11. Auf der Fläche zum Anpflanzen sind in einem Abstand von 2,0 m parallel zur Grundstücksgrenze großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm als einreihige Baumreihe mit einem Achsabstand bis zu 12,0 m zu pflanzen und zu erhalten. Die Bindung für Anpflanzungen gilt nicht für Wege.

Diese Baumreihe ist eine Ausgleichsmaßnahme für verbleibende Eingriffe nach Baumschutzverordnung im Bebauungsplan XV-51I und muss im Zusammenhang mit den Festsetzungen im Bebauungsplan 9-16 gesehen werden, der eine entsprechende Festsetzung parallel zur Verlängerung der Hermann-Dorner-Allee beinhaltet. Als Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe im Bebauungsplan XV-51I sind im einzelnen zu nennen:

- Fachgerechtes Herstellen der Pflanzflächen
- Pflanzung von Baumreihen auf einer Gesamtlänge von ca. 660 m
- Entwicklungspflege

Die Pflanzungen auf den Gewerbeflächen südöstlich der Verlängerung der Hermann-Dorner-Allee und auf der Fläche zum Anpflanzen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-16-1 wurden bereits im Herbst 2009 realisiert. Die Umsetzung der Maßnahmen wurde vom Entwicklungsträgers Adlershof Projekt GmbH finanziert. Im Bereich der Verlängerung der Wagner-Régeny-Straße wurde kein Baum gepflanzt, da die Planung für die Straße zu diesem Zeitpunkt schon bestand.

12. In den Gewerbegebieten ist pro 600 m² Grundstücksfläche, mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Laubbäume sowie die gemäß textlicher Festsetzungen Nr. 10 und 11 zu pflanzenden Laubbäume einzurechnen. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs.4 BauGB).

Mit Festsetzung des Bebauungsplans wird grundsätzlich eine Beseitigung der vorhandenen Bäume innerhalb der überbaubaren Flächen möglich. Durch die nach Bebauungsplan anzupflanzenden Laubbäume kann eine vollständige Kompensation des möglichen Eingriffs in den Baumbestand und im Vergleich zum aktuellen Baumbestand auf den überbaubaren Flächen darüber hinaus eine ökologische Wertverbesserung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erreicht werden. Die textliche Festsetzung soll auch für das nur ca. 440 m² große GE 1 aufgenommen werden, weil dieses nur im Zusammenhang mit (Teilflächen des) GE 2 bebaut werden kann. Bei der Berechnung der zu pflanzenden Laubbäume wird das Gesamtgrundstück herangezogen. Beide Gewerbegebiete befinden sich im Eigentum des Landes Berlin.

13. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Einteilung und Ausgestaltung der Straßenverkehrsflächen kann im Bebauungsplan nicht bestimmt werden und bleibt der späteren Ausbauplanung vorbehalten.

14. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs.1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Arten enthalten, außer Kraft.

Der Bebauungsplan 9-16-1 liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 9-16. Die Festsetzungen des Bebauungsplans 9-16 werden für diesen Teil durch die Festsetzungen des Bebauungsplans 9-16-1 aufgehoben.

Hinweise

1. Bei der Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 8, 9, 10, 11 und 12 wird die Verwendung von Arten der in der Begründung beigefügten Pflanzliste empfohlen.

Mit der als Anlage enthaltenen Pflanzliste werden aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege standortgerechte und heimische Pflanzen empfohlen.

2. Die DIN 45691 wird im Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, Abteilung Bauen und Stadtentwicklung, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Vermessung/Bodensondierung zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Da die DIN-Vorschriften nur kostenpflichtig eingesehen werden können, wird so sichergestellt, dass die Öffentlichkeit die Möglichkeit hat, sich verlässlich Kenntnis vom Inhalt der technischen Regelung verschaffen zu können.

II. 4.5. Lärmimmissionen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist schutzwürdiges Wohnen nicht zulässig. Maßnahmen zum Immissionsschutz sind jedoch erforderlich, weil es in der näheren und weiteren Umgebung des Plangebiets schützenswerte Nutzungen gibt. Zur Beurteilung wurde ein schalltechnisches Fachgutachten im Rahmen des Umweltberichts zu den Bebauungsplänen 9-15 und 9-16 erarbeitet. Da die Genehmigung für die Errichtung und den Betrieb von gewerblichen Anlagen von der Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm abhängt, ist im Bebauungsplan darauf zu achten, dass die Emissionsrichtwerte nicht bereits durch die ersten Ansiedlungen in Teilbereichen ausgeschöpft werden. Hierdurch wäre die Nutzung in den übrigen Teilbereichen eingeschränkt. Mit der Festsetzung von Schallleistungspegeln in zwei Teilbereichen im Bebauungsplan 9-16 werden sensible Nutzungen geschützt und eine Ausgewogenheit im Gebiet hergestellt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-16-1 wird für die Gewerbegebiete der höhere Schallleistungspegel zum Schutz näherer und weiter entfernter Nutzungen festgesetzt.

Die Ansiedlung von Industriebetrieben ist aufgrund der höchstzulässigen Schallleistungspegel nicht möglich. Es ergeben sich keine weiteren Maßnahmen aus den geplanten Nutzungen des Bebauungsplans.

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

III. 1 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-16-1 ist Teil der Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Johannisthal/Adlershof“, die gemäß § 167 BauGB der Adlershof Projekt GmbH übertragen worden ist. Der Träger hat die Maßnahme vorzubereiten und durchzuführen. Das betrifft unter anderem Grunderwerb, Freimachung, Ordnungsmaßnahmen, Anlage der technischen Infrastruktur, der öffentlichen Grünflächen usw.

Die Finanzierung erfolgt über die Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Johannisthal/ Adlershof“. Alle Kosten sind in der Kosten- und Finanzierungsübersicht der Entwicklungsmaßnahme enthalten, die laufend fortgeschrieben wird. Für das Erschließungsprojekt E4242 (Bau der verlängerten Hermann-Dorner-Allee und der verlängerten Wagner-Régeny-Straße) sind inklusive der Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen 3,25 Mio. € vorgesehen.

III. 2. Auswirkungen auf die Umwelt

Die sukzessive Entwicklung von Natur und Landschaft im Plangebiet geht auf die mittlerweile eingetretene Brachsituation/ Unternutzung der Flächen zurück. Die Flächen im gesamten Plangebiet unterliegen einem Entwicklungsdruck, weshalb die Aufstellung eines Bebauungsplans die planungsrechtlichen und naturschutzrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gewerbegebiets schafft. Ziel des Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Sicherung von Gewerbeflächen und der für eine bauliche Entwicklung notwendigen Erschließung. Die Auswirkungen auf die Umwelt sind im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Sie werden nachfolgend im Rahmen der Abwägung nach dem BauGB dargestellt.

III. 3. Auswirkungen für die Grundstückseigentümer

Die Nutzungsmöglichkeiten der Gewerbetreibenden und der Grundstückseigentümer werden durch die Festsetzungen eingeschränkt. Dies betrifft die Festsetzungen zur Zulässigkeit oder Unzulässigkeit bestimmter Nutzungen, zu Höhenbegrenzungen, zum Immissionsschutz, zu Baum- und anderen Pflanzungen und zur Regenwasserversickerung.

Zu unterscheiden sind Festsetzungen, die städtebauliche Qualitäten sichern, Festsetzungen, mit denen negative Umweltauswirkungen vermieden werden, darunter vor allem solche, die zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft erforderlich sind, und Festsetzungen, die dem Artenschutz dienen.

Der Standort für Wissenschaft, Wirtschaft und Medien hat in den vergangenen Jahren eine sehr erfolgreiche Entwicklung genommen. Durch die Investitionen in das Gebiet sowie die Vermarktung ist es gelungen, namhafte Institutionen und Unternehmen anzusiedeln. Er ist einer der herausragendsten Standorte im Umfeld des zukünftigen Großflughafens Berlin Brandenburg International. Davon profitieren die Grundstückseigentümer. Zum positiven Gebietsimage tragen auch die städtebauliche Qualität im öffentlichen Raum und der Landschaftspark als hochwertiger Natur- und Erholungspark bei. Deshalb ist es erforderlich, bestimmte Standards im Plangebiet durch Festsetzungen zu sichern.

Mit Rücksicht auf die Belange der Grundstückseigentümer wurde für das gesamte Plangebiet auf Detailregelungen verzichtet.

Die Festsetzung zur Regenwasserversickerung ist erforderlich, weil die Einleitungskapazitäten beschränkt sind und gewährleistet werden muss, dass die vorhandenen Einleitungskapazitäten ausgewogen genutzt werden können. Sie trägt zudem zur Eingriffsminimierung bei.

III. 4. Sonstige Auswirkungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sind nachteilige Auswirkungen, die soziale Maßnahmen nach § 180 BauGB erfordern, nicht zu erwarten.

IV. Verfahren

IV. 1. Beschluss über die außergewöhnliche stadtpolitische Bedeutung

Der Geltungsbereich liegt in einem Gebiet von außergewöhnlichen stadtpolitischen Bedeutung (Entwicklungsmaßnahme). Die weitere Zuständigkeit ist seinerzeit gemäß § 4c AGBauGB a. F. (§ 9 Abs.1 Nr.1 AGBauGB n. F.) auf die damalige Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr übergegangen (Senatsbeschluss vom 20. Dezember 1994).

IV. 2. Aufstellungsbeschluss

Das Senatorin für Stadtentwicklung fasste am 18. März 2009 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans 9-16-1 gemäß § 9 Abs.3 in Verbindung mit § 8 Abs. 1 und § 11 Abs. 1 AGBauGB. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt von Berlin Nr. 16 am 9 April 2009, S. 887, bekannt gemacht.

IV. 3. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan 9-16-1 fand in der Zeit vom 23. November 2009 bis einschließlich 21. Dezember 2009 in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Dienstgebäude Württembergische Straße 6 statt.

Darüber hinaus konnte sich die Öffentlichkeit auch in den Räumen der Adlershof Projekt GmbH, Entwicklungsträger als Treuhänder des Landes Berlin, Rudower Chaussee 19, 12489 Berlin, über den Entwurf des Bebauungsplans im Zeitraum von 23. November 2009 bis 21. Dezember 2009 informieren.

Zusätzlich bestand die Möglichkeit, den Bebauungsplanentwurf im Internet unter: www.Stadtentwicklung.berlin.de/planen/b-planverfahren/ einzusehen und auch auf diesem Wege Äußerungen zu übermitteln.

Auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch amtliche Anzeige am 9. November 2009 in den Berliner Tageszeitungen „Berliner Morgenpost“, „Der Tagesspiegel“ und „Berliner Zeitung“ hingewiesen.

Es haben sich keine Personen in die Liste der Besucher eingetragen. Während der Beteiligungsfrist ging ein Schreiben der Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz

e.V. (BLN) in Vertretung seiner anerkannten Mitgliedsverbände ein. Zum Vorentwurf zum Bebauungsplan konnte noch kein Umweltbericht gefertigt werden.

Der BLN fordert eine faunistische Untersuchung des Geländes vor dessen Bebauung, da mit einer Ausbreitung der Eidechsenpopulationen auf dem Gelände seit Festsetzung des Bebauungsplans 9-16 und Beräumung 2008/2009 zu rechnen ist.

Dem Hinweis wird gefolgt. Im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichtes wurde eine faunistische Untersuchung durchgeführt. Zauneidechsen konnten nicht nachgewiesen werden. Vor Baubeginn der Straße soll die faunistische Erfassung aktualisiert werden.

Es wird kritisiert, dass nicht protokolliert wurde, wie viele Bäume und welche Baumarten sich vor Beräumung der Flächen dort befanden. Somit ist die Berechnung der A- und E-Maßnahmen nicht als realistisch anzusehen und muss daher zwingend überarbeitet werden. Aufgrund der Nichtwürdigung vorhandener Strukturen wäre eine Erhöhung der Zahl der anzupflanzenden Bäume pro 1.000 m² vorstellbar. Auch ist nicht eindeutig ersichtlich, wie viele neue Bäume insgesamt gepflanzt werden sollen.

Den Hinweisen wurde bereits gefolgt. Im Rahmen des Bebauungsplan 9-16 sind sowohl die Anzahl der Bäume als auch die Baumarten erfasst worden. Vor Beräumung wurde ein Fällantrag gestellt, der diese Informationen beinhaltete. Als Ergebnis der Bilanzierung wurde die textliche Festsetzung in den Bebauungsplan 9-16 aufgenommen, dass je 1.000 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm zu pflanzen ist. In den zu stellenden Bauanträgen muss nachgewiesen werden, dass diese textliche Festsetzung eingehalten wird. Damit werden die notwendigen Ersatzpflanzungen sichergestellt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-16-1 werden ca. 12.300 m² Gewerbegebiet festgesetzt. Dementsprechend müssen mindestens 13 Bäume im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden.

Es wurde kritisiert, dass eine Straße mit Grünflächen (künftige Wagner-Régeny-Straße) einen für den Biotopverbund vorgesehenen Grünzug ersetzen soll.

Hierbei handelt es sich um ein Missverständnis. Die künftige Wagner-Régeny-Straße soll keine Biotopfunktion, sondern die Verbindungsfunktion übernehmen. Einen Grünzug entlang der künftigen Bahntrasse wird es nach wie vor geben. Der Verlauf des Grünzuges mit Biotopfunktion wird derzeit im Flächennutzungsplan entsprechend dem städtebaulichen Rahmenplan für den ehemaligen Betriebsbahnhof Schöneweide geändert. Er wird nach Osten, zur Gewinnung zusammenhängender Gewerbeflächen, verlagert und verläuft somit zukünftig außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 9-16-1.

Weiterhin wird angemerkt, dass es fraglich sei, warum die Gestaltung der Straßen nicht Inhalt dieses Bebauungsplans sind, da doch die Ausweisung als Straße erfolgen soll. Dabei ist die Gestaltung eigentlicher Inhalt des ganzen Bauvorhabens. Es sollte bei der Gestaltung der Straße bedacht werden, dass seit 2009 die StVO vorsieht, dass alle Radfahrwege in beide Richtungen befahren werden dürfen. D. h., dass nur auf einer Seite der Straße ein Radweg notwendig ist. Beidseitig der Straße angelegte Radwege führen lediglich zu einer erhöhten Neuversiegelung, die bei Nichtausführung dem Grünzug zwischen Gewerbegebiet GE 2 und Bahngelände zugute kommen könnte.

Die konkrete Ausgestaltung ist, wie richtig ausgeführt, Aufgabe der Straßenplanung. Das geltende Planungsrecht ermöglicht grundsätzlich nur die Festsetzung der Straßenbreiten. Die geplante Aufteilung der Straßenverkehrsflächen wird zur Information in der Begründung erläutert. Die Straßenraumgestaltung bzw. der Straßenaufteilung wird im Rahmen der Straßenplanung mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Es ist richtig, das Radwege in beide Richtungen benutzt werden dürfen, wenn es durch das entsprechende Zusatzzeichen „Radverkehr frei“ angeordnet ist. Das Lichtraumprofil von 1,60 m reicht für den Begegnungsverkehr jedoch nicht aus, so dass die eingesparte Flächenversiegelung letztendlich nicht sonderlich hoch ist. Die insgesamt ca. 800,0 m lange Wagner-Régeny-Straße soll mit einem einheitlichen Profil gebaut werden. Sie soll zudem auch die Verbindungsfunktion zum Landschaftspark übernehmen.

Die Diskrepanz der verschiedenen Aussagen zum Grundwasserschutzstatus des Gebietes konnte aufgeklärt werden. Das Vorranggebiet Grundwasserschutz aus dem Landschaftsschutzprogramm entspricht nicht dem aktuellen Stand der Schutzgebietsausweisung der Berliner Wasserwerke. Das Plangebiet ist aktuell kein Grundwasserschutzgebiet, weshalb die geforderten Auflagen des BLN für den Trinkwasserschutz nicht erforderlich sind.

Mit der Fragestellung des BLN nach den zulässigen bzw. in Ausnahme zulässigen Wohnnutzungen im Gewerbegebiet, wird keine planerische Anregung zum Vorhaben formuliert, weshalb keine Abwägungserfordernis besteht.

IV. 4. Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB

Mit Schreiben vom 20. November.2009 sind die durch die Planung berührten Behörden, Institutionen, hausinterne Stellen oder sonstige Fachämter angeschrieben und um Abgabe einer Stellungnahme bis 23. Dezember 2009 aufgefordert worden. Insgesamt gingen acht Stellungnahmen ein.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (SenStadt I B) weist darauf hin, dass die Entwicklung des Bebauungsplans 9-16-1 aus dem derzeitigen Flächennutzungsplan nicht möglich ist, da die Darstellung eines übergeordneten Grünzuges dem geplanten Nutzungsziel Gewerbe im B-Plan Entwurf 9-16-1, widerspricht. Im FNP-Änderungsentwurf (Lfd. Nr. 08/08) ist eine Darstellung vorgesehen, mit deren Grundzügen der vorliegende B-Planentwurf im Prinzip vereinbar ist. Mit einem Änderungsverfahren des FNP für diesen Teilbereich wird die Nachnutzung des Betriebsgeländes Schöneweide hinsichtlich einer zusammenhängenden gewerblichen Nutzung vorbereitet. Der Grünzug, der auch der Biotopvernetzung dienen soll, wird an die verbleibende Bahnfläche angelegt werden und liegt damit nicht mehr im Bebauungsplangebiet. Der Hinweis entspricht den Ausführungen in der Begründung. Im Frühjahr 2010 fand die frühzeitige Beteiligung der FNP-Änderung statt. Eine Festsetzung des Bebauungsplans ist erst nach Abschluss des FNP-Änderungsverfahrens oder nach einer Planreifeerklärung möglich. Zwischenzeitlich fand die öffentliche Auslegung vom 16. Mai 2011 bis einschließlich 21. Juni 2011 statt und am 23. Juni 2011 wurde die FNP-Änderung (lfd. Nr. 08/08) durch das Abgeordnetenhaus beschlossen.

Es wird von SenStadt I B der Hinweis gegeben, dass die geplante Straßenverkehrsfläche (künftige Hermann-Dorner-Allee) im Anschluss an das LSG im FNP Teil der "Ostfuge" ist, einer ca. 60 Meter breit dargestellten übergeordneten Grünverbindung senkrecht zur Bahnfläche. Es müsse sichergestellt werden, dass dem Ziel (Grünverbindung) bei der Gestaltung des Straßenquerschnittes Rechnung getragen wird.

Die künftige Hermann-Dorner-Allee ist nicht Teil der im FNP dargestellten Ostfuge. Die westliche Straßenbegrenzungslinie entspricht der östlichen Grenze der dargestellten Grünverbindung. Die 40,0 m breite Ostfuge hat eine reine Biotopfunktion. Da die Ostfuge ohne Durchwegung bzw. Begleitweg angelegt wurde, soll der nordwestliche Gehweg der künftigen Hermann-Dorner-Allee die Funktion der Bewegungsfläche für Besucher übernehmen und deshalb breiter ausgebaut werden. Damit wird die vorgesehene Verbindungsfunktion der öffentlichen Grünfläche auch hier von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche übernommen.

Der Fachbereich Naturschutz des Bezirksamtes Treptow-Köpenick weist darauf hin, dass ein Grünzug, wie in FNP/Lapro vorgesehen, in der Planung nicht erkennbar sei. Die künftige Wagner-Régeny-Straße kann die notwendigen ökologischen Funktionen nicht wahrnehmen, so dass der B-Planentwurf in diesem Punkt überarbeitet werden muss.

Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Für die vorgesehene Nachnutzung des Betriebsbahnhofs Schöneweide ist ein FNP-Änderungsverfahren eingeleitet worden. Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-16-1 werden darin als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Der Grünzug, der auch der Biotopvernetzung dienen soll, wird an die verbleibende Bahnfläche angelegt werden und liegt damit nicht mehr im Bebauungsplangebiet. Der städtebauliche Rahmenplan für die Entwicklung des Betriebsbahnhofs Schöneweide sieht zwischen der Ostfuge und dem S-Bahnhof Adlershof für eine Biotopverbindungsfunktion einen ca. 20,0 m breiten Grünstreifen entlang der künftigen Bahntrasse vor. Für die zukünftige Wagner-Régeny-Straße ist keine Biotopfunktion vorgesehen, sie übernimmt lediglich Verbindungsfunktionen.

Die im Bebauungsplan 9-16-1 durch die Festlegung einer unterbrochenen Straßenbegrenzungslinie berücksichtigte Weiterführung der Wagner-Régeny-Straße in Richtung Norden wird von den Trägern öffentlicher Belange (SenStadt I B und I E, Bezirksamt Treptow-Köpenick) kritisch bewertet. Es wird die Beeinträchtigung der Naherholungsfunktionen und der Biotopfunktionen befürchtet.

Das Land Berlin ist an den geplanten Gewerbeflächen auf den Flächen des ehemaligen Betriebsbahnhofs Schöneweide interessiert, vor allem zur Arrondierung des angrenzenden Entwicklungsbereichs. Um die Bahnflächen für gewerbliche Nutzungen zu entwickeln, ist es u. a. erforderlich, sie von den Bahnbetriebszwecken freizustellen, zu beplanen, zu beräumen, an das Verkehrsnetz anzuschließen. Für die geplante Verlängerung der Wagner-Régeny-Straße über die Ostfuge des Landschaftspark hinaus ist ein gesondertes Bebauungsplanverfahren erforderlich. Im Bebauungsplan 9-16-1 wird mit dieser Festsetzung lediglich eine Planungsoption vorbereitet. Im Rahmen eines später erforderlichen Bebauungsplanverfahrens werden die vorgebrachten Bedenken für die geplante Verlängerung der Wagner-Régeny-Straße abzuwägen sein. Den Hinweisen wird im Bebauungsplan 9-16-1 nicht gefolgt. Für die verkehrliche Erschließung der künftigen Gewerbegebiete auf dem ehemaligen Betriebsbahnhof Schöneweide ist der Groß-Berliner Damm allein nicht ausreichend.

Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten und zur Gewährleistung optimaler Entwicklungsbedingungen wird der Verzicht auf die Festlegung eines Pflanzabstandes der anzupflanzenden Bäume von 12,0 m und die Verwendung kleinkroniger Bäume vom Bezirksamt Treptow-Köpenick Abt. Bauen und Stadtentwicklung empfohlen.

Diese Baumreihe ist eine Ausgleichsmaßnahme für verbleibende Eingriffe nach Baumschutzverordnung im Bebauungsplan XV-51I. Die Pflanzungen wurden bereits im

Herbst 2009 realisiert. Es wurden großkronige Traubeneichen gepflanzt. Dem Hinweis wurde nicht gefolgt.

Die Senatsverwaltung für Gesundheit und Umwelt (SenGUV) weist darauf hin, dass sich der Bebauungsplan innerhalb der Altlastenfläche 7541 mit Eintrag im Bodenbelastungskataster befindet. Auf dieser Altlastenverdachtsfläche wurden Teilsanierungen durchgeführt. Die Teilsanierungen wurden aber nicht dokumentiert und mit der Abteilung IIIC abgestimmt. Es besteht bis heute der Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung für diese Fläche. Es sind weitere Erkundungen erforderlich.

Auf dem Gelände wurde die Sanierung und Beräumung der Altlasten zur Bauvorbereitung durchgeführt. Die künftigen Straßenverkehrsflächen und das Gewerbegebiet GE 3 sind bereits vom Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen befreit worden, da die Beräumung bereits 2008/2009 durchgeführt wurde. Die Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 sind inzwischen ebenfalls beräumt worden. Der Antrag auf Befreiung vom Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen wurde gestellt.

Es wird auf mögliche Erschütterungen durch die Benutzung der Gleisanlagen durch die **DB Immobilien Service GmbH** hingewiesen. Des Weiteren wird die Festsetzung der Baugrenze entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze (nachrichtlich übernommene Baugrenze f. 23.12.2008) in Frage gestellt, da dadurch suggeriert wird, dass die im Bebauungsplan 9-16 vorgesehene Baugrenze vollständig bestehen bleibt bzw. in den Bebauungsplan 9-16-1 übernommen wird. Aus städtebaulichen Gründen ist die Baugrenze nicht erforderlich, da sie die Bebaubarkeit und Vermarktbarkeit der Grundstücke unnötig einschränkt.

Mit dem Bebauungsplan 9-16 wurde Planungsrecht für die gewerbliche Nutzung geschaffen. Mögliche Beeinträchtigungen wurden in diesem Verfahren behandelt und stellen die gewerbliche Nutzung nicht in Frage. Zudem wird im Rahmen der Entwicklung des ehemaligen Betriebsbahnhofs das angrenzende Gleis verlegt, so dass das Plangebiet nicht mehr an die Strecke angrenzt. Damit die gewerblichen Baugrundstücke zusammenhängend und flexibel bebaut werden können, wird die im Bebauungsplan 9-16 festgesetzte Baugrenze zum Bebauungsplan XV-67a aufgehoben. Damit wird dem Hinweis der DB Service Immobilien GmbH gefolgt.

SenGUV weist darauf hin, dass die Planunterlagen dahingehend präzisiert werden sollten, dass deutlich wird, welche Wassermengen von welchen Teilflächen über Regenwasserkanäle direkt zum Retentionsbodenfilter und welche Flächen vor Ort über Versickerungsflächen entwässert werden sollen. Dies schließt die Straßenverkehrsfläche mit ein.

Grundsätzlich ist das Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern. Nur wenn wasserwirtschaftliche Belange dagegen sprechen, kann das anfallende Niederschlagswasser in die Kanalisation abgeleitet werden. Dies wird im Baugenehmigungsverfahren geprüft. Dabei wird auch die Einhaltung des Merkblattes geprüft.

Das anfallende Regenwasser von den Straßenverkehrsflächen soll in die Regenwasserkanalisation abgeleitet werden, da auf beiden Straßen mit mehr als 2.000 Kfz am Tag gerechnet wird. Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie zur Regenwasserableitung wurde durch die Berliner Wasserbetriebe nachgewiesen, dass das Regenwasser im Rahmen der getroffenen Ansätze über die vorhandenen und geplanten Regenwassernetze abgeleitet werden kann, ohne dass Anlagen zur Regenwasserrückhaltung vorgesehen werden müssen. Die Bodenfilteranlage Adlershof hat ausreichend Kapazitäten, um eine Vorreinigung vornehmen zu können.

Es wird angeregt, den Bergahorn und die Rotbuche als nicht typisch vorkommend aus der Pflanzliste zum Bebauungsplan zu streichen. Diesem Hinweis wird gefolgt.

Der Hinweis von SenStadt I B zur Umformulierung der textlichen Festsetzung für den ausnahmsweise zulässigen Einzelhandel, wird zum Zwecke der Eindeutigkeit in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

Die Berliner Wasserbetriebe weisen mit ihrer Stellungnahme darauf hin, dass sich im Plangebiet keine Wasserversorgungs- und Entsorgungsleitungen der Berliner Wasserbetriebe befinden, dass ein Regenentwässerungskonzept erarbeitet wird, dass bei Bedarf in den Straßen Schmutzwasserkanäle herzustellen sind und die äußere Erschließung mit Trinkwasser aus hydraulischer Sicht gesichert ist. Für die Planstraßen sind Trassenoptionen für die Trinkwasserversorgungsleitungen im Bebauungsplangebiet vorzusehen.

Die Hinweise werden im Rahmen der Entwurfsplanung für die öffentlichen Straßen berücksichtigt. Die Machbarkeitsstudie kam zu dem Ergebnis, dass das Regenwasser im Rahmen der getroffenen Ansätze über die vorhandenen und geplanten Regenwassernetze abgeleitet werden kann, ohne dass Anlagen zur Regenwasserrückhaltung vorgesehen werden müssen. Die Hinweise haben keine Auswirkungen auf die Festsetzungen im Bebauungsplan.

IV. 5. Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben vom 12.08.2010 sind insgesamt 30 Behörden, Institutionen, hausinterne Stellen oder sonstige Fachämter angeschrieben und im Zeitraum vom 16. August 2010 bis zum 15. September 2010 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden. Ergänzend wurden der WISTA-MANAGEMENT GMBH, der IGFA und der Humboldt-Universität von Berlin im gleichen Zeitraum die Möglichkeit gegeben, eine Stellungnahme abzugeben. Dem Schreiben waren der Bebauungsplanentwurf und die Begründung einschließlich Umweltbericht beigelegt. Innerhalb der Beteiligungsfrist bzw. im Anschluss daran gingen von insgesamt 23 Stellen Stellungnahmen ein.

Wesentliche Stellungnahmen und deren Abwägung:

SenStadt I B weist, auch wenn in der Begründung richtig dargestellt, auf die Verfahrensreihenfolge FNP-Änderung und Bebauungsplan hin. Der Bebauungsplan kann erst mit Planreifeerklärung der FNP-Änderung als Rechtsverordnung beschlossen werden. Zudem wird auf die noch in Abstimmung befindliche konkrete zukünftige Lage und Breite des Grünzuges hingewiesen.

Der Hinweis wird durch die abgestimmte Vorgehensweise erfüllt. Die Begründung wird um die Daten der frühzeitigen Beteiligung ergänzt. Ferner ist darauf hinzuweisen, dass das Abgeordnetenhaus am 23. Juni 2011 die Planreife für die Teilfläche der Änderung des FNP (Ild. Nr. 08/08) beschlossen hat.

SenStadt I B weist ferner darauf hin, dass die geplante Straßenverkehrsfläche (künftige Hermann-Dorner-Allee) im Anschluss an das LSG im FNP Teil der „Ostfuge“, einer ca. 60,0 m breit dargestellten übergeordneten Grünverbindung senkrecht zur Bahnfläche ist. Es müsse sichergestellt werden, dass dem Ziel (Grünverbindung) bei der Gestaltung des Straßenquerschnittes Rechnung getragen wird.

Die verlängerte Hermann-Dorner-Allee ist nicht Teil der im FNP dargestellten 40,0 m breiten „Ostfuge“ mit Biotopfunktion, sondern Teil der gewerblichen Baufläche. Die geplante westliche Straßenbegrenzungslinie entspricht der östlichen Grenze der dargestellten Grünverbindung. Da die Ostfuge ohne Durchwegung bzw. Begleitweg geplant und angelegt wurde, soll gemäß der vorliegenden Entwurfsplanung für die verlängerte Hermann-Dorner-Allee der nordwestliche Gehweg die Funktion der Bewegungsfläche für Besucher übernehmen und deshalb breiter ausgebaut werden. Damit wird die vorgesehene Verbindungsfunktion der öffentlichen Grünfläche auch hier von der öffentlichen

Straßenverkehrsfläche gewährleistet. Dem Einwand wird durch das geplante Straßenprofil gefolgt.

SenStadt VII B (und die dazugehörige Verkehrslenkungsbehörde) äußert keine Bedenken gegenüber der Planung. Es sind bereits Abstimmungen zur Straßenvorplanung erfolgt, die von dem Referat positiv bewertet werden. Nach Festlegung der Straßenbahnführung wird zum Knotenpunkt Hermann-Dorner-Allee/ Groß-Berliner Damm sowie zu der Entwurfsplanung der künftigen Wagner-Régeny-Straße und künftigen Hermann-Dorner-Allee um erneute Abstimmung mit den Behörden und dem Straßenbaulastenträger gebeten.

Diesem Hinweis wird in der Phase der Straßenentwurfsplanung gefolgt. Eine erforderliche Aufweitung des Knotenpunktes kann ggf. noch im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt werden. Hierzu müssen jedoch die begrenzten räumlichen Möglichkeiten bedacht werden, da eine Überplanung der angrenzenden LSG-Fläche und privater Grundstücksflächen abwägungsrelevant sind.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg bestätigt die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Zielen der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB.

Die Abteilungen Bauen und Stadtentwicklung sowie Umwelt, Grün und Immobilienwirtschaft Fachbereich Naturschutz vom Bezirksamt Treptow-Köpenick nehmen kritisch zu der unterbrochenen Straßenbegrenzungslinie entlang der künftigen Hermann-Dorner-Allee und der damit eingeräumten Option der Weiterführung der Wagner-Régeny-Straße über die LSG-Fläche Stellung. Es wird eine Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes bzw. des übergeordneten Biotopverbundes befürchtet. Es wird daher eine Bedarfsanalyse für die zusätzliche Erschließung parallel zum Groß-Berliner Damm sowie die Beteiligung an der Planung eingefordert. Der Fachbereich Naturschutz fordert die Festsetzung als durchgehende Straßenbegrenzungslinie.

Die Unterbrechung der Straßenbegrenzungslinie der verlängerten Hermann-Dorner-Allee an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze berücksichtigt entsprechend des abgestimmten städtebaulichen Rahmenplans die geplante Weiterführung der Wagner-Régeny-Straße. Diesbezüglich wurden Erschließungsvarianten entwickelt und auf ihre Vor- und Nachteile untersucht. Für die geplante Verlängerung über die Ostfuge des Landschaftsparks hinaus ist ein gesondertes Bebauungsplanverfahren erforderlich. Im Rahmen dieses Verfahrens sind die Bedenken einzuholen und gem. § 1 Abs. 7 BauGB abzuwägen. Im Bebauungsplan 9-16-1 findet nur eine planerische Vorbereitung statt, die sich auf eine unterbrochene Straßenbegrenzungslinie beschränkt. Den Hinweisen wird nicht entsprochen. Die unterbrochene Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie bleibt Festsetzungsgegenstand.

Die Abteilung Bauen und Stadtentwicklung des Bezirksamtes Treptow-Köpenick merkt an, dass das Planwerk Südostraum keine durchgehende Erschließung vom Landschaftspark bis zum Adlergestell vorsieht sondern eine durchgehende Grünverbindung. Neben der Freiraumvernetzung wird die Sicherung einer Fuß- und Radwegeverbindung konzeptionell angestrebt.

Da das Planwerk grobe Planungsziele vorgibt und eine durchgehende Straßenerschließung außerhalb des Geltungsbereiches nicht abschließend behandelt wurde, werden die Aussagen des Planwerk Südostraumes in der Begründung bezüglich der Straßenerschließung zurück genommen. Dem Hinweis wird gefolgt.

Der Fachbereich Naturschutz des Bezirksamtes möchte für die vorgesehene Ausgleichsabgabe eine Herleitung. Zudem wird auf das faunistische Prüfungserfordernis vor Baubeginn hingewiesen und um Datenübergabe gebeten.

In der Begründung wird die Herleitung der Ausgleichsabgabe zum besseren Verständnis nachgebessert. Sollte die Erfassung des aktuellen faunistischen Bestandes vor Baubeginn zu einem Zugriffsverbot führen, werden die erforderlichen Maßnahmen mit der Behörde abgestimmt. Den Hinweisen wird gefolgt.

Die Abteilung Liegenschaften des Bezirksamtes weist vorbehaltlich der Stellungnahme des Fachbereiches Tiefbau und Natur- und Grünflächenamt hin, dass die für die öffentlichen Gemeinbedarfsflächen vorgesehenen Flächen nach Fertigstellung dem zuständigen bezirklichen Fachvermögen zu übertragen bzw. intern zuzuordnen sind.

Es werden keine Gemeinbedarfsflächen im Bebauungsplan gesichert. Die Straßenverkehrsfläche wird nach Fertigstellung übertragen.

Die Berliner Wasserbetriebe verweisen auf die Stellungnahme vom 16.12.2009. Des Weiteren wird auf darauf hingewiesen, dass zurzeit Planungen für den Neubau von Regen- und Schmutzwasserkanälen sowie im Kreuzungsbereich Groß-Berliner Damm / Hermann-Dorner-Allee eventuell für die Verlegung eines Schutzrohres für die später geplante Trinkwasserleitung bestehen.

Die in der Stellungnahme vom 16.12.2009 vorgebrachten Hinweise wurden bei der Ausarbeitung der Straßenvorplanung berücksichtigt. Die Leitungs koordinierung wird im Rahmen der Straßenentwurfsplanung abgestimmt. In diesem Zusammenhang wird auch die Notwendigkeit zur Verlegung von Trinkwasserleitungen in den Straßen abgestimmt. Den Hinweisen wird im Rahmen der Straßenplanung gefolgt.

Die Deutsche Bahn stimmt dem Bebauungsplan ohne weitere Hinweise zu. Es wird auf die gültige Stellungnahme vom 07.01.2010 verwiesen. Vorsorglich wird auf die bestehenden Strecken und geplanten Streckenverlegungen hingewiesen.

Die Anregungen, die mit dem Schreiben vom 07.01.2010 vorgebracht wurden, sind weitestgehend in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen. Die Entfernungen zu den aufgeführten Strecken bzw. Streckenverlegungen haben keine Einflüsse auf das Planungsgebiet, wie die Behörde selber feststellt. Der Bebauungsplan 9-16 sichert planungsrechtlich die gewerbliche Nutzung. Mögliche Beeinträchtigungen wurden in diesem Verfahren behandelt. Eine gewerbliche Nutzung kann nicht in Frage gestellt werden. Im Rahmen der Entwicklung des ehemaligen Betriebsbahnhofes soll das angrenzende Gleis verlegt werden, so dass das Plangebiet nicht mehr an die Strecke angrenzt. Die Hinweise wurden berücksichtigt.

Die NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg beteiligt sich mit einer Stellungnahme und fügt Leitungspläne bei. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigefügten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden.

Aus den beigefügten Planunterlagen ist ersichtlich, dass sich im Geltungsbereich und auf den angrenzenden Flächen keine Leitungen befinden, die im weiteren Verfahren bzw. im Rahmen des Straßenbaus berücksichtigt werden müssen. Im Rahmen der Leitungskordinierung für die geplante Hermann-Dorner-Allee (künftige Igo-Etrich-Straße) und die geplante Wagner-Régeny-Straße wird abgestimmt, ob hier eine Optionsleitung vorgesehen werden soll. Der Hinweis hat keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplans.

Fazit:

Die Begründung wird an die aufgeführten Änderungen angepasst. Für die Plandarstellung und die textlichen Festsetzungen ergaben sich keine Änderungen.

IV. 6. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans 9-16-1 hat nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt von Berlin Nr. 7 vom 18.02.2011 auf Seite 260 mit Begründung, Umweltbericht und umweltbezogenen Stellungnahmen zu Altlasten und Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit 28. Februar 2011 bis einschließlich 28. März 2011 öffentlich ausgelegen. Dabei wurde auf die Behandlung nicht fristgemäß abgegebener Stellungnahmen sowie auf

§ 47 VwGO hingewiesen. Darüber hinaus wurde durch Anzeige am 25. Februar 2011 in den Berliner Tageszeitungen „Berliner Zeitung“, „Der Tagesspiegel“ und „Berliner Zeitung“ auf die öffentliche Auslegung hingewiesen. Behörden und Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung informiert worden.

Zusätzlich bestand die Möglichkeit, den Bebauungsplanentwurf im Internet unter: www.Stadtentwicklung.berlin.de/planen/b-planverfahren/ einzusehen und auch auf diesem Wege Äußerungen zu übermitteln.

Das **BA Treptow Köpenick, Abt. Bauen und Stadtentwicklung**, der **BLN** und ein **Bürger** weisen darauf hin, dass das Änderungsverfahren des FNP zur Anordnung des übergeordneten Grünzugs entlang der verbleibenden Bahnfläche, noch nicht abgeschlossen ist. Bei einem Scheitern des Änderungsverfahrens muss der Grünzug im Bebauungsplan berücksichtigt werden.

Der Hinweis wurde berücksichtigt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans 9-16-1 sind erst nach einer wirksamen FNP-Änderung oder nach einer Planreifeerklärung entwickelbar. Die öffentliche Auslegung für die Flächennutzungsplanänderung wurde zwischenzeitlich vom 16. Mai 2011 bis einschließlich 21. Juni 2011 durchgeführt (ABl. Nr. 18 vom 06.05.2011). In der Begründung zum Bebauungsplan sind die Gründe und die Verfahrensweise für die Veränderung der Lage des geplanten Grünzuges ausführlich dargelegt. Die FNP-Änderung Lfd. Nr. 08/08 sieht vor, den Grünzug in symbolischer Breite entlang der verbleibenden Bahnfläche anzuordnen. Damit liegt er deutlich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

9-16-1. Diese Lage entspricht auch dem Rahmenplan für die Entwicklung der Flächen des ehemaligen Betriebsbahnhofs Schöneweide. Die Kompensationsmaßnahmen der Bahn werden auf dem Biesenhorster Sand umgesetzt. Auch wenn die Maßnahmen noch nicht im Einzelnen abgestimmt sind, konnte die grundsätzliche Eignung der Flächen bereits ermittelt werden. Am 23. Juni 2011 hat das Abgeordnetenhaus die Planreife für die Teilfläche der Änderung des FNP (lfd. Nr. 08/08) beschlossen.

Das BA Treptow-Köpenick bittet um die Ergänzung des StEP Industrie und Gewerbe. Das Plangebiet ist im aktuellen StEP Industrie und Gewerbe (Januar 2011) Bestandteil des räumlichen Entwicklungsschwerpunktes für eine Stärkung des Schwerpunktes Produktion in der Vorteilslage BAB-Korridor.

Dem Hinweis wird entsprochen und die sektorale Vertiefung des FNP aufgenommen. Es verdeutlicht die Bedeutung der Fläche und die notwendige Sicherung der verkehrlichen Anbindung der Gewerbeflächen, als Voraussetzung der geplanten Flächenentwicklung.

Der Ausschluss von Einzelhandel wird begrüßt. In Bezug auf den ausnahmsweise zulässigen, in betrieblichem Zusammenhang stehenden und untergeordneten Einzelhandel ergebe sich die Frage, wie mit flächenmäßig zwar deutlich untergeordnetem Einzelhandel, der aber für sich genommen die 800 m² Verkaufsfläche überschreitet, umgegangen werden soll. Zu berücksichtigen sei hier auch die Zielsetzung des Landes, das gerade gewerbliche Bauflächen einer Einzelhandelsentwicklung nicht mehr zugänglich sein sollen, so dass ausdrücklich in Gewerbegebieten eine Ausschlussregelung von Einzelhandel auch unter der Schwelle der Großflächigkeit (< 800 m² VKF) bei Bebauungsplänen erfolgen soll.

Diesem Hinweis wird nicht gefolgt. Die textliche Festsetzung sieht die Zulässigkeit von Einzelhandel nur ausnahmsweise vor. Insofern kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Zulässigkeit von Einzelhandel gesteuert werden. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind in Gewerbegebieten grundsätzlich nicht zulässig und bedürfen keiner gesonderten Regelung. Die nur ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, die auch in betrieblichen Zusammenhang stehen müssen, verdeutlicht die Intention des Plangebers, die Gewerbegebiete vorrangig nicht durch Einzelhandelsnutzungen zu belegen. An der ausnahmsweisen Zulässigkeit soll festgehalten werden.

Hinsichtlich der Unterbrechung der Straßenbegrenzungslinie am nordwestlichen Ende der zukünftigen Wagner-Régeny-Straße zur Fortführung einer Erschließungsstraße über die bedeutende LSG-Fläche werden Bedenken geäußert.

Die Unterbrechung der Straßenbegrenzungslinie der verlängerten Hermann-Dorner-Allee an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze berücksichtigt entsprechend des abgestimmten städtebaulichen Rahmenplans die geplante Weiterführung der Wagner-Régeny-Straße. Diesbezüglich wurden Erschließungsvarianten entwickelt und auf ihre Vor- und Nachteile untersucht. Voraussetzung für die Auswahl eines Erschließungssystems war, ein möglichst minimiertes System zu erhalten, um für die Grundstücksparzellierung genügend Spielraum zu belassen. Auf Grund der großen Tiefe der zu erschließenden Fläche ist jedoch die westliche Verlängerung der Wagner-Régeny-Straße unverzichtbar; sie wird jedoch im Bebauungsplan 9-16-1 nicht festgesetzt. Mit der Unterbrechung der Straßenverkehrsfläche wird lediglich eine Option dargelegt.

Vom **BLN** wird zur Sicherung des Artenschutzes auf der brach liegenden Flächen und möglicher Ansiedlungen von geschützten Tieren und Pflanzen auf eine erneute Untersuchung hingewiesen. Auch wenn im Spätsommer 2009 nochmals eine Inaugenscheinnahme vorgenommen wurde, ist nicht auszuschließen, dass bis zu einem

möglichen Baubeginn noch einige Zeit vergehen wird und eine Besiedelung bis dahin möglich ist.

Den Hinweisen wird gefolgt. Die aktuell durchgeführte Analyse hat keinen Bestand festgestellt. Sollte die Erfassung des aktuellen faunistischen Bestandes vor Baubeginn zu einem Zugriffsverbot führen, werden die erforderlichen Maßnahmen mit der Behörde abgestimmt.

Es wird angezweifelt, dass die "Sammelausgleichsmaßnahme" im Landschaftspark Johannisthal noch ausreicht, die vielen Eingriffe in Natur und Landschaft hier und im gesamten Gebiet tatsächlich und v. a. adäquat und angemessen auszugleichen sowie den artenschutzrechtlichen Belangen Genüge zu tun. Zudem wird die „Zerschneidung“ wertvoller zusammenhängender Flächen durch die zunehmende Bebauung und damit der Verinselung der biologischen Vielfalt kritisiert.

Der Argumentation kann nicht gefolgt werden. Die Konzeption für die Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ sah von Anfang an einen zentralen Landschaftspark vor, der von einer städtischen Bebauung eingefasst werden sollte. An dieser Konzeption hat sich nichts geändert. Die Konzeption sah auch die „Zerschneidung“ durch den Groß-Berliner Damm vor. Auch der Eisenhutweg war von vornherein vorgesehen. Mit der Herstellung des Landschaftsparks wurde bereits 1998 begonnen und damit bevor der überwiegende Teil der Eingriffe, für den der Landschaftspark eine Ausgleichsmaßnahme darstellt, stattfand. Es kann also keine Rede davon sein, dass dieser Fläche immer mehr „aufgebürdet“ werden würde. Die geschützten Biotope werden durch art- und wertgleichen Ersatz innerhalb des Landschaftsparks vollständig ersetzt und gesichert. Dieses Verfahren wurde mit den zuständigen Senatsverwaltungen und dem Naturschutzamt Treptow-Köpenick abgestimmt und seine Umsetzung beschlossen, bzw. schon durchgeführt. Die art- und wertgleichen Maßnahmen im Landschaftspark wurden bereits umgesetzt, obwohl die Eingriffe in die Biotope gemäß § 26a NatschG Berlin größtenteils noch gar nicht erfolgt sind. Die Gesamtbewertung des ökologischen Eingriffs in Natur und Landschaft sowie die Ausgleichskonzeption wurde regelmäßig fortgeschrieben, um zu prüfen, ob die Eingriffe in der Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ ausgeglichen werden können. Dies wurde bestätigt. Dieser Sachverhalt wird in den Abwägungen der Einwendungen immer wieder erläutert und ist somit Bestandteil der Begründung. Die Einwender erhalten nach Festsetzung eine Mitteilung, wie die Stellungnahmen abgewogen wurden. Für den Landschaftspark wird regelmäßig ein Monitoring durchgeführt, das belegt, dass keine Verschlechterung der Artenvielfalt stattgefunden hat.

Es wird auf ein zusätzliches Ausgleichserfordernis für die geplante Straßenverkehrsfläche hingewiesen.

Dem Einwand kann nicht gefolgt werden. Im Umweltbericht ist das Ausgleichserfordernis durch die Straßenplanung erläutert, die sich durch die Überplanung der festgesetzten Grünfläche ergibt. Die neuen Straßen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-16-1 werden dem Erschließungsprojekt E4242 zugeordnet. Für dieses Projekt wurden Ausgleichskosten in Höhe von 152.156,00 € ermittelt. Im Rahmen des Gutachtens „Ausgleichskonzeption Entwicklungsgebiet Berlin-Johannisthal/Adlershof, Kostenverteilung Ausgleichsmaßnahmen“ wurde das Ausgleichskonzept für die Straßenverkehrsflächen im Bereich der Entwicklungsmaßnahme entwickelt und mit den zuständigen Verwaltungen abgestimmt und dem weiteren Verfahren und Handeln für die Erschließungsprojekte zu Grunde gelegt. Hiermit wurden alle Vorgaben erfüllt, der Ausgleichspflicht nachzukommen.

Die vorgesehenen Flächen für die Ausgleichsmaßnahmen in diversen zukünftigen Grünflächen (Aerodynamischer Park, Robinienwäldchen, Oktogon) werden abgelehnt, da sie Ausgleichsflächen für die dort angrenzenden Bebauungsverfahren (z. B. B-Plan XV-55a-1) seien. Damit würden ihrer Meinung nach kleine Grünflächen mehrfach mit A- und E-Maßnahmen belegt, die niemals auf diesen Flächen Platz haben. Demzufolge würde man diese Verfahrensweise ablehnen.

Dem Einwand wird nicht gefolgt. Es ist nicht richtig, dass die (zukünftigen) Grünflächen (Aerodynamischer Park, Robinienwäldchen, Oktogon) ausschließlich Ausgleichsflächen für die angrenzenden Bebauungspläne sind. Im Rahmen des Gutachtens „Kostenverteilung Ausgleichsmaßnahmen“ wurde das Ausgleichskonzept für die Straßenverkehrsflächen im Bereich der Entwicklungsmaßnahme entwickelt und mit den zuständigen Verwaltungen abgestimmt und dem weiteren Verfahren und Handeln für die Erschließungsprojekte zu Grunde gelegt. Hiermit wurden alle Vorgaben erfüllt, der Ausgleichspflicht nachzukommen. Die Finanzierung der Ausgleichsmaßnahmen von Erschließungsanlagen und öffentlichen Plätzen im Entwicklungsbereich erfolgt als Kostenbestandteil der Bauplanungsunterlagen der jeweiligen Projekte über das Treuhandvermögen. Durch diese wird die Herstellung der genannten Parks finanziert.

Es wird auf die Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht hingewiesen, die eine Verdoppelung der überbauten Fläche, im Vergleich zum Bebauungsplan 9-16, und damit eine Neubewertung der A- und E-Maßnahmen nach sich ziehen würde.

Dem Einwand wird nicht entsprochen. Hierbei handelt es sich um ein Missverständnis. Im Bebauungsplan 9-16 wird eine Überbauung von mehr als 140.000 m² zulässig. Durch die Festsetzungen im 9-16-1 erhöht sich die bebaubare Fläche um 1.162 m² im Vergleich zum

Bebauungsplan 9-16 (Bereich der überplanten Grünfläche durch Straßenverkehrsfläche). Im Bebauungsplan 9-16 ist ein Flächenanteil als Gewerbefläche festgesetzt und wurde auch als solches ausgeglichen. Ein Teil wird nun durch eine Straßenverkehrsfläche mit geringeren umweltrelevanten Festsetzungen überplant. Es ergibt sich eine Ausgleichsdifferenz, da die Versiegelung durch die Straße bodenintensiver ist als für die Gewerbegebietsfläche.

Von einem **Bürger** wird Unverständnis für den Anlass der Planänderung geäußert. Für einen Grundstückseigentümer wird der Haushalt des Landes belastet.

Dem Einwand kann nicht gefolgt werden. Es besteht ein übergeordnetes Interesse, da sich mit der Entwicklung der Bahnflächen im Entwicklungsgebiet Johannisthal/ Adlershof, als städtebaulicher Entwicklungsmaßnahme, die angestrebten Ansiedlungseffekte und damit eine Aufwertung des Gebiets ergeben können. Die Bahnflächen liegen nicht im Entwicklungsgebiet, haben aber einen unmittelbaren Einfluss auf das Entwicklungsgebiet. Daher wird dieser Prozess vom Land mitgesteuert. Durch den Bau der verlängerten Hermann-Dorner-Allee und verlängerten Wagner-Régeny-Straße werden zunächst landeseigene Flächen erschlossen, die vermarktet werden sollen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird kritisiert; er soll mit den Flächen des Güterbahnhofs zusammengelegt werden.

Diesem Einwand kann nicht gefolgt werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans 9-16-1 ist erforderlich, da für Teilflächen des Bebauungsplans 9-16 wesentliche Grundzüge der Planung geändert werden. Es ist erforderlich, nicht nur die optionale Trasse in Fortführung der Hermann-Dorner-Allee in Anspruch zu nehmen, sondern auch eine weitere Trasse in Fortführung der Wagner-Régeny-Straße vorzusehen, um die anschließenden Bahnflächen entwickeln zu können. Dadurch können gut erschlossene und nutzbare Grundstücke gebildet werden. Die gesamte städtebauliche Situation wird mit dieser Konzeption verbessert, da nun der gesamte, sich bis zum Adlergestell erstreckende Bereich in die Neuordnung einbezogen werden kann. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-16-1 grenzt an andere Geltungsbereiche an. Für die Bahnflächenentwicklung und nördlichen Flächen müssen gesonderte Bebauungspläne aufgestellt werden.

Es wird darauf hingewiesen, das Planwerk Südost nicht zur Planbegründung heranzuziehen, da es keinen erkennbaren rechtlichen Stellenwert hat.

Dem Hinweis wird nicht entsprochen. Als übergeordnetes (thematisches) Stadtentwicklungskonzept setzt das Planwerk Südostraum mit der Einbindung von Entwicklungszielen für einen größeren räumlichen Zusammenhang Maßstäbe. Das betrifft räumliche Schwerpunkte und Qualitäten.

Es wird darauf hingewiesen, dass weder die Kosten für das Land erwähnt sind noch die möglichen Wertsteigerungen für Immobilienbesitzer und ein Hinweis auf die abzuschöpfenden Wertsteigerungen fehlt.

Dem Hinweis wird nicht entsprochen. Die Auswirkungen des Bebauungsplans sind unter Punkt III. der Begründung genannt. Der Geltungsbereich ist Teil der Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Johannisthal/ Adlershof“. Für die nicht im Entwicklungsgebiet liegenden Flächen wird ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Land Berlin abgeschlossen, in dem die Aufwendungen beider Vertragspartner in einem angemessenen Verhältnis festgeschrieben werden.

Fazit:

Der Verfahrensschritt hatte keine Änderung des Bebauungsplans zur Folge. Die Begründung wurde in einigen Punkten überarbeitet.

IV. 7. Abgeordnetenhauszustimmung

Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat dem Entwurf des Bebauungsplans am 23. Juni 2011 zugestimmt und damit auch das Ergebnis der Interessenabwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gebilligt.

Pflanzliste für den Bebauungsplan 9-16-1

1) Bäume, großkronig

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Mehlbeere
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Pinus sylvestris</i>	Gemeine Kiefer

2) Bäume, kleinkronig

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Quercus fastigiata</i>	Säuleneiche
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn (als kleinkroniger Baum)
<i>Malus silvestris</i>	Holzapfel
<i>Pyrus pyraster</i>	Holzbirne
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche

3) Großsträucher

<i>Carpinus betulus</i>	gemeine Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus</i> in Sorten	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus</i> in Sorten	Weißdorn
<i>Euonymus europaea</i>	Spindelstrauch
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Syringa vulgaris</i>	Flieder

4) Normal-, Kleinsträucher und Bodendecker

Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Heckenrose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa tormentosa	Filz-Rose
Vinca minor	kleines Immergrün, kriechend

5) Klettergehölze, Selbstklimmer

Hedera helix	gemeiner Efeu
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	wilder Wein

6) Klettergehölze, Gerüst-Kletterpflanzen

Clematis vitalba	gemeine Waldrebe
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera xylosteum	Wald-Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein

7) Saatgut für extensive Dachbegrünung

Blütenstauden

Alyssum saxatile	Felsensteinkraut
Armeria elongata	gemeine Grasnelke
Artemisia campestris	Feldbeifuß
Cerastium filziges	Hornkraut
Dianthus arenaria	Sandnelke
Dianthus carthusiana	Karthäuser Nelke
Dianthus deltoides	Heide-Nelke
Echium vulgare	Natternkopf
Erodium cicutarium	gemeiner Reiherschnabel
Erophila verna	Hungerblümchen
Helichrysum arenarium	Sandstrohlume
Jasione montana	Bergsandglöckchen

<i>Pedicularis prostrata</i>	Nelkenköpfchen
<i>Potentilla</i> in Sorten	Fingerkraut
<i>Rumex acetosella</i>	Kleiner Sauerampfer
<i>Sedum</i> in Sorten	Mauerpfeffer u.a.
<i>Veronica prostrata</i>	liegender Ehrenpreis

Kräuter

<i>Anthemis tinctoria</i>	Färber-Hundskamille
<i>Thymus pulegioides</i>	gemeiner Tymian

Gräser

<i>Comynophorus canescens</i>	Silbergras
<i>Festuca ovina</i>	Schaf-Schwingel
<i>Festuca rubra</i>	Rotschwingel
<i>Festuca trachyphylla</i>	Raublattschwingel
<i>Poa compressa</i>	Platthalm-Rispengras

8) Bepflanzung von Versickerungsflächen

Wenn eine rasche und vollständige Funktionsfähigkeit der Bepflanzung für die Versickerungsflächen gewährleistet werden soll, wird die Verwendung von Fertiggrasen (z.B. Landschaftsrasen F3) empfohlen. Ansonsten wird die Verwendung folgender Arten, ggf. als Fertigmischung, empfohlen:

Festuca ovina duriuscula

Festuca rubra rubra

Festuca rubra communata

Lolium perenne

Poa compressa

Agrostis capillaris

Poa nemoralis

Poa pratensis

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

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

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

Berlin, den 1. Dezember 2011

Michael M ü l l e r

Senator für Stadtentwicklung und Umwelt

SenStadtUm

V E R O R D N U N G

über die Festsetzung des Bebauungsplans 9-16-1 im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteile Johannisthal und Adlershof

Vom 1. Dezember 2011

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), in Verbindung mit § 9 Abs. 3, § 8 Abs. 1 und § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan 9-16-1 vom 25. Februar 2011 für eine Teilfläche des städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ zwischen dem Betriebsbahnhof Schöneweide, nordöstlicher Verlängerung der Georg-Schendel-Straße, nordwestlicher Verlängerung der Wagner-Régeny-Straße und einer Linie in Verlängerung der Hermann-Dorner-Allee einschließlich von Teilflächen des südlich an die Verlängerung der Wagner-Régeny-Straße anschließenden Baugrundstücks sowie der Verlängerung der Hermann-Dorner-Allee nordöstlich des Groß-Berliner-Damms im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteile Johannisthal und Adlershof, wird festgesetzt. Er ändert teilweise den durch Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans 9-16 im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteile Johannisthal und Adlershof, vom 23. Dezember 2008 (GVBl. 2009, S.6) festgesetzten Bebauungsplan.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplans kann bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abteilung Geoinformation, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplans können beim Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, Abteilung Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt, Stadtplanungsamt und Vermessungsamt, kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

Auf die Vorschriften über

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

wird hingewiesen.

§ 4

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

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

in den Fällen der Nummern 1 bis 3 innerhalb eines Jahres, in den Fällen der Nummer 4 innerhalb von zwei Jahren seit der Verkündung dieser Verordnung gegenüber der für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Senatsverwaltung schriftlich geltend machen. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Nach Ablauf der in Satz 1 genannten Fristen werden die in Nummer 1 bis 4 genannten Mängel gemäß § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuchs und gemäß § 32 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs unbeachtlich.

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

§ 5

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

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan 9- 16-1

Der Bebauungsplan 9-16-1 überplant Teilbereiche des festgesetzten Bebauungsplans 9-16. Anlass hierfür sind die neuen Nutzungsabsichten für die weitgehend ungenutzten Flächen des ehemaligen Betriebsbahnhofes Schöneweide. Grundvoraussetzung für die bauliche Nutzung von Flächen ist der Anschluss der Bauflächen an das öffentliche Straßenverkehrsnetz. Mit der künftigen Igo-Etrich-Straße und der verlängerten Wagner-Régeny-Straße wird dieser erforderliche Anschluss hergestellt.

Durch die Flächeninanspruchnahme für die Verlängerung der Wagner-Régeny-Straße kommt es zu einer geringfügigen Neustrukturierung des bestehenden Gewerbegebiets in diesem Bereich.

Das Ergebnis der Beteiligung der Behörden führte zur Änderung der Begründung und einzelner Festsetzungen. Die Änderungen wurden zur öffentlichen Auslegung eingearbeitet.

Die in der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen zum Bebauungsplan. sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen worden, führten aber zu keiner Änderung des Bebauungsplans.

Auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplans werden z. T. neue Eingriffe in Grund und Boden gegenüber dem bisherigen Planungsrecht vorbereitet. Der Ausgleich wird innerhalb der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Johannisthal/Adlershof über die Herstellung von kleinen Parks, Plätzen und Promenaden an anderer Stelle kompensiert

Berlin, den 1. Dezember 2011

Michael Müller

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt