

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

zum Bebauungsplan

XV-51d

für eine Teilfläche der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Berlin- Johannisthal/ Adlershof“ zwischen der Straße „Am Studio“, Köpenicker Straße, Ernst–Ruska–Ufer, Volmerstraße und Richard–Willstätter–Straße sowie für Abschnitte der Richard - Willstätter – Straße und der Volmerstraße im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Adlershof

Endfassung zur Festsetzung (Rechtsverordnung) am 26. Mai 2011

Anlage:

Rechtsverordnung veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt Berlin Nr. 15 vom 22.06.2011, S. 262

Inhaltsübersicht

I. Planungsgegenstand

- I. 1. Veranlassung und Erforderlichkeit des Bebauungsplans
- I. 2. Beschreibung des Planungsgebietes
 - I. 2.1 Lage und Geltungsbereich
 - I. 2.2 Bestand
 - I. 2.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

II. Planinhalt

- II. 1. Entwicklung der Planungsüberlegungen
 - II. 1.1 Ausgleichskonzeption für die Entwicklungsmaßnahme
- II. 2. Intention des Planes
- II. 3. Umweltbericht
 - II. 3.1 Einleitung
 - II. 3.1. Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans
 - II. 3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
 - II. 3.3 Zusätzliche Angaben

II. 4. Wesentlicher Planinhalt

- II. 4.1 Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen
- II. 4.2 Art der baulichen Nutzung (MI)
- II. 4.3 Flächen für Sport- und Spielanlagen – Tennisanlagen
- II. 4.4 Fläche für Pflanzbindung
- II. 4.5 Flächen für den Gemeinbedarf – Kindertagesstätte
- II. 4.6 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
- II. 4.7 Einfriedungen
- II. 4.8 Dachformen
- II. 4.9 Sonstige Festsetzungen
- II. 4.10 Öffentliche Grünfläche – Öffentliche naturnahe Parkanlage
- II. 4.11 Straßenverkehrsflächen
- II. 4.5 Grünfestsetzungen
 - II. 4.5.1 Bepflanzungen
 - II. 4.5.2 Dachbegrünung
 - II. 4.5.3 Versickerung
 - II.4.5.4 Pflanzliste

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

III.1. Allgemeines

III.2. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

IV. Verfahren

IV. 1. Aufstellungsbeschluss

IV. 2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

IV. 3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

IV. 4. Beschluss über die außergewöhnliche stadtpolitische Bedeutung

IV. 5. Auswertung der Trägerbeteiligung

IV. 6. Teilungsbeschluss von 1995

IV. 7. Änderung des Geltungsbereichs

IV. 8. Änderung des Geltungsbereichs

IV. 9. Überleitungsvorschriften

IV.10. Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

IV.11. Öffentliche Auslegung 2000

IV.12. Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

IV.13. Erneute öffentliche Auslegung

IV.14. Eingeschränkte Beteiligung

IV.15. Abgeordnetenhauszustimmung

IV.16. Planreife

Pflanzliste

Rechtsgrundlagen

I. Planungsgegenstand

I.1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Der Senat von Berlin hat am 25. Oktober 1994 die Verordnung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs einschließlich zweier Anpassungsgebiete zur Entwicklungsmaßnahme „Berlin Johannisthal / Adlershof“ beschlossen (Verordnung vom 7. Dezember 1994, Gesetz- und Verordnungsblatt S. 499). Der Entwicklungsbereich umfasste zum Zeitpunkt der Festsetzung eine rund 420 ha große Fläche.

Insgesamt unterliegt das Bebauungsplangebiet seit der Wiedervereinigung einem anhaltenden und einschneidenden Nutzungsstrukturwandel und daraus resultierend, der Gefährdung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Die Erforderlichkeit der umfassenden Neuordnung der vorhandenen Industrie- und Forschungsareale und der Wiedernutzbarmachung der Brachflächen ergibt sich aus dem im Land Berlin langfristig vorliegenden Bedarf an Arbeitsstätten, insbesondere in Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft sowie aus dem daraus resultierenden Wohnungs- und Freiflächenbedarf und bedingt den Ausbau einer leistungsfähigen technischen und verkehrstechnischen Infrastruktur.

Der Senat von Berlin hat am 1. Juli 2003 den Bericht zum Stand der Umsteuerung der städtebaulichen Entwicklungsbereiche zustimmend zu Kenntnis genommen. Die Umsteuerung konzentriert sich u.a. auf die Themen: vorfristige Reduzierung der Entwicklungsbereiche bzw. der Anpassungsgebiete, Überprüfung der Entwicklungsziele und Überarbeitung der Rahmenplanungen sowie Änderung der stadtplanerischen Vorgaben (Kosten- und Bedarfsrichtwerte). Vor diesem Hintergrund sind auch die Entwicklungs- und Nutzungsziele der Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Johannisthal / Adlershof“ überprüft und fortgeschrieben worden. An der Weiterentwicklung des Wissenschaftsstandortes in seinem Kernbereich wird festgehalten. Das Plangebiet ist von der Umsteuerung der Durchführung der Entwicklungsbereiche dadurch betroffen, dass das geplante Wohngebiet entfallen ist und nunmehr gewerbliche- und Mischnutzungen vorgesehen sind.

Aufgrund der §§ 165 bis 171 des Baugesetzbuchs (BauGB) wird im Bezirk Treptow - Köpenick, in den Ortsteilen Johannisthal und Adlershof eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchgeführt, um das Gebiet entsprechend seiner besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung Berlins einer neuen Entwicklung zuzuführen. Gemäß § 166 BauGB müssen für einen städtebaulichen Entwicklungsbereich Bebauungspläne aufgestellt werden.

Mit Verordnung vom 21. März 2006 (GVBl. S. 293) wurde die Verordnung vom 7. Dezember 1994 für 141 ha wieder aufgehoben, da die Entwicklungsziele für diese Teilbereiche bereits erreicht wurden. Das 10,2 ha große Plangebiet des Bebauungsplans XV-51d ist noch Teil des Entwicklungsbereiches.

I.2. Beschreibung des Plangebiets

I.2.1 Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-51d umfasst Flächen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ am südöstlichen Rand zwischen Straße „Am Studio“, Köpenicker Straße, dem Ernst-Ruska-Ufer, der Volmerstraße und der Richard-Willstätter-Straße.

I.2.2 Bestand

I.2.2.1 Eigentumsverhältnisse

Der überwiegende Teil der Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-51d befindet sich im Eigentum der WISTA-MANAGEMENT GMBH. Dies betrifft auch die Straßenverkehrsflächen. Die Richard-Willstätter-Straße, die Volmerstraße und die Wilhelm-Ostwald-Straße sind als öffentliche Straßen gewidmet und in das Fachvermögen des Bezirkes

Treptow-Köpenick (Tiefbauamt) übertragen worden. Die Umschreibung im Grundbuch ist jedoch noch nicht erfolgt. Die Flurstücke 6924, 7208, 7209, 7215, 7216, 7218 und 7229 auf der ehemaligen Staatsreserve befinden sich in Privateigentum. Alle übrigen Flurstücke sind im Eigentum des Landes Berlin.

I.2.2.2 Bauliche Anlagen und Nutzungen

Das Gebiet gliedert sich in zwei Nutzungsbereiche. Das Gebiet nördlich der Wilhelm-Ostwald-Straße besitzt einen sehr hohen Grünanteil, das im Wesentlichen aus naturnahen Freiflächen wie dem Robinienwäldchen, Gärten und Ruderalgesellschaften besteht. In diesem Teil befindet sich die Tennisanlage des Berliner Tennis Club WISTA e.V. mit Zugang von der Wilhelm-Ostwald-Straße.

An der Straße „Am Studio“ Ecke Richard-Willstätter-Straße befindet sich noch ein Wohnhaus. Dieses Wohnhaus ist das letzte von ursprünglich vier Häusern. Da der Umzug wegen des hohen Alters der Mieter zurzeit nicht zumutbar ist, wird der Abriss zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen. An der Einmündung Am Studio/Wilhelm-Ostwald-Straße befindet sich ein bezirklicher Kindertagesstättenstandort, auf dem nach dem Abriss des alten Gebäudes derzeit ein Neubau errichtet wird.

Auf der Fläche südöstlich der Wilhelm-Ostwald-Straße befinden sich drei im Stadtvillenstil errichtete Gästehäuser der Alexander-von-Humboldt-Stiftung (internationales Begegnungszentrum – IBZ) unbebaut. An der Ecke Volmerstraße/Wilhelm-Ostwald-Straße ist ein Mischwäldchen entstanden.

Die südöstlich angrenzenden Flächen zwischen Ernst-Ruska-Ufer/Köpenicker Straße und der Straße „Am Studio“ waren ehemals Lagerflächen der so genannten „Staatsreserve“ der DDR, die in Vorbereitung auf eine Neubebauung und der Altlastensanierung vollständig von Schuppen und kleineren Hallen beräumt wurde. Seit 2006 sind auf dem Gelände mehrere Hallen, ein Autohaus, eine Autowerkstatt und eine "Drive-In Bakery" entstanden.

Die Nutzungsstruktur der Umgebung ist sehr heterogen, zumeist geprägt von Forschungsinstituten und Einrichtungen der „Stadt für Wissenschaft, Wirtschaft und Medien“ in unterschiedlicher Qualität. Im Westen und Norden bestimmen neue oder modernisierte Gebäude in anspruchsvoll gestalteter Umgebung das Bild, beziehungsweise befinden sich im Bau. Östlich der Köpenicker Straße befindet sich die Kleingartenkolonie Teltowkanal III. Im Süden stellt der Teltowkanal eine Zäsur dar; er ist die Grenze im Übergang zum aufgelockerten vorstädtischen Raum im Süden.

I.2.2.3 Verkehr

Das Gebiet ist allseitig erschlossen über die Straße „Am Studio“, die Köpenicker Straße, das Ernst-Ruska-Ufer sowie über die Volmerstraße, die Richard-Willstätter-Straße und innerhalb des Geltungsbereichs durch die Wilhelm-Ostwald-Straße.

Für die Flächen der ehemaligen Staatsreserve ist eine direkte Anbindung an die Köpenicker Straße bzw. an das Ernst-Ruska-Ufer auf Grund des abfallenden Geländes ins Baugebiet hinein, der Straßenführung als Kurve mit der Möglichkeit einer künftigen Anhebung und einer lichtsignalgeregelten Kreuzung allenfalls eingeschränkt möglich. Im Scheitelpunkt der Kurve sind nur eingeschränkte Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten in der Nähe der Einmündung der Volmerstraße denkbar. Das Linksabbiegen ist weder vom Ernst-Ruska-Ufer auf das Gelände noch umgekehrt möglich. Um die parzellierten Grundstücke auf dieser Fläche erschließen zu können, wurde in 2006 eine private Erschließungsstraße gebaut.

ÖPNV

Das Planungsgebiet befindet sich im weiteren Einzugsbereich des S-Bahnhofs Adlershof.

Über die Straße „Am Studio“ und Köpenicker Straße führt die Buslinie 260, die zwischen S-Bahnhof Adlershof und U-Bahnhof Rudow verkehrt.

I.2.2.4 Technische Infrastruktur

In der Frage der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur sind für die gegenwärtigen Nutzungen des Gebietes keine Engpässe zu erkennen. Bei der Dimensionierung der Leitungsquerschnitte ist auf die zukünftig absehbare Entwicklung Rücksicht genommen worden.

Frischwasser

In den Straßen sind Versorgungsleitungen DN 200 vorhanden.

Schmutzwasser

In der Straße „Am Studio“ liegt ein Schmutzwasserkanal (DN 250) an.

Im Plangebiet gibt es noch einen Regenwasserkanal (RK 1000 BR), der als Sammler für die vorhandenen Regenwasserkanäle im südlichen Abschnitt der Straße „Am Studio“ dient. Im Bereich des IBZ ist diese Leitung in Richtung Süden verlegt worden. Die Funktion dieser Leitung wird künftig durch Regenwassersammler in der Wilhelm-Ostwald-Straße übernommen. Der o.g. Sammler wird dann zurückgebaut werden können.

Die Entwässerung im Plangebiet erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird vollständig zur Großkläranlage Waßmannsdorf gepumpt.

Versickerung

Die dezentrale Regenversickerung umfasst die Niederschläge in den Baugebieten einschließlich der Dachflächen, die der Volmerstraße, der Richard-Willstätter-Straße und der Wilhelm-Ostwald-Straße, da hier mit einer geringen Verkehrsbelastung von <2000 Kfz/Tag zu rechnen ist.

Fernwärme

Im Gebiet der WISTA-MANAGEMENT GMBH betreibt die Blockheizkraftwerks-Träger- und Betreibergesellschaft mbH Berlin (BTB) an der Wegedornstraße ein Heizkraftwerk. Das bestehende Leitungsnetz ist modernisiert und sollte zur Wärmeversorgung des Planungsgebietes beitragen. Realisiert ist eine Leitungstrasse durch die Volmer-/ Wilhelm-Ostwald-Straße zum IBZ.

Elektrizität

In der Köpenicker Straße verlaufen Leitungen mit 1 kV, 6 kV und 10 kV Kapazität. Die künftige Elektroversorgung im WISTA-Gebiet orientiert sich weitgehend am bestehenden System, also den Trafo - Stationen, der Anzahl der 10 kV-Ringe und der Trassenführung. Die 10 kV - Einspeisung erfolgt vom Umspannwerk Moissistraße.

In der Wilhelm-Ostwald-Straße ist für die Bauten des IBZ ein Anschluss an das Elektronetz von der Volmerstraße aus gelegt. Ebenso befindet sich in der Wilhelm-Ostwald-Straße ein 380/220V Anschluss an die öffentliche Beleuchtung.

Gas

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen zurzeit keine Leitungen der GASAG. Die Versorgung des Plangebietes mit Gas könnte bei Bedarf über einen Anschluss an eine bestehende Hochdruckleitung in der Köpenicker Straße erfolgen, von hier aus könnten auch größere Mengen bereitgestellt werden.

Telekommunikation

Eine Versorgungstrasse für Telekommunikation ist im Zuge der Baumaßnahmen in der Straße „Am Studio“ realisiert worden.

I.2.3 Planerische Ausgangssituation

I:2.3.1 Raumordnung und Landesplanung

Der Bebauungsplan hat die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Die Festlegungskarte 1 zum Landesentwicklungsplan stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Gestaltungsraum Siedlung dar, in dem gem. Ziel 4.5 (Z) Abs.1 Nr.2 LEP B-B gewerbliche Fläche als Teil der Siedlungskulisse zulässig sein sollen. Der Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs.4 BauGB und § 4 Abs.1 Raumordnungsgesetz (ROG) wird durch die Bebauung brachliegender Bauflächen entsprochen.

I.2.3.2 Flächennutzungsplan / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666), zuletzt geändert am 17. Februar 2011 (ABl. S. 438) ist das Plangebiet südlich der Wilhelm-Ostwald-Straße als gewerbliche Baufläche und nördlich der Wilhelm-Ostwald-Straße als öffentliche Parkanlage dargestellt. Die gewerbliche Baufläche ist mit einem Lagesymbol „Schadstoffbelastete Böden“ gekennzeichnet.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die gewerblichen Bauflächen und die öffentliche Grünfläche entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Gemäß Entwicklungsgrundsatz Nr.1 für die Entwicklung von Bebauungsplänen können aus den Bauflächen des Flächennutzungsplans die ihnen zugeordneten Baugebiete der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entwickelt werden. Andere Baugebiete und andere Flächen (u. a. Grünflächen) kleiner als drei Hektar (ha) sowie lokale Einrichtungen oder Anlagen des Gemeinbedarfs und der Ver- und Entsorgung mit lokaler Bedeutung können entwickelt werden, wenn Funktionen und Wertigkeit der Baufläche sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben.

Innerhalb der im Flächennutzungsplan als öffentliche Parkanlage dargestellten Fläche sieht der Bebauungsplan eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte vor. Dieses ist nach dem o.g. Entwicklungsgrundsatz möglich. Mit der Festsetzung der Kindertagesstätte soll der Standort, der einen hohen Grünanteil aufweist, langfristig gesichert werden. Daneben setzt der Bebauungsplan innerhalb der öffentlichen Parkanlage die bestehenden Tennisplätze fest, die sich als Freianlagen in die parkartige Umgebung einfügen. Diese sind als Regelfall aus der FNP-Darstellung Grünfläche - Parkanlage entwickelbar, wenn sie, wie im vorliegenden Fall, auf Flächen von weniger als 3 ha begrenzt bleiben und lediglich örtliche Bedeutung aufweisen. Das 0,9 ha große Mischgebiet wahrt die Funktion und Wertigkeit der dargestellten gewerblichen Nutzung im Übergang zu der Parkanlage und dem Gemeinbedarfsstandort an der Wilhelm-Ostwald-Straße. Die Festsetzung entspricht dem Entwicklungsgrundsatz Nr. 8. nach dem sich in besonders begründeten Einzelfällen auch aus gewerblichen Bauflächen im Flächennutzungsplan Mischgebietsflächen im Bebauungsplan entwickeln lassen. Da das Mischgebiet die hier angesiedelte Wohnnutzung in Form von Gästehäusern für Wissenschaftler integriert, wird dem in Form von einer Mischgebietsfestsetzung Rechnung getragen.

Die Gewerbefläche an der Einmündung der Straße „Am Studio“ / Richard-Willstätter-Straße liegt an der Nahtstelle zum gewerblich geprägten Sondergebiet Forschung und Medien und bietet ein Angebot an Fläche für ergänzende gewerbliche Nutzungen. Die Festsetzung stellt eine untergeordnete Grenzkorrektur der Darstellung des Flächennutzungsplanes dar, diese ist nach Entwicklungsgrundsatz Nr. 6 zulässig.

I.2.3.3 Landschaftsprogramm

Im Landschaftsprogramm vom 29. Juli 1994 zuletzt geändert am 21. September 2004 (ABl. S. 3968) ist der Bereich des Bebauungsplans XV-51d als städtisch geprägter Raum in der Kategorie „Städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen“ definiert.

Als Ziele für die Entwicklung des Landschaftsbildes im o.g. Bereich sind hier u.a. die Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche, Quartiersbildung durch Raum bildende Strukturen Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente; Anlage Ortsbild prägender Freiflächen, begrünter Straßenräume und Stadtplätze bei Siedlungserweiterungen.

Als Nutzung sind im Landschaftsprogramm noch Industrie- und Gewerbenutzung Grundlage der Betrachtung. Nach Änderung der Inhalte im Flächennutzungsplanänderungsverfahren wird hier der Nutzungstyp „Siedlungsgebiet“ gelten. Als Maßnahmen und Entwicklungsziele sind hier die Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen, Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung), kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung Berücksichtigung des Boden- und Gewässerschutzes dezentrale Regenwasserversickerung und Förderung emissionsarmer Heizsysteme zu nennen.

I.2.3.4 Altlasten

Altlastenuntersuchungen wurden im Auftrag der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie bzw. der WISTA-MANAGEMENT GmbH durchgeführt.

- ehem. Staatsreserve: Orientierende Erkundung und Detailerkundung, Gutachten von Dezember 1994 und vom 24.07.1995
- WISTA, Baufelder Gefährdungsabschätzungen (orientierende Erkundung) für die Baufelder 5, 6 und 7, Gutachten vom 07.09.1995.

Auf den Baufeldern 5, 6 (Gebiet im Geltungsbereich zwischen Wilhelm-Ostwald-Straße und Richard-Willstätter-Straße) und 7 (südlich der Wilhelm-Ostwald-Straße, teilweise im Geltungsbereich, etwa der Bereich des Laubwaldfläche) des Geländes der WISTA-MANAGEMENT GMBH ergaben die Altlastenuntersuchungen punktuelle Bodenbelastungen durch Kupfer und Quecksilber, die sich auf den oberflächennahen Bereich des Auffüllungshorizontes beschränken. Das Gefährdungspotential dieser Fläche ist damit gering.

Auf dem Grundstück der ehem. Staatsreserve wurden erhebliche Kontaminationen der ungesättigten und gesättigten Bodenzone durch die Parameter MKW, BTEX (Benzol), PAK und Naphthalin festgestellt. Ab 1996 wurde die Fläche saniert. Auf dem Gelände waren Brunnen zur Sanierung des Grundwassers und des Bodens mittels eines Kreislaufverfahrens installiert.

Die Sanierung der Böden und des Grundwassers ist abgeschlossen. Bei mit Grundwasserabsenkungen verbundenen Baumaßnahmen ist das entnommene Grundwasser entsprechend den Auflagen der Wasserbehörde zu behandeln oder zu entsorgen.

I.2.3.5 Immissionen

Durch die zu erwartende erhöhte verkehrliche Nutzung des Ernst-Ruska-Ufers, sind sowohl Schadstoff- als auch Lärmimmissionen zu erwarten.

Die Verkehrsnetzberechnung vom 15.01.1997 zur zukünftigen Kfz-Belastung hat für das Ernst-Ruska-Ufer /Köpenicker Straße ein Verkehrsaufkommen von 27.000 Kfz/Tag prognostiziert. Auf Grundlage dieser Zahl erfolgte die Ermittlung der zu erwartenden Lärm- und Luftschadstoffbelastungen. Die Luftschadstoffbelastungen in Bezug auf Ruß, Benzol und Stickstoffdioxid nach dem Gutachten vom Februar 1999 (IVU Gesellschaft für Informatik, Verkehrs- und Umweltplanung mbH) gegenüber den Prüf- und Richtwerten der 23. BImSchV weit unterschritten. Für ein vorliegendes städtebauliches Konzept zur Entwicklung von Wohnungsbau und einer Riegelbebauung wurde 1998 ein Gutachten zur Lärmbelastung des Geländes auf Grundlage der Prognosezahlen für die künftige Verkehrsbelastung erstellt. Es ergaben sich keinerlei Nutzungseinschränkungen für die angrenzenden Gebiete.

Die Prognose der zukünftigen Verkehrsbelastung ist im Herbst 2004 überprüft worden. Die Gutachter haben die Prognosen für die künftige Entwicklung hinsichtlich der Zahl der Einwohner und der Arbeitsplätze überprüft und korrigiert. Die Zahlen der künftigen Verkehrsbelastung sind teilweise korrigiert und verfeinert worden. Für das Ernst-Ruska-Ufer wird eine Belastung von 20.100 Kfz/Tag und für den Abschnitt der Köpenicker Straße zw. Ernst-Ruska-Ufer und Am Studio 29.800 KFZ/Tag. Im Inneren des Gebietes gehen die neuen Berechnungen von einer Reduzierung der Belastung aus.

Zur Behandlung der Lärmproblematik siehe Punkt II.3.2 2.1 Lärmschutz

I.2.3.6 Geltendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans.

Vor der Festlegung als förmliche städtebauliche Entwicklungsmaßnahme wurden Vorhaben ausschließlich nach § 34 BauGB, also als Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile beurteilt. Seitdem gilt darüber hinaus 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

II. Planinhalt

II.1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Am 2. November 1993 hatte das Bezirksamt Treptow von Berlin in seiner Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplans XV-51 beschlossen. Wegen der außergewöhnlichen stadtpolitischen Bedeutung der Entwicklungsmaßnahme ist die weitere Zuständigkeit des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 4c (jetzt § 9) AGBauGB (v. 19. Juli 1994, GVBl S.241) auf die damalige Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr übergegangen.

Am 11. Dezember 1995 hat die damalige Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-51 in die Bebauungspläne XV-51a bis XV-51l aufzuteilen. Ziel der Entwicklungsplanung für das Entwicklungsgebiet Adlershof ist die Synthese der Leitbilder 'Stadterweiterung' und Entwicklung einer 'Stadt für Wissenschaft, Wirtschaft und Medien'. Das Gebiet des Bebauungsplans XV-51d liegt an der Nahtstelle der Wissenschaftsstadt und dem eher vorstädtisch / ländlich geprägten Siedlungsraum Altglienicke. Ein wesentliches Ziel der Entwicklungsplanung, attraktive Wohnstandorte in nächster Umgebung der 'Wissenschaftsstadt' und hier speziell im Übergang zur Vorstadt zu schaffen, konnte nicht verwirklicht werden. Die Bebauung sollte im Wesentlichen geprägt sein von eigentumsorientierten Wohnformen. Aufgrund der geringen Nachfrage auf dem Immobilienmarkt und speziell im Bereich des Wohnungsmarktes, konnte dieses Ziel nicht weiter verfolgt werden. Ziel ist nunmehr die Entwicklung gewerblicher Nutzungen mit dem Schwerpunkt auf Produktion bzw. gewerbliche Dienstleistungen; Handel soll an dieser Stelle nur eingeschränkt zulässig sein. Ein Schwerpunkt für Handel im Entwicklungsgebiet stellt der Bereich Rudower Chaussee dar.

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 37 Bebauungspläne aufgeteilt, von denen 26 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

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 der 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 Biotope (§ 26 Berliner Naturschutzgesetz) der umliegenden Baufelder bzw. Bebauungspläne des Entwicklungsbereiches 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 auf der Grundlage eines Entwurfs des Landschaftsarchitekturbüros Kiefer 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 Entwicklungsgebiet 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 „Aerodynamischer Park“, das „Robinienwäldchen“ oder das „Oktogon“.

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 des Landschaftsarchitekturbüros Poly 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 Flächenüberbauung 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 wurden mit den Erschließungsleistungen der WISTA-MG verrechnet.

II.2. Intention des Planes

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, hier u. a. einen kleinteiligen Gewerbestandort zu entwickeln. Die bestehenden Gästehäuser der Alexander-von-Humboldt-Stiftung sowie angrenzende Flächen sollen als Mischgebiet festgesetzt werden.

Der Plan schafft darüber hinaus die Voraussetzung für die Sicherung der bereits im Vorgriff auf die Planung hergestellten öffentlichen Verkehrsflächen, die Sicherung des Gemeinbedarfsstandortes sowie einer öffentlichen Parkanlage als auch die Sicherung von Sportflächen.

II.3. Umweltbericht

II.3.1 Einleitung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB wird bei der Aufstellung von Bebauungsplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben werden. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Der inhaltliche Rahmen für den Umweltbericht ergibt sich aus der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Da die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan XV-51d vom 23.9.2005 – 28.10.2005 stattgefunden hat, werden die Einwände aus den Stellungnahmen Grundlage für den Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung. Somit wurde auf einen gesonderten Abstimmungstermin zum Umweltbericht mit der Behörde verzichtet. Die Stellungnahmen weisen auf folgende zu vertiefende Untersuchungen zum Bebauungsplan XV-51d hin:

- Naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung gemäß §§ 1, 1a BauGB in Verbindung mit § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bewertung möglicher Auswirkungen auf den Biotopschutz gemäß § 26a Berliner Naturschutzgesetz (NatSchG Bln) und artenschutzrechtliche Belange gemäß § 44 BNatSchG auf der Grundlage gezielter Erhebungen für ausgewählte Teilbereiche

Darüber hinaus wurde das Akustik-Labor Berlin vom Entwicklungsträger Adlershof Projekt GmbH mit einer schalltechnischen Untersuchung zur Beurteilung von Lärmwirkungen beauftragt.

Neben der naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung gemäß §§ 1, 1a BauGB werden im Rahmen der Umweltprüfung vorrangig die Auswirkungen des Planvorhabens auf die Schutzgüter Menschen (Erholung, Lärmbelastung), Tiere und Pflanzen (Biotope, besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG) und Wasser abgeschätzt. Als Beurteilungsgrundlage für die Auswirkungen auf den Artenschutz wurde ein gesondertes faunistisches Fachgutachten erstellt. Im Gutachten zur „ökologischen Eingriffs- / Ausgleichsbewertung für den Bebauungsplan XV-51d wird die naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung detailliert dargestellt.

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

Der Bebauungsplan sieht im insgesamt 10,15 ha großen Geltungsbereich die Schaffung von Gewerbegebieten und eines Mischgebietes mit einer GRZ von 0,6 bzw. 0,5 vor. Die Kindertagesstätte (Gemeinbedarfsstandort) und die Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung Tennisanlagen sollen planungsrechtlich gesichert werden. Darüber hinaus soll die planungsrechtliche Grundlage für öffentliche naturnahe Parkanlagen geschaffen und Straßenverkehrsflächen im Bestand festgesetzt werden.

Der wertvolle Baumbestand im Geltungsbereich soll größtenteils durch die Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und Erhaltung sowie durch die Schaffung einer naturnahen Parkanlage gesichert werden. Die Erschließung des Gewerbegebietes GE 2, ist durch die Festsetzung einer 9 m breiten Fläche, zwischen den Gewerbegebieten GE 2 (GE 2_1, GE 2_2, GE 2_3, GE 2_4) und GE 3 (GE 3_1, GE 3_2 und GE 3_3), die mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger belastet ist, gesichert.

Durch die Entwicklung der Bauflächen, Gemeinbedarfsflächen und Grünflächen, Spiel- und Sportflächen sowie der öffentlichen Straßen werden Flächen in folgender Größenordnung überplant:

- Gewerbegebiete	38.355 m ²
- Mischgebiet	8.755 m ²
- Flächen für Sportanlagen	17.914 m ²
- Naturnahe Parkanlagen	15.255 m ²
- Flächen für Gemeinbedarf	6.620 m ²
- Straßenverkehrsflächen	14.618 m ²

Der besonderen Grün- und Freiflächengestaltung dienen die folgenden Festsetzungen:

- Verbot der Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als Mauern in einer Höhe von mindestens 0,40 m und höchstens 0,50 m zulässig. Auf den Mauern können auch Pfeiler mit dazwischen befestigten Zaunelementen errichtet werden. Sichtdichte Zaunelemente sind nicht zulässig

Darüber hinaus sind im Bebauungsplan folgende umweltrelevanten textlichen Festsetzungen aufgenommen worden:

- Immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) in den Gewerbegebieten

Als ökologische Standards, die für Baugebiete im Bereich der Entwicklungsmaßnahme generell zu berücksichtigen sind, werden festgesetzt:

- Die zulässige Grundfläche darf für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne §14 Baunutzungsverordnung und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche lediglich bis zu 20 vom Hundert überschritten werden
- Rücknahme der Baugrenzen entlang der Straße „Am Studio“, Wilhelm-Ostwald-Straße, Richard-Willstätter-Straße, Volmerstraße sowie Köpenicker Straße auf Höhe des Gewerbegebietes GE 3_1 zur Schaffung einer Vorgartenzone, die gemäß Bauordnung Berlin gärtnerisch anzulegen ist
- eine Pflanzbindung für Laubbäume. In den Gewerbegebieten ist je 500 m² Grundstücksfläche, im Mischgebiet je 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18–20 cm zu pflanzen. Laubbäume, die erhalten werden bzw. die für die Anlage von Sammelstellplätzen zu pflanzen sind, sind dabei einzurechnen
- die Begrünung von ebenerdigen Stellplätzen (ein Baum je vier Stellplätze)
- Anlage von Flachdächern mit max. 15° Dachneigung und extensive Dachbegrünung (mit Ausnahme von technischen Einrichtungen, Beleuchtungsflächen)
- eine Versickerung von Niederschlagswasser über Vegetationsflächen sofern nicht wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen
- Herstellung von Wegen in den Baugebieten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau

Für Anpflanzungen gemäß den textlichen Festsetzungen gibt es die Empfehlung zur Verwendung von standortgemäßen Arten (vgl. dem Bebauungsplan beigefügte Pflanzliste).

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, wie sie sich aus dem Landschaftsprogramm / Artenschutzprogramm Berlin ergeben, fanden in der Umweltprüfung Berücksichtigung.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Berliner Naturschutzgesetz (NatSchG Bln) (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 Naturhaushaltes,
- 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 (§§ 14 bis 18 BNatSchG, §§ 14 und 15a NatSchG Bln).

Die Vorschriften des § 44 BNatSchG erfordern eine Prüfung, inwieweit durch den Bebauungsplan Beeinträchtigungen besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten vorbereitet werden. Für die Rechtmäßigkeit eines Bebauungsplans bedarf es einer objektiven Befreiungslage, wenn das in der Bauleitplanung in Aussicht genommene Vorhaben die tatbestandlichen Voraussetzungen eines der Verbote des § 44 Abs. 1 oder 2 des BNatSchG erfüllt. Dagegen bedarf es nicht der Feststellung einer Befreiungslage durch die zuständige Naturschutzbehörde, wenn das Eintreten der in § 44 BNatSchG verbotenen Beeinträchtigungen der besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten durch geeignete Schutz-, Verhinderungs- und Vorbeugemaßnahmen vermieden werden kann.

Landschaftsprogramm / Artenschutzprogramm Berlin

Das Landschaftsprogramm vom 29. Juli 1994 stellt das Plangebiet als städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen dar. Die Signatur „Industrie und Gewerbe“ sowie „Grün- und Freiflächen“ kennzeichnen die bestehende Nutzung.

Naturhaushalt / Umweltschutz

Der Teilplan Naturhaushalt / Umweltschutz sieht als Anforderungen für gewerblich genutzte Flächen folgende Maßnahmen vor:

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

Biotop- und Artenschutz

Der Teilplan Biotop- und Artenschutz sieht für das Plangebiet im städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen als Maßnahmen u.a. vor:

- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna
- Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Fassadenbegrünung

- Entwicklung des gebietstypischen Baumbestandes
- Erhalt wertvoller Biotope

Erholung und Freiraumnutzung

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

- Entwicklung erholungswirksamer Freiraumstrukturen
- Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten

Übergeordnete Wegeverbindungen sollen nach dem Landschaftsprogramm / Artenschutzprogramm Berlin nördlich und südlich des Bebauungsplangebietes entlang der Bahn und des Teltowkanals verlaufen. Minderung der Barrierewirkung sind Planungsziele für das Bebauungsplangebiet.

Landschaftsbild

Für den Teilplan Landschaftsbild erfolgt eine Darstellung als städtisch geprägter Raum sowie städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen. Vorgesehen sind hier u.a. die Entwicklung des Grünanteils in den Gewerbegebieten, z.B. durch Dach- und Wandbegrünungen sowie Sichtschutzpflanzungen im Randbereich zu sensiblen Nutzungen.

Baumschutzverordnung (BaumSchVO)

Da im Plangebiet zum Zeitpunkt der Planaufstellung ein alter Baumbestand vorhanden war, fand die Baumschutzverordnung in der Umweltprüfung Berücksichtigung. 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 Vorhabenträger sicherzustellen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen der geschützten Bäume unterbleiben.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), Baugesetzbuch (BauGB)

Der sparsame und schonende Umgang mit dem Boden wird im Baugesetzbuch gefordert. Somit wurde dieser Belang mit in die Umweltprüfung eingestellt. Zweck des Bodenschutzgesetzes ist gemäß § 1 in Verbindung mit § 2 die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktion des Bodens und die Abwehr schädlicher Bodenveränderungen. Diese Belange sind ebenfalls in der Umweltprüfung zu bewerten.

Schutzgebiete / Landschaftsschutzgebiet

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-51d liegt kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet. Zu den geschützten Biotopen siehe Punkte II.3.2.2.6 und II.3.3.3. Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

Immissionsschutz

Da an das Plangebiet empfindliche Nutzungen angrenzen, sind beim geplanten Gewerbegebiet die betriebsbedingten Lärmimmissionen und für den Verkehrslärm die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ relevant.

II.3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

II.3.2.1 Bestandsaufnahme / derzeitiger Umweltzustand

II.3.2.1.1 Schutzgut Menschen (Erholung, Lärmbelastung)

Erholung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-51d soll ein Mischgebiet planungsrechtlich gesichert werden. Hieraus ergibt sich ein geringer Bedarf an wohnungsnahen und siedlungsnahen Grünflächen. Südöstlich der Köpenicker Straße befindet sich die Kleingartenanlage Teltowkanal III. Für 44 Parzellen besteht Dauerwohnrecht.

Lärmbelastung

Als Emissionsquellen oder mögliche Störfaktoren sind die geplanten gewerblichen Nutzungen sowie Verkehrslärmimmissionen durch den Straßenverkehr zu nennen. Deren Wirkungen sind näher zu analysieren, wenn im Geltungsbereich des Bebauungsplans oder in dessen Umgebung empfindliche Nutzungen vorhanden sind.

Im Geltungsbereich und im näheren Umfeld des Plangebietes sind folgende empfindliche Nutzungen zu nennen.

- Kleingartengebiet z.T. mit Dauerwohnrechten (44 Parzellen) südöstlich der Köpenicker Straße
- Auf der südwestlichen Straßenseite „Am Studio“ befindet sich eine Kindertagesstätte und an der Wilhelm-Ostwald-Straße Ecke Straße „Am Studio“ sieht der Bebauungsplan XV-51d die Ausweisung eines Mischgebietes vor.

II.3.2.1.2 Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter

Bau- oder Bodendenkmale sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden.

II.3.2.1.3 Schutzgut Boden / Altlasten

Boden

Gemäß der Karte Bodengesellschaften des Umweltatlas Berlin 2001, Ausgabe 2005 (Karte 01.01) sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausschließlich stark anthropogen geprägte Aufschüttungsböden der Siedlungs- und Industrieflächen vorhanden (Lockersyrosem / Regosol / Pararendzina). Entsprechend hoch wurde noch 1993 der Überbauungsanteil im Geltungsbereich mit 51- 60 % angegeben.

Da seit 2000 ehemalige Gewerbe- und Lagerflächen südöstlich der Wilhelm-Ostwald-Straße in Vorbereitung für die künftige Bebauung vom Entwicklungsträger beräumt worden sind, stellt der Umweltatlas in der aktualisierten Fassung (Sachstand 2001, aktualisierte Ausgabe 2004) die Überbauung südöstlich der Wilhelm-Ostwald-Straße mit < 5 % bzw. für das geplante Mischgebiet mit 41-50 % dar. Nordwestlich der Wilhelm-Ostwald-Straße ist die Überbauung zwischen 5-10 % und 61-70 % differenziert dargestellt.

2007 wurde mit der Bebauung der Gewerbegebiete (GE 2 (GE 2_1, GE 2_2, GE 2_3, GE 2_4) und GE 3 (GE 3_1, GE 3_2 und GE 3_3)) begonnen, so dass die unversiegelten Rohbodenstandorte nunmehr z.T. nicht mehr vorzufinden sind.

Gemäß der Karte 01.12.0 des Umweltatlas Berlin 2001, Ausgabe 2004 Leistungsfähigkeit der Böden sind die im Geltungsbereich vorliegenden Böden mit geringer Leistungsfähigkeit im Mittel der fünf Bodenfunktionen (Summe der Einzelbewertungen < 9) und keine hohe Leistungsfähigkeit bei einer der Bodenfunktionen gekennzeichnet.

Auf der Grundlage der planungsrechtlichen Einschätzung nach § 34 BauGB liegt der Orientierungswert des zulässigen Maßes der Überbauung nordwestlich der Wilhelm-Ostwald-Straße bei 20 % und südöstlich der Wilhelm-Ostwald-Straße bei 40 % Umgerechnet auf den gesamten Geltungsbereich ergibt sich hieraus ein Orientierungswert der Überbauung für den gesamten Geltungsbereich von 52,4 %.

Der aus dem Jahr 1994 vorliegende Biotoptypenplan zeigt, dass das Gelände nordwestlich der Wilhelm-Ostwald-Straße zu 15 % überbaut war. Das Gelände südöstlich der Wilhelm-Ostwald-Straße zwischen Volmerstraße, Straße „Am Studio“, Wilhelm-Ostwald-Straße und Köpenicker Straße war zu 36 % überbaut.

Altlasten

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung als Altlastenverdachtsfläche eingestuft. Mittlerweile ist das Gelände vollständig ersterkundet.

Innerhalb des Plangebietes wurden orientierende Erkundungen durchgeführt, auf die für den Bereich der ehemaligen Staatsreserve eine zusätzliche Detailerkundung folgte.

Es wurden erhebliche Kontaminationen durch die Parameter MKW, BTEX (Benzol), PAK und Naphtalin für das Gelände der ehemaligen Staatsreserve festgestellt (Altlastenverdachtsfläche 6199). In den Jahren 1997-2002 wurden eine hydraulische Sanierungsmaßnahme und anschließend eine Bodensanierung durchgeführt. Mittlerweile (Stand 2011) sind sämtliche Verdachtsflächen aus dem Bodenbelastungskataster entlassen.

II.3.2.1.4 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Aufgrund der Lage im Urstromtal ist im Geltungsbereich der Hauptgrundwasserleiter (GWL 2) relativ oberflächennah ausgebildet. Im Umweltatlas Berlin (Karte 02.05) wird die Grundwasserverschmutzungsempfindlichkeit wegen des vorherrschend sandigen Substrates und des geringen Flurabstandes als „hoch“ eingestuft, das Grundwasser gilt somit als „ungeschützt“.

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.NN. Der höchste Wasserstand der letzten 30 Jahre wird vom Landesgrundwasserdienst mit 32,73 m ü.NN aus dem Jahr 1975 angegeben. Als HGW wird eine Höhe von 32,7 m ü.NN zu Grunde gelegt.

Für die Bauflächen im Geltungsbereich, die nach § 34 BauGB im Bestand bebaubar sind, wird zu Grunde gelegt, dass das anfallende Niederschlagswasser nach den geltenden wasserrechtlichen Bestimmungen örtlich zur Versickerung gebracht wird. Ausgenommen hiervon sind Flächen, auf denen wassergefährdende Stoffe gelagert oder umgeschlagen werden. Da solche Nutzungen in den Gewerbegebieten nicht ausgeschlossen sind, wird für die Flächen in der Bilanz ein Anteil von 10 % der GRZ ohne Versickerung angenommen.

Oberflächengewässer

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Eine Betroffenheit bzw. Belastung von Oberflächengewässern außerhalb des Geltungsbereiches (Teltowkanal) kann ausgeschlossen werden, da das potenziell belastete und abgeleitete Regenwasser der Erschließungsflächen des Gewerbegebietes über den Hauptsammler der Retentionsbodenfilteranlage an der Wegedornstraße zugeführt wird. Von hier aus gelangt es nach Vorklärung in den Teltowkanal, der folglich keinen erhöhten Belastungen ausgesetzt ist.

II.3.2.1.5 Schutzgüter Klima / Luft

Gemäß den Karten 04.11.1 und 04.11.2 des Umweltatlas Berlin (klimaökologische Funktionen und Planungshinweise Stadtklima, Ausgabe 2009) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans gekennzeichnet durch gute Durchlüftungsverhältnisse mit überwiegend geringer bis keiner bioklimatischen Belastung. Mit Bezug auf die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans XV-51d werden die Flächen mit dichtem Gehölzbestand als Grün- und Freiflächen mit sehr hoher stadtklimatischer Bedeutung dargestellt. Die nicht überbaubare Freifläche des geplanten Gewerbegebietes GE 1 wird als Grün- und Freifläche mit sehr hoher klimatischer Bedeutung und die geplanten Bauflächen des GE 1 als Grün- und Freifläche mit geringer klimatischer Bedeutung dargestellt.

Die Flächen des Geltungsbereichs werden als empfindlich gegenüber Nutzungsintensivierungen eingestuft. Eine weitere Verdichtung soll vermieden und klimaverbessernde Maßnahmen angestrebt werden.

II.3.2.1.6 Schutzgut Tiere und Pflanzen – Biotopstruktur

Biotopstruktur

Die Wilhelm-Ostwald-Straße unterteilt den Geltungsbereich in zwei unterschiedlich geprägte Bereiche.

Der nordwestliche Bereich wird zum überwiegenden Teil von waldartigen Robinienbeständen eingenommen. In diese eingelagert ist eine Tennisanlage mit den zugehörigen Neben- und Erschließungsanlagen. Nordöstlich des Wäldchens schließen grüingeprägte Grundstücke der Einzelhausbebauung und ein Kita-Standort an, die über die Straße „Am Studio“ erschlossen werden. Erhaltenswerte Einzelbäume und Baumgruppen befinden sich auf dem Grundstück der Kindertagesstätte. Es handelt sich um Robinien, Schwarzpappeln und eine alte Platane.

Südöstlich der Wilhelm-Ostwald-Straße ist das Gebiet sehr heterogen. An der Wilhelm-Ostwald-Straße Ecke Volmerstraße dominiert ein waldartiger Gehölzbestand überwiegend aus Altbäumen wie Kastanien, Eichen, Eschen, Birken, Berg-Ahorn, Robinien, Zitter- und Schwarzpappeln. Der Unterwuchs besteht aus Weißdorn, Feldahorn, Holunder und Traubenkirsche.

Das östlich daran angrenzende Grundstück war Bestandteil des offenen Begleitraumes des Teltowkanals. Die Vegetation wurde von großflächigen Trockenrasenbeständen, ruderalen Staudenfluren und vereinzeltem Gehölzaufwuchs gebildet.

Im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme wurden bereits drei Gästehäuser errichtet und die ehemals bebauten Flächen an der Straße „Am Studio“ in Vorbereitung für eine Neubebauung geräumt. Mittlerweile wurde der Neubau gemäß den Vorgaben des Bebauungsplans XV-51d weitgehend realisiert.

Insgesamt ist das Plangebiet durch eine hohe ökologische Wertigkeit insbesondere durch den erhaltenswerten Gehölzbestand gekennzeichnet. Die ehemals vorhandenen geschützten Trockenrasen und die ökologische Ausgleichsfunktion der weitgehend unbebauten Flächen im übergeordneten Verbund mit dem Begleitraum des Teltowkanals waren kennzeichnend für den Geltungsbereich.

Nach § 26a NatSchG Bln geschützte Biotope

Grundlage der Flächenabgrenzung ist der für das gesamte Entwicklungsgebiet vorliegende Biotoptypenplan vom April 1996 im Maßstab 1:2.000.

Obwohl durch den Abriss von Gebäuden einerseits und Entwicklung von Ruderalarten auf ehemals geschützten Trockenrasen andererseits, sich die Flächen im Geltungsbereich stetig verändern, werden auf der Grundlage der Kartierung von April 1996 sowie der Bewertung und Abgrenzung (Mai 1997) der Landesbeauftragten für Naturschutz in Berlin die geschützten Biotope bilanziert. Diese Vorgehensweise wurde im Rahmen der Gesamtausgleichskonzeption für das Entwicklungsgebiet „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ mit allen Planungsbeteiligten abgestimmt.

Auf dieser Grundlage fallen folgende Biotope unter den Schutzstatus nach § 26a NatSchG Bln innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans XV-51d:

- 0,7 ha ausdauernder Sandtrockenrasen
- 0,4 ha artenreiche ruderale Halbtrockenrasen.

Die geschützten Biotope nahmen eine Fläche von insgesamt ca. 1,1 ha ein. Dies entsprach einem Flächenanteil von ca. 10 % am gesamten Geltungsbereich.

Die nach § 26a NatSchG Bln geschützten Biotope waren eigenständig und unabhängig von der Zulässigkeit eines Vorhabens nach geltendem Baurecht zu bewerten.

II.3.2.1.7 Schutzgut Tiere und Pflanzen - Fauna / besondere Artenschutzanforderungen gemäß § 44 BNatSchG

Da im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-51d Flächen vorhanden waren, die aufgrund ihrer Ausprägung (ruderales Halbtrocken- und Sandtrockenrasen) eine besondere Eignung für besonders oder streng geschützte Arten vorrangig der Artengruppen Reptilien aufwiesen, wurde ein Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung vom Entwicklungsträger Adlershof Projekt GmbH für die Erstellung eines tierökologischen Gutachten zum Artenschutz beauftragt. Grundlage für das Gutachten waren die vorliegende flächendeckende Biotoptypenkartierung sowie zwei Geländebegehungen, die im Dezember 2005 und im Februar 2006 vom o.a. Büro durchgeführt wurden. Darauf aufbauend wurden auf der Basis von Vegetationsstrukturen, Nutzungen und Lebensraumgrößen vom o.a. Büro potenzielle Lebensräume für Tierarten ermittelt sowie vorliegende Gutachten für den nahe gelegenen Landschaftspark mit dem NSG „Ehemaliges Flugfeld Johannisthal“ und für die nördlich an den Landschaftspark anschließenden

Bebauungspläne 9-15 und 9-16 ausgewertet. Nachfolgend werden die Ergebnisse zu den einzelnen Artengruppen zusammenfassend dargestellt.

Fledermäuse

Im nördlichen Teil des Untersuchungsgebietes sind Gebäude vorhanden, die potenzielle Fledermausquartiere darstellen können. Insbesondere das ältere Wohngebäude im nördlichen Teil könnte Spalten oder Öffnungen aufweisen, die Fledermäusen eine Nutzung ermöglichen können. Neuere Gebäude, wie das zur Tennisanlage gehörende Einzelhaus und die südöstlich der Wilhelm-Ostwald-Straße stehenden drei mehrstöckigen Wohnhäuser, sind dagegen als weniger geeignet anzusehen. Fledermausquartiere sind aber auch hier nicht völlig auszuschließen. Als potenzielle Nahrungshabitate kommen für Fledermäuse v. a. die Randbereiche der vorhandenen Gehölze in Frage.

Brutvögel

Im nördlichen und mittleren Teil des Untersuchungsgebietes sind nicht gepflegte, waldartige Gehölzstrukturen mit jüngeren bis mittelalten Baumbeständen sowie kleinflächig Gärten mit höherem Koniferenanteil und Zierrasen vorhanden. Im Rahmen der Begehungen konnten in den Gehölzbeständen Amsel (*Turdus merula*), Blaumeise (*Parus caeruleus*), Buntspecht (*Dendrocopus major*), Elster (*Pica pica*), Grünfink (*Carduelis chloris*), Kohlmeise (*Parus major*), Nebelkrähe (*Corvus corone*), Ringeltaube (*Columba palumbus*) und Stieglitz (*Carduelis carduelis*) nachgewiesen werden. Es handelt sich um typische und verbreitete Brutvogelarten von Gärten, Parks und Kleingehölzen. Alle Arten sind potenziell als Brutvögel des Untersuchungsgebietes anzusehen. Daneben sind weitere Arten, wie Buchfink (*Fringilla coelebs*), Star (*Sturnus vulgaris*), Mönchsgrasmücke (*Sylvia atricapilla*) evtl. auch anspruchsvollere Gebüschbrüter, wie die Nachtigall (*Luscinia megarhynchos*), zu erwarten. Für enger an Wälder gebundene Arten, wie Waldlaubsänger (*Phylloscopus sibilatrix*), Baumpieper (*Anthus trivialis*) oder Waldbaumläufer (*Certhia familiaris*), sind die Gehölzbestände dagegen als zu kleinflächig anzusehen.

An den im Untersuchungsgebiet vorhandenen Gebäuden sind typische Brutvogelarten, wie Haussperling (*Passer domesticus*) und Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*) zu erwarten. Auch ein Vorkommen des selteneren Feldsperlings (*Passer montanus*), kann aufgrund der Gebäudetypologie, nicht ausgeschlossen werden. Im südöstlichen Teil des Untersuchungsgebietes befand sich eine rund drei Hektar umfassende Fläche mit ruderalen Halbtrockenrasen und Sandtrockenrasen mit einzelnen Gehölzen, die potenzielle Lebensräume für anspruchsvolle, seltene und gefährdete Brutvogelarten, wie Brachpieper (*Anthus campestris*), Feldlerche (*Alauda arvensis*), Flussregenpfeifer (*Charadrius dubius*), Haubenlerche (*Galerida cristata*), Heidelerche (*Lullula arborea*) und Steinschmätzer (*Oenanthe oenanthe*) hätte darstellen können. Da im Untersuchungsgebiet keine größeren offenen Sandflächen vorhanden waren und die Flächengröße der offenen Trockenlebensräume mit drei Hektar vergleichsweise gering war, waren Brachpieper, Flussregenpfeifer und Haubenlerche als Brutvögel nicht zu erwarten. Auch der Steinschmätzer bevorzugt vegetationsarme Lebensräume und ist bezüglich seines Bruthabitats auf Stein-, Schutt- oder Geröllhaufen angewiesen, die im Untersuchungsgebiet fehlten. Ein Vorkommen war daher ebenfalls nicht wahrscheinlich.

Die in Berlin auf der Vorwarnliste stehende Feldlerche bevorzugt größere, offene Lebensräume und meidet den Nahbereich höherer Strukturen, wie Gehölze oder Gebäude, wie sie das Untersuchungsgebiet nach Norden und Nordosten begrenzt haben. Da das Gelände nach Süden einen offeneren Charakter aufwies, war ein Vorkommen aber nicht völlig ausgeschlossen. Die in Berlin gefährdete Heidelerche besiedelt bevorzugt Gehölzrandbereiche, die an trockene Offenlandlebensräume grenzen. Entsprechende Habitatbedingungen waren im Untersuchungsgebiet vorhanden. Aufgrund der begrenzten Flächengröße und der isolierten Lage war die Art, die im Bereich des Landschaftspark nur mit maximal fünf Brutpaaren vertreten war, aber kaum zu erwarten.

Reptilien

In dem tierökologischen Gutachten von 2006 wurden Bereiche mit lückigen Ruderalfluren und Trockenrasen sowie kleinflächigere Hochstaudenbestände an Gehölzrändern, die sich im südlichen Teil des Geltungsbereichs befanden, als geeignete Lebensraumstrukturen für die

Zauneidechse (*Lacerta agilis*) eingeschätzt. Die Zauneidechse gilt in Berlin als gefährdet und zählt zu den streng geschützten Arten. Im Mai 2006 wurde eine adulte und eine juvenile Zauneidechse am Gehölzrand im südlichen Teil des Untersuchungsgebietes nachgewiesen.

Aufgrund der begrenzten Größe und der durch Verkehrswege isolierten Lage der Habitate für Zauneidechsen sowie der nur kleinflächig vorhandenen dichteren Vegetationsstrukturen trocken-warmer Standorte, wurde in dem tierökologischen Gutachten die Lebensraumqualität im Geltungsbereich des Bebauungspläne XV-51d für die Zauneidechse als nur von eingeschränkter Qualität bewertet. Aufgrund der in den letzten Jahren realisierten Baumaßnahmen wie Neubau des Ernst-Ruska-Ufers und Verlängerung der Volmerstraße war der Populationsaustausch mit angrenzenden Gebieten erheblich eingeschränkt bis ausgeschlossen.

Insofern war mit der Entwicklung der Gewerbegebiete GE 2 (GE 2_1, GE 2_2, GE 2_3, GE 2_4) und GE 3 (GE 3_1, GE 3_2 und GE 3_3) die Beseitigung der Zauneidechsenhabitate im Geltungsbereich des Bebauungspläne XV-51d nicht zu vermeiden.

Insekten trocken-warmer Standorte

Für Insekten trocken-warmer Standorte boten die im Süden des Untersuchungsgebietes vorhandenen Sandtrockenrasen und ruderalen Halbtrockenrasen geeignete Lebensräume. Im Bereich des NSG „Ehemaliges Flugfeld Johannisthal“ sowie der Bebauungspläne 9-15 u. 9-16 wurden unter den Heuschrecken, Schmetterlingen und Stechimmen eine hohe Zahl lebensraumtypischer, seltener und gefährdeter Arten für Sandoffenflächen und Trockenrasen nachgewiesen. Da sich diese Lebensräume in geringer Entfernung befanden, war zu erwarten, dass auch im Untersuchungsgebiet entsprechende Arten vorkamen. Aufgrund der deutlich geringeren Flächengröße, der isolierten Lage sowie des Fehlens von größeren Offensandflächen war allerdings von einer deutlich geringeren Artenzahl und dem Fehlen sehr seltener oder spezialisierter Arten, wie der Blauflügeligen Sandschrecke (*Sphingonotus caeruleus*) oder dem Warzenbeißer (*Decticus verrucivorus*), zu rechnen. Das Vorkommen weniger anspruchsvoller lebensraumtypischer Arten, wie z. B. der Blauflügeligen Ödlandschrecke (*Oedipoda caerulea*), der Gefleckten Keulenschrecke (*Myrmeleotettix maculatus*), des Verkannten Grashüpfers (*Chorthippus mollis*), des Heidegrashüpfers (*Stenobothrus lineatus*), des Kleinen Sonnenröschen-Bläulings (*Aricia agestis*), des Braunen Feuerfalters (*Lycaena tityrus*) sowie verschiedener Stechimmenarten, für die die Lebensräume im Untersuchungsgebiet sehr geeignet erscheinen, war aber als wahrscheinlich anzusehen.

Unter den zu erwartenden Insektenspezies befanden sich besonders geschützte Arten, wie z. B. die Blauflügelige Ödlandschrecke, der Braune Feuerfalter oder sämtliche Wildbienenarten.

II.3.2.1.8 Schutzgut Landschaft

Betrachtet wird das Landschaftsbild. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-51d vollständig im Innenbereich liegt, ist für die Eingriffsbewertung des Landschaftsbildes der Gebietszustand zum Zeitpunkt der Planaufstellung gemäß § 34 BauGB Bewertungsgrundlage. Als planungsrechtlicher Gebietszustand wird ein anzunehmendes Landschafts- bzw. Ortsbild zu Grunde gelegt, wie es sich nach der Genehmigung eines Bauvorhabens nach bestehendem Baurecht darstellen würde:

Die Wilhelm-Ostwald-Straße unterteilt den Geltungsbereich in zwei unterschiedlich geprägte Bereiche.

- Der nordwestliche Teil des Geltungsbereichs wird von geschlossenem Gehölzbestand, dem Robinienwäldchen geprägt. In das Robinienwäldchen eingelagert sind eine Tennisanlage, eine Kindertagesstätte und ein Doppelhaus mit Gartennutzungen (ehemalige Werkwohnungen der Akademie der Wissenschaften der DDR). Drei Doppelhäuser wurden bereits abgerissen. Beeinträchtigungen ergaben sich durch Kompostlagerungen sowie wilde Ablagerungen in den Randbereichen des Robinienwäldchens.
- Südöstlich der Wilhelm-Ostwald-Straße ist das Gebiet sehr heterogen. An der Wilhelm-Ostwald-Straße Ecke Volmerstraße setzt sich ein gemischter Laubbaumbestand fort, der durch unterschiedliche Altbäume und dichten Strauchunterwuchs geprägt wird. Das

östlich daran angrenzende Grundstück ist im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme mit drei Gästehäusern der Alexander-von-Humboldt-Stiftung (internationales Begegnungszentrum) bebaut worden. Die ehemals bebauten Flächen „Am Studio“ wurden in Vorbereitung für eine Neubebauung vom Entwicklungsträger beräumt. Da sie mittlerweile weitgehend neu bebaut worden sind, ist die damalige Situation nicht mehr erkennbar. Der südlichste Teil des Geltungsbereiches am Ernst-Ruska-Ufer war Bestandteil des offenen Begleitraumes des Teltowkanals. Die Vegetation wurde von großflächigen Trockenrasenbeständen, ruderalen Staudenfluren und vereinzeltem Gehölzaufwuchs gebildet.

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

II.3.2.2.1 Schutzgut Menschen (Erholung, Lärmbelastung)

Erholung

Die im Bestand vorhandene Erholungsfläche (Tennisanlage) wird planungsrechtlich gesichert. Der Bedarf an Erholungsflächen im unmittelbaren Umfeld kann durch eine behutsame Erschließung der Parkanlagen im Geltungsbereich durch Wege sichergestellt werden, die sowohl den Biotopschutz als auch den Lärmschutz berücksichtigen. Der Bedarf an siedlungsnahen Freiflächen wird durch den Landschaftspark Johannisthal abgedeckt.

Lärmschutz / Immissionen

Die Ermittlung und Beurteilung der Schallimmissionen erfolgte von dem Büro ALB gemäß DIN 18005-1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind folgende bestehende bzw. geplante Nutzungen als schutzbedürftig einzustufen (Angabe der Orientierungswerte Tag / Nacht nach DIN 18005-1 bzw. TA Lärm):

- Mischgebiet 60 / 55 bzw. 45 dB(A)
- Fläche für Gemeinbedarf (Kindertagesstätte) 55 / 55 dB(A)
- öffentliche Grünflächen - naturnahe Parkanlagen 55 / 55 dB(A).

Folgende Lärmquellen sind umweltrelevant:

- Sportlärm
- Verkehrsgeräusche
- gewerbliche Nutzung (einschließlich des vorhabensbezogenen Verkehrs)

Sportlärm

Die Geräuschimmissionen aus dem Bereich der sieben Tennisplätze wurden nach dem besonderen Verfahren aus VDI –3770 „Emissionskennwerte von Schallquellen – Sport- und Freizeitanlagen“ (2002-04) für die Umgebung der Tennisanlage berechnet.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass der kritische Immissionsrichtwert der Sportanlagenlärmschutzverordnung für Ruhezeiten im Mischgebiet von 55 dB(A) tagsüber nicht überschritten wird. Auch wird der Richtwert für die Schutzbedürftigkeit der Kindertagesstätte hinsichtlich Sportlärms unter Zugrundelegung von Richtwerten für allgemeine Wohngebiete von 50 dB(A) tagsüber nicht überschritten. In der öffentlichen Grünanlage mit der Zweckbestimmung Parkanlage wird der schalltechnische Orientierungswert von 55 dB(A) am Rande der Tennisplätze zum Teil leicht überschritten. Da es sich nur um geringe Flächen mit Überschreitung handelt und in der öffentlichen Parkanlage der Biotopschutz Vorrang vor der Erholungsnutzung hat, ist aus schalltechnischer Sicht die Festsetzung der vorhandenen Tennisanlage im Geltungsbereich unproblematisch.

Verkehrslärm

Die Verkehrsgeräuschimmissionen im Geltungsbereich werden verursacht durch den Straßenverkehr und – in geringem Ausmaß – vom Bahnverkehr auf den ca. 360 m östlich gelegenen Gleisen der S-Bahn und der Fernbahn. Berechnungsgrundlage sind

- RLS-90 /14/ für den Straßenverkehr und

- Schall 03 /15/ für den Schienenverkehr

Die Ausgangsdaten der Berechnung sind die Verkehrsstärken und Verkehrszusammensetzung (LKW-Anteile, Zugarten) und weitere Parameter.

Folgende Geräuschemissionen des Straßenverkehrs wurden der Bewertung zugrunde gelegt. Straße „Am Studio“ - 4.700 Kfz/Tag; Ernst-Ruska-Ufer – 20.100 Kfz/Tag; Köpenicker Straße ‚Nord‘ 29.800 Kfz/Tag, Köpenicker Straße ‚Süd‘ 10900 Kfz/Tag; Volmerstraße – 1000 Kfz/Tag; 100, Wilhelm-Ostwald-Straße – 500 Kfz/Tag und Richard-Willstätter-Straße – 1.100 Kfz/Tag . Im Ergebnis wurde festgestellt:

Der Unterschied von Beurteilungspegel und Verkehrslärm beträgt tags-/nachts gleichermaßen 10 dB. Somit ist die Beurteilung tags/nachts ähnlich.

- Im Mischgebiet wird im Abstand von < 50 Meter von der Straßenmitte der Orientierungswert von 60/50 dB tags/nachts jeweils um 5 dB(A) überschritten.
- Im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf wird der Orientierungswert von 55 dB(A) tagsüber zwischen 5–10 dB(A) überschritten und nachts von 55 dB(A) eingehalten.
- In der naturnahen Parkanlage Volmerstraße/ Richard-Willstätter-Straße wird der Orientierungswert von (55/55 dB(A) tagsüber in den Randbereichen um 5 dB(A) überschritten und nachts eingehalten. In der naturnahen Parkanlage Volmerstraße/Wilhelm-Ostwald-Straße wird der Orientierungswert von (55/55 dB(A) tagsüber auf rund 50 % der Flächen von 5 dB(A) überschritten, dagegen nachts auch hier eingehalten.

Aufgrund dieser Bewertung sind zum Schutz gegen Außenlärm für schutzbedürftige Räume im Mischgebiet und auf Flächen für Gemeinbedarf im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-51d die in der DIN 4109 Abs. 5 angegebenen Forderungen umzusetzen. Da diese Forderung Bestandteil des Baurechts ist, wird auf eine Festsetzung im Bebauungsplan verzichtet. Ein entsprechender Hinweis auf DIN 4109 Abs. 5 ist vorgesehen.

Da die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „öffentliche Naturnahe Parkanlage“ festgesetzt werden und der Biotopschutz Vorrang vor der Erholungsnutzung hat, ist aus schalltechnischer Sicht die Festsetzung der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Parkanlagen“ im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-51d unproblematisch.

Gewerbelärm

Da keine flächendeckenden Angaben über die Gewerbeansiedlung im Bereich des Bebauungsplans XV-51d vorlagen, erfolgte die Ermittlung der vorhabenbezogenen Emissionen über angenommene durchschnittliche sog. flächenbezogene Schallleistungspegel (FSP). Gemäß DIN 18005 ist bei einer typischen uneingeschränkten Nutzung in Gewerbegebieten von einem Tagwert von 65dB(A) / m² und von einem Nachtwert von 55dB(A) bzw. 50dB(A) / m² auszugehen. Die Ergebnisse der Berechnung zeigen, dass es bei Ausschöpfung der schalltechnischen Orientierungswerte für das Mischgebiet im Bebauungsplangebiet XV-51d als begrenzendem Faktor zu deutlichen Überschreitungen des zulässigen Immissionsanteils kommen würde.

Eine Einhaltung der Orientierungswerte an den maßgeblichen Immissionsorten ist durch eine Begrenzung der Lärmemissionen in Form einer Lärmkontingentierung zu erreichen. Hierdurch wird auch bei voller Auslastung der Gewerbeflächen eine Einhaltung der schalltechnischen Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte sichergestellt. Zur Optimierung der möglichen Emissionen werden die Gewerbeflächen in Teilflächen untergliedert. Die Gliederung der Teilflächen bezieht sich auf die für die Vermarktung der Fläche neu gebildeten Flurstücke.

Die Lärmbegrenzungen müssen nicht zwangsläufig mit Nutzungseinschränkungen verbunden sein. Sie können auch durch bauliche Schallschutzmaßnahmen erreicht werden. Darüber hinaus können die Emissionskontingente durch Richtungssektoren ergänzt werden, um die Planwerte voll ausschöpfen zu können. Durch eine teilflächenbezogene differenzierte Festsetzung wird eine bestmögliche Ausnutzung der Gewerbegebiete gewährleistet und der Ungleichbehandlung bei Ansiedlungen (uneingeschränkte Emission bei frühzeitiger Ansiedlung und überdurchschnittliche Restriktionen für nachfolgende Ansiedlungen) entgegengewirkt.

Zum Nachweis der Einhaltung der Geräuschkontingente und der Geräuschemissionen sind im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren bzw. immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren detaillierte Geräuschemissionsprognosen gemäß TA Lärm durchzuführen.

Die Festsetzung Nr. 5 lautet im Einzelnen:

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

Bezeichnung der Flächenquelle	IFSP	
	Tag	Nacht
	L_w dB(A)/m ²	L_w dB(A)/m ²
GE 1	62	52
GE 2_1	60	45
GE 2_2	58	43
GE 2_3	57	42
GE 2_4	59	44
GE 3_1	61	46
GE 3_2	63	48
GE 3_3	66	51

Das Vorhaben ist dann 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 (Nr. 6.4 TA Lärm).

Der Nachweis eines ausreichenden Schallschutzes erfolgt nach E DIN 45691:2006-12, Abs. 5. In der südlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XV-51d angrenzenden Kleingartenanlage Teltowkanal III besteht für 44 Parzellen Dauerwohnrecht. Jedoch wird nach Auskunft des Bezirksamtes Treptow-Köpenick zukünftig kein Dauerwohnen mehr genehmigt werden. Planungsrechtlich wird die Kleingartenanlage als Gemengelage eingestuft. Insofern wird die Kleingartenanlage hinsichtlich ihrer Schutzbedürftigkeit als Mischgebiet bewertet.

Der Nachweis eines ausreichenden Schallschutzes erfolgt nach E DIN 45691:2006-12, Abs. 5. In der südlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XV-51d angrenzenden Kleingartenanlage Teltowkanal III besteht für 44 Parzellen Dauerwohnrecht. Jedoch wird nach Auskunft des Bezirksamtes Treptow-Köpenick zukünftig kein Dauerwohnen mehr genehmigt werden. Planungsrechtlich wird die Kleingartenanlage als Gemengelage eingestuft. Insofern wird die Kleingartenanlage hinsichtlich ihrer Schutzbedürftigkeit als Mischgebiet bewertet.

II.3.2.2.2 Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter

Negative Umweltauswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

II.3.2.2.3 Schutzgut Boden

Auf der Grundlage der planungsrechtlichen Einschätzung des zulässigen Maßes der Überbauung nach § 34 BauGB mit einer Überbauung von 20 % nordwestlich der Wilhelm-Ostwald-Straße und 40 % südöstlich der Wilhelm-Ostwald-Straße ergibt sich eine Erhöhung der überbaubaren Flächen in einer Größenordnung von maximal rund 1,6 ha (74 %), was einen Eingriff in die Bodenfunktionen darstellt. Ohne textliche Festsetzung zur Beschränkung der zulässigen GRZ-Überschreitung würde die zusätzliche Überbauung maximal 2,1 ha (97 %) betragen.

Planungsrechtlich ist für die Straßenverkehrsflächen von einer 100 %-igen Überbauung auszugehen, da die Aufteilung der Straßenverkehrsflächen nicht im Bebauungsplan geregelt wird. Da die öffentlichen Parkanlagen naturnah zu gestalten sind, ist in der Planung keine Überbauung anzunehmen (Verbesserung des Status quo gemäß § 34 BauGB).

Durch textliche Festsetzungen zur Begrenzung der zulässigen GRZ-Überschreitung und zur Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen für Erschließungswege wird eine deutliche Minimierung der Eingriffe in die Bodenfunktionen erreicht. Die Festsetzung zur Versickerung des anfallenden Regenwassers vermeidet Verschlechterungen im Boden-Wasserhaushalt, da hierdurch die Versickerungsleistung in bisherigem Umfang gewährleistet wird.

Da der betroffene Boden durch Vorbelastungen mit keiner hohen Leistungsfähigkeit einer der Bodenfunktionen gekennzeichnet ist, verbleiben die Auswirkungen für das Schutzgut Boden unterhalb der Erheblichkeitsschwelle. Zudem wird dem Prinzip der Innenverdichtung, d.h. dem schonenden Umgang mit Grund und Boden gemäß dem Bodenschutzgesetz Rechnung getragen. Darüber hinaus wurde zur Abwehr schädlicher Bodenveränderungen und zur

Wiederherstellung der Funktion des Bodens gemäß Anforderungen des Bodenschutzgesetzes eine Bodensanierung durchgeführt (vgl. II.3.2.1.3 Altlasten).

Die Konzentration von Nutzungen in diesem vorbelasteten Bereich wirkt dem Verbrauch von Flächen mit wesentlich höherer Bedeutung für den Naturhaushalt in anderen Teilen des Stadtgebietes entgegen. Die in den aktuellen Kartengrundlagen des Umweltatlases dargestellten besonderen Bodenfunktionen ergeben sich im Wesentlichen durch die Bäumungen, die der Entwicklungsträger in Vorbereitung der baulichen Entwicklung durchgeführt hat.

II.3.2.2.4 Schutzgut Wasser

Auf der Grundlage der im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen des zulässigen Nutzungsmaßes beträgt die maximale Grundflächenzahl (einschließlich der möglichen 20 %-igen Überschreitungsmöglichkeit) in den Baugebieten 0,72, 0,6 bzw. für die Gemeinbedarfsfläche 0,36. Der Bebauungsplan XV-51d setzt fest, dass das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser vor Ort über Vegetationsflächen zur Versickerung gebracht wird, um die Grundwasserneubildung nicht zu vermindern und eine ausreichende Vorreinigung des Niederschlagswassers zu gewährleisten.

Diese Anforderung entspricht auch den wasserwirtschaftlichen Zielen, wobei in Gewerbegebieten außerhalb von Wasserschutzgebieten folgende Arten der Versickerungsanlagen mit einer Passage einer Mutterbodenschicht von ≥ 30 cm zulässig sind:

- Breitflächige Versickerung mit Oberbodenpassage
- Mulden- und Mulden-Rigolen-Versickerung
- Versickerungsbecken (intermitt. beschickt).

Der Versickerungsraum unter der Versickerungsanlage muss frei von Altlasten sein und darf nicht aus Trümmer- oder Bauschutt oder Schuttbeimengungen bestehen.

(siehe Anlage 1 zum Hinweisblatt II zur Niederschlagsversickerung, SenStadt., 04/2004).

Als wasserwirtschaftliche Anforderung an das schadlose Versickern gilt weiterhin, dass bei der Mulden- sowie Mulden-Rigolen-Versickerung der Abstand zwischen der Geländeoberkante und dem Bemessungsgrundwasserstand mindestens anderthalb Meter beträgt und der Versickerungsraum frei von Altlasten ist. Unter Berücksichtigung der aktuellen Geländehöhen zwischen 34,4 und 34,9 m ü.NN und bei einem angenommenen HGW von 32,7 kann es daher in Teilbereichen erforderlich werden, bei der Neuanlage von Gewerbeflächen das Gelände anzuschütten, um den erforderlichen Abstand zum Grundwasserspiegel einzuhalten.

Da in den Baugebieten und der Gemeinbedarfsfläche mindestens 28 % nicht überbaubare Flächen verbleiben, stehen ausreichend Freiflächen für die Anlage von Versickerungseinrichtungen zur Verfügung. Ausgenommen ist das GE 1, da hier auf ca. 30 % der Grundstücksfläche die Erhaltung des Baumbestandes vorgesehen ist. Hier verbleiben auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans 10 % der Grundstücksfläche als nicht überbaubare Fläche, die für die Versickerung zur Verfügung stehen. Es wird davon ausgegangen, dass auf diesen Flächen mindestens das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser örtlich zur Versickerung gebracht werden kann.

Ausgenommen von der Versickerung sind Flächen mit Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, die in Gewerbegebieten grundsätzlich zulässig sind. Daher wird in der Eingriffsbewertung der ungünstigste Fall angenommen, dass das in den Gewerbegebieten auf den Erschließungsflächen anfallende Regenwasser nicht vor Ort versickert werden wird.

Für die Bauflächen im Plangebiet verbleiben Kapazitäten im Kanalnetz, für den Fall, dass eine Versickerung im Einzelfall nicht oder nur eingeschränkt möglich ist.

Insgesamt sind in Folge der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans XV-51d keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt zu erwarten (Neubildung und Retention). Die vorgesehene örtliche Versickerung über Vegetationsflächen und die extensive Dachbegrünung wird zu einer Verzögerung des Regenwasserabflusses und zur Entlastung der Abwasserentsorgungssysteme beitragen.

II.3.2.2.5 Schutzgüter Klima / Luft

Mit dem Bebauungsplan XV-51d sollen die geschlossenen Gehölzbestände, die in dem Umweltatlas Karte 04.11 als Grün- und Freiflächen mit sehr hoher klimatischer Bedeutung gekennzeichnet sind, durch die Ausweisung einer naturnahen Parkanlage oder als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung planungsrechtlich gesichert werden.

Dagegen können die als Grün- und Freiflächen mit geringer klimatischer Bedeutung gekennzeichneten Flächen durch die Festsetzung der Gewerbefläche GE 1 mit einer GRZ von 0,5 zuzüglich einer zulässigen Überschreitung von 20 % überbaut werden. Durch die Festsetzung zur Dachbegrünung in den Baugebieten können die klimatischen Negativentwicklungen vermindert werden. Insgesamt wird bei der zugrunde gelegten Begrünung von 30 % der Dachflächen mit der Anlage von 0,79 ha extensiv begrünter Dachfläche im Geltungsbereich gerechnet.

Darüber hinaus wird in allen Baugebieten die zulässige Überschreitung der GRZ durch die textliche Festsetzung Nr. 8 auf bis zu 20 % beschränkt. Zusätzlich werden Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken festgesetzt. Die Beeinträchtigungen der Klimafunktionen bleiben somit unterhalb der Erheblichkeitsschwelle.

II.3.2.2.6 Schutzgut Tiere und Pflanzen – naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Baumbestand / nach § 26a NatSchG Bln geschützte Biotope

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 das geltende Planungsrecht den Bewertungsmaßstab und die Grundlage für den rechtlich notwendigen Kompensationsbedarf.

Nachfolgend werden die Ergebnisse der gesondert erstellten ökologischen Eingriffs- / Ausgleichsbewertung zusammenfassend dargestellt.

Bewertungsgrundlagen für Eingriffe in Natur und Landschaft:

Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind bei der naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung die Eingriffe maßgeblich, die erstmalig auf Grund des Bebauungsplans ermöglicht werden. Die Eingriffsbewertung orientiert sich somit am Vergleich zwischen dem zum Zeitpunkt der Planaufstellung zulässigen Baurecht also nicht am realen Bestand. Gesondert zu behandeln sind Biotope, die zum Ausgangszeitpunkt unter den besonderen Schutzstatus nach § 26a NatSchG Bln fallen. Diese Biotope sind eigenständig geschützt, also unabhängig von der Zulässigkeit eines Vorhabens nach geltendem Berliner Baurecht zu betrachten.

Eingriffe nach § 1a BauGB

Die Flächen des Geltungsbereichs liegen im planungsrechtlichen Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Ausschlaggebend für das zulässige Maß der Bebauung ist die Einschätzung der planungsrechtlichen Gebietsqualität vom 26.08.1996, wonach im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans für die Flächen südöstlich der Wilhelm-Ostwald-Straße eine Überbauung von 40 % und für die nordwestlich der Wilhelm-Ostwald-Straße gelegenen Flächen eine Überbauung von 20 % festgestellt wurde.

Der aus dem Jahr 1994 vorliegende Biotoptypenplan zeigt, dass das Gelände nordwestlich der Wilhelm-Ostwald-Straße zu 15 % überbaut war. Das Gelände südöstlich der Wilhelm-Ostwald-Straße zwischen Volmerstraße, Straße „Am Studio“, Wilhelm-Ostwald-Straße und Köpenicker Straße war zu 36 % überbaut.

Eingriffe nach § 26a Berliner Naturschutzgesetz

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorliegenden Sandtrockenrasen werden nach § 26a NatSchG Bln bewertet.

Bewertung des Eingriffs in den Naturhaushalt (§ 1a BauGB)

Zur Vermeidung von Eingriffen plant der Bebauungsplan die Sicherung wertvoller, geschlossener Gehölzbestände im Gewerbegebiet GE 1, im Mischgebiet und im Bereich der Spiel- und Sportanlagen mit der Zweckbestimmung Tennisanlagen.

Der Umfang der ökologischen Standards leitet sich aus der übergeordneten Ausgleichskonzeption für den Entwicklungsbereich Berlin-Johannisthal/Adlershof ab. Die ökologischen Standards sind erforderlich, um - neben den Sammelausgleichsmaßnahmen im Landschaftspark - den Eingriff in Natur und Landschaft auf den Bauflächen innerhalb des gesamten Entwicklungsbereichs zu kompensieren.

Eine deutliche Minderung des Eingriffs in den Naturhaushalt wird durch die vorgesehene Beschränkung der zulässigen Überschreitung in den Baugebieten und der Gemeinbedarfsfläche Kita auf 20 % sowie die Festsetzung von wasser- und luftdurchlässigen Wegebelägen erreicht. Weiterhin wurde im Bebauungsplanverfahren die zulässige Grundflächenzahl für das GE 1 von 0,6 auf 0,5 reduziert. Als Kompensationsmaßnahme sieht der Bebauungsplan die Festsetzung der extensiven Dachbegrünung vor, die nach AUHAGEN eine hohe Biotopwertigkeit aufweist. Unter Berücksichtigung des zu erwartenden Anteils von technischen Aufbauten und Beleuchtungsflächen, insbesondere im Bereich gewerblicher Nutzungen, wird für die Eingriffsbewertung angenommen, dass mindestens 30 % der Dachflächen, d.h. insgesamt rund 7.900 m² Fläche, extensiv begrünt werden.

Darüber hinaus wird die geplante Bindung für die Anpflanzung von Laubbäumen zur Verbesserung der Naturhaushaltswertigkeit auf den geplanten Bauflächen beitragen.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation des Eingriffs und der zulässigen Überschreitung der GRZ kann der Eingriff in den Naturhaushalt in den Baugebieten vollständig im Geltungsbereich kompensiert und darüber hinaus eine geringfügige Wertverbesserung von 3 % erreicht werden.

Unter Einbeziehung der Straßenverkehrsflächen und der öffentlichen Grünflächen in die Gesamtbilanz für den Geltungsbereich verbleibt ein Eingriff von 3 %. Dabei haben die Straßenverkehrsflächen an dem Eingriff einen Anteil von 88 %.

Bewertung des Eingriffs in das Landschaftsbild (§ 1a BauGB)

Gemessen am Zustand des Landschaftsbildes zum Zeitpunkt der Planaufstellung ist mit der Umsetzung der aktuellen Planung des Bebauungsplans XV-51d in weiten Teilen eine Verbesserung, mindestens jedoch die Beibehaltung des Status Quo der Wertigkeit des Ortbildes zu erwarten.

Im Vergleich zur baulichen Nutzung nach § 34 BauGB ermöglicht der Bebauungsplan südöstlich der Wilhelm-Ostwald-Straße eine Erhöhung der baulichen Dichte um 20 % zuzüglich der zulässigen Überschreitung durch Nebenanlagen. Darüber hinaus wurde der offene Landschaftsraum der sogenannten Schäferwiesen entlang des Teltowkanals mit den wertvollen, nach § 26a NatSchG Bln zu beurteilenden Flächen, aufgegeben und einer baulichen Nutzung zugeführt. Zu berücksichtigen hierbei ist die Einschränkung des Landschaftsraums durch das bereits fertig gestellte Ernst-Ruska-Ufer, das im Rahmen des Bebauungsplans XV-51k festgesetzt worden ist.

Um die Entwicklungsmöglichkeiten für die Gewerbegebiete möglichst weit zu fassen, wird auf die Festsetzung von städtebaulichen Gestaltungsvorgaben wie Baulinien oder Bauweisen im Bebauungsplan verzichtet. Positiv auf das Landschaftsbild wirkt sich aus, dass die geschützten Gehölzbestände des Robinienwäldchens durch die Ausweisung einer Naturnahen Parkanlage planungsrechtlich gesichert werden.

Darüber hinaus ist die eindeutige städtebauliche Begrenzung der Bauflächen durch Straßen positiv zu bewerten. Zusätzlich wurde durch die verlängerte Volmerstraße und die neue Richard-Willstätter-Straße mit Anschluss an das Ernst-Ruska-Ufer der Geltungsbereich gegliedert, stadträumlich geordnet und in das öffentliche Straßennetz eingegliedert. Diese Baumaßnahmen sind bereits als positive Veränderungen gegenüber dem Zustand zur Zeit der Planaufstellung zu werten. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 17 sollen darüber hinaus die Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen einheitlich gestaltet werden.

Entlang der Volmerstraße werden die geschützten Gehölzbestände durch die Festsetzung einer Naturnahen Parkanlage planungsrechtlich gesichert.

Bewertung des Eingriffs nach § 26a Berliner Naturschutzgesetz

Mit der durch den Bebauungsplan geplanten städtebaulichen Entwicklung wurde der im südlichen Teil des Geltungsbereiches vorkommende geschützte Trockenrasen vollständig zerstört. Auf Antrag auf Vernichtung der nach § 26a NatSchG Bln geschützten Biotope durch den Entwicklungsträger wurde die naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung gemäß § 26 a (3) NatSchG Bln vom Amt für Umwelt und Natur gewährt.

Die insgesamt durch die Entwicklungsmaßnahme vorbereiteten Eingriffe in geschützte Biotope können durch die Neuanlage und Entwicklung von Magerrasen (artgleicher Ersatz) sowie Neuanlage von standortgerechten Baumgruppen und -reihen (wertgleicher Ersatz) innerhalb des Landschaftsparks Johannisthal vollständig ausgeglichen werden. Im Ergebnis der zweiten Aktualisierung der Gesamtbewertung des ökologischen Eingriffs in Natur und Landschaft für das Gebiet der Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Johannisthal/Adlershof“, Dezember 2005 wurde festgestellt, dass die nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-51d umsetzbaren Ausgleichsmaßnahmen im Landschaftspark vollständig realisiert werden können und zum größten Teil auch schon hergestellt worden sind.

Die Flächen für die Ausgleichsmaßnahmen werden über die Bebauungspläne XV-68a, XV-68a-1, XV-68b und 9-16 und das Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiet ehemaliges Flugfeld Johannisthal gesichert.

Bewertung des Eingriffs in den Baumbestand nach Baumschutzverordnung Berlin

Dem Gebot der Vermeidung wird im Bebauungsplan durch die Sicherung folgender Gehölzbestände gefolgt:

- Erhalt von Robinien und Pappeln im südlichen Bereich der Richard-Willstätter-Straße durch Reduzierung des Straßenraumprofils von 22 m auf 18 m (zur genauen Herleitung siehe Eingriffe durch den Ausbau der Straßen)
- Erhalt eines ca. 5.750 m² großen Laubmischwaldbestandes südlich der Wilhelm-Ostwald-Straße durch Festsetzung einer naturnahen Parkanlage
- Sicherung waldartiger Robinienbestände durch Ausweisung einer öffentlichen Parkanlage mit der Zweckbestimmung naturnahe Parkanlage
- Sicherung der prägenden Baumbestände auf den Flächen für Gemeinbedarf durch Ausgrenzung aus der überbaubaren Grundstücksfläche
- Sicherung waldartiger Robinienbestände durch Ausweisung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung im GE 1, MI und Fläche für Sportanlagen.

Zum Ausgleich von nicht vermeidbaren Baumverlusten werden Baumpflanzungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Stellplatzflächen in den Baugebieten festgesetzt.

Eingriffe in den Baumbestand durch den Ausbau der Straßen

Baumfällungen wurden insbesondere für die bereits realisierten Aus- und Neubauten der Straßen notwendig. Die umfangreichsten Eingriffe in den Baumbestand waren mit dem Bau der Richard-Willstätter-Straße und der südlichen Verlängerung der Volmerstraße verbunden. Die Eingriffe wurden in dem „Landschaftsplanerischen Fachbeitrag zur Erneuerung der technischen Infrastruktur im WISTA-Gebiet“ (1998) und der „Gehölzbewertung Baumbestand / Straßenplanung Wilhelm-Ostwald-Straße / Volmerstraße“ (1998) quantifiziert. Auf Empfehlung der Gutachter wurde das ursprünglich für die Richard-Willstätter-Straße angestrebte Profil von 22 m auf 18 m reduziert. Diese Maßnahme zur Minimierung des Eingriffs wurde durch entsprechende Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie im Bebauungsplan berücksichtigt. Weitere Maßnahmen zum Erhalt einzelner Bäume sind aufgrund der fehlenden Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Mit dem Ausbau der Straßen mussten insgesamt 180 nach Baumschutzverordnung geschützte Bäume gefällt werden. Für Straßenbaumaßnahmen, die vor der Festsetzung von Bebauungsplänen erfolgten, wurden im Entwicklungsgebiet in einem gesonderten Verfahren die zu leistenden Ausgleichskosten festgelegt. Den Eingriffen durch den vorgezogenen Straßenbau wurden folgende art- und wertgleiche Maßnahmen zugeordnet: (vgl. Ausgleichskonzeption Pkt.II.1.1)

Eingriff	Ausgleichsflächen
Ausbau der Richard-Willstätter-Straße und Volmerstraße im WISTA-Gebiet	Oktogon, Linse und Akademieplatz im WISTA-Gebiet
Ausbau der Wilhelm-Ostwald-Straße und südliche Verlängerung der Volmerstraße im sonstigen Entwicklungsgebiet	Eichenhain

Von den o.g. ausgleichsrelevanten Freiflächen in Johannisthal / Adlershof sind bisher die Linse und der Akademieplatz im WISTA-Gebiet fertig gestellt worden.

Für das Oktogon (Bereich Hermann- Dörner –Allee / Karl- Ziegler- Straße) wurde vom Entwicklungsträger ein Gutachterverfahren durchgeführt und es wurden die Bauplanungsunterlagen (BPU) erarbeitet.

Für den Eichenhain liegt ein Gestaltimage vor. Für den Eichenhain und das Oktogon im WISTA-Gebiet sind die Realisierung nunmehr zeitnah zu veranlassen, da der Eingriffstatbestand mit dem Ausbau der Wilhelm-Ostwald-Straße und südlichen Verlängerung der Volmerstraße im Entwicklungsgebiet bereits ausgelöst worden ist.

Eingriffe in den Baumbestand in den Baugebieten

Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan XV-51d können im Geltungsbereich potenziell 50 Bäume überbaut werden, von denen 43 Bäume unter die Baumschutzverordnung Berlin fallen. Hierin nicht enthalten ist eine Bilanzierung der Bäume innerhalb der Flächen für Sportanlage und Fläche für Gemeinbedarf.

Der Kernbereich der ökologisch wertvollsten Baumbestände wird im Geltungsbereich durch die Ausweisung von zwei öffentlichen naturnahen Parkanlagen in Verbindung mit der Ausweisung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung im GE 1, MI und auf der Fläche für Sportanlagen gesichert. Dennoch ist festzustellen, dass insbesondere durch die Ausweisung des Gewerbegebietes GE 1 der schwerwiegendste Eingriff in den Baumbestand im Geltungsbereich verursacht wird, da Teilflächen des Robinienwäldchens überplant werden. Im GE 1 können potenziell 30 Bäume überbaut werden. Von diesen Bäumen können 17 Bäume dem Robinienwäldchen zugeordnet werden.

Nach dem Bebauungsplan müssen für insgesamt 43 potenziell zu fällende Bäume 533 Ersatzbäume gepflanzt werden. Unter Zugrundelegung von Netto-Preisen der Baumschule Lorberg sowie von Pappeln ohne Ballen, die der tatsächlichen Vitalität im Bestand entsprechen, ergibt sich incl. Pflanzung und Herstellungspflege eine Ausgleichserfordernis von 88.411,40 Euro. Aufgrund der textlichen Festsetzungen Nr. 14 sind 99 Bäume in den Baugebieten zu pflanzen. Die Unterteilung ergibt sich wie folgt:

Baumpflanzungen nach B-Plan XV-51d

Baugebiete	Grundstücksfläche	Bezugsfläche	Baumpflanzung
Gewerbegebiet	38.355 m ²	500 m ²	77 Stk
Mischgebiet	8.755 m ²	400 m ²	22 Stk
Gemeinbedarf	6.620 m ²	0	
Gesamt - Baumpflanzungen			99 Stk

Als Eingriffsminimierung wird mit den textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan der Stammumfang der zu pflanzenden Bäume von 12/14 auf 18/20 heraufgesetzt. Unter Zugrundelegung einer Gehölzsartierung von 18/20 ergibt sich eine Ausgleichssumme (99 Bäume á 400,00 Euro) von 39.600,00 Euro. Somit verbleibt nach der Erhöhung der Gehölzsartierung als Eingriffsminimierung insgesamt ein Eingriff nach der Baumschutzverordnung Berlin im Geltungsbereich des Bebauungsplan XV-51d in Höhe von 48.811,40 Euro.

Als Ausgleichsmaßnahmen für den verbleibenden Eingriff nach Baumschutzverordnung wird vorgeschlagen, die Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und Erhaltung im GE 1 unter ökologischen Gesichtspunkten aufzuwerten.

Als Maßnahmen sind zu nennen:

- Fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Entfernung von Totholz und beschädigten Ästen im Bestand
- Ergänzung des Baumbestandes
- Entfernung von Auffüllungen
- Nachhaltige Entwicklung der Unterpflanzung

Die Umsetzung der Maßnahmen wird durch den Wirtschaftsplan des Entwicklungsträgers sichergestellt.

II.3.2.2.7 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. 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.

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.

Für die Rechtmäßigkeit eines Bebauungsplans bedarf es einer objektiven Befreiungslage, wenn das in der Bauleitplanung konkret in Aussicht genommene Vorhaben die tatbestandlichen Voraussetzungen eines der Verbote des § 44 Abs. 1 oder 2 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 zu Verfügung stehen

Zu erwartende Auswirkungen des Bebauungsplans

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. Bei den streng geschützten Arten ist darüber hinaus zu prüfen, inwieweit die Festsetzungen des Bebauungsplans Störungen von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten verursachen können. Nach § 15 Abs. 2 BNatSchG ist weiterhin zu beachten, dass der Verursacher verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen.

Streng geschützte Arten (§ 44 i.V.m. § 7 BNatSchG)

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird die Überbauung der Brachflächen am Rande der Gehölzflächen ermöglicht, so dass Revierteilflächen der hier nachgewiesenen streng geschützten Zauneidechse (*Lacerta agilis*) verloren gehen.

Da im Vorgriff auf die Festsetzungen des Bebauungsplans Baumaßnahmen auf den Brachflächen durchgeführt werden sollten, wurde ein Antrag auf Befreiung nach § 67 BNatSchG für die Beseitigung bestehender Habitatstrukturen sowie das Absammeln und Umsetzen von Zauneidechsen im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-51d bei der oberen

Naturschutzbehörde Berlin gestellt. Am 31.8.2006 erteilte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung die Befreiung nach § 67 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Neu) im Einklang mit den EU-rechtlichen Zulassungsregelungen der Artikel 12,13, und 16 der Richtlinie 92/93EWG. Die Zauneidechsen wurden nach der Entscheidung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung auf eine für diese Art vorbereitete Fläche des ehemaligen GUS-Standortes in Berlin-Karlshorst umgesiedelt.

Besonders geschützte Arten (§ 44 i.V.m. § 7 BNatSchG)

Nach § 44 BNatSchG i.V.m. § 7 BNatSchG zählen alle in Europa wildlebenden Vogelarten zu den besonders geschützten Tierarten. Für die Brutvogelarten ist festzustellen, dass nach dem tierökologischen Gutachten für die anspruchsvolleren Gebüschbrüter und der Avifauna der Offenlandlebensräume ein Vorkommen im Gebiet sehr unwahrscheinlich war.

Dagegen war vom Verlust von Lebensräumen der besonders geschützten Arten, wie z. B. der Blauflügeligen Ödlandschrecke, des Braunen Feuerfalters oder sämtlicher Wildbienenarten auszugehen. Da die vorgezogenen Baumaßnahmen auf den beräumten Brachflächen in den Wintermonaten 2006/2007 durchgeführt worden sind, erfolgten die Baumaßnahmen somit außerhalb der Brutzeit der Vögel.

Für die geplanten Baugebiete ist die Festsetzung von Flachdächern mit extensiver Dachbegrünung vorgesehen. Unter der Annahme, dass mindestens 30 % aller Dachflächen begrünt werden, ergeben sich insgesamt ca. 0,79 ha begrünte Dachflächen. Extensiv begrünte Dachflächen werden von zahlreichen Insekten, wie auch den im Gebiet nachgewiesenen Wildbienen und einigen Vogelarten der Pionierstandorte besiedelt und stellen daher einen bedeutenden Beitrag zur Schaffung geeigneter (Teil-)Habitate für geschützte Tierarten dar.

Darüber hinaus stellt der Landschaftspark Johannisthal die zentrale Sammelausgleichsmaßnahme im Bereich der Entwicklungsmaßnahme dar, in dem der überwiegend offene Landschaftsraum mit Sandtrockenrasen erhalten bzw. hergestellt werden soll. In dem festgesetzten Landschaftsschutzgebiet und insbesondere im 26,5 ha großen Naturschutzgebiet werden die Mindestareale charakteristischer Offenlandarten gesichert.

Insgesamt wird auf folgenden Hinweis zu den artenschutzrechtlichen Belangen im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-51d hingewiesen:

- vor dem Abriss bzw. der Sanierung von Gebäuden oder baulichen Anlagen war eine detaillierte objektbezogene Kontrolle auf Lebensstätten geschützter Arten (Vögel, Fledermäuse) vorzunehmen. Die Beseitigung derartiger Lebensstätten ist nach § 44 Abs. 1 BNatSchG verboten. Von dem Beseitigungsverbot wurde im Wege der Befreiung § 67 BNatSchG abgewichen. Für entfallene Lebensstätten sind an den neu zu errichtenden Gebäuden im Zuge der Sanierungsmaßnahmen der ökologische Ausgleich in Form künstlicher Nisthilfen für Vögel bzw. Quartiershilfen für Fledermäuse vorgesehen (Auflagen für die Befreiung, die zusätzlich zu den im Bebauungsplan festgesetzten Kompensationsverpflichtungen durchzuführen sind).
- Soweit ältere Bäume beseitigt werden müssen, sind diese ebenfalls auf Baumhöhlen (= dauerhaft geschützte Lebensstätten für Vögel und Fledermäuse) hin zu kontrollieren. Bei Vorliegen dieses Sachverhalts bedarf es wegen § 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG vor deren Beseitigung der naturschutzrechtlichen Befreiung nach § 67 BNatSchG. Die Befreiungsbehörde behält sich Auflagen zum ökologischen Ausgleich vor.

II.3.2.2.8 Schutzgut Landschaft

Zur Beschreibung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild siehe Pkt. II.3.2.2.6 (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung).

II.3.2.2.9 Wechselwirkungen

Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der verschiedenen Schutzgüter ergeben sich für den Bebauungsplan XV-51d aus dem Verlust der lückigen Ruderalfluren und Trockenrasen, die dem ehemaligen Teltowkanalbegleitraum zuzuordnen waren sowie durch die Erhöhung der

Überbauung in den Baugebieten gegenüber der planungsrechtlichen Einschätzung nach § 34 BauGB.

Diese Entwicklung ist mit der Umsetzung der Entwicklungsmaßnahme nicht zu vermeiden. Für eine nachhaltige Entwicklung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Johannisthal / Adlershof“, ist daher die Umsetzung der Ausgleichskonzeption und der zentralen Sammelausgleichsmaßnahme Landschaftspark von entscheidender Bedeutung. Mit dem Landschaftspark werden dauerhaft Flächen gesichert und entwickelt, die auch den Arten auf den Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-51d geeignete Lebensraumbedingungen bieten können. Aufgrund der hohen Entwicklungsdynamik auf Rohbodenflächen ist mit dem Pflegekonzept zur Biotopsicherung und –entwicklung im NSG und LSG sicherzustellen, dass für Arten trockenwarmer Pionierstandorte geeignete Habitatstrukturen gesichert werden. In 2006/2007 wurde das Pflege- und Entwicklungskonzept für das ehemalige Flugfeld Johannisthal fortgeschrieben, indem die artenschutzrechtlichen Erfordernisse, die sich u.a. aus dem Bebauungsplanverfahren XV-51d ergeben, Berücksichtigung fanden.

Umgang mit Grund und Boden

Der Bebauungsplan XV-51d setzt eine bauliche Dichte fest, die gegenüber dem nach § 34 BauGB ermittelten Maß erhöht ist. Um die künftig zulässige Überbauung auf das notwendige Maß zu begrenzen, werden zwei öffentliche naturnahe Parkanlagen festgesetzt sowie der wertvollste Gehölzbestand durch die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung im GE 1, MI und durch die Einschränkung der Bebaubarkeit auf der Fläche für Gemeinbedarf und auf der Fläche für Sportanlagen gesichert. Das Maß der Nutzung wurde im GE 1 als Eingriffsminimierung von 0,6 auf 0,5 herabgesetzt. Zusätzlich wird in den Baugebieten die nach BauNVO zulässige GRZ-Überschreitung auf 20 % beschränkt.

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

Ohne Aufstellung des verbindlichen Bauleitplans unterlägen die Bauflächen im Geltungsbereich dem Bestandsschutz. Bauvorhaben würden nach Maßgaben des § 34 BauGB genehmigt werden und müssten sich in Art und Maß der Nutzung an der ortsüblichen Bebauung orientieren. Ohne Bebauungsplan bestünde für den erhaltenswerten markanten Baumbestand über die BaumSchVO hinaus kein Schutzanspruch. Die Entwicklung der beiden öffentlichen, naturnahen Parkanlagen würde nicht realisiert. Auch für den Naturhaushalt besonders wirksame Maßnahmen wie extensive Dachbegrünung und Bindungen für Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken, die sich aus dem Landschaftsprogramm Berlin ableiten, würde keine Rechtsgrundlage bestehen.

Eine Erhaltungspflicht für die floristisch und faunistisch bedeutsamen Rohbodenflächen und Trockenrasen hat nicht bestanden. Ohne gezielte Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen hätte eine Sukzession und Verbuschung eingesetzt, die den ökologischen Wert der Flächen deutlich gemindert hätte. Rohbodenflächen, die vor allem für Arten wie die streng geschützte Zauneidechse notwendig sind, sind dauerhaft nur durch gezielte, aufwändige Maßnahmen, wie z.B. eine wiederkehrende Beseitigung der Vegetationsdecke, zu erhalten.

Planungsalternativen

Unter Berücksichtigung der mit der Umsteuerung der Entwicklungsmaßnahme formulierten städtebaulichen Ziele, bestehen keine Möglichkeiten für Umplanungen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-51d.

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

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Bauvorhaben, womit folglich nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt verbunden sind. Diese Auswirkungen können jedoch durch geeignete Maßnahmen entweder vermieden oder ausgeglichen bzw. soweit gemindert werden, dass keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt verbleiben.

Im Folgenden werden die Maßnahmen bezogen auf die verschiedenen betroffenen Schutzgüter zusammengefasst dargestellt. Differenziert wird hierbei zwischen den Maßnahmen, die der Vermeidung bzw. dem Ausgleich des naturschutzrechtlichen Eingriffs dienen (Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes), den Eingriff in den geschützten Baumbestand kompensieren und Maßnahmen, die Auswirkungen auf weitere Schutzgüter (Schutzgut Menschen, Erholungsfunktion) mindern bzw. sich aus anderen naturschutzfachlichen Anforderungen ergeben. Schließlich werden die Maßnahmen genannt, die dazu beitragen sollen die artenschutzrechtlichen Anforderungen des § 44 BNatSchG zu erfüllen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation des naturschutzrechtlichen Eingriffs

Der Eingriffsvermeidung dienen die Festsetzungen

- Erhalt von Robinien und Pappeln im südlichen Bereich der Richard-Willstätter-Straße durch Reduzierung des Straßenraumprofils von 22 m auf 18 m (zur genauen Herleitung siehe Eingriffe durch den Ausbau der Straßen)
- Erhalt eines ca. 5.750 m² großen Laubmischwaldbestandes südlich der Wilhelm-Ostwald-Straße durch Festsetzung einer naturnahen Parkanlage
- Sicherung waldartiger Robinienbestände durch Ausweisung einer öffentlichen Parkanlage mit der Zweckbestimmung naturnahe Parkanlage
- Sicherung der prägenden Baumbestände auf den Flächen für Gemeinbedarf durch Ausgrenzung aus der überbaubaren Grundstücksfläche
- Sicherung waldartiger Robinienbestände durch Ausweisung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung im GE 1, MI und Fläche für Sportanlagen.

Eine vollständige Verminderung, Vermeidung und Kompensation des Eingriffs wird durch die Festsetzungen der für die Baugebiete im Entwicklungsgebiet geltenden ökologischen Standards erreicht.

Die textlichen Festsetzungen zur Verminderung, Vermeidung und Kompensation des naturschutzrechtlichen Eingriffs leiten sich aus der übergeordneten Ausgleichskompensation für den Entwicklungsbereich „Berlin–Johannisthal / Adlershof“ ab. U.a. durch die Einhaltung der ökologischen Standards im gesamten Entwicklungsbereich kann der ökologische Eingriff in Natur und Landschaft im Entwicklungsgebiet vollständig vermindert, vermieden und kompensiert werden (vgl. Ausgleichskonzeption, dritte Aktualisierung der Gesamtbewertung, Oktober 2010).

Im Einzelnen werden festgesetzt:

- Begrenzung der zulässigen Überbauung durch Nebenanlagen auf max. 20 %
- Herstellung der Befestigung von Wegen in den Baugebieten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau
- Pflanzbindung für Laubbäume. Je 500 m² bzw. 400 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum mit einem qualitativ deutlich erhöhten Mindeststammumfang von 18 - 20 cm. Laubbäume, die erhalten werden, sind dabei einzurechnen,
- Begrünungspflicht für ebenerdige Stellplätze (ein Baum je vier Stellplätze). Hierdurch wird eine allgemeine Aufwertung des Landschaftsbildes erreicht).
- extensive Begrünung der mit einer maximalen Dachneigung von 15° festgesetzten Flachdächer (mit Ausnahme von technischen Einrichtungen und Beleuchtungsflächen),

Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in den geschützten Baumbestand

Die o.g. Pflanzbindungen für Laubbäume erfordert in den Baugebieten die Pflanzung von 99 standortgemäßen Laubbäumen. Durch Festsetzung der deutlich erhöhten Pflanzqualität wird auf der Basis des Gehölzwertes eine weitestgehende Kompensation erreicht. Insgesamt ist jedoch festzustellen, dass trotz der Maßnahmen zur Kompensation ein Eingriff in den Baumbestand verbleibt.

Als Ausgleichsmaßnahmen für den verbleibenden Eingriff nach Baumschutzverordnung soll die Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und Erhaltung im GE 1 unter ökologischen Gesichtspunkten aufgewertet werden. Die Umsetzung dieser Ausgleichsmaßnahme wird durch den Entwicklungsträger sichergestellt.

Eingriffe in den geschützten Baumbestand im Straßenland wurden gesondert im Rahmen der Straßenplanung kompensiert.

Maßnahmen zur Sicherung besonderer Erholungsfunktionen

- Festsetzung einer naturnahen Parkanlage

Das im Teilplan Erholung und Freiraumnutzung des Landschaftsprogramms Berlin formulierte Ziel, erholungswirksame Freiräume mit einer Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten im Geltungsbereich zu entwickeln, wird zugunsten der Entwicklung von naturnahen Parkanlagen aufgegeben, da sich im Geltungsbereich und dem näheren Umfeld nur durch das ausgewiesene Mischgebiet im Bebauungsplan XV-51d ein geringer Bedarf an wohnungsnahen Grünflächen ergibt. Die Integration neuer Wohnbauflächen in diesem Teilbereich des Entwicklungsgebietes wurde mit der Umsteuerung der Entwicklungsmaßnahme Berlin-Johannisthal/Adlershof aufgegeben. Der Bedarf an siedlungsnahen Freiflächen wird durch den Landschaftspark Johannisthal abgedeckt.

Maßnahmen zur Erfüllung der artenschutzrechtlichen Anforderungen gemäß § 44 BNatSchG

Da für die Zauneidechse mit den im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG vorbereitet worden sind, waren besondere Maßnahmen zur Erfüllung der artenschutzrechtlichen Anforderungen notwendig.

Am 31.08.2006 erteilte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung die Befreiung nach § 67 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG im Einklang mit den EU-rechtlichen Zulassungsregelungen der Artikel 12,13, und 16 der Richtlinie 92/93 EWG. Die Zauneidechsen wurden nach der Entscheidung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung auf eine Fläche des ehemaligen GUS-Standortes in Berlin-Karlshorst umgesiedelt. Der zusammenfassende Bericht über die Umsiedlungsmaßnahme liegt vom November 2006 vor. Die weitere Erfolgskontrolle der Umsiedlung als wesentlicher Bestandteil des gemäß § 4c BauGB notwendigen Monitoring für erhebliche planbedingte Umweltauswirkungen erfolgt im Auftrage der Senatsverwaltung durch eine fachkundige Person. Es soll überprüft werden, ob die Umsiedlungsfläche auch dauerhaft besiedelt wird.

Darüber hinaus sind folgende besondere Maßnahmen zum Schutz der europäischen Vogelarten bei der weiteren Entwicklung der Bauflächen im Geltungsbereich zur Erfüllung der artenschutzrechtlichen Anforderungen notwendig:

- Vermeidung von Störungen betroffener Vogelarten während der Brut- und Aufzuchtzeit bei Durchführung sämtlicher bodenwirksamer Maßnahmen (Baufeldfreimachung, Vegetationsbeseitigung) außerhalb der Hauptfortpflanzungsperiode, d.h. im Zeitraum von September bis Ende Februar
- Schaffung von Ersatzlebensstätten an neu zu errichtenden Gebäuden in Form künstlicher Nisthilfen (Ausgleich für entfallende Lebensstätten bei Gebäudeabriss). Eine solche Maßnahme wird nur notwendig, wenn eine rechtzeitig vor Abriss der Gebäude durch eine fachkundige Person durchzuführende Kontrolle ein Vorkommen der Arten nochmals bestätigt.

II.3.2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Unter den gegebenen Bedingungen (Baurecht nach § 34 BauGB) und unter Berücksichtigung der mit der Umsteuerung der Entwicklungsmaßnahme formulierten städtebaulichen Ziele, bestehen für die Gewerbeflächen und das Mischgebiet keine Möglichkeiten für Umplanungen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans. Zudem werden die geplanten Festsetzungen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

II.3.3 Zusätzliche Angaben

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

Vorgehensweise

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung festgelegt.

Generell finden bei der Bestandsaufnahme des Umweltzustandes die für den Entwicklungsbereich „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ vorliegende Biotopkartierung sowie die Daten aus dem Umweltatlas Berlin Berücksichtigung.

Hinweise zu Schwierigkeiten, weiterer Untersuchungsbedarf

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

II.3.3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt

Die Überwachung der Maßnahmen, die dazu beitragen sollen, erhebliche Umweltauswirkungen zu vermeiden, obliegt dem Bezirksamt Treptow-Köpenick und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. Von Bedeutung sind in diesem Zusammenhang die Berücksichtigung der Altlastenbelange (Punkt I.2.3.3), die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen auf den Flächen für Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung im GE 1 (Punkt II.4.4) sowie die artenschutzrechtlichen Belange (Punkt II.3.2.1.7).

Zur Sicherung des Umweltzustandes erfolgte bisher nach umfassenden Planungsänderungen eine Fortschreibung der Gesamtbewertung des ökologischen Eingriffs für das Gebiet der Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ durch den Entwicklungsträger.

Als Beurteilungsgrundlage für die Auswirkungen auf den Artenschutz wurde ein gesondertes faunistisches Fachgutachten (2006) erstellt. Im Rahmen dieses Gutachtens wurden stichprobenartige Bestandserhebungen Ende 2005 sowie im Jahr 2006 durchgeführt. Untersucht wurden die Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien und Insekten trockenwarmer Standorte.

Da im Geltungsbereich und angrenzend empfindliche Nutzungen vorhanden sind, wurde ein Büro zur Ermittlung und Beurteilung der Schallimmissionen gemäß DIN 18005-1 beauftragt.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde, wie für Bebauungspläne im Entwicklungsgebiet üblich, im Rahmen eines gesondert erstellten Gutachtens („Ökologische Eingriffs- / Ausgleichsbewertung zum Bebauungsplan XV-51d bearbeitet. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht zusammenfassend dargestellt. Das Gutachten enthält eine ausführliche Bewertung möglicher Umweltauswirkungen des Planvorhabens auf den Schutzgutkomplex Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Weiterhin beinhaltet das Gutachten eine Bewertung der Eingriffe in den geschützten Baumbestand sowie in die nach § 26a NatSchG Bln geschützten Biotope.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung wurde für die Schutzgüter Biotope (Lebensräume für Flora und Fauna), Boden, Wasser und Klima anhand der von AUHAGEN 1993 entwickelten quantitativen Methode zur Eingriffsbilanzierung vorgenommen (vereinfachtes Berechnungsverfahren für die Bebauungspläne im Gebiet der Entwicklungsmaßnahme Johannisthal / Adlershof). Eingriffe in das Landschaftsbild wurden verbal-argumentativ bewertet. Die Eingriffe in den geschützten Baumbestand wurden nach den Vorgaben der Baumschutzverordnung Berlin bilanziert.

Für die übrigen im Rahmen der Umweltprüfung betrachteten Schutzgüter erfolgte die Beurteilung der Auswirkungen auf der Basis der ökologischen Risikoanalyse ergänzt durch jeweils geltende fachgesetzliche Vorgaben und fachlich anerkannte Standards oder Richt- bzw. Grenzwerte zur Einschätzung von Umweltwirkungen.

II.3.3.3 Zusammenfassung

Mit der durch die Festsetzungen des Bebauungsplans vorbereiteten baulichen Entwicklung sind Auswirkungen in Natur und Landschaft verbunden.

Zu beurteilen waren mögliche Beeinträchtigungen besonderer Naturhaushaltsfunktionen, Eingriffe in den Gehölzbestand sowie Auswirkungen bezüglich der nach § 26a NatSchG Bln geschützten Biotope.

Es war zu prüfen inwieweit sich Kompensationsanforderungen aus der naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichsbewertung einschließlich des Eingriffs in den geschützten Baumbestand ergeben und der Ausgleich umgesetzt werden kann.

Mögliche, von der Gebietsentwicklung ausgehende Immissionsbelastungen (Verkehrs- und Gewerbelärm) waren zu beurteilen, da empfindliche Nutzungen (Wohnen, Einrichtungen der sozialen Infrastruktur) im Geltungsbereich vorhanden sind.

Weiterhin waren Auswirkungen auf das Vorkommen von Tierarten, inwieweit sie den besonderen Artenschutzbestimmungen gemäß § 44 BNatSchG unterliegen, einzuschätzen.

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Prüfung für die Schutzgüter zusammengefasst dargestellt, für die erhebliche Auswirkungen festzustellen waren.

Schutzgut Menschen (Erholung)

Die im Bestand vorhandene Tennisanlage wird durch eine Fläche für Spiel- und Sportanlagen mit der Zweckbestimmung Tennisanlagen planungsrechtlich gesichert. Der Bedarf an Erholungsflächen kann darüber hinaus durch eine behutsame Erschließung der naturnahen Parkanlagen im Geltungsbereich durch Wege sichergestellt werden, die sowohl den Biotopschutz als auch den Lärmschutz berücksichtigen.

Lärmbelastung

Es wurde festgestellt, dass sich im Wirkraum des Vorhabens empfindliche Nutzungen befinden, so dass Störungen durch Lärmemissionen durch gewerbliche Nutzungen nicht ausgeschlossen werden können.

Zur Vorsorge plant der Bebauungsplan die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) in den für die Gewerbegebiete GE 2 (GE 2_1, GE 2_2, GE 2_3, GE 2_4) und GE 3 (GE 3_1, GE 3_2 und GE 3_3) festgesetzt. Bezogen auf den Verkehrslärm wird der Orientierungswert von (55/55 dB(A)) in der naturnahen Parkanlage Volmerstraße/ Richard-Willstätter-Straße tagsüber in den Randbereichen um 5 dB(A) überschritten und nachts eingehalten. Da die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „öffentliche Naturnahe Parkanlage“ festgesetzt werden und der Biotopschutz Vorrang vor der Erholungsnutzung hat, ist aus schalltechnischer Sicht die Festsetzung der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „öffentliche Naturnahe Parkanlage“ im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-51d unproblematisch. Im Mischgebiet wird im Abstand von < 50 Meter von der Straßenmitte der Orientierungswert von 60/50 dB tags/nachts jeweils um 5 dB(A) überschritten.

Aufgrund dieser Bewertung sind zum Schutz gegen Außenlärm für schutzbedürftige Räume auf MI-Flächen und auf Flächen für Gemeinbedarf im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-51d die in der DIN 4109 Abs. 5 angegebenen Forderungen umzusetzen.

Schutzgut Altlasten

Für das Altlastengrundstück 6199 wurden hydraulische Sanierungsmaßnahme mit anschließender Bodensanierung durchgeführt. Die Sanierung ist damit abgeschlossen.

Schutzgut Wasser

Bezogen auf den Grundwasserhaushalt sind in Folge der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans XV-51d keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten (Neubildung und Retention). Die vorgesehene örtliche Versickerung über Vegetationsflächen und die extensive Dachbegrünung werden zu einer Verzögerung des Regenwasserabflusses und zur Entlastung der Abwasserentsorgungssysteme beitragen.

Schutzgut Schutzgebiete

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-51d liegen keine Schutzgebiete vor. Kultur- und sonstige Sachgüter

Negative Umweltauswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen / Eingriffsbewertung

Bewertung des Eingriffs in den Naturhaushalt (§ 1a BauGB)

Ausgehend von der zulässigen Überbauung nach § 34 BauGB ermöglicht der Bebauungsplan in den Baugebieten, Gemeinbedarfs- und Sportflächen im Geltungsbereich eine Erhöhung von überbaubaren Flächen in einer Größenordnung von maximal rund 1,6 ha (74 %).

Zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen in den Naturhaushalt in den Baugebieten und der Gemeinbedarfsfläche Kita sieht der Bebauungsplan die Sicherung wertvoller, geschlossener Gehölzbestände, die Beschränkung der zulässigen Überschreitung der GRZ auf 20 % sowie die Festsetzung von wasser- und luftdurchlässigen Wegebelägen vor. Als Kompensationsmaßnahmen plant der Bebauungsplan auf den Bauflächen die Festsetzung der extensiven Dachbegrünung und die Anpflanzung von Laubbäumen. (Die Begrünung der Stellplätze dient der allgemeinen Aufwertung des Landschaftsbildes)

Unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation des Eingriffs, kann der Eingriff in den Naturhaushalt in den Baugebieten vollständig im Geltungsbereich ausgeglichen und darüber hinaus eine geringfügige Wertverbesserung von 3 % erreicht werden. Unter Einbeziehung der Straßenverkehrsflächen und der öffentlichen Grünflächen in die Gesamtbilanz für den Geltungsbereich verbleibt ein Eingriff von 3 %. Dabei haben die Straßenverkehrsflächen an dem Eingriff einen Anteil von 88 %.

Bewertung des Eingriffs in das Landschaftsbild (§ 1a BauGB)

Gemessen am Zustand des Landschaftsbildes zum Zeitpunkt der Planaufstellung, ist mit der Umsetzung der aktuellen Planung des Bebauungsplans XV-51d in weiten Teilen eine Verbesserung, mindestens jedoch die Beibehaltung des Status Quo der Wertigkeit des Ortbildes zu erwarten.

Bewertung der nach §26a NatSchG Bln geschützte Biotope

Grundlage der Flächenabgrenzung für geschützte Biotope nach §26a NatSchG Bln ist der für das gesamte Entwicklungsgebiet vorliegende Biotoptypenplan vom April 1996. Die geschützten Biotope nehmen eine Fläche von insgesamt ca. 1,1 ha ein. Dies entspricht einem Flächenanteil von ca. 10 % am gesamten Geltungsbereich.

Die durch den Entwicklungsträger realisierten vorbereitenden Maßnahmen führten zu einer vollständigen Zerstörung der im südlichen Teil des Geltungsbereiches ehemals vorkommenden geschützten Trockenrasen. Auf Antrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung gewährte das Amt für Umwelt und Natur Treptow-Köpenick die naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung gemäß § 26 a Abs.3 NatSchG Bln. Die Finanzierung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt gemäß § 147 BauGB als Ordnungsmaßnahme durch das Treuhandvermögen der Entwicklungsmaßnahme. Die Flächen für die Ausgleichsmaßnahmen für die geschützten Biotope werden durch die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen in den Bebauungsplänen XV-68a, XV-68a-1, XV-68b und 9-16 und durch das Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiet ehemaliges Flugfeld Johannisthal gesichert.

Baumschutzverordnung (BaumSchVO)

Zum Ausgleich von nicht vermeidbaren Eingriffen in den Baumbestand werden Baumpflanzungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den Baugebieten festgesetzt. Nach dem Bebauungsplan müssen für insgesamt 43 potenziell überbaubare Bäume 533 Ersatzbäume gepflanzt werden. Unter Zugrundelegung von Netto-Preisen der Baumschule sowie von Pappeln ohne Ballen, ergibt sich ein Eingriff nach der Baumschutzverordnung Berlin im Geltungsbereich des Bebauungsplan XV-51d in Höhe von 88.411,40 Euro. Als Eingriffsminimierung wird mit den textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan der Stammumfang der zu pflanzenden Bäume von 12/14 auf 18/20 heraufgesetzt. Es verbleibt trotz höherer Gehölzsortierung ein monetäres Defizit von 48.811,40 Euro. Als Ausgleichsmaßnahme sollen die Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und Erhaltung im GE 1 unter ökologischen

Gesichtspunkten aufgewertet werden. Die Umsetzung dieser Maßnahmen wird durch den Entwicklungsträger sichergestellt.

Für Straßenbaumaßnahmen wurden im Entwicklungsgebiet in einem gesonderten Verfahren die zu leistenden Ausgleichskosten festgelegt. Die Ausgleichsmaßnahmen Eichenhain und Oktogon im WISTA-Gebiet sind nunmehr zeitnah herzustellen, da der Eingriffstatbestand mit dem Ausbau der Wilhelm-Ostwald-Straße und südlichen Verlängerung der Volmerstraße im Entwicklungsgebiet bereits ausgelöst worden ist.

Schutzgut Tier und Pflanzen / Artenschutz

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 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. 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.

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. offene trockene Biotope einzustufen, die für Vogelarten der Pionier- und Offenlandlebensräume oder die Zauneidechse unabdingbare Habitatstrukturen für den Populationserhalt darstellen.

Für Arten des Anhangs IV der FFH-RL müssen konkrete Vorkehrungen getroffen werden, um die Verbotslage zu überwinden, d.h. Umsiedlungsflächen müssen in nutzbarer Struktur zum Eingriffszeitpunkt gesichert zu Verfügung stehen.

Zusammengefasst ergibt sich folgendes Ergebnis des tierökologischen Gutachten zum Artenschutz:

Im nördlichen Teil des Untersuchungsgebietes sind Gebäude vorhanden, die potentielle Fledermausquartiere darstellen können. Neben den verbreiteten Brutvogelarten wie Amsel (*Turdus merula*) und Blaumeise (*Parus caeruleus*) sind weitere Arten, wie Buchfink (*Fringilla coelebs*), Star (*Sturnus vulgaris*), Mönchsgrasmücke (*Sylvia atricapilla*) evtl. auch anspruchsvollere Gebüschbrüter, wie die Nachtigall (*Luscinia megarhynchos*), zu erwarten. Für enger an Wälder gebundene Arten, wie Waldlaubsänger (*Phylloscopus sibilatrix*), Baumpieper (*Anthus trivialis*) oder Waldbaumläufer (*Certhia familiaris*), sind die Gehölzbestände im Geltungsbereich des Bebauungsplans dagegen als zu kleinflächig anzusehen.

Im Mai 2006 wurde eine adulte und eine juvenile Zauneidechse, die zu den streng geschützten Arten in Berlin zählt, im südlichen Teil des Untersuchungsgebietes nachgewiesen. Die Befreiung nach § 67 BNatSchG für die Beseitigung bestehender Habitatstrukturen sowie das Absammeln und Umsetzen von Zauneidechsen im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-51d wurde von der oberen Naturschutzbehörde Berlin am 31.8.2006 erteilt.

Für die geplanten Baugebiete ist die Festsetzung von Flachdächern mit extensiver Dachbegrünung vorgesehen. Unter der Annahme, dass mindestens 30 % aller Dachflächen begrünt werden, ergeben sich insgesamt ca. 0,79 ha begrünzte Dachflächen. Extensiv begrünzte Dachflächen werden von zahlreichen Insekten, wie auch den im Gebiet nachgewiesenen Wildbienen und einigen Vogelarten der Pionierstandorte besiedelt und stellen daher einen bedeutenden Beitrag zur Schaffung geeigneter (Teil-)Habitate für geschützte Tierarten dar.

Um Beeinträchtigungen von Lebensstätten der gebäudebewohnenden Vogel- und Fledermausarten zu vermeiden, wurden rechtzeitig vor dem Abriss bzw. Sanierung von Gebäuden oder baulichen Anlagen sowie vor Beseitigung von älteren Bäumen objektbezogene Kontrollen auf Lebensstätten geschützter Arten (Vögel, Fledermäuse) durchgeführt und geeignete künstliche Nisthilfen für Vögel bzw. Quartiershilfen für Fledermäuse für entfallende Lebensstätten geschaffen. Von dem Beseitigungsverbot durfte nur im Wege der Befreiung § 67 BNatSchG abgewichen werden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw.

Fällantrages für Bäume wird sichergestellt, dass Baumfällungen außerhalb der Brutzeit der Vögel durchgeführt werden.

Fazit

Im Ergebnis der Prüfung kann festgehalten werden, dass die ermittelten Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen und Landschaftsbild durch die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen entweder vermieden oder kompensiert bzw. soweit gemindert werden können, dass keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt verbleiben.

Durch die Festsetzungen von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln (IFSP) in den Gewerbegebieten sind mit dem geplanten Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen des Wohlbefindens und der Gesundheit zu erwarten.

Der sich ausgehend von der planungsrechtlichen Gebietsqualität (bebaubarer Innenbereich) aus der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ergebende Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsbedarf kann durch die Festsetzung der für die Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Johannisthal / Adlershof“ üblichen ökologischen Standards für Baugebiete im Geltungsbereich vollständig kompensiert werden. Maßnahmen von hoher ökologischer Wirkung sind insbesondere die geplante Festsetzung der Dachbegrünung und die Anpflanzung standortgerechter Bäume innerhalb der Baugebiete.

Die Festsetzung einer Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht eine Regenwasserversickerung in einem Umfang, durch den die Versickerungsleistung und damit die Grundwasserneubildung gegenüber dem Status- Quo nicht verschlechtert wird.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird die Überbauung der Brachflächen am Rande der Gehölzflächen ermöglicht, sodass Revierteilflächen der hier nachgewiesenen streng geschützten Zauneidechse (*Lacerta agilis*) verloren gehen.

Am 31.08.2006 erteilte die Senatsverwaltung die Befreiung nach § 62 Abs. 1 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (alte Fassung) im Einklang mit den EU-rechtlichen Zulassungsregelungen der Artikel 12,13, und 16 der Richtlinie 92/93EWG. Die Zauneidechsen wurden nach der Entscheidung der Senatsverwaltung auf eine Fläche des ehemaligen GUS-Standes in Berlin-Karlshorst umgesiedelt. Die weitere Erfolgskontrolle der Umsiedlung als wesentlicher Bestandteil des gemäß § 4c BauGB notwendigen Monitoring für erhebliche planbedingte Umweltauswirkungen erfolgt im Auftrage der Senatsverwaltung durch eine fachkundige Person. Es soll überprüft werden, ob die Umsiedlungsfläche auch dauerhaft besiedelt wird.

Die durch den Entwicklungsträger realisierten vorbereitenden Maßnahmen führten zu einer vollständigen Zerstörung der im südlichen Teil des Geltungsbereiches ehemals vorkommenden geschützten Trockenrasen. Auf Antrag des Entwicklungsträger gewährte das Amt für Umwelt und Natur Treptow-Köpenick die naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung gemäß § 26 a Abs.3 NatSchG Bln. Die Ausgleichsmaßnahmen für die geschützten Biotope werden über die Bebauungspläne XV-68a, XV-68a-1, XV-68b und 9-16 und das Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiet ehemaliges Flugfeld Johannisthal gesichert.

Der Eingriff in den geschützten Baumbestand ist durch umfangreiche Baumpflanzungen mit erhöhten Pflanzqualitäten in den Baugebieten anteilig ausgleichbar. Als Ausgleichsmaßnahme für den verbleibenden Eingriff nach Baumschutzverordnung soll die Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und Erhaltung im GE 1 unter ökologischen Gesichtspunkten aufgewertet werden. Die Umsetzung der Maßnahmen wird durch den Entwicklungsträger Adlershof Projekt GmbH sichergestellt.

II.4 Wesentlicher Planinhalt

Auf Grundlage der beschriebenen Intention beinhaltet der Bebauungsplan XV-51d die folgenden wesentlichen Flächenfestsetzungen

- Gewerbegebiete (38.355 m²)
- Mischgebiet (8.755 m²)
- Naturnahe Parkanlage (15.255 m²)
- Fläche für Sportanlagen (17.914 m²)

- Flächen für Gemeinbedarf (6.620 m²)
- Straßenverkehrsfläche (14.618 m²)

In dem Bereich zwischen Volmerstraße, Richard-Willstätter-Straße, der Straße „Am Studio“ und Wilhelm-Ostwald-Straße werden Flächen für Sportanlagen und Gemeinbedarf, Gewerbegebiet sowie naturnahe Parkanlage festgesetzt. Bis auf das Gewerbegebiet GE1 sind diese Festsetzungen Bestand sichernd.

Für den Bereich zwischen Wilhelm-Ostwald-Straße, der Straße „Am Studio“, Köpenicker Straße, Ernst-Ruska-Ufer und Volmerstraße werden Misch- und Gewerbegebiet sowie eine naturnahe Parkanlage festgesetzt. Das Gewerbegebiet wird gegliedert.

II.4.1 Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen

Gewerbegebiete

II.4.1.1 Art der Nutzung

Ein großer Teil der Fläche des Geltungsbereiches wird als Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) festgesetzt. Diese Festsetzungen folgen den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplanes.

In Ergänzung der Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen Forschung und Medien sowie der Gewerbegebiete mit forschungs- und entwicklungsorientierten Gewerbebetrieben in den angrenzenden Bereichen sollen im Bebauungsplan XV-51d 3,8 ha Gewerbegebiete festgesetzt werden.

Der Standort im Südosten des Entwicklungsbereiches bietet Raum für gewerbliche Nutzungen jeder Art, die sich im Umfeld der sich stetig entwickelnden Stadt für Wissenschaft, Wirtschaft und Medien ansiedeln wollen. Besonders interessant ist dieser Standort für Betriebe, die ergänzende Produktion, Handel oder Dienstleistung anbieten, die aber nicht direkt im Forschungsumfeld tätig sind. Seit 2006 sind auf den Flächen bereits mehrere Hallen, ein Autohaus, eine Autowerkstatt und eine Drive-In-Bakery gemäß § 34 BauGB genehmigt und gebaut worden.

Das Spektrum der zulässigen Betriebe entspricht im Wesentlichen der Baunutzungsverordnung, einzelne störende Nutzungen wie z.B. Vergnügungsstätten oder bestimmte Einzelhandelsnutzungen, die nicht dem Charakter dieses Gewerbegebietes entsprechen und Verkehr erzeugend wirken, werden ausgeschlossen (**textliche Festsetzungen 1 und 3**)..

Das Gewerbegebiet GE 1 schließt direkt an bereits gewerblich genutzte Bereiche an der Straße „Am Studio“ an. Das südöstlich an das Mischgebiet anschließende Gewerbegebiet GE 2, bestehend aus den Teilflächen GE 2_1, GE 2_2, GE 2_3 und GE 2_4 wird zum Mischgebiet hin in einer Tiefe von 35 m mit Einschränkungen dahingehend festgesetzt, dass nur solche Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dabei wird nicht nur auf die Störung durch Lärmemissionen abgezielt, sondern auch auf andere mögliche Störungen durch Staub- oder Geruchsbelästigung beispielsweise. Zusätzlich werden für alle Gewerbegebiete immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) festgesetzt. Diese Festsetzungen dienen dem Zweck, das Mischgebiet gegenüber potentiell störenden Gewerbebetrieben abzuschirmen, um die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten (**textliche Festsetzungen Nr. 4 und Nr. 5**). Die Gewerbegebiete werden durch Knotenlinien (Planzeichen 15.14, PlanzV) voneinander abgegrenzt.

Strukturiert werden die Gewerbegebiete GE2 (GE 2_1, GE 2_2, GE 2_3, GE 2_4) und GE 3 (GE 3_1, GE 3_2 und GE 3_3) durch eine an der Führung des Straßenzuges Köpenicker Straße / Ernst-Ruska-Ufer orientierten inneren Erschließungsstraße.

Der mit dem Teilungsbeschluss vom 11. Dezember 1995 (Abl. Nr. 66 vom 29.12.1995, S. 5138) beschlossene Geltungsbereich basiert auf einer Straßenvariante des Ernst-Ruska-Ufers, die von einem Brückenneubau im Verlauf der Köpenicker Straße über den Teltowkanal und einer Höhe von bis zu 5,5 m über dem Gelände des Bebauungsplangebietes des XV-51d ausgeht. Die Pläne für einen Neubau der Brücke mit der o.g. Anhebung des Straßenniveaus sind vorerst

zurückgestellt, die in Planung befindliche Variante geht von einem maximalen Unterschied von 2,5 m im höchsten Punkt des Straßenverlaufs Ernst-Ruska-Ufer / Köpenicker Straße aus.

Im Sinne einer langfristigen Planungssicherheit für die Investoren muss von der Möglichkeit einer späteren Realisierung dieses Vorhabens ausgegangen werden. Dies hat insbesondere Auswirkungen auf die Möglichkeiten der Erschließung des südlichen Teilgebietes. Durch die Lage der Bebauung und Organisation der Nutzung muss, auch bei einer späteren Anhebung der Straße, die volle Funktionsfähigkeit des Gewerbebetriebes gewährleistet sein. Daher wird eine Hauptorientierung auf das Innere des Gebietes die Bebauung bestimmen.

Wegen dieser besonderen baulichen Situation und der Lage und Straßenführung des Ernst-Ruska-Ufers ist eine Hauptschließung des Gewerbegebietes GE 3 (GE 3_1, GE 3_2 und GE 3_3) vom Ernst-Ruska-Ufer her nicht möglich, sondern kann nur aus dem Inneren des Gebietes erfolgen (s. Pkt. 1.2.2.3 Verkehr)

II.4.1.2 Unzulässige bzw. ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 der BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen (Vergnügungsstätten) sollen ausgeschlossen werden (**textliche Festsetzung Nr. 1**).

Vergnügungsstätten sind nicht geeignet, im Umfeld des Forschungsstandortes und speziell der bestehenden Wohnnutzung der Gästehäuser eine Situation zu schaffen, die die Entwicklung höherwertiger, gewerblicher Nutzungen auf nur begrenzt zur Verfügung stehenden Flächen fördert. Die Ansiedlung eines solchen Betriebes könnte den Ansiedlungsdruck durch weitere Vergnügungsstätten erhöhen, dem ohne eine solche Einschränkung nicht zu begegnen wäre. Zudem besteht die Gefahr eines antizyklischen Verkehrsaufkommens im Gebiet, das negative Auswirkungen auf die vorhandenen Gästewohnhäuser hat.

Nur ausnahmsweise zugelassen werden sollen Einzelhandelseinrichtungen, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb stehen und flächenmäßig untergeordneter Bestandteil dieser Nutzung sind (**textliche Festsetzung Nr. 3**).

Ziel ist, städtebaulich nicht erwünschte Nutzungen (z.B. Lebensmitteldiscounter) auch unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit gemäß § 11 BauNVO auszuschließen. Solche Betriebe sind geeignet, auf Grund ihres Einzugsbereiches oder des Umfangs des Besucherverkehrs zusätzliche Verkehre in das Gebiet ziehen und zwar in einem Umfang, für den die innere Erschließung nicht ausgelegt ist. Von der leistungsfähigen Stadtstraßen Ernst-Ruska-Ufer und Köpenicker Straße bestehen keine Zufahrtsmöglichkeit, so dass autogerechte Nutzungen auch nicht von dort erschlossen werden können. Darüber hinaus stehen an anderer Stelle des Entwicklungsbereiches, an der Rudower Chaussee und am Eisenhutweg ausreichende Flächen zur Ansiedlung zur Verfügung. Die Einzelhandelsnutzung darf nur ergänzenden Charakter einer gewerblichen Nutzung darstellen wie z.T. schon in den genehmigten Nutzungen am Standort. Im Übrigen nimmt diese Festsetzung Bezug auf die Ziele der Ausführungsvorschrift Einzelhandel zum Stadtentwicklungsplan Gewerbe und Einzelhandel der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung von Berlin (StEP Zentren 2020). Die Vorschrift hat das Ziel, die Zentren zu erhalten und zu stärken und sicherzustellen, dass sich „... die Standortentscheidungen im Einzelhandel auch zukünftig an der Förderung der Innenstadtentwicklung und der Stärkung historisch gewachsener Zentren orientieren.“

II.4.1.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll für die Gewerbegebiete relativ einheitlich festgesetzt werden. Der Entwurf orientiert sich mit der Dichte an den bisherigen Zielen einer Flächen sparenden, gegliederten Bebauung. Die zusätzliche Gliederung der Gewerbegebiete in Teilflächen erfolgt, um immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) festgesetzten zu können

Die Festsetzungen in den Gewerbegebieten lassen genügend Spielraum für die Entwicklung unterschiedlicher Erschließungs- und Bauentwürfe.

Gebiet	Teilfläche	GRZ	GFZ	Höhe in m über Gehweg
GE 1		0,5	1,6	18
GE 2	GE 2_1	0,6	1,6	15
	GE 2_2	0,6	1,6	15
	GE 2_3	0,6	1,6	8
	GE 2_4	0,6	1,6	15
GE 3	GE 3_1	0,6	1,6	18
	GE 3_2	0,6	1,6	18
	GE 3_3	0,6	1,6	18

Im GE1 orientiert sich die zulässige Gebäudehöhe einerseits an den gegenüber liegenden Studiobauten, andererseits ist durch die eingeschränkte Bebaubarkeit des Grundstücks wegen des Anteils der Fläche mit Bindung für Bepflanzung eine relativ hohe Ausnutzung in Bezug auf das direkte Umfeld (Park und Fläche für Gemeinbedarf) gerechtfertigt. Im GE 3 (GE 3_1, GE 3_2 und GE 3_3) ist die Höhenentwicklung des Ernst-Ruska-Ufers und die Ausbildung einer Stadtkante zum Landschaftsraum Anlass für die festgesetzte Höhe. Im GE 2 (GE 2_1, GE 2_2, GE 2_3 und GE 2_4) zwischen Mischgebiet und dem GE1 wird eine maximale Gebäudehöhe von 15 m über Gehweg festgesetzt, so dass eine Zwischenzone zwischen den 4 Geschossen im Mischgebiet und der zulässigen Bauhöhe von 18 m über Gehweg im GE 3 entsteht. Im GE2_3, unmittelbar an das Grundstück der Gastehäuser angrenzend wird die zulässige Gebäudehöhe zum Schutz der Wohnnutzung auf 8 m über Gehweg beschränkt, um eine Verschattung der dahinterliegenden Gebäude zu verhindern.

Die Gebäudehöhen orientieren sich am städtebaulichen Leitbild des Entwicklungsgebietes sowie den tatsächlichen und geplanten Gebäudehöhen der Umgebung. Sie werden durch die Oberkanten, bezogen auf das mittlere Gehwegniveau, festgesetzt. Eine Ausnahme besteht für das GE 3 (GE 3_1, GE 3_2 und GE 3_3), hier ist der Bezug die Straße „Am Studio“, da das Ernst-Ruska-Ufer in diesem Bereich bis ca. 2,5 m über dem Niveau des Geländes liegt.

Die 'Randlage' der Gewerbegebiete im Hinblick auf das Entwicklungsgebiet und die Nähe zur 'Vorstadt' begründen die moderate Dichte. Für die Baugebiete GE 2 (GE 2_1, GE 2_2, GE 2_3, GE 2_4) und einen Teil des Mischgebietes sowie die Baugebiete GE 3 (GE 3_1, GE 3_2 und GE 3_3) werden jeweils zusammenhängende Bauflächen durch umlaufende Baugrenzen ausgewiesen.

Die künftig zulässige Überbauung der Grundstücksflächen in den Baugebieten wird durch textliche Festsetzung eingeschränkt, so dass für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen lediglich eine Überschreitung der festgesetzten GRZ von maximal 20 v.H. zulässig ist. Generell ist gemäß § 19 Abs. 4 der BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit bis zu 50 v.H. zulässig. Um die Überbauung auf ein Maß zu beschränken, das eine Bebauung mit hohem Grün- und Freiflächenanteil und damit eine ausreichende Grundwasserneubildung zulässt, soll abweichend von der generellen Bestimmung die Überschreitung auf 20 v.H. verringert werden (textliche Festsetzung Nr. 8).

II.4.1.4 Bauweise

Der Verzicht auf die Festlegung der Bauweise ermöglicht eine relative Offenheit gegenüber Bebauungskonzepten, die für die Gewerbegebiete erwartet werden.

Eine Festlegung auf die offene Bauweise würde die Entwicklung einer regelartigen Bebauung entlang der Köpenicker Straße ausschließen, die nach dem vorliegenden städtebaulichen Konzept und auch aus Gründen des Lärmschutzes erwünscht ist. Eine der Nachfrage folgende kleinteiligere Bebauung soll dagegen auch nicht durch die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise ausgeschlossen werden.

II.4.1.5 Flächen für Geh- und Fahrechte

Die Fläche GFL 1 soll als Privatstraße die Voraussetzung für die interne Erschließung der Gewerbegebiete GE 2 (insgesamt) und GE 3 (insgesamt) schaffen. Die Führung der Fläche nimmt Bezug auf die Führung des Straßenzuges Köpenicker Straße / Ernst-Ruska-Ufer und ermöglicht mit ihrer zentralen Lage ein Grundgerüst der Erschließung, das jederzeit flexibel auch auf daran anschließende, kleinteiligere Erschließungserfordernisse reagieren kann.

Diese nichtöffentliche Erschließungsstraße, für die durch eine Grunddienstbarkeit die Geh- und Fahrrechte für die Betriebsangehörigen, Besucher und Lieferanten gesichert wurde, erlaubt die Entstehung unterschiedlich großer Grundstücke, die vom Entwicklungsträger vermarktet wurden bzw. noch vermarktet werden sollen.

Zur Vorbereitung entsprechender dinglicher Sicherungen oder Baulasteneintragungen wird eine Fläche ausgewiesen, die mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Gewerbegebiete GE 2 (GE 2_1, GE 2_2, GE 2_3, GE 2_4) und GE 3 (GE 3_1, GE 3_2 und GE 3_3) und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten ist (**textliche Festsetzung Nr. 13**).

Mischgebiet

II.4.2 Art der baulichen Nutzung

Entlang der Wilhelm-Ostwald-Straße wird eine Fläche von 0,8 ha als Mischgebiet festgesetzt. Dieses umfasst sowohl die Gästehäuser der Alexander-von-Humboldt-Stiftung als noch brachliegenden Flächen.

Die bestehende Sonderform des Wohnens in den drei Gästehäusern für den Wissenschaftsstandort ist entstanden aus den ursprünglichen Bestrebungen, im Südosten der Entwicklungsmaßnahme Wohnnutzung zu etablieren. Dieses Ziel wurde im Rahmen der Umsteuerung aufgegeben, da die Lage des Grundstücks an den verkehrlich stark belastetem Straßen Ernst-Ruska-Ufer und Köpenicker Straße einen Wohnstandort nicht zuträglich war. Um die bestehenden Nutzungen nicht zu gefährden und in die Entwicklung zu integrieren, werden sie innerhalb der Festsetzung Mischgebiet bestätigt und können durch weitere Wohnnutzung oder sonstige nicht störende gewerbliche, Handels- oder Dienstleistungsnutzung ergänzt werden.

II.4.2.1 Unzulässige Nutzungen

Einzelne nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 der BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Tankstellen und Vergnügungsstätten) sollen ausgeschlossen werden (**textliche Festsetzung Nr. 2**).

Das städtebauliche Konzept und die Rahmenplanung sehen in diesem Bereich eine kleinteiligere Bebauung vor. Betriebe wie Tankstellen, die städtebaulich ein besonderes Erscheinungsbild bieten, sollen hier nicht zugelassen werden, da sie in den meisten Fällen nicht die Anforderungen erfüllen, die in die Gestaltung im Umfeld der bestehenden Gästehäuser gesetzt werden. Ebenso nicht Betriebe, die zusätzlichen Verkehr in das Gebiet ziehen, bzw. ihrem Wesen nach auf den Kraftfahrzeugverkehr angewiesen sind. Die Belastungen des Gebietes durch diese Betriebe sind mit den angestrebten Nutzungen und mit der besonderen Erschließungssituation nicht vereinbar. Tankstellen und Vergnügungsstätten in unmittelbarer Nähe der Wohnbebauung beeinträchtigen durch ihr Erscheinungsbild, sowie durch ihren Anlieferungs-, Entsorgungs- und Kundenverkehr die angestrebte Wohnqualität. Ebenso sind Vergnügungsstätten nicht geeignet, im Umfeld des Forschungsstandortes und speziell der bestehenden Wohnnutzung der Gästehäuser eine Situation zu schaffen, die die Entwicklung höherwertiger Nutzungen fördert. Zudem besteht die Gefahr eines antizyklischen Verkehrsaufkommens im Gebiet, das negative Auswirkungen auf den vorhandenen Wohnstandort hat.

II.4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im Mischgebiet ist mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2 im Rahmen der nach Baunutzungsverordnung zulässigen Grenzen.

Die künftig zulässige bauliche Nutzbarkeit der Grundstücksflächen in den Baugebieten wird durch textliche Festsetzung eingeschränkt, so dass für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen lediglich eine Überschreitung der festgesetzten GRZ von maximal 20 v.H. zulässig ist. Generell ist gemäß § 19 Abs. 4 der BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit bis zu 50 v.H. zulässig. Um die Überbauung auf ein Maß zu beschränken, das eine Bebauung mit hohem Grün- und Freiflächenanteil und damit eine ausreichende Grundwasserneubildung zulässt, wird abweichend von der generellen Bestimmung die Überschreitung auf 20 v.H. begrenzt (**textliche Festsetzung Nr. 8**).

II.4.2.3 Bauweise

Auf die Festsetzung der Bauweise im Mischgebiet wird verzichtet. Da die Art der Bebauung von der Nutzung abhängig ist, soll im Mischgebiet auf die Festsetzung der Bauweise verzichtet werden, damit verschiedene Konzepte realisiert werden können. Eine kleinteilige Bebauung in Ergänzung der Stadtvillen ist ebenso denkbar, wie eine straßenbegleitende Bebauung an der Wilhelm-Ostwald-Straße oder Am Studio.

II.4.2.4 Lärmschutz

Aufgrund der überörtlichen Funktion des Ernst-Ruska-Ufers als Zubringer zur A 113 ist dort mit einer erhöhten Verkehrsbelastung und einer damit einhergehenden Lärmbelastung zu rechnen. Dieser Umstand, sowie die im Bebauungsplan festzusetzende Gemengelage erfordern eine genaue Betrachtung der Schallemissionen. Daher wurde eine neue Untersuchung mit Messungen der vorhandenen Situation und Berechnungen künftiger Belastungen beauftragt. Die Ergebnisse und daraus resultierenden Maßnahmen und die Herleitung der Festsetzungen sind im Umweltbericht ausführlicher dargestellt.

Um bei größtmöglichem Schutz des Mischgebietes die Nutzungseinschränkungen hinsichtlich der Gewerbeansiedlung gering zu halten, werden für die gewerblichen Bauflächen immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) festgesetzt, die Bauflächen GE 2 (GE 2_1, GE 2_2, GE 2_3, GE 2_4) und GE 3 (GE 3_1, GE 3_2 und GE 3_3) werden im Sinne einer differenzierteren Betrachtung in Teilflächen untergliedert. Angaben zum Lärmschutz, zur Herleitung der Festsetzungen und zur Untersuchung der Lärmemissionen sind unter Punkt (Gewerbelärm) des Umweltberichtes näher ausgeführt.

II.4.3. Flächen für Sport- und Spielanlagen – Tennisanlagen

Die bestehende Tennisanlage des Berliner Sport Clubs WISTA e.V. wird auf einer rd. 17.914 m² große Teilfläche nördlich der Wilhelm-Ostwald-Straße durch die Festsetzung als Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung Tennisanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB) planungsrechtlich gesichert.

Die Tennisanlage umfasst zurzeit sechs Sand- und einen Allwetterplatz. Der Tennisverein ist bestrebt, Fördermittel einzuwerben, um die Anlage auf 9 Plätze zu erweitern, um im Falle steigender Mitgliederzahlen einen geordneten Spielbetrieb sicherstellen zu können. Dies dient zur Sicherung des Fortbestehens des Vereins an diesem Standort und der Steigerung der Attraktivität des Angebotes an Sport- und Freizeitaktivitäten im Entwicklungsbereich.

Die Anlage ist Teil des Versorgungskonzeptes des Entwicklungsbereiches und deckt etwa ein Fünftel des Bedarfs an ungedeckten Sportflächen.

Innerhalb der Fläche für Tennisanlagen ist die Errichtung einer zwei Tennisplätze überdeckenden Traglufthalle zulässig (textliche Festsetzung Nr. 10). Die Errichtung einer solchen Halle sichert einen ganzjährigen Teil - Spielbetrieb. Dies kommt dem Sportstandort als ganzes zugute, es dient sowohl der Förderung der sportlichen Ziele als auch der Vereinskultur.

Die durch die Punkte ABCDA bezeichnete Teilfläche der Tennisanlage dient der Sicherung des zweigeschossigen Clubhauses. Hier ist auch die Möglichkeit eines Kioskes bzw. begrenzter Ausschankmöglichkeiten für die Öffentlichkeit gegeben. Das vorhandene Gebäude ist bereits

modernisiert und aufgestockt worden, um die notwendigen Nebeneinrichtungen unterbringen zu können. Die Grundfläche der baulichen Anlagen darf 260 m² nicht überschreiten (**textliche Festsetzung Nr. 11**).

Zurzeit nutzen die Mitglieder des Tennisvereins Flächen zwischen den Bäumen als Stellplätze. Dies ist nach einer Neuordnung nicht zulässig (**textliche Festsetzung Nr. 12**), ausgenommen hiervon sind notwendige Stellplätze für Behinderte. Die Festsetzung dient dem Schutz und Erhalt bzw. der Renaturierung dieser Fläche. Für diese Fläche wird außerdem eine Bindung für Bepflanzungen und Erhaltung festgesetzt um das Ziel zu erreichen (textliche Festsetzung Nr. 19). Es ist davon auszugehen, dass den Sportlern außerhalb der üblichen Arbeitszeiten ausreichend Parkplätze im öffentlichen Raum zur Verfügung stehen werden.

II.4.4 Fläche mit Pflanzbindung

Eine 2.830 m² große Teilfläche der für Sportanlagen „Tennisplätze“ festgesetzten Fläche, eine rd. 750 m² große Fläche außerhalb der überbaubaren Fläche im Mischgebiet an der Wilhelm-Ostwald-Straße und eine 2.850 m² große Teilfläche des GE1 werden als Flächen mit „Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ analog § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB) festgesetzt.

Diese Maßnahme dient dem besonderen Schutz von Flächen mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild. Auf den Flächen ist Laubmischwald entstanden, der eine hohe Biotopqualität aufweist. Es sind sowohl nach Baumschutzverordnung (BaumSchVO) geschützte markante Baumreihen und Baumgruppen, als auch flächiger, ruderaler Gehölzbestand zu finden.

II.4.5 Flächen für den Gemeinbedarf – Kindertagesstätte –

Eine rd. 6.620 m² große, nördlich der Wilhelm-Ostwald-Straße gelegene Teilfläche wird als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte festgesetzt.

Die sich im Bau befindliche Kindertagesstätte (Neubau) ist mit 76 Plätzen Teil der bezirklichen Infrastrukturausstattung. Die Kindertagesstätte ist im Bedarfsprogramm des Bezirkes verankert und deckt den Bedarf im Südosten des Entwicklungsgebietes, der Beschäftigten im Umfeld und aus den angrenzenden Siedlungsbereichen. Die Fläche ist ausreichend dimensioniert, um eine eventuelle Erweiterung zu ermöglichen, wenn künftig ein erhöhter Bedarf an Kindertagesstättenplätzen entstehen sollte.

Das vorgesehene Nutzungsmaß mit zulässigen 2 Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl GRZ von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,6 ist ausreichend, um einen Neubau oder ergänzende Bauten für eine Erweiterung aufzunehmen. Die durch Baugrenzen definierte überbaubare Fläche nimmt Rücksicht auf die vorhandenen Bäume auf dem Grundstück und legt eine straßenbegleitende Bebauung nahe.

Aus dem Geltungsbereich selbst lässt sich kein besonderer Bedarf ableiten, da es sich bei der vorhandenen Wohnbebauung um eine Sonderwohnform für temporäre Nutzung handelt. Aus den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans wie auch aus den angrenzenden Bereichen ist kein Bedarf an zusätzlichen Plätzen zu erwarten, der nicht aus dem bestehenden Angebot befriedigt werden könnte. Aus dem Gebiet resultiert kein Erfordernis eines eigenen Grundschulstandortes, die Versorgung wird bei Bedarf in Altglienicke gewährleistet.

II.4.6 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen flächenhaft bestimmt. Im Gegensatz zur Baulinie, an die zwangsweise herangebaut werden muss, erlauben sie innerhalb der Begrenzung ein hohes Maß an Flexibilität für die künftige Bebauung.

Wie im übrigen Entwicklungsbereich werden auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-51d Vorgartenzonen unterschiedlicher Breite durch die Festsetzung von der Straßenverkehrsfläche zurückversetzter Baugrenzen erreicht. An den Hauptverkehrsstraßen beträgt die Breite 6 m, in den untergeordneten Straßen 4 m. Die Festsetzung erfolgt aus städtebaulichen Gründen und folgt dem Gestaltungskonzept für den öffentlichen Raum des Entwicklungsbereiches.

Entlang der Straße „Am Studio“ und der Wilhelm-Ostwald-Straße wird eine Vorgartenzone von 4 m bis zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. An der Köpenicker Straße und an der Einmündung der Volmerstraße zum Ernst-Ruska-Ufer wird eine Vorgartenzone mit 6 m Tiefe festgesetzt. Entlang des Ernst-Ruska-Ufers verläuft die Baugrenze mit der Geltungsbereichsgrenze deckungsgleich. In diesem Bereich befindet sich zwischen tatsächlicher Straßenkante und der Baugrenze die Böschung der angehobenen Straße. Sie ist für die größtmögliche Anhebung der Straße dimensioniert und hat eine maximale Tiefe von rd. 8m. Eine Bebauung in diesem Bereich sollte hier aus städtebaulichen Gründen so nah wie möglich an die Baugrenze herangebaut werden.

Die Fläche GFL1, die mit einem Geh-, Fahr- bzw. Leitungsrecht belastet ist, wurde ebenfalls aus der überbaubaren Grundstücksfläche herausgenommen.

Auf der Fläche für Gemeinbedarf wird die Bebaubarkeit wegen des erhaltenen Baumbestandes eingeschränkt. Dies geschieht über die Ausgrenzung der Bäume aus der überbaubaren Grundstücksfläche.

II.4.7 Einfriedungen

Die Errichtung von Einfriedungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgartenzonen) entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen soll durch textliche Festsetzungen geregelt werden, da für ihre Gestaltung bestimmte gestalterische Vorschriften gelten sollen.

Einfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben. Wenn Einfriedungen errichtet werden sollen, unterliegen sie der folgenden Regel. Entlang der Straßenbegrenzungslinie errichtet, müssen sie aus einer Mauer mit einer Höhe von 0,4 m bis 0,5 m bestehen. Darauf können Gitterelemente angebracht werden. Alternativ kann auch eine Kombination von Mauerpfeilern und Gitterelementen errichtet werden. Die Höhe der Einfriedung soll dem Schutzbedürfnis des Nutzers entsprechen. Sichtdichte Zaunelemente sind nicht zulässig (**textliche Festsetzung Nr. 17**).

Der Bebauungsplan setzt damit die Vorgaben des Stadtraumkonzeptes um. Im Rahmen des Konzeptes wurden Gestaltungsrichtlinien und -empfehlungen formuliert. Die zu erwartende heterogene Architektur und das Nebeneinander von Neu- und Altbauten verlangen einen gemeinsamen gestalterischen Nenner. Bis auf wenige Ausnahmen entlang der Rudower Chaussee und des Groß-Berliner-Damms ist für den Entwicklungsbereich eine Definition von Vorgartenzonen entstanden, die auf stadträumlichen Aspekten beruht. Diese Zonen sind kein flexibler Abstandsraum oder Verfügungsmasse, sondern betonen das gewünschte Erscheinungsbild. Private und öffentliche Flächen sollen eindeutig erkennbar sein und idealerweise durch Einfriedungen gegeneinander abgegrenzt werden ohne die Einsehbarkeit der Vorgärten zu nehmen. Wird diese Abgrenzung durch Einfriedungen vorgenommen, sollen diese gemäß den Gestaltempfehlungen errichtet werden.

Die Festsetzung betrifft nur die Gestaltung von Einfriedungen entlang der Straßenverkehrsflächen, Einfriedungen an anderer Stelle fallen nicht unter diese Regelung. Auch kann auf die Errichtung von Einfriedungen ganz verzichtet werden. Eine zwingende Festsetzung von Einfriedungen soll nicht getroffen werden, um in Einzelfällen die Gestaltwirkung von baulichen Anlagen, die eine besondere architektonische Form aufweisen, nicht negativ zu beeinflussen. Auch andere Gründe, wie z.B. das Repräsentationsbedürfnis oder die öffentliche Zugänglichkeit von Gebäuden, können gegen die Errichtung von Einfriedungen sprechen.

II.4.8 Dachformen

In den Baugebieten sind nur Dachformen mit einem Neigungswinkel von weniger als 15° zulässig (**textliche Festsetzung Nr. 9**).

Die Festsetzung einer Begrenzung der Dachneigung wird in der überwiegenden Zahl der Bebauungspläne des Entwicklungsgebietes getroffen. Das flach geneigte Dach stellt ein übergreifendes, aus dem Bestand abgeleitetes Gestaltungselement dar. Die Begrenzung der Neigung ist Voraussetzung für die Begrünung von Flachdächern.

II.4.9 Sonstige Festsetzungen

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig (**textliche Festsetzung Nr. 6**).

Ein Ziel der Festsetzungen ist die Freihaltung der Vorgartenzonen außerhalb der überbaubaren Flächen entlang der Straßen im Entwicklungsbereich gemäß den Vorgaben des Gestaltungskonzeptes. Die Anlage von Vorgärten soll nicht durch die ausgeschlossenen Nutzungen verhindert werden. Die Anlage von Vorgärten im Entwicklungsbereich beruht auf stadträumlichen Aspekten. Abgeleitet sind sie aus dem städtebaulichen Gesamtkonzept und dem Stadtraumkonzept Adlershof vom Dezember 1997, das erarbeitet wurde, um für das gesamte Gebiet Gestaltungsvorgaben zu schaffen. Die Anlage von Vorgärten ist eine Weiterentwicklung des parkähnlichen Charakters von Teilen des Gebietes und typisches Merkmal Berliner Vorstädte. Außerdem markieren sie den Übergang vom öffentlichen zum privaten Raum. Durch wiederkehrende typische Gestaltungselemente wird heterogener Architektur und Nutzung ein Rahmen gegeben.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (**textliche Festsetzung Nr. 7**). Damit wird verhindert, dass entlang der Straßen vermehrt Werbeanlagen entstehen, die das Stadtbild stören, da sie in diesem Bereich der Stadt untypisch sind.

II.4.10 Öffentliche Grünfläche – Öffentliche naturnahe Parkanlage

Zwei Flächen im Geltungsbereich mit insgesamt 15.255 m² werden als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche naturnahe Parkanlage“ festgesetzt. Beide Flächen sind gekennzeichnet durch dichte Vegetationsstrukturen von Laub- bzw. Robinienwald. Die Flächen haben eine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild und beeinflussen positiv das Mikroklima und bieten vielfältigen Lebensraum für Tiere und Pflanzen. In Abstimmung mit dem Bezirk wurde entschieden, diese naturnahen Strukturen zu erhalten und nicht durch andere Nutzungen zu überformen oder zurückzudrängen. Deshalb wurde auf eine Durchwegung verzichtet.

Die nördlich der Wilhelm-Ostwald-Straße gelegene Fläche des Robinienwäldchens ist ca. 10.165 m² groß und ist damit die größte zusammenhängende Grünfläche im südöstlichen Teil der Entwicklungsmaßnahme. Die Abgrenzung der naturnahen Parkanlage ergibt sich aus dem Verlauf der Grenze der Tennisanlage, die sehr stark durchgrünt ist und z.T. einem Laubwald ähnliche Strukturen aufweist.

Eine zweite öffentliche Parkanlage mit einer Fläche von 5.090 m² mit der Zweckbestimmung „Öffentliche naturnahe Parkanlage“ die geprägt ist durch Laubmischwald, wird südlich der Wilhelm-Ostwald-Straße, Ecke Volmerstraße festgesetzt.

Eine behutsame, auf die Belange des Biotopschutzes und des Lärmschutzes abgestimmte Wegeerschließung für die landschaftsbezogene Erholungsnutzung entspricht der Zielsetzung, eine naturnahe Parkanlage festzusetzen.

II.4.11 Straßenverkehrsflächen

Die Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sichert die Erschließung der Baugebiete.

Die Breiten der Straßenverkehrsflächen entsprechen ihren Funktionen und ihrer stadträumlichen Bedeutung, die aus dem Gesamterschließungs- und Stadtraumkonzept für den Entwicklungsbereich abgeleitet sind. Die Festsetzung einer ca. 1 m² großen Straßenverkehrsfläche an der Kreuzung Straße „Am Studio“/Köpenicker Straße erfolgt als Korrektur der Straßenbegrenzung und Übernahme der Erweiterung des gebauten Bestandes, der in den Geltungsbereich hineinreicht.

Ausgehend von der Einmündung Straße „Am Studio“/Köpenicker Straße wird für eine Länge von 50 m ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Hier soll schon im Vorfeld der Standortentwicklung die Empfindlichkeit eines Knotenpunktes hingewiesen werden, wenn der

Verkehrsfluss bzw. die Aufstellflächen durch Ein- und Ausfahrten in Kreuzungsnähe eingeschränkt werden können.

Die Straßenräume mit 22 m Breite (Volmerstraße) gelten für Erschließungsstraßen, das 16 m - Profil (Wilhelm-Ostwald-Straße) ist für Anliegerstraßen vorgesehen. Das Standardprofil von 22 m setzt sich zusammen aus einer 6,50 m breiten Fahrbahn - ausreichend für Begegnungsverkehre von Bussen und Lastkraftwagen – und jeweils 2 m Parkstreifen, 2,75 m Versickerungsmulden und 3 m Gehweg auf beiden Seiten. Das 16 m Profil setzt sich aus einer ebenfalls 6.50 m breiten Fahrbahn und beidseitig reduzierten Gehwegen von 2,5 m Breite und 2 m Parkstreifen auf der südlichen und einer 2,5 m breiten Versickerungsmulde auf der nördlichen Seite zusammen. Im Bereich der Laubwaldfläche zur Volmerstraße hin wird auf der Südseite auf den Gehweg und den Parkstreifen verzichtet. Dadurch kann weiterer Baumbestand erhalten werden und ein Teil des Niederschlages gleich zur Versickerung kommen.

Ein Sonderprofil in der allgemeinen Systematik bildet die Richard-Willstätter-Straße, die außerhalb des Bebauungsplanentwurfs XV-51d als Erschließungsstraße vom Havestadtplatz bis zur Volmerstraße eine Breite von 22 m aufweist. Aufgrund eines landschaftsplanerischen Fachbeitrages ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XV-51d eine Reduzierung des Regelquerschnittes von 22 m auf 14,25 m erfolgt. Diese Reduzierung erfolgt durch den Verzicht auf den südlichen Fußweg, Baum- und Parkstreifen und ermöglicht so auf der verbleibenden Fläche den Erhalt wertvollen Baumbestandes und die Anlage von Versickerungsmulden. Die Mulden erfordern in diesem Fall die Vorhaltung einer größeren Fläche, da die Mulden Rücksicht auf den zu erhaltenden Baumbestand nehmen müssen. Die Flächen der Mulden liegen innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche. Insgesamt ist die Breite der Richard-Willstätter-Straße daher mit 18 m festgesetzt.

Die innerhalb der Straßenverkehrsfläche anfallenden Niederschlagswasser werden innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen versickert, da die Kfz-Belastung der Straßen unter 2000 Kfz/Tag liegt. Die Straßenprofile sind so gestaltet, dass dezentral über Mulden versickert wird.

Die beschriebene Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans (**textliche Festsetzung Nr. 20**).

II.4.5 Grünfestsetzungen

II.4.5.1 Bepflanzungen

In den Gewerbegebieten ist pro 500 m², im Mischgebiet pro 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von 18/20 cm zu pflanzen und zu erhalten (**textliche Festsetzung Nr. 14**).

Die ebenerdigen Stellplätze in den Baugebieten sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern oder mit Pergolen, die zu bepflanzen sind, zu versehen. Je vier Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen, die Baumscheiben sind mit einem Mindestmaß von 4 m² anzulegen (**textliche Festsetzung Nr. 15**).

Die Festsetzungen wirken eingriffsminimierend und fördern eine Gliederung des Landschaftsbildes. Zusätzliche Pflanzungen von Bäumen dienen der Schattenspende und wirken regulierend auf den Klima- und Wasserhaushalt.

Innerhalb der für Sportanlagen „Tennisanlagen“ festgesetzten Fläche wird eine Teilfläche als Fläche mit Bindung für die Bepflanzung festgesetzt, ebenso im Mischgebiet südlich der Wilhelm-Ostwald-Straße und im Gewerbegebiet GE1 (**textliche Festsetzung Nr. 19**). Die Fläche im Mischgebiet ist Teil des 'Laubmischwaldes' der als 'Naturnahe Parkanlage' festgesetzt wird. Die Teilgebietsfläche der Sportanlagen ist ebenfalls durch umfangreichen Laubbaumbestand geprägt. Diese Flächen, zusammen mit dem 'Robinienwäldchen' im nördlichen Teil des Geltungsbereiches sind prägend für das Plangebiet. Solche zusammenhängend bewachsenen

Flächen hoher Wertigkeit dienen als wichtiger Lebensraum für gefiederte, und wirbellose Tiere sowie für Säugetiere.

Im öffentlichen Raum werden Baumpflanzungen nicht festgesetzt. Die Pflanzungen werden außerhalb des Bebauungsplanverfahrens im Zuge des Straßenbaus durchgeführt und zwar dem vorliegenden Gesamtkonzept folgend.

II.4.5.2 Dachbegrünung

Die Festsetzung zur Dachbegrünung erfolgt zur Minimierung der durch eine bauliche Verdichtung verursachten Eingriffe in vorhandene Vegetationsbestände und in das Rückhaltevermögen von Niederschlägen

Die extensive Dachbegrünung stellt für den Naturhaushalt, und hier u.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.

Ein Neigungswinkel der Dächer von weniger als 15°, ermöglicht die extensive Begrünung der Dachflächen und wird durch textliche Festsetzung gesichert. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen (**textliche Festsetzung Nr. 9**). Insgesamt wird eine Begrünung der Dachflächen von rd. 30 v.H. der vorhandenen Dachflächen angenommen. Dieser Wert wurde empirisch und auf Grund von bereits realisierten Vorhaben im Entwicklungsbereich bestätigt und deshalb auch in dieser Größe in die Ausgleichsrechnung übernommen.

II.4.5.3 Versickerung

In den Baugebieten sind für die anfallenden Niederschlagswasser Versickerungsflächen anzulegen, und das Niederschlagswasser ist zu versickern sofern wasserwirtschaftliche Belange dem nicht entgegenstehen. Die Versickerungsflächen sind zu begrünen (**textliche Festsetzung Nr. 18**).

Durch die mit diesem Bebauungsplan eröffneten Bebauungsmöglichkeiten werden bislang der Grundwassergewinnung dienende Flächen in erheblichem Maße erstmalig versiegelt. Um dem gewichtigen Belang der Grundwassergewinnung möglichst weitreichend zu entsprechen, setzt der Bebauungsplan neben der Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Befestigungen (**textliche Festsetzung Nr. 16**), insbesondere auch die Anlegung von Versickerungsflächen fest und schreibt deren Benutzung vor, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen (**textliche Festsetzung Nr. 18**). Stehen wasserwirtschaftliche Belange entgegen, so ist das Regenwasser über eine Regenwasserkanalisation abzuleiten. Im Rahmen einer Überarbeitung des Regenwasserkonzeptes wurde von den Berliner Wasserbetrieben geprüft, inwieweit eine Ableitung von Regenwasser der geplanten gewerblich genutzten Flächen über die Regenwasserkanalisation möglich ist. Es wurde festgestellt, dass Kapazitäten zur Ableitung in die Regenwasserkanalisation vorhanden sind

Zum nachhaltigen Schutz des Grundwassers vor Verunreinigungen soll die hohe Selbstreinigungskraft von belebten und bepflanzten Böden genutzt werden. Die vorherrschenden Bodenverhältnisse und Grundwasserstände sind untersucht worden, so dass feststeht, dass die vorgeschriebene Versickerung auf den Baugrundstücken ohne unzumutbare Einschränkung der Ausnutzung möglich ist. Die flächenhafte Ausdehnung der Versickerungsanlagen ist nicht vorgeschrieben, durch geeignete zusätzliche Einrichtungen zur Pufferung der Regenwasserabflussmenge (z. B. Rigolen) kann die Inanspruchnahme von Grundstücksflächen für Versickerungszwecke erheblich reduziert werden. Dem Erhalt der Deckschichten über dem Grundwasser ist dabei ein besonderer Stellenwert zuzuordnen. Eine dauerhafte Tieferlegung des Geländeniveaus sollte daher nicht erfolgen.

Die textliche Festsetzung Nr. 18 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

auch 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.

Gemäß § 36a Abs. 1 Berliner Wassergesetz wird festgelegt, dass, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht versickert werden soll. In § 36a Abs. 3 Berliner Wassergesetz wird festgelegt, dass die Festsetzung der Versickerung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs erfolgen kann, wenn dies nicht durch Rechtsverordnung nach § 36a Abs. 2 bereits geregelt ist.

Für die Straßenverkehrsflächen werden keine Festsetzungen getroffen (textliche Festsetzung Nr. 20). In der Volmer-, Richard-Willstätter- und Wilhelm-Ostwald-Straße ist eine dezentrale Regenversickerung innerhalb des Straßenraumes realisiert. In der Regel ist deshalb kein Anschluss an vorhandene Regenwasserkanäle möglich.

II.4.5.4 Pflanzliste

Die Pflanzliste ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans. Sie hat für Pflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches lediglich empfehlenden Charakter und wird deshalb als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Pflanzliste führt Gehölze, Gräser und Kräuter auf, die auf die Standortbedingungen und Planungsanforderungen abgestimmt sind und die grundsätzlich für das Plangebiet geeignet sind. Maßgebend für die Beurteilung der Eignung ist die Fähigkeit zur Anpassung an den Standort und seine typischen Bedingungen.

Die Pflanzliste beschränkt sich auf stark generalisierende Angaben und lässt genügend Gestaltungsspielraum für Gestaltung in der Ausführung.

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

III.1. Allgemeines

Zum Plangebiet gehören sowohl Flächen des Anpassungsgebietes A 2 der Entwicklungsmaßnahme Berlin-Johannisthal/Adlershof, die sich im Eigentum der WISTA-MANAGEMENT GmbH (WISTA-MG) befinden, als auch Flächen des Entwicklungsbereichs.

Die Flächen im Eigentum der WISTA-MG, die als öffentliche Straßenverkehrsfläche vorgesehen sind, werden entsprechend des Einbringungsvertrages zwischen WISTA-MG und dem Land Berlin an das Land Berlin vertreten durch das Bezirksamt Treptow- Köpenick übertragen.

III.2. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

Der Plangeltungsbereich ist Bestandteil der Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Johannisthal/Adlershof“, die der Adlershof Projekt GmbH als treuhändischer Entwicklungsträger nach § 167 Baugesetzbuch übertragen worden ist. Der Träger hat die Maßnahme vorzubereiten und durchzuführen. Dies betrifft unter anderem den Grunderwerb, die Freimachung, Ordnungsmaßnahmen, die Anlage der technischen Infrastruktur und der öffentlichen Grünflächen.

Grunderwerbe zur Durchführung der Maßnahme sind nicht notwendig. Die Finanzierung der oben genannten Maßnahmen erfolgt über das Treuhandvermögen des Entwicklungsträgers. Die Kosten sind in der Kosten- und Finanzierungsübersicht der Entwicklungsmaßnahme enthalten, die laufend fortgeschrieben wird.

Im Bereich des Anpassungsgebietes A2 realisierte und finanzierte die WISTA-MG ihre Maßnahmen gemäß Erschließungsvertrag selbständig. Dies betrifft auch die Straßenabschnitte im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-51d.

Die Erschließungsmaßnahmen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans abgeschlossen. Der Abriss der bisherigen Kita ist abgeschlossen; der Neubau mit Gesamtkosten von 1.800.000 € wird aus Mitteln des Eigenbetriebs, aus dem K II- Programm sowie aus dem Treuhandvermögen wie folgt finanziert:

• K II- Programm	1.000.000 €
• Kita- Eigenbetrieb SüdOst	300.000 €
• Treuhandvermögen	<u>500.000 €</u>
• Gesamtkosten	1.800.000 €

IV. Verfahren

IV. 1. Aufstellungsbeschluss

Das Bezirksamt Treptow- Köpenick von Berlin fasste am 02. November 1993 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans XV-51 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt für Berlin Nr.63 vom 30. Dezember 1993, S. 3949, bekannt gemacht.

IV. 2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) fand in der Zeit vom 08. November bis 22. November 1993 statt. Während des Auslegungszeitraums informierten sich 48 Bürger. Die vorgebrachten Äußerungen bezogen sich u. a. auf die geplanten Festsetzungen wie Baulinien, Baugrenzen und Bauhöhen, die einem geforderten hohen Maß an Flexibilität für die Wissenschafts- und Hochschulstandorte entgegenstünden. Das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde am 26. Juli 1994 vom Bezirksamt Treptow zur Kenntnis beschlossen.

IV. 3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 30. Juni 1994 bis zum 12. August 1994 vom Bezirksamt Treptow durchgeführt. Der Ausschuss für Bauen, Wohnen und Verkehr des Abgeordnetenhauses hat in seiner 78. Sitzung am 21. Juni 1995 das Ergebnis der Trägerbeteiligung zur Kenntnis genommen.

IV. 4 Beschluss über die außergewöhnliche stadtpolitische Bedeutung

Wegen der außergewöhnlichen stadtpolitischen Bedeutung der Entwicklungsmaßnahme ist die weitere Zuständigkeit für das Bebauungsplanverfahren 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.5 Auswertung der Trägerbeteiligung

33 Stellungnahmen gingen beim Bezirksamt ein. Acht Träger hatten nicht geantwortet. Aufgrund der geäußerten städtebaulichen und rechtlichen Bedenken wurde die textliche Festsetzung, dass ausnahmsweise ein Zurücktreten von Gebäuden hinter der Baulinie zugelassen werden kann, aufgegeben. In den weiteren Planungen stellte sich heraus, dass Baulinien zu restriktiv sind. Im Bebauungsplan XV-51d sollen deshalb Baugrenzen festgesetzt werden.

Außerdem folgte ein Hinweis auf das Wasserschutzgebiet: Die geplante Grundflächenzahl mit fast durchgängig 0,5 sei aus Gründen des Grundwasserschutzes zu hoch und sollte deshalb

reduziert werden. Das Bebauungsplangebiet liege im östlichsten Bereich der erweiterten Schutzzone III. Die Reduzierung der GRZ ist in Teilen des Bebauungsplan XV-51d erfolgt. Darüber hinaus wird der Geltungsbereich zukünftig nicht mehr im Bereich einer Wasserschutzzone liegen.

Die im Bebauungsplan XV-51 dargestellten Nutzungen standen nicht im Widerspruch zu den, für die in der ehemaligen Schutzzone III zulässigen Nutzungen. Durch entsprechende textliche Festsetzungen soll auch aus naturschutzrechtlichen Gründen die Versickerung des Regenwassers gesichert werden. Die geplanten Grundflächenzahlen sind nach der Art der baulichen Nutzung zulässig und schöpfen die in der Baunutzungsverordnung genannten Obergrenzen nicht aus.

Aufgrund von Hinweisen in der Trägerbeteiligung werden Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zum Schutz des bedeutenden Bestandes festgesetzt.

Verschiedene Hinweise betrafen die Festlegung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen bezüglich der Lage und Dimensionierung. Die Wilhelm-Ostwald-Straße und Volmerstraße sollten in einer Breite von 16 m festgesetzt werden. Dem Hinweis ist im Rahmen der Überarbeitung des Erschließungskonzeptes und der Detaillierung der Planung teilweise gefolgt worden, zusätzlich wird schützenswerter Baumbestand in den Straßenraum integriert.

Wegen der großen Baufeldtiefen sollten besondere Durchwegungen unabhängig vom Straßennetz für Fußgänger und Radfahrer geschaffen werden. Dieser Forderung wurde im Rahmen des neuen Konzeptes nicht entsprochen.

Der Forderung der damaligen Senatsverwaltung für Verkehr und Betriebe und des Polizeipräsidenten von Berlin, die textlichen Festsetzungen bzgl. der Anpflanzung bzw. des Erhaltes von Bäumen innerhalb der Straßenverkehrsfläche zu streichen, wurde zunächst aus städtebaulichen Gründen und aus Gründen des Ausgleichs nicht gefolgt. Inzwischen ist jedoch eine entsprechende Änderung im Bebauungsplan XV-51d vorgenommen worden, da die Einteilung der Straßenverkehrsflächen grundsätzlich nicht festgesetzt werden soll.

Die Senatsverwaltung für Schule, Berufsbildung und Sport kritisierte die Aufgabe der Tennisanlage. Das Natur- und Grünflächenamt dagegen begrüßte die Aufgabe des Standortes im Bebauungsplan. Inzwischen wurde das Sportanlagenkonzept für die Entwicklungsmaßnahme überarbeitet und mit den Beteiligten ein Konzept zur Standortsicherung und Weiterentwicklung der Tennisanlage abgestimmt.

Das Bezirksamt Treptow, Abt. Bildung und Kultur und die Senatsverwaltung für Schule, Berufsbildung und Sport regten die Prüfung einer Flächensicherung für Grundschulversorgung auf der Gemeinbedarfsfläche an der ehemaligen Agastraße an. Nach Vorliegen der neuesten Bedarfszahlen für die notwendige Infrastruktur des Entwicklungsbereiches und der angrenzenden Gebiete wird anstatt der zusätzlichen Festsetzung der Nutzung „Schule“ die einer Gemeinbedarfsfläche befürwortet, da sich ein eigener Grundschulstandort nicht trägt. Eine entsprechende Zweckbestimmung wird im Bebauungsplan festgesetzt.

IV. 6. Teilungsbeschluss von 1995

Mit Beschluss 11. Dezember 1995 wurde der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XV-51 in die Bebauungspläne XV-51a bis XV-51l aufgeteilt. Der Beschluss wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 66 vom 29. Dezember 1995, S.5138, bekannt gemacht.

IV. 7. Änderung des Geltungsbereichs

Am 8. August 1996 hat der Senat von Berlin die erneute Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XV-51d beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt von Berlin Nr.44 vom 23. August 1996, S. 2998 bekannt gemacht.

IV.8. Änderung des Geltungsbereichs

Am 17. April 1997 hat der Senat von Berlin erneut die Änderung des Geltungsbereichs des

Bebauungsplans XV-51d beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt von Berlin Nr. 22 vom 9. Mai 1997, S.1394 bekannt gemacht.

IV.9. Überleitungsvorschriften

Infolge der Neufassung des BauGB wird seit dem 1. Januar 1998 die Eingriffsregelung über § 1a BauGB geregelt. Für Bebauungspläne, die vor dem 1. Januar 1998 förmlich eingeleitet wurden, kann gemäß § 243 BauGB die Eingriffsregelung nach altem Recht weiter angewandt werden. Für den Bebauungsplan XV-51d gilt die neue Eingriffsregelung.

Gemäß § 233 Abs. 1 Satz 2 BauGB können die gesetzlich vorgeschriebenen einzelnen Schritte des Bebauungsplanverfahrens, die noch nicht begonnen wurden, nach dem seit 1.1.1998 geltenden BauGB durchgeführt werden. Von dieser Überleitungsvorschrift wurde im Bebauungsplanverfahren XV-51d Gebrauch gemacht.

IV.10. Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Aufgrund der geänderten Planungsüberlegungen und Randbedingungen wurde in der Zeit vom 26. November 1998 bis 15. Januar 1999 eine erneute Trägerbeteiligung durchgeführt. Es wurden 35 Träger beteiligt. Die Abgabefrist wurde mit Schreiben vom 20.01.1999 für die Träger, die noch nicht geantwortet hatten, bis zum 03.02.1999 verlängert.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-51d erfolgten verschiedene Hinweise. Es gingen 32 Stellungnahmen bei der damaligen Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr ein. Im Folgenden werden die Einwände und Anregungen sowie deren Behandlung - nach Themenkomplexen sortiert - aufgeführt.

Baugebiete

Das Naturschutzamt des Bezirksamt Treptow regt an, die parallel zum Stadtplatz an der Volmerstraße verlaufende Baugrenze um 20m parallel zu verschieben, um extensive Grünflächen zu erhalten und diese Fläche dann als Fläche mit Pflanzbindung (§ 9 Nr.25a BauGB) festzusetzen. Diesem Vorschlag wird nicht gefolgt, die Führung der Straße und die Ausformulierung der städtebaulichen Figur folgen dem Gesamtkonzept des Entwicklungsgebietes. Eine bauliche Kante an dieser Stelle dient darüber hinaus der Abschirmung des Innenbereiches. Ein Erhalt der Fläche ist bei den an dieser Stelle und angrenzend stattfindenden Maßnahmen (Grundwassersanierung, Bau der Kanaluferbegleitstraße) nicht möglich. Die Aufgabe der Fläche wird in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz berücksichtigt.

Die damalige Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr regt an, Maßnahmen zum Schutz vor Lärm für die geplante Riegelbebauung entlang des Ernst-Ruska-Ufers zu treffen. Dieser Anregung wird gefolgt. Nach Aufgabe des vorliegenden Bebauungskonzeptes, das den Lärmschutz als ein zentrales Thema in das Konzept integriert hat, werden diesbezügliche Hinweise in die Begründung aufgenommen.

Gemeinbedarfsfläche

Das Bezirksamt bestätigt den Standort der Kindertagesstätte, macht aber den Ausbau als gemischten Standort mit Grundschulversorgung von der Bereitstellung der Mittel abhängig. Das Landesschulamt verneint dagegen die Notwendigkeit einer teilweisen Grundschulversorgung an diesem Standort. Den Hinweisen wird gefolgt, die Festsetzung 'Schule' innerhalb der Gemeinbedarfsfläche entfällt damit.

Grünfestsetzungen

Das Naturschutzamt des Bezirksamtes Treptow hat mehrere Anregungen zu den Grünfestsetzungen:

Aufgenommen wird der Hinweis, dass die Baumscheiben ein Mindestmaß von 4 m² aufweisen sollen. Eine Erhöhung der Zahl von zu pflanzenden Bäumen (1 Baum je 4 Stellplätze) wird nicht übernommen, hierbei handelt es sich um die Verabredung eines ökologischen Standards im Entwicklungsgebiet.

Nicht gefolgt wird der Anregung, durch eine Brücke oder einen Tunnel einen Biotopverbund mit den Flächen südlich des Ernst-Ruska-Ufers zu schaffen. Im Zuge der völligen Um- und Neugestaltung werden keine ausreichend großen Biotopflächen erhalten bleiben, die einen

Verbund an dieser Stelle rechtfertigen.

Die Frage der farblichen Einfügung einer Traglufthalle in das Landschaftsbild wird Gegenstand der Prüfung im Baugenehmigungsverfahren sein und ist nicht im Bebauungsplan zu regeln.

Die angeregte Festsetzung des Parks als naturnahe Parkanlage widerspricht der Intention und den Anforderungen an die zukünftige Funktion des Parks und kann deshalb keine Berücksichtigung finden. (Durch die Umsteuerung des Planungszieles kann dieser Forderung inzwischen entsprochen werden).

Das Naturschutzamt fordert die Erhöhung des Anteils der Dachbegrünung u. a. wegen des Wegfalls von Biotopflächen, die nach § 30a (jetzt § 26a) NatSchG Bln geschützt sind. Dieser Anregung wird nicht gefolgt. Der Ausgleich der nicht zu erhaltenden Flächen erfolgt verabredungsgemäß durch besondere Maßnahmen und Unterschützstellung des ehemaligen Flugfeldes im Bereich des Bebauungsplans XV-68. Weitere Eingriffe in den Naturhaushalt können innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden, so dass eine Erhöhung bzw. Festschreibung des Anteils der Dachbegrünung nicht notwendig ist.

Öffentliche Grünfläche

Das Straßen- und Grünflächenamt des Bezirksamtes Treptow regt eine Überprüfung der Festsetzung als öffentliche Parkanlage an, wenn die Sportanlage nicht weiterhin als öffentliche Einrichtung zur Verfügung steht. In diesem Fall soll die Parkfläche dem privaten Eigentümer zur Nutzung und Pflege übertragen werden. Diesem Hinweis wird nicht gefolgt, da die Grünanlage keinem privaten Betreiber zugeordnet werden kann, die Tennisanlage beispielsweise wird in bezirklicher Trägerschaft am Standort gesichert.

Sportfläche / Tennisplätze

Die Abteilung Familie, Jugend, Sport und Kultur des Bezirksamtes Treptow erachtet die Festsetzung der Grundfläche des Clubhauses von 280 m² als zu gering für die Anforderungen. Die Festlegung bezog sich auf einen Neubau des Clubhauses. Sanitäreinrichtungen und bauliche Einrichtungen, die in unmittelbaren Zusammenhang mit der sportlichen Nutzung stehen sind dabei unberücksichtigt geblieben, da sie ohnehin zulässig sind. Nach Vorliegen eines Entwurfes wurde eine Aufstockung und ein Umbau des bestehenden Gebäudes angestrebt. Dem Hinweis wird insoweit gefolgt, dass, um diese kostengünstige und flächensparende Variante nicht auszuschließen, auf Basis der bestehenden Grundfläche ein zwei-geschossiger Bau zulässig ist.

Der Standort der Traglufthalle wird als problematisch angesehen. Wegen der langen Wege zu den sanitären Anlagen sollte ein Standort im hinteren Teil der Anlage zugelassen werden. Diesem Hinweis wird gefolgt. Der Standort wird nicht mehr räumlich festgelegt, sondern quantitativ. Da der Zeitpunkt einer Neuordnung bzw. Erweiterung der Anlage noch nicht feststeht wäre die Beschränkung auf den derzeit festgelegten Standort nicht zumutbar. Damit lässt sich dann auch die Nähe zu den sanitären Anlagen und zum Clubhaus herstellen.

Die Senatsverwaltung für Jugend, Schule und Sport regt an, die Festsetzung der Sportfläche mit der Zweckbestimmung „Tennis“ zu überdenken und allgemeingültig als Sportanlage auszuweisen, um langfristige Entwicklungsmöglichkeiten offen zu lassen. Diesem Hinweis kann nicht gefolgt werden, die Festlegung dient der rechtlich notwendigen Konkretisierung der zulässigen Nutzungen innerhalb der Kategorie „Sportfläche“, außerdem besteht das Ziel, den Tennissport an diesem Standort zu stärken und zu fördern.

Ebenso fordert die Senatsverwaltung die Einhaltung der Richtwerte der 18. BImSchV durch entsprechende Gestaltung der Anlage, so dass es zu keiner Einschränkung des Spielbetriebes kommt. Dem Hinweis wird gefolgt. Die bestehende Anlage, als auch eine erweiterte und umgestaltete Tennisanlage ist von den bestehenden Gebäuden und den Neubauplächen der allgemeinen Wohngebiete weit genug entfernt, dass nach Auskunft der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie die geltenden Richtwerten eingehalten werden.

Verkehrsflächen

Das Straßen- und Grünflächenamt des Bezirksamtes Treptow fordert eine Festsetzung, dass die Versickerungsmulden innerhalb der Straßenverkehrsflächen gegen das Befahren mit Kraftfahrzeugen durch bauliche Maßnahmen gesichert werden. Dieser Eingabe kann nicht gefolgt werden. Die Ausgestaltung der Straßenverkehrsflächen und der Mulden sind aber nicht Gegenstand der Bebauungsplanung, sondern werden bei der Ausführungsplanung

Berücksichtigung finden.

Der damaligen Straßenverkehrsbehörde beim Polizeipräsidenten von Berlin kritisiert die Reduzierung der Straßenverkehrsfläche von 22 m auf 14,25 m für die Richard-Willstätter-Straße und hält sie für bedenklich und für eine Erschließungsstraße nicht ausreichend. Dem Einwand wird nicht gefolgt. Die Reduzierung erfolgt durch einseitigen Verzicht des Fuß- und des Radweges auf der Südseite der Richard-Willstätter-Straße. Der Verzicht erfolgt u. a. aus Gründen des Naturschutzes, um Teile des Baumbestandes zu erhalten und trotzdem ausreichende Versickerungsflächen zu schaffen, die den angrenzenden Baumbestand nicht schädigen. Die Breite der Fahrbahn ist nicht eingeschränkt und entspricht den Erfordernissen einer Erschließungsstraße mit einer Fahrbahnbreite von 6,5m. Die Erschließung ist somit ausreichend und gesichert.

Außerdem mahnt die Straßenverkehrsbehörde ebenso wie die damalige Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr die Schaffung einer ausreichenden Zahl von Stellplätzen an, insbesondere für das Wohnen und die Sportnutzung. Diesem Hinweis wird nicht gefolgt. Die Schaffung von ausreichend Parkmöglichkeiten ist im Rahmen des Bebauungskonzeptes zu lösen. Die jetzige Fassung des Bebauungsplans soll keine engeren Festsetzungen treffen, um genügend Spielraum zu lassen. Für die Nutzung der Sportflächen wird im wesentlichen eine an der Freizeit orientierte antizyklische Nachfrage erwartet, die in den Straßenflächen der angrenzenden Forschungs- und Gewerbegebiete erfüllt werden kann.

Die damalige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie regt an, die Aussagen zur Niederschlagsentwässerung für den Bereich der Verkehrsflächen zu spezifizieren und die textliche Festsetzung (damalige) Nr. 18 hinsichtlich der Verkehrsflächen eindeutiger zu fassen. Diesen Hinweisen wird nicht gefolgt. Die Aufteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Die Entwässerung wurde vom Entwicklungsträger in Abstimmung mit den zuständigen Fachverwaltungen für die im Entwicklungsbereich liegenden Verkehrsflächen konzeptionell und planerisch erarbeitet und wird im Zuge der Ausführungsplanung für jeden einzelnen Planungsabschnitt umgesetzt. Die Aussagen der (damaligen) textlichen Festsetzung Nr. 18 gelten nicht für die Verkehrsflächen.

Weitere Hinweise

Das Naturschutzamt des Bezirksamtes Treptow fordert eine mindestens 3 m hohe, begrünte Abgrenzung der Sportanlage wegen der zu erwartenden Lärmentwicklung durch den Tennissportbetrieb (Ballabschlag) und zur optischen Abschirmung gegenüber der geplanten Parkanlage, vorzuhalten. Diesem Hinweis wird nicht gefolgt. Eine 3 m hohe Abschirmung, die tatsächlich Lärm mindern kann, ist weder aus gestalterischen Gründen wünschenswert, noch innerhalb der für die Tennisanlage zur Verfügung stehenden Fläche zu realisieren. Eine Notwendigkeit der Schaffung einer solchen Abschirmung ergibt sich auch nicht aus den geltenden Gesetzen und Vorschriften. Eine Überschreitung der zulässigen Werte zum Wohnen und zur Gemeinbedarfsfläche ist nicht zu erwarten.

Die damalige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie regt an, die Deckschicht aus Grundwasserschutzgründen zu erhalten und keine dauerhafte Tieferlegung des Geländeniveaus zuzulassen. Diesem Hinweis wird gefolgt, ein entsprechender Hinweis ist in die Begründung aufgenommen worden.

Andere Hinweise des Umweltamtes des Bezirksamtes Treptow und der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie befassen sich mit den bekannten Belastungen der oberen Deckschichten und die Berücksichtigung der Vorschriften über die Behandlung des Bodenmaterials bei folgenden Baumaßnahmen. Den Hinweisen wird gefolgt und ein entsprechender Hinweis in die Begründung aufgenommen.

Die damalige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie stellt fest, dass auf Grund der bekannten Belastungen die Frage nach Umsetzung der textlichen Festsetzung Nr. 18 (Versickerung von Niederschlagswasser, jetzt Nr. 17) in jedem Fall nicht abschließend zu beantworten ist. Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Wegen der Belastungen des Grundwassers wurde eine Grundwassersanierung im Bereich der ehemaligen Staatsreserve durchgeführt. Die im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen sind nicht als gefährdende Nutzungen einzustufen, von daher ist keine Verschlechterung der Situation zu erwarten. Bei Baumaßnahmen (auch die Schaffung von Mulden-Rigolen-Systemen) ist belastetes

Bodenmaterial gegen unbelastetes auszutauschen, so dass keine zusätzliche Anreicherung mit Schadstoffen durch Auswaschung zu erwarten ist.

IV.11. Öffentliche Auslegung von 2000

Der Entwurf des Bebauungsplans XV-51d hat nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 33 vom 25. Juli 2000 auf Seite 2692 mit Begründung in der Zeit vom 1. August 2000 bis einschließlich 8. September 2000 öffentlich ausgelegen. Darüber hinaus wurde durch amtliche Anzeige am 25. Juli 2000 in den Berliner Tageszeitungen „Berliner Morgenpost“, „Der Tagesspiegel“ und „Berliner Zeitung“ auf die öffentliche Auslegung hingewiesen.

Während des Auslegungszeitraums gingen verschiedene Hinweise ein.

Bereich Natur und Umweltschutz

Mehrere Stellungnahmen setzen sich kritisch mit der Ausweisung des Robinienwäldchens als öffentliche Parkanlage generell und mit der Größe sowie der Anordnung von Sportflächen und von Spielplätzen innerhalb der Parkanlage auseinander. Die Kategorie „Öffentliche Parkanlage“ hat ihren Ursprung in der Hauptsache in verwaltungsrechtlichen Aspekten. In den mit den zuständigen Stellen des Bezirkes abgestimmten Konzepten soll sich die Parkanlage in großen Teilen als naturnaher Raum präsentieren. Diese Überlegungen sind inzwischen weitergeführt worden und haben zur Entwicklung der Kategorie „naturnahe Parkanlage“ geführt.

Für die (damalige) textliche Festsetzung Nr. 11 wird angeregt, neben dem Ernst-Ruska-Ufer auch die Köpenicker Straße aufzunehmen, da hier als Bestandteil der Straßenverbindung die Bebauung in gleichem Maß von der Belastung durch Verkehrslärm betroffen ist. Dem Hinweis wurde gefolgt, durch die inzwischen erfolgte Änderung des Planungsziels Gewerbegebiete kann die Festsetzung entfallen.

Zwei andere Stellungnahmen führten dagegen an, die Flächen mit „Bindung zur Bepflanzung und Erhalt“ böten keinen ausreichenden Schutz der Vegetation und sollten als öffentliche Parkanlagen bzw. Grünflächen festgesetzt werden. Diesen Vorschlägen konnte nicht gefolgt werden, da eine Überführung in das öffentliche Fachvermögen nicht beliebig ausgeweitet werden und die Verpflichtung privater Eigentümer übernommen werden kann. Durch die inzwischen erfolgte Umsteuerung in der Festlegung der Planungsziele (s. Pkt. I.1) und einer Neuordnung der Ziele der Planung auch im vorliegenden Bebauungsplan wird der Bereich des Laubmischwaldes nun ebenfalls als „Naturnahe Parkanlage“ festgesetzt.

Weiter wurde die Fällung von Bäumen für den Straßenbau kritisiert. Da die Planung des öffentlichen Raumes aber im Kontext der Gesamtplanung für den Stadtteil gesehen werden muss und gleichzeitig zusammenhängenden waldartige Gebiete gesichert wurden, ist diesen Gebieten der Vorrang vor dem Schutz von Einzelbäumen eingeräumt worden.

Infrastruktur

Kritisiert wurde der Fortfall der Festsetzung eines Schulstandortes innerhalb der Gemeinbedarfsfläche. An der Festsetzung konnte wegen der Prognose sinkender Schülerzahlen und Bedarfe nicht festgehalten werden.

IV. 12 Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Aufgrund der beschriebenen Umsteuerung der Planungsziele und der deshalb geänderten Planungsüberlegungen wurde in der Zeit vom 23. September 2005 bis 28. Oktober 2005 eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger durchgeführt. Es wurden 35 Träger beteiligt.

Es gingen 28 Antworten bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mit Stellungnahmen oder Hinweisen ein. Im Folgenden werden die wesentlichen Einwände und Anregungen sowie deren Behandlung - nach Themenkomplexen sortiert - aufgeführt.

Immissionsschutz

Es bestand die Befürchtung, die Änderung des Planungszieles im südlich angrenzenden Baugebiet könnte die Funktion der Gästehäuser beeinträchtigen. Dem wurde entgegengehalten, dass durch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes nur das Wohnen nicht wesentlich störende Nutzungen zulässig sind. Zusätzlich wurden für das gesamte Gewerbegebiet Immissionswirksame Flächenschallleistungspegel festgesetzt. Eine wesentliche Störung kann dadurch ausgeschlossen werden.

Sportflächen

Einer vorgeschlagenen allgemeine Festsetzung von Sportflächen ohne Hinweis auf den Nutzungszweck wird aus Gründen der Bestimmtheit der Planung und der Planungssicherheit nicht gefolgt.

Eine Trasse als Wegeverbindung bzw. zur Sicherung einer Leitungsverbindung von der Sportanlage zur Richard-Willstätter-Straße wurde als Ergebnis früherer Abstimmungen in den Plan übernommen.

Umwelt- und Naturschutz

Es erfolgten Hinweise auf das mögliche Vorkommen von geschützten Arten (hier Zauneidechse). Es wurde eine Untersuchung durchgeführt und gefundene Tiere anschließend umgesiedelt. Der Themenkomplex Artenschutz wurde im Umweltbericht dementsprechend ergänzt.

Weitere Anregungen auf Nichtausweisung von Bauflächen (GE1) und Rücknahme der möglichen Intensivierung der Sportnutzung konnten nicht gefolgt werden, da hier das Gesamtinteresse an der Entwicklung des Standortes sowie die Belange der Pflege und der Entwicklung des Stadtbildes im Sinne des Landschaftsprogramms überwiegt. Ein Ausgleich für die Eingriffe in den Naturhaushalt wurde eingestellt.

Die Aussagen zur erfolgten Altlastensanierung und Bewertung der Situation nach erfolgter Sanierung wurden insoweit ergänzt, dass eine spätere Belastung im Zuge von Baumassnahmen nicht ausgeschlossen werden kann und dass weiterhin eine Pflicht zur Nachsorgekontrolle besteht.

Ver- und Entsorgung

Es erfolgte der Hinweis auf ein u.U. eingeschränkte Möglichkeit der Einleitung von Niederschlagswässern, daher wird die Pflicht zur Versickerung festgesetzt.

Verkehrsflächen und Erschließung

Eine angeregte Festsetzung und Konkretisierung der Aufteilung der Straßenverkehrsflächen in Bezug auf die geplanten Versickerungsmulden wurde nicht aufgenommen. Die Aufteilung der Straßenverkehrsflächen ist regelmäßig nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Für eine Darstellung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrten entlang des Ernst-Ruska-Ufers besteht kein Erfordernis, da für Zufahrten ein Genehmigungsvorbehalt besteht. Ein entsprechender Hinweis in der Begründung wurde ergänzt.

Für eines der im rückwärtigen Teil des Grundstückes gelegenen Gästehauses an der Wilhelm-Ostwald-Straße wurde eine zusätzliche Aufstellfläche für Feuerwehr und zu Rettungszwecken gefordert. Diese zusätzliche Fläche ist bauordnungsrechtlich nicht erforderlich und erfordert darüber hinaus eine Baulast oder Planungseinschränkung auf dem Nachbargrundstück. Eine entsprechende Regelung kann auch nicht Gegenstand der Festsetzungen sein. Der Forderung wurde nicht entsprochen, für die innere Organisation des Gebäudes wurde eine Lösung gefunden.

Allgemeines

Weitere Stellungnahmen hatten textliche und zeichnerische Änderungen redaktioneller Art zum Inhalt. Diese wurden geprüft und entsprechend in den Text und die Planzeichnung eingearbeitet.

IV. 13 Erneute öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplans XV-51d hat nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 49 vom 9. November 2007 auf Seite 2907 mit Begründung und Umweltbericht sowie einem tierökologischen Gutachten und einer schalltechnischen Untersuchung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20. November bis einschließlich 20. Dezember 2007 öffentlich ausgelegen. Auf die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde zudem durch amtliche Anzeige am 16. November 2007 in den Berliner Tageszeitungen „Berliner Morgenpost“, „Der Tagesspiegel“ und „Berliner Zeitung“ hingewiesen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-51d erfolgten verschiedene Hinweise. Die wesentlichen Einwände und Anregungen sowie deren Behandlung - nach Themenkomplexen sortiert - werden im Folgenden aufgeführt.

Verkehrsflächen und Erschließung

Für eine Darstellung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrten entlang des Ernst-Ruska-Ufers und der Köpenicker Straße besteht kein Erfordernis, da für Zufahrten ein Genehmigungsvorbehalt besteht. Auf die Herleitung der vorhandenen Kennzeichnung an der Straße „Am Studio“ im Gegensatz zu den o.g. Straßen wird in der Begründung eingegangen.

Sportflächen

Einer vorgeschlagenen allgemeinen Festsetzung von Sportflächen ohne Hinweis auf den Nutzungszweck wird aus Gründen der Bestimmtheit der Planung und der Planungssicherheit nicht gefolgt.

Umwelt- und Naturschutz

Die Sicherstellung des Ausgleichs eines Eingriffs an anderer Stelle als innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt im Rahmen der Gesamtausgleichskonzeption für den Entwicklungsbereich, die periodisch fortgeschrieben und deren Umsetzung überwacht wird. Hier werden Eingriffe in geschützte Biotope gem. § 26a NatSchG Berlin ausgeglichen. Die Kompensation der Eingriffe in geschützten Baumbestand erfolgt dagegen komplett innerhalb des Geltungsbereiches.

Ein Hinweis auf fehlende Dachbegrünung bei der zulässigen Tennishalle wurde dahingehend aufgenommen, dass in der Begründung ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass es sich bei der zulässigen Halle um eine Traglufthalle und nicht um ein festes Bauwerk handelt. Die entsprechende textliche Festsetzung wurde ebenfalls ergänzt.

Die Notwendigkeit eines zusätzlichen faunistischen Gutachtens zur Prüfung des Vorkommens bestimmter Arten wurde wegen fehlender Hinweise im Rahmen regelmäßiger Begehungen durch Fachleute nicht für notwendig erachtet.

Die Abwägungsergebnisse führten zu keinen Änderungen und Ergänzungen in der Planzeichnung oder den textlichen Festsetzungen.

Zudem wurden auf dem Deckblatt vom 18. Juli 2008 zum einem redaktionelle Änderungen und Ergänzungen vorgenommen, die weder erneute Beteiligungen noch erneute Beschlüsse bedurften. Entlang der Fläche GFL1 wurden Baugrenzen nachgetragen, um etwaige Widersprüche zwischen dieser Fläche und der überbaubaren Grundstücksfläche auszuräumen. Diese Änderung war erforderlich, weil die Flächen, die mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher belastet werden sollen, nicht gleichzeitig überbaubare Grundstücksflächen sein können. Die Bebaubarkeit der angrenzenden Grundstücke ändert sich dadurch nicht. Die Änderung erforderte eine eingeschränkte Bürgerbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch.

IV.14 Eingeschränkte Beteiligung

Die eingeschränkte Bürgerbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplan XV-51d fand in der Zeit vom 25. Juli – 8. August 2008 statt. Mit Schreiben vom 22. Juli 2008 wurden die betroffenen Eigentümer des GE 2_1; GE 2_3, GE 2_4, GE 3_1 und GE 3_3 über die Änderung des Bebauungsplans XV-51d informiert. Die anderen Teilflächen befinden sich im Eigentum des Landes Berlin. In der eingeschränkten Bürgerbeteiligung mit Enddatum 8. August 2008 sind keine Rückäußerungen von betroffenen Eigentümern vorgebracht worden.

IV. 15. Abgeordnetenhauszustimmung

Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat dem Entwurf des Bebauungsplans am 16. Oktober 2008 zugestimmt und damit auch das Ergebnis der Interessenabwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gebilligt.

IV.16. Planreife

Am 15. März 2010 wurden die Bauvorhaben „Neubau Bürogebäude und Gewerbehalle“ (Am Studio 6) und „Neubau einer Kindertagesstätte“ (Am Studio 5) gemäß § 33 Abs.1 BauGB zugelassen.

Anhang (an Teil A)

Pflanzliste für den Bebauungsplan XV-51d

Pflanzliste 1: Bäume, großkronig

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus Resista ® 'Sapporo Gold'	Resista-Ulme
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer
Platanus x acerifolia	ahornblättrige Platane

Pflanzliste 2: Bäume, kleinkronig

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Quercus fastigiata	Säuleneiche
Crataegus monogyna	Weißdorn (als kleinkroniger Baum)
Malus silvestris	Holzapfel
Pyrus pyraeaster	Holzbirne
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus spinosa	Schlehe

Pflanzliste 3: Großsträucher

Carpinus betulus	gemeine Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus in Sorten	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus in Sorten	Weißdorn
Euonymus europaea	Spindelstrauch
Ligustrum in Sorten	Liguster
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum in Sorten	Schneeball

Pflanzliste 4: Normal-, Kleinsträucher und Bodendecker

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

Pflanzliste 5: Klettergehölze, Selbstklimmer

Hedera helix	gemeiner Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	wilder Wein

Pflanzliste 6: Klettergehölze, Gerüst-Kletterpflanzen

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

Saatgut für extensive Dachbegrünung

Pflanzliste 7: 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
Pehorhagia prolifera	Nelkenköpfchen
Potentilla in Sorten	Fingerkraut
Rumex acetosella	Kleiner Sauerampfer
Sedum in Sorten	Mauerpfeffer u. a.
Veronica prostata	liegender Ehrenpreis

Pflanzliste 8: Kräuter

Anthemis tinctoria	Färber-Hundskamille
Thymus pulegioides	gemeiner Tymian

Pflanzliste 9: Gräser

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

Pflanzliste 10: 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:

Arten für Sickerrasen:

Festuca ovina duriuscula
Festuca rubra rubra
Festuca rubra communata
Lolium perenne
Poa compressa
Agrostis capillaris
Poa nemoralis
Poa pratensis

SenStadtUm

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S.2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S.2049,2076).

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 26. Mai 2011

Ingeborg J u n g e – R e y e r
Senatorin für Stadtentwicklung

SenStadtUm

V E R O R D N U N G

über die Festsetzung des Bebauungsplans XV-51d im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Adlershof

Vom 26. Mai 2011

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619), in Verbindung mit § 9 Abs. 3 und § 8 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan XV-51d vom 19. November 2007 mit Deckblatt vom 18. Juli 2008 für eine Teilfläche der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Berlin- Johannisthal/ Adlershof“ zwischen der Straße „Am Studio“, Köpenicker Straße, Ernst-Ruska-Ufer, Volmerstraße und Richard-Willstätter-Straße sowie für Abschnitte der Richard -Willstätter – Straße und der Volmerstraße im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Adlershof, wird festgesetzt.

§ 2

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

SenStadtUm