

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

zum Bebauungsplan

XV-53a-1

für eine Teilfläche des städtebaulichen Entwicklungsbereiches „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ des Grundstückes Segelfliegerdamm 67 im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Johannisthal, wird festgesetzt. Er ändert teilweise den durch Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans XV-53a im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Johannisthal

Endfassung zur Festsetzung (Rechtsverordnung) am 1. Oktober 2012

Anlage:

Rechtsverordnung veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt Berlin Nr. 26 vom 23.10.2012, S. 352

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan XV-53a-1

Inhaltsübersicht

I. Planungsgegenstand

- I. 1. Veranlassung und Erforderlichkeit des Bebauungsplans
- I. 2. Beschreibung des Planungsgebiets
- I. 3. Bestand und Nutzung
- I. 4. Eigentumssituation
- I. 5. Erschließung und technische Infrastruktur
- I. 6. Landschaftsplanerische Ausgangssituation
- I. 7. Raumordnung und Landesplanung
- I. 8. Flächennutzungsplan / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- I. 9. Stadtentwicklungspläne
- I. 10. Landschaftsprogramm
- I. 11. Bereichsentwicklungsplanung
- I. 12. Verbindliche Bauleitplanung
- I. 13. Denkmalschutz

II. Planinhalt

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

- II. 3.3.1 Beschreibung der Vorgehensweise, Hinweise zu aufgetretenen Schwierigkeiten bzw. weiteren Untersuchungsbedarf
- II. 3.2.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen
- II. 3.3.3 Zusammenfassung

II. 4. Wesentlicher Planinhalt

- II. 4.1. Abwägung und Begründung der Festsetzungen
 - II. 4.1.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - II. 4.1.2 Immissionsschutz
 - II. 4.1.3 Sonstige Festsetzungen
 - II. 4.1.4 Nachrichtliche Übernahme
- II. 4.5 Abwägungsbelange

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

- III. 1. Auswirkungen auf die Umwelt
- III. 2. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung
- III. 3. Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse
- III. 4. Ordnungsmaßnahmen

IV. Verfahren

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

Rechtsgrundlagen

I. PLANUNGSGEGENSTAND

I. 1. Veranlassung und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

Veranlassung

Der Senat von Berlin hat am 25. Oktober 1994 die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ einschließlich zweier Anpassungsgebiete beschlossen (Verordnung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs einschließlich zweier Anpassungsgebiete zur Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ vom 7. Dezember 1994, GVBl. S. 499). Das Gebiet wird entsprechend seiner besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung Berlins einer neuen Entwicklung zugeführt. Daher wird hier auf der Grundlage der §§ 165 bis 171 BauGB eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchgeführt. Der Entwicklungsbereich umfasste zum Zeitpunkt der Festsetzung 420 ha. Gemäß § 166 BauGB sind für einen städtebaulichen Entwicklungsbereich Bebauungspläne aufzustellen.

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. Der ca. 0,3 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-53a-1 ist noch Teil des städtebaulichen Entwicklungsbereichs "Berlin-Johannisthal/Adlershof".

Mit dem Bebauungsplan XV-53a-1 wird eine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplans XV-53a (festgesetzt am 26.06.2006) geändert. Die Festsetzung dient der planungsrechtlichen Sicherung einer öffentlichen Verkehrserschließung, welche die Neuordnung der angrenzenden Gewerbeflächen innerhalb des festgesetzten Bebauungsplans XV-53a ermöglicht.

I. 2. Beschreibung des Plangebiets

Das Bebauungsplangebiet liegt am westlichen Rand des städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ im Bezirk Treptow-Köpenick. Das Plangebiet wird begrenzt durch den Segelfliegerdamm im Westen (Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans XV-54b) sowie durch die angrenzenden Gewerbeflächen (Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-53a) im Norden, Osten und Süden. Der Bebauungsplan XV-54b wurde am 22. Januar 2001, der Bebauungsplan XV-53a am 26. Juni 2006 festgesetzt.

I. 3. Bestand und Nutzung

Das Plangebiet befindet sich auf dem Gelände der ehemaligen Medizinischen Geräte GmbH Berlin (MGB). Das Grundstück der ehemaligen MGB hat das Land Berlin im Dezember 2009 von dem Insolvenzverwalter erworben, um die Voraussetzung für die Beseitigung der städtebaulichen Missstände und eine geordnete Grundstücksentwicklung einschließlich der Herstellung einer öffentlichen Erschließung zu schaffen. Die ehemaligen Betriebsflächen der MGB wurden in den letzten Jahren durch verschiedenste Betriebe vorwiegend kleinteilig und zu Lagerzwecken zwischen genutzt. Die insgesamt ca. 90 kurzfristigen Miet- und Nutzungsverhältnisse auf dem Gelände wurden zum 30. Juni 2010 gekündigt, da die Gebäudesubstanz weitestgehend in einem maroden Zustand war. Zwei Mieter beabsichtigen, langfristig am Standort zu bleiben. Die Gebäude wurden mittlerweile abgerissen. Des Weiteren befanden sich unterhalb der Gebäude als auch unter der künftigen Erschließungsanlage Bodenverunreinigungen. Die Sanierung der Flächen wurde durchgeführt. Der Ankauf der benötigten Gewerbeflächen einschließlich der aufstehenden Gebäude ist erfolgt. Die verbleibenden Mieter sollen ein entsprechendes Nutzungskonzept einschließlich einer Sanierungsverpflichtung für die Gebäude sowie eine Finanzierungssicherung vorlegen. Alle anderen Mieter haben das Grundstück, z. T. mit Hilfe des treuhänderischen Entwicklungsträgers geräumt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Fläche eines im Bestand vorhandenen privaten Plattenwegs, der der Erschließung des Geländes diene, sowie Teile der überwiegend maroden Gewerbegebäude, die nördlich an den Plattenweg angrenzten.

Das Areal liegt innerhalb eines bestehenden Siedlungsgebiets, das durch gemischte Nutzungen geprägt ist. Die westlich vom Segelfliegerdamm gelegenen schmalen, west-ost-orientierten Grundstücke werden überwiegend gemischt genutzt. Entlang der Winkelmannstraße befinden sich Wohn- und Geschäftsgebäude, während die übrigen, zum Segelfliegerdamm orientierten Grundstücksteile zum größten Teil gewerblich genutzt werden. Östlich des Geltungsbereichs bzw. der Melli-Beese-Straße befindet sich das neue, bereits weitestgehend realisierte Wohngebiet „Wohnen Am Landschaftspark“ sowie an der Walther-Huth-Straße/Melli-Beese-Straße das Areal einer Kindertagesstätte (im Bebauungsplan XV-53a festgesetzt).

Auf dem südwestlich an den Geltungsbereich angrenzenden privaten Grundstück Segelfliegerdamm 89 befinden sich ein sechsgeschossiges Bürogebäude sowie ein Pfortnerhäuschen, das direkt an die Geltungsbereichsgrenze anschließt. Das private Grundstück Segelfliegerdamm 87, das ebenfalls unmittelbar an der südlichen Geltungsbereichsgrenze liegt, wird ebenfalls gewerblich genutzt.

Östlich an den Geltungsbereich grenzt das Grundstück Segelfliegerdamm 69 an, auf dem sich die Produktionshalle einer Glasbaufirma befindet.

I. 4. Eigentumssituation

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich im Eigentum des Landes Berlin.

I. 5 Erschließung und technische Infrastruktur

Der Anschluss der öffentlichen Erschließungsanlage und der angrenzenden Grundstücke erfolgt über den Segelfliegerdamm, der die westliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans bildet. Über den Segelfliegerdamm besteht eine direkte Anbindung des Gebiets über die Stubenrauchstraße an die Autobahn A113.

Die interne Erschließung der an den Geltungsbereich angrenzenden Gewerbeflächen erfolgt über vorhandene private Zufahrten, Wege bzw. über eine zentrale als provisorische Straße ausgebaute Trasse.

Für die technische Infrastruktur bzw. die technischen Leitungen innerhalb des Geltungsbereichs wird im Baulastenverzeichnis von Treptow für die Flurstücke 6364, 5700 und 6257 geregelt, dass der angrenzende Weg jederzeit als Zugang, Zufahrt, zur Verlegung, Betreibung und Unterhaltung von Leitungen für die Versorgung mit Trinkwasser, Gas, Elektrizität und Telefon, für die Ableitung von Abwasser zur Verfügung steht.

In der Trasse selbst befindet sich nur eine Fernwärmeleitung der BTB, die im Grundbuch nicht gesichert ist und im Baulastenverzeichnis ebenfalls nicht vorgesehen ist.

Im Grundbuch ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Deutsche Telekom AG eingetragen.

Grundsätzlich sind die medientechnischen Erschließungsleitungen der angrenzenden Flächen in einem stark erneuerungsbedürftigen Zustand. Da für den Geltungsbereich und das angrenzende Gelände eine umfangreiche Beräumung vorgesehen ist, wird auch eine weitgehende Neuordnung der technischen Infrastruktur vorgenommen.

Frisch-, Schmutz-, Regenwasser

Die äußere Erschließung ist über die im Segelfliegerdamm verlaufende Hauptleitung DN 1000 sowie die im Segelfliegerdamm vorhandene Trinkwasserleitung gesichert. Die Berohrung in der künftigen Planstraße erfolgt dem Bedarf entsprechend. Sie zählt nicht zu den Regelungsinhalten des Bebauungsplans.

Das anfallende Schmutzwasser wird dem Pumpwerk Johannisthal zugeführt, von dem das Schmutzwasser dann über Schmutzwasserkanäle zum Klärwerk Waßmannsdorf gepumpt wird.

Gemäß Stellungnahme der zuständigen Fachbehörde (Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz, Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 15.04.2010) ist aufgrund des geringen Grundwasserflurabstands sowie des erheblichen Altlastenvorkommens die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Geltungsbereichs verboten. Das anfallende Regenwasser auf der Straße soll daher in einen Regenwasserkanal eingeleitet und über einen Vorfluter (Hauptsammler) im Segelfliegerdamm zur Regenwasseraufbereitungsanlage an der Stubenrauchstraße abgeführt werden.

Fernwärme

Die an den Geltungsbereich angrenzenden Baugebiete werden durch das Heizkraftwerk der Blockheizkraftwerksträger- und Betreibergesellschaft mbH Berlin (BTB) an der Wegedornstraße mit Fernwärme erschlossen. Es wurden 1995 unterirdische Heißwasserleitungen als Ringschluss zum Heizkraftwerk Oberschöneweide verlegt (Straße am Flugplatz und Melli-Beese-Straße).

Elektrizität

Die angrenzenden Baugebiete werden vom Umspannwerk (UW) Moissistraße mit Elektrizität versorgt.

I. 6. Landschaftsplanerische Ausgangssituation

Der Geltungsbereich umfasst zum Teil umfangreiche gewerbliche Bestandsflächen, die nur teilweise noch genutzt werden. Aufgrund der bisherigen gewerblichen Nutzung sowie der Funktion der Fläche als Zufahrt zur verkehrlichen Erschließung der angrenzenden Flächen ist das Bebauungsplangebiet mit Ausnahme von Randflächen weitestgehend versiegelt. Neben

den im nördlichen Teil des Geltungsbereichs befindlichen Gebäudeteilen sind weite Teile der Erschließungs- und Freiflächen mit Asphalt oder Beton versiegelt.

Im Bereich der künftigen Wendeanlage befindet sich das südliche Ende einer Pappelreihe. Der Kronentraufbereich der südlichsten Pappel reicht in den Planbereich hinein.

I. 7. Raumordnung und Landesplanung

Die rechtlichen Grundlagen zur raumordnerischen Beurteilung der Bauleitpläne in den Ländern Berlin und Brandenburg haben sich mit dem Inkrafttreten der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) am 15. Mai 2009 geändert. Der LEP B-B hat u.a. die bisher geltenden Regelungen aus dem Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin (LEP eV) abgelöst.

Das Plangebiet liegt nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B im Gestaltungsraum Siedlung. Die Entwicklung gewerblicher Bauflächen wird hier begrenzt. Der Bebauungsplan berücksichtigt den Vorrang der Innenentwicklung gem. Grundsatz der Raumordnung aus § 5 Abs. 2 LEPro 2007 (GVBl. S. 629). Der Bebauungsplan ist somit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar.

I. 8. Flächennutzungsplan / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan von Berlin vom 12. November 2009 (ABl. Nr. 54/2009, S. 2666), zuletzt geändert am 17. Februar 2011 (ABl. Nr. 10/2011, S. 438), stellt den Geltungsbereich als gewerbliche Baufläche dar. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des FNP entwickelt, da öffentliche Straßenverkehrsflächen aus gewerblichen Bauflächen im Regelfall in Abhängigkeit von Bedeutung und Größe entwicklungsfähig sind.

Planwerk Südostraum

Das Planwerk Südostraum (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Hrsg.): Planwerk Südostraum Berlin, Fortschreibung, Berlin 28. April 2009) ergänzt als informelle Planung das System der Flächennutzungsplanung in den Teilbereichen Berlins, in denen eine starke Veränderungsdynamik Anlass zu konzentrierter Steuerung gibt und die von Bedeutung für die gesamtstädtische Entwicklung sind.

Die Flächen des Geltungsbereichs sind im Planwerk Südostraum als Bauflächen/Baustrukturen

mit der Kategorie ‚gesamträumliche Planung‘ dargestellt. Der Bebauungsplan XV-53a-1 ist Teil des Vertiefungs- und Handlungsraumes Adlershof des Planwerks Südostraum.

I. 9. Stadtentwicklungspläne

StEP Industrie und Gewerbe / Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB)

Im Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe / EpB (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Hrsg.), Januar 2011) ist der Geltungsbereich als gewerbliche Baufläche innerhalb eines gewachsenen Großstandorts (großmaßstäblicher Standort) dargestellt. Er liegt im Randbereich eines Gebiets, für den eine Stärkung des Schwerpunktes Produktion in Verknüpfung mit Wissenschaft / Forschung angestrebt wird. Dabei handelt es sich um einen der drei räumlichen Schwerpunkte innerhalb Berlins mit besonderer Nähe zwischen Wissenschaft und Produktion, deren Verzahnung weiter entwickelt werden soll (Standort Adlershof mit dem Wissenschafts- und Technologiepark Adlershof in Verbindung mit den Einrichtungen der Humboldt Universität und der Hochschule für Technik und Wirtschaft).

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

StEPVer- und Entsorgung

Der Teilplan „Abwasserentsorgung“ des StEPVer- und Entsorgung (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie (Hrsg.): Stadtentwicklungsplan Ver- und Entsorgung, Berlin 1998) stellt im Segelfliegerdamm einen Schmutzwasserkanal sowie eine Abwasserdruckleitung dar. Das Plangebiet liegt innerhalb des Einzugsbereichs des Anschlusspumpwerks Johannisthal.

Der Teilplan „Gasversorgung“ stellt das direkt westlich an den Geltungsbereich angrenzende Gebiet als mit Niederdruck-Gas versorgtes Gebiet dar.

Hinsichtlich der „Fernwärmeversorgung“ liegt der Geltungsbereich innerhalb eines fernwärmeversorgten Gebiets der Blockheizkraftwerks- Träger- und Betreibergesellschaft mbH (BTB). Die Versorgungsleitung befindet sich im Segelfliegerdamm.

In den Teilplänen „Wasserversorgung“, „Regenwasserableitung“ und „Elektroenergieversorgung“ sind keine Aussagen zum Geltungsbereich enthalten.

Der Stadtentwicklungsplan Verkehr (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Hrsg.): mobil 2010 - Stadtentwicklungsplan Verkehr Berlin, Berlin, Juli 2003) weist den Segelfliegerdamm als überörtliche Straßenverbindung aus. Er ist Teil des übergeordneten Straßennetzes, Erweiterungen sind in diesem Bereich nicht geplant.

I. 10. Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm vom 29. Juli 1994 (ABl. Nr. 37/1994, S. 2331) stellt das Plangebiet als städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen dar. Die Signatur „Industrie und Gewerbe“ kennzeichnet die bestehende Nutzung.

I. 11 Bereichsentwicklungsplanung

Eine Bereichsentwicklungsplanung für den Geltungsbereich liegt lediglich als Entwurf vor (Bezirksamt Teptow-Köpenick von Berlin: Bereichsentwicklungsplan BEP Treptow, Mittelbereich 2, Entwurf, Stand Juni 2000), dieser übernimmt die Planungen für die Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ nur nachrichtlich. Als fachlicher Teilplan der Bereichsentwicklungsplanung wurde am 16. Juli 2009 das bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzept 2009 beschlossen (Drs.-Nr. VI/1126). Die Aussagen und Ziele des Konzepts, das als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB gilt, sind bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb der dargestellten bezirklichen Zentren.

I. 12. Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplans XV-53a, festgesetzt am 26. Juni 2006, in dem die Fläche als Gewerbegebiet mit einer GFZ von 1,6 und einer GRZ von 0,6 festgesetzt ist. Eine Teilfläche der geplanten Wendeanlage überplant eine Fläche mit Bindung für die Bepflanzung und die Erhaltung.

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

I. 13. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befindet sich kein Denkmal gemäß Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchGBln).

II. Planinhalt

II. 1 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Mit Abschluss der Untersuchungen und städtebaulichen Überlegungen zum Gesamtbereich Johannisthal/Adlershof wurde das Gebiet des Bebauungsplans XV-53a-1 Teil der Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ (GVBl. S. 499).

Der ca. 0,27 ha große Bebauungsplanbereich umfasst eine Teilfläche des 29 ha großen Bebauungsplans XV-53a, festgesetzt am 26. Juni 2006 (GVBl. S. 771). Der Bebauungsplan XV-53a setzt Gewerbegebiete, Wohngebiete, eine Kindertagesstätte, einen öffentlichen Spielplatz, öffentliches Straßenbegleitgrün, Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung fest.

Das Land Berlin hat am 16. Dezember 2009 eine ca. 4 ha große Gewerbefläche im Norden des Bebauungsplans XV-53a östlich des Segelfliegerdammes erworben, um die Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung dieses und der angrenzenden Gewerbegrundstücke zu schaffen. Das von dem Eigentümer ehemals als Betriebsfläche genutzte Grundstück befand sich seit 1997 in der Insolvenzverwaltung. Im Jahr 1995 hat die damalige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz dem Eigentümer einen Freistellungsbescheid für die Sanierung des Boden- und Grundwasserschadens auf dem Grundstück erteilt. Die Verunreinigungen müssen zur Abwehr von Gefahren für die menschliche Gesundheit beseitigt werden, da das Grundstück im Einzugsbereich des Wasserwerks Johannisthal liegt.

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

Für die Beräumung und die öffentliche Erschließung des Gewerbebestandes wurden Mittel der Wirtschaftsförderung (GRW-Fördermittel) beantragt. Die Förderung der Beräumung, ist von Seiten der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Frauen (SenWTF) bewilligt worden.

Mittels des Bebauungsplans XV-53a-1 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau der öffentlichen Erschließungsstraße geschaffen.

II. 1.1 Ausgleichskonzeption für die Entwicklungsmaßnahme

Ausgleichskonzeption in der Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Johannisthal/Adlershof“:

Der Entwicklungsbereich einschließlich seiner Anpassungsgebiete umfasste mit förmlicher Festlegung im Jahr 1994 ca. 420 ha. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen ist das Gebiet in verschiedene Bebauungspläne aufgeteilt, deren Geltungsbereiche auf Basis von städtebaulichen Zusammenhängen und durchführungsorientierten Kriterien zugeschnitten sind. Aufgrund der Abgrenzungen ergibt sich innerhalb der jeweiligen Bebauungspläne nicht immer die Möglichkeit einer unmittelbaren Zuordnung von Eingriffs- zu Ausgleichsflächen. 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.

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.

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 WISTA-Flächen (Anpassungsgebiete).

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

- Dachbegrünung
- Mindestanzahl von Bäumen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen

- Begrenzung von GRZ
- wasserdurchlässige Wegeaufbauten
- Versickerung des Oberflächenwassers

gesichert.

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

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

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 „Aerodynamischen Park“, das „Robinienwäldchen“ oder das „Oktogon“.

II. 2. Intention des Plans

Mit dem Bebauungsplan XV-53a-1 wird eine Teilfläche des festgesetzten Bebauungsplans XV-53a geändert. Festgesetzt wird eine Straßenverkehrsfläche, die der öffentlichen Erschließung der angrenzenden Gewerbeflächen dient. Auf dieser Grundlage können diese Flächen kleinteilig vermarktet und nachhaltig gewerblich entwickelt werden. Der Bebauungsplan ermöglicht so eine den künftigen Ansprüchen an die Flächen entsprechende Neuordnung der angrenzenden Gewerbeflächen.

II. 3. Umweltbericht

II. 3.1 Einleitung

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

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

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

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

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

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-53a-1 liegt innerhalb des festgesetzten Bebauungsplans XV-53a und überplant diesen in Teilbereichen.

Mit dem Bebauungsplan XV-53a-1 wird eine öffentliche Straßenverkehrsfläche mit einer Wendeschleife festgesetzt, um angrenzende Gewerbegebiete zu erschließen und die technische Infrastruktur neu zu ordnen. Die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche erfolgt auf einer im Bebauungsplan XV-53a festgesetzten Gewerbefläche mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6.

Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Gemäß Vorplanung erhält die Straße eine einreihige Baumreihe und beidseitig Gehwege. Für den Straßenneubau sind angrenzende Gebäude abzureißen. Die Umsetzung der Planung wird durch den treuhändischen Entwicklungsträger Adlershof Projekt GmbH sichergestellt.

II. 3.1.2 Darstellung der einschlägigen Fachgesetze und in Fachplänen festgelegten

Ziele des Umweltschutzes

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

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Berliner Naturschutzgesetz (NatSchGBln)
(Eingriffsregelung / besonderer Artenschutz)

Die übergeordneten Ziele des Naturschutzrechts sind darauf ausgerichtet, Natur und Landschaft zu schützen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen.
(§ 1 BNatSchG).

Gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz von Eingriffen, die auf Grund der Änderung eines Bauleitplans zu erwarten sind, nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Eingriffe gemäß § 14 BNatSchG sind nach § 1a Abs. 3 BauGB in die Abwägung einzustellen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

Da der Bebauungsplan XV-53a-1 Teilflächen des festgesetzten Bebauungsplans XV-53a überplant, erfolgt eine Überprüfung, ob ein weitergehender planungsrechtlicher Ausgleich erforderlich ist oder ob es sich ausschließlich um bereits zulässige Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB handelt.

Die Vorschriften des § 44 BNatSchG erfordern eine Prüfung, inwieweit durch den Bebauungsplan Beeinträchtigungen besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten vorbereitet werden. Für die Rechtmäßigkeit eines Bebauungsplans muss sichergestellt sein, dass das in der Bauleitplanung in Aussicht genommene Vorhaben die tatbestandlichen Voraussetzungen eines der Verbote des § 44 Abs. 1 und 3 des BNatSchG nicht erfüllt.

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

Ein Eintreten der in § 44 BNatSchG verbotenen Beeinträchtigungen der besonders geschützten

Tier- und Pflanzenarten kann z.B. durch geeignete Schutz-, Verhinderungs- und Vorbeugemaßnahmen vermieden werden. Ist dies nicht möglich, dann muss von der zuständigen Naturschutzbehörde eine Ausnahme gemäß § 45 BNatSchG oder eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG in Aussicht gestellt sein.

Landschaftsprogramm (LaPro) / Artenschutzprogramm Berlin

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

Naturhaushalt / Umweltschutz

Gemäß dem Landschaftsprogramm vom 29. Juli 1994, zuletzt geändert am 27. Juni 2006, liegt der Geltungsbereich innerhalb eines als „Industrie und Gewerbe“ gekennzeichneten Gebiets. Hierfür werden u.a. folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Sanierung von Altanlagen
- Schutz angrenzender Gebiete vor Immissionen
- Förderung flächensparender Bauweise

Der Geltungsbereich ist als Vorranggebiet Grundwasserschutz (Trinkwasserschutzzone III) gekennzeichnet. Dies bedeutet u.a., dass keine Neuansiedlung von potentiell grundwassergefährdenden Anlagen und eine vorrangige Altlastensuche und -sanierung erfolgen soll.

Das Bebauungsplangebiet ist des Weiteren als Vorranggebiet Klimaschutz gekennzeichnet. Dies bedeutet: Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume, Sicherung und Verbesserung des Luftaustausches sowie Vermeidung, bzw. Ausgleich von Bodenversiegelungen.

Biotop- und Artenschutz

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

- Erhalt der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten biotischen Vielfalt
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna
- Entwicklung des gebietstypischen Baumbestands

Landschaftsbild

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

- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen
- Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente; Anlage ortsbildprägender
- Freiflächen, begrünter Straßenräume und Stadtplätze bei Siedlungserweiterung

Erholung und Freiraumnutzung

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

- Entwicklung von Wegeverbindungen,
- Schutzpflanzungen bei angrenzender Wohn- und Erholungsnutzung

Baumschutzverordnung (BaumSchVO)

Wegen ihrer Bedeutung für die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts bestimmt die Baumschutzverordnung, dass die gemäß § 2 BaumSchVOgeschützten 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.

Der Eingriff in den Baumbestand wurde bereits im Rahmen des festgesetzten Bebauungsplans XV-53a bilanziert. Als Ausgleich für den Baumverlust wurden Ersatzpflanzungen festgesetzt. Der Erhalt einer Pappelreihe wurde im Bebauungsplan zur Eingriffsminderung planungsrechtlich gesichert. Im Umweltbericht ist zu prüfen, ob die festgesetzte Pappelreihe weiterhin gesichert wird und, ob die festgesetzten Ersatzpflanzungen auf den Grundstücken nach wie vor realisiert werden können.

Bodenschutzgesetz, Baugesetzbuch

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

II. 3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

II. 3.2.1 Bestandsaufnahme / derzeitiger Umweltzustand

Schutzgut Menschen

Festgesetzt wird ein Straßenverkehrsfläche, die der öffentlichen Erschließung der angrenzenden Gewerbeflächen dient. Neu geordnet werden soll darüber hinaus die technische Infrastruktur. Die Anlage wird als Stichstraße ausgebildet. Eine Anbindung an die Melli-Beese-Straße ist ausdrücklich nicht gewünscht. Hierdurch sollen zusätzliche Verkehre in das angrenzende Gebiet mit sensiblen Nutzungen (allgemeines Wohngebiet und Kindertagesstätte) verhindert werden.

Im Umweltbericht sind die Auswirkungen der öffentlichen Straße auf das Schutzgut Mensch zu prüfen. Mögliche betroffene Nutzungen sind die an die Straße angrenzenden Gewerbegebiete sowie die Wohnnutzung östlich der Melli-Beese-Straße sowie eine Kindertagesstätte an der Walther-Huth-Straße.

Schutzgut Boden / Altlasten

Neben den im nördlichen Teil des Geltungsbereichs befindlichen Gebäudeteilen sind weite Teile der Erschließungs- und Freiflächen mit Asphalt oder Beton versiegelt. In den Randbereichen sind Vegetationsflächen mit einem zum Teil baumartigen Aufwuchs bzw. vegetationsfreien, unversiegelten offenen Flächen vorhanden. Insgesamt kann von einer rund 80%igen Versiegelung des Geltungsbereichs im Bestand ausgegangen werden.

Nach dem geltenden Planungsrecht des Bebauungsplans XV-53a ist eine Überbauung der Fläche zu 72% möglich. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 10 sind Dachflächen extensiv zu begrünen. Somit sind nach geltendem Planungsrecht Dachflächen in einer Größenordnung von rund 500 m² zu begrünen (GRZ 0,6, davon 30% Dachbegrünung).

Gemäß Umweltatlas Karte 01.01 wird das UG in die Kategorie anthropogene Bodengesellschaften eingestuft. Es handelt sich im Plangebiet um Industrieflächen auf Aufschüttungs- bzw. Abtragungsböden und somit um anthropogene Böden mit hoher Versiegelung und einer geringen Leistungsfähigkeit in Bezug auf die natürlichen Bodenfunktionen. Die Bodengesellschaften sind: Lockersyrosem + Regosol + Pararendzina.

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

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

Altlasten

Das Plangebiet ist im Berliner Bodenbelastungskataster erfasst. Es ist Teil der im Bodenbelastungskataster verzeichneten Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen Nr. 7554 (Medizinischer Gerätebau GmbH Berlin - MGB). Aufgrund der aus den bisherigen Erkundungsmaßnahmen in Johannisthal und Adlershof bekannten und flächendeckend vorhandenen und überwiegend schwach belasteten Auffüllschicht musste bei Baumaßnahmen, die mit Bodenaushub verbunden sind, prinzipiell mit Bodenbelastungen gerechnet werden.

Auf dem Grundstück MGB, Segelfliegerdamm 67 und 67a, wurden erhebliche Belastungen der Bodenluft und des Grundwassers durch LCKW festgestellt. Die Bodenluftsanierung wurde 1996 abgeschlossen. Die zur Gefahrenabwehr bezüglich der Trinkwasserförderung durch das Wasserwerk Johannisthal seit 1995 durchgeführte Grundwassersanierung dauert an.

Zur Verringerung des Schadstoffpotentials und vor allem zur Verhinderung der Schadstoffverlagerung außerhalb des Geländes über den Grundwasserabstrom wird seit vielen Jahren eine hydraulische Sanierungsanlage betrieben. Zusätzlich findet auf dem Gelände ein Grundwasser-Monitoring statt.

Da weder der Eigentümer noch der Insolvenzverwalter die erforderlichen Schritte für die Bodensanierung des Grundstücks eingeleitet (eingrenzende Untersuchungen, Sanierungskonzept) oder durchgeführt haben, musste bislang die damalige Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz (SenGesUmV) die weitere Ausbreitung des Grundwasserschadens im Rahmen einer Ersatzvornahme durch sogenannte „Sanierungsbrunnen“ verhindern. Damit floss der größte Teil der bislang verwendeten begrenzten Mittel für den Sanierungsschaden in Sicherungsmaßnahmen, das heißt nicht in die eigentliche Sanierung des Schadensherdes.

Die Beseitigung der vorhandenen Boden- und Grundwasserverunreinigungen sowie die erforderliche Beräumung waren gleichermaßen die zentralen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung des Grundstücks Segelfliegerdamm 67. Sie stellen derzeit einen städtebaulichen Missstand dar. Vor dem Hintergrund dieser für das Land Berlin unbefriedigenden Situation hat damalige SenGesUmV die Übertragung der noch vorhandenen Mittel für die Altlastenfreistellung auf den treuhänderischen Entwicklungsträger, die Adlershof Projekt GmbH nach Erwerb der Flächen durch das Land Berlin zugestimmt.

Im Zusammenhang mit der Überplanung und Neuerschließung des Geländes wurden die Voraussetzungen geschaffen, um durch eine zielgerichtete Bodensanierung das

Hauptschadstoffpotential zu beseitigen.

In Vorbereitung der Bodensanierung wurden sanierungsvorbereitende Untersuchungen (u.a. Bodenluft, Abfall und Bodenanalysen) durchgeführt sowie eine Vorplanung erstellt. Die Bauplanungsunterlagen (BPU) wurden in Abstimmung SenGesUmV für die Prüfung vorbereitet. Die Sanierungsmaßnahmen sind abgeschlossen. Der Weiterbetrieb der hydraulischen Sanierungsanlage bleibt zur Fortführung des Grundwasser-Monitorings zunächst noch erhalten.

Schutzgut Wasser

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der weiteren Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Johannisthal (Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal/ Altglienicke vom 31. August 1999 (GVBl. S. 522) i.V.m. der wasserbehördlichen Anordnung zum Vollzug der den Schutzgebietsteil Johannisthal betreffenden Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal/Altglienicke vom 06. Februar 2009 (ABl. Nr. 10/2009, S. 498) - Allgemeinverfügung).

Die Verbotstatbestände der Wasserschutzgebietsverordnung sind bei der weiteren Planbearbeitung zu beachten.

Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes in Verbindung mit einem geringen Anteil bindiger Böden (<20%) ist die Grundwasserverschmutzungsempfindlichkeit als hoch zu bezeichnen.

Veränderungen für das Schutzgut Wasser sowie die Möglichkeit einer dezentralen Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort sind in der Umweltprüfung zu bewerten.

Schutzgüter Klima / Luft

Gegenwärtig ist der Geltungsbereich durch den vorhandenen Weg bzw. durch die Gebäudeteile, die hineinragen, zu rund 80% versiegelt. In den Randbereichen ist ein zum Teil baumartiger Aufwuchs vorhanden.

Nach dem Bebauungsplan XV-53a kann die Fläche als Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,6 zuzüglich Nebenanlagen überbaut werden und 30 v.H. der Dächer sind zu begrünen. Darüber hinaus sind Baumpflanzungen vorzusehen.

Gemäß Karte 04.11.1 des Umweltatlas Berlin (Klimaökologische Funktionen) wird der größte

Teil des Geltungsbereichs als Siedlungsraum mit mäßiger stadtklimatischer Belastung eingestuft. Besondere Luftaustauschbahnen bestehen nicht.

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

Im Umweltbericht ist zu beurteilen, ob sich durch die Überplanung einer festgesetzten Gewerbefläche wesentliche Änderungen in ihrer klimaökologischen Funktion ergeben und inwieweit diese Veränderungen Auswirkungen auf die Umgebung haben könnten.

Eingriffsregelung / planungsrechtliche Situation / Eingriffe in geschützte Biotope

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens XV-53a wurde der Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG bilanziert. Die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche erfolgt auf einem im Bebauungsplan XV-53a als Gewerbefläche mit einer GRZ von 0,6 festetzten Bereich. Darüber hinaus wurden folgende umweltrelevante Standards festgesetzt: 30 v.H. Dachbegrünung, je 500 m² ist ein Laubbaum zu pflanzen.

Planungsrechtlich ergibt sich somit durch die Festsetzungen des Bebauungsplans XV-53a-1 ein neues, zusätzliches Ausgleichserfordernis.

In 2010 wurde die Eingriffs-/Ausgleichsbewertung für das gesamte Entwicklungsgebiet „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ einschließlich von öffentlichen Straßen aktualisiert. Insofern liegt die Einschätzung zum Eingriff in Natur und Landschaft vor und kann zur Beurteilung des zusätzlichen Eingriffs durch die Überbauung der festgesetzten Gewerbefläche herangezogen werden.

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“.

Eine aktuelle Eingriffs-/Ausgleichsbewertung ist somit Bestandteil der Umweltprüfung.

Gesetzlich geschützte Biotope sind im Geltungsbereich XV-53a-1 nicht vorhanden.

Schutzgüter Tiere und Pflanzen / Gehölzbestand / Artenschutz

Entlang des Weges sind entweder kleinteilige Vegetationsflächen zum Teil mit baumartigem Aufwuchs oder vegetationsfreie, offene Böden vorhanden. Dominant ist ein Aufwuchs aus Ahorn und Götterbäumen. Im Bereich der Wendeanlage befindet sich der Wurzelbereich einer Pappel im Geltungsbereich. Die Pappel wurde im Bebauungsplan XV-53a durch eine Pflanzbindung für die Erhaltung gesichert.

Eine Bilanzierung des Eingriffs in den geschützten Baumbestand außerhalb der mit Erhaltungsbindung festgesetzten Teilfläche erfolgte im Rahmen des festgesetzten Bebauungsplans XV-53a.

Die faunistische Betrachtung bezieht sich auf die Arten, für die die besonderen Artenschutzerfordernisse nach § 44 BNatSchG gelten.

Aufgrund des vorliegenden Vegetationsbestands können im Geltungsbereich geeignete Lebensraumstrukturen für Reptilien sowie Insekten trocken-warmer Standorte (v.a. Heuschrecken und Laufkäfer) ausgeschlossen werden. Auch auf potentielle Vorkommen von streng geschützten holzbewohnenden Käferarten (Eremit, Hirschkäfer, Heldbock) ergaben sich keine Hinweise.

An dem jungen Aufwuchs im Untersuchungsbereich konnten keine Brut- und Nisthöhlen entdeckt werden.

In den Pappeln, die durch Erhaltungsbindung im Bebauungsplan XV-53a gesichert wurden, sind zum Teil junge Astüberwölbungen vorhanden, die für typische Höhlenbrüter jedoch noch keine potenzielle Nistmöglichkeiten darstellen.

An den leerstehenden Gebäuden im Untersuchungsgebiet, die für die neue Straße abgerissen werden müssen, können jedoch potenzielle Nistmöglichkeiten für Brutvogelarten nicht ausgeschlossen werden. Seltene Vogelarten sind aufgrund der Vegetationstypologie jedoch hier nicht zu erwarten.

Dem gegenüber kann aufgrund der Gebäudetypologie, wie glatte Wände, Flachdächer, keine Keller, große Fensterflächen, fehlende Spalten und Simse, Rückzugsmöglichkeiten für Fledermäuse (Microchiroptera) in und an den Gebäuden, die abgerissen werden müssen,

ausgeschlossen werden.

Schutzgut Landschaft

Aktuell erfolgt die Erschließung der Gewerbefläche im Geltungsbereich XV-53a über den Segelfliegerdamm. Eine innere Erschließung des Baublocks Segelfliegerdamm, Walter-Huth-Straße und Melli-Beese-Straße gibt es nur informell. Hierdurch ist eine eindeutige Adressenbildung der angrenzenden Gewerbeflächen erheblich erschwert.

Nach dem geltenden Planungsrecht des Bebauungsplans ist eine Begrünung der Gewerbeflächen mit einem Laubbaum je 500 m² vorgesehen. Darüber hinaus sind die überbaubaren Flächen auf 72% begrenzt und 30 v.H. der Dachflächen sind extensiv zu begrünen.

Bestandteil der Eingriffsbewertung ist die Veränderung des Landschaftsbildes gegenüber dem geltenden Planungsrecht. Die Ergebnisse fließen in den Umweltbericht ein.

Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich befinden sich weder denkmalgeschützte Gebäude noch Bodendenkmale. Im Beteiligungsverfahren wurden keine Hinweise oder weitere Anregungen gegeben.

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

Schutzgut Menschen

Bezüglich des Schutzguts Menschen stehen Fragen des Wohlbefindens und der Gesundheit im Vordergrund der Umweltprüfung.

Der Geltungsbereich liegt inmitten eines Gewerbegebiets, er grenzt an keine schutzwürdige Nutzung unmittelbar an. Da die geplante Straße innerhalb eines rechtskräftig festgesetzten Gewerbegebiets planungsrechtlich gesichert werden soll, deren Erschließungsfunktion ausschließlich einer begrenzten Zahl von Anliegern dient, ist nicht von einer erhöhten Immissionsbelastung durch Lärm und Abgase auszugehen.

Die Frequentierung der Straße wird deutlich unter 2.000 Kfz / 24 Std. liegen. Darüber hinaus ist

die Anbindung an die Melli-Beese-Straße nicht vorgesehen, so dass kein zusätzlicher Verkehr in dem angrenzenden allgemeinen Wohngebiet zu verzeichnen sein wird.

Die Immissionsgrenzwerte des § 2 der 16. BImSchV (Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes - Verkehrslärmschutzverordnung) für die angrenzenden Gewerbegebiete sind einzuhalten.

Insofern liegen keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Überplanung der festgesetzten Gewerbefläche durch eine Straßenverkehrsfläche vor.

Negative Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Mensch sind damit nicht zu erwarten.

Schutzgut Boden, Altlasten

Da Straßenverkehrsflächen ungeachtet ihrer tatsächlichen Versiegelung planungsrechtlich zu 100% als versiegelt gelten, ergibt sich eine Zunahme der Überbauung von rund 555 m². Daraus ergibt sich ein neuer Eingriffstatbestand.

Gemäß Stellungnahme SenGesUmV in der frühzeitigen Behördenbeteiligung (Schreiben v. 15.04.2010) liegt aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes im Plangebiet bzgl. der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion nur eine geringe Leistungsfähigkeit vor. Über die Zunahme der Flächenversiegelung hinaus erübrigt sich deswegen eine differenzierte Betrachtung des Schutzgutes Boden.

Mit der Überplanung und damit der Neuerschließung der an die Straße angrenzenden Flächen wurden die Voraussetzungen für eine zielgerichtete Bodensanierung zur Beseitigung der vorhandenen Boden- und Grundwasserverunreinigungen geschaffen. Damit wird den Belangen des Umweltschutzes grundsätzlich entsprochen.

Schutzgut Wasser

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

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

Die Kfz-Belastung in der neuen öffentlichen Straße wird zwar weniger als 2000 Kfz/24 Stunden

betragen, eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers innerhalb des Geltungsbereichs ist aus wasserschutzrechtlichen Gründen jedoch nicht möglich. Innerhalb der geplanten Straße ist u.a. aus diesem Grund der Einbau eines Regenwasserkanals zur Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers vorgesehen. Somit ist eine Eingriffsminderung durch Versickerung des Regenwassers aufgrund der Verschmutzungsgefahr des Grundwassers nicht möglich.

Aktuell kann das Regenwasser ungeachtet der Bodenbelastungen vor Ort versickern. Auch in der ökologischen Bewertung des Bebauungsplans XV-53a wurde davon ausgegangen, dass das Regenwasser von allen Gewerbeflächen über Rasenmulden vor Ort versickert. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans XV-53a-1 soll das Regenwasser von allen Straßenverkehrsflächen in die Kanalisation eingeleitet und im Bodenfilter an der Stubenrauchstraße gereinigt werden. Die Ableitung von Regenwasser kann innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XV-53a-1 nicht kompensiert werden.

Schutzgüter Klima und Luft

Rechnerisch ergeben sich mit den Festsetzungen des Bebauungsplans XV-53a-1 gegenüber dem geltenden Planungsrecht eine Reduzierung von rund 500 m² Dachbegrünung und 6 Laubbäumen sowie eine zusätzliche Überbauung von Flächen in einer Größenordnung von rund 555 m². Eine Pappel muss voraussichtlich gefällt werden.

Die Beeinträchtigungen der Klimafunktion kann innerhalb des Geltungsbereichs nicht kompensiert werden. Die vorgesehene Pflanzung von 12 Straßenbäumen wird in der Bilanz nicht berücksichtigt, da die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzung ist.

Schutzgut Tiere und Pflanzen – Biotopstruktur / Eingriffsbewertung

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

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

Biotopstruktur und Eingriffe in geschützten Baumbestand

Im Rahmen der Bebauungsplanung für den Geltungsbereich XV-53a wurde der Baumbestand bewertet. Für die Rodung von geschützten Bäumen wurde im Bebauungsplan ein Ersatz von einem Laubbaum je 500 m² Grundstücksfläche mit einer Gehölzsortierung 12/14 festgesetzt. Darüber hinaus sind aufgrund der Festsetzungen zur Dachbegrünung rund 500 m² Dachflächen extensiv zu begrünen.

Somit werden auf der neuen Straßenverkehrsfläche im festgesetzten Gewerbegebiet 6 Ersatzpflanzungen und rund 500 m² extensive Dachbegrünung nicht mehr realisiert.

Mit dem Straßenneubau wird eine Pappel mit einem Stammumfang von 2,11 m beeinträchtigt, die im Bebauungsplan XV-53a planungsrechtlich gesichert wurde.

Der zusätzliche Eingriff in den Baumbestand und die nicht mehr zu realisierenden Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XV-53a-1 nicht zu kompensieren. Die 12 geplanten Straßenbäume werden bei der Bilanz nicht berücksichtigt.

Naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens XV-53a wurde der Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG für die Baugebiete bilanziert.

Da ein festgesetztes Gewerbegebiet überplant werden darf, kommt es durch die Festsetzungen zu Eingriffstatbeständen, die über das planungsrechtlich zulässige Maß hinausgehen. Für das Gewerbegebiet ist eine GRZ von 0,6 festgesetzt und zuzüglich der zulässigen Überbauung von Nebenanlagen ergibt sich eine Überbauung bis maximal 72% des Grundstücks. Der Anteil der überbaubaren Fläche erhöht sich um rund 555 m².

Zusätzlich werden alle Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XV-53a-1 an die Regenwasserkanalisation angeschlossen, 6 Baumpflanzungen und rund 500 m² Dachbegrünung können nicht mehr realisiert werden.

Die Eingriffe in den Naturhaushalt können innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht kompensiert werden. In der Planstraße sind gemäß Vorplanung zwar 12 Straßenbäume vorgesehen, die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist jedoch nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Durch die Straßenverkehrsflächen werden sowohl Eingriffe in den Naturhaushalt als auch in das

Landschaftsbild und die -struktur nach §1a BauGB verursacht. Somit werden in die Bauplanungsunterlagen (BPU) für die Straßenbaumaßnahmen im Entwicklungsgebiet „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ die Kosten für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen aufgenommen (vgl. Pkt. II. 3.2.4. geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen).

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

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

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

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

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

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

Ausnahmetatbestände gemäß § 45 BNatSchG Anerkennung finden bzw. es muss eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG erteilt werden, wenn das in der Bauleitplanung konkret in Aussicht genommene Vorhaben die tatbestandlichen Voraussetzungen eines der Verbote des § 44 Abs. 1 oder 3 des BNatSchG erfüllt.

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

Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch das Fehlen von Wiesen- und Staudenfluren sind seltene und gefährdete Arten mit spezifischen Ansprüchen an solche Lebensräume von den Festsetzungen des Bebauungsplans XV-53a-1 nicht betroffen.

Bei der zu fällenden Pappel haben sich zwar junge Astauswölbungen gebildet, die jedoch aktuell noch keine potenziellen Nistmöglichkeiten für Höhlenbrüter darstellen. In den Baumbeständen wurden keine Hinweise auf Niststätten oder Baumhöhlen gefunden.

Niststätten gebäudebrütender Vogelarten können aufgrund der Gebäudestruktur in und an den leerstehenden Gebäuden, die abgerissen werden müssen, jedoch nicht ausgeschlossen werden.

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

Insgesamt ist davon auszugehen, dass durch den Abriss von Gebäuden für europäische Vogelarten nicht ausgeschlossen werden kann, dass Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 3 BNatSchG vorbereitet werden.

Somit war vor dem Gebäudeabriss sicherzustellen, dass keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten von europäischen Vogelarten durch diese Maßnahmen betroffen werden. Ein entsprechendes Gutachten ergab, dass durch die Beräumung keine Verbotstatbestände vorbereitet werden.

Schutzgut Landschaft

Ausgehend von der planungsrechtlichen Situation ergibt sich für das Schutzgut Landschaft eine

Überbauung einer festgesetzten Gewerbefläche.

Aktuell werden über die Stichstraße im Geltungsbereich die angrenzenden Gewerbeflächen erschlossen. Aufgrund der informellen Erschließung ist eine eindeutige Adressenbildung jedoch nicht gegeben.

Mit der neuen öffentlichen Straße im Bebauungsplan XV-53a-1 bleibt die durch den Bebauungsplan XV-53a vorgegebene städtebauliche Grundstruktur im Grundsatz erhalten. Der Gewerbeblock wird durch die öffentliche Straße weiter gegliedert, so dass das Gewerbegebiet kleinteilig parzelliert werden kann.

Auswirkungen auf das Landschaftsbild ergeben sich vor allem durch die zusätzliche Versiegelung einer festgesetzten Gewerbefläche. Andererseits wird durch den Abbruch von maroden Gebäuden das desolate Erscheinungsbild deutlich verbessert. Als Eingriffsminderung sind die geplanten Bäume in der neuen Straße zu werten. Jedoch ist die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Bebauungsplanung.

Mit der Ausgleichsabgabe für das Erschließungsprojekt E 7138 wurden anteilig Kosten für Eingriffe in das Landschaftsbild berechnet.

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

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

Wechselwirkungen

Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der verschiedenen Schutzgüter ergeben sich vor allem durch folgende Umweltaspekte: Zusätzliche Bodenversiegelung, Verlust eines Großbaumes, der im Bebauungsplan XV-53a durch Erhaltung gesichert wurde, Reduzierung von rund 500 m² Dachbegrünung und von 6 Laubbäumen. Hierdurch ist von Auswirkungen auf die abiotischen Naturhaushaltsfunktionen (Bodenwasserhaushalt) und die Baumschutzverordnung auszugehen.

Der Erheblichkeit entsprechender Wirkungen wird durch eine Ausgleichsabgabe entgegengewirkt. Durch die Ausgleichsabgabe zur Herstellung der dezentralen Ausgleichsmaßnahmen wie kleine Parks, Plätze und Promenaden im Bereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Johannisthal/Adlershof werden die Eingriffe in Natur und Landschaft im Bereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme kompensiert.

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

Aufgrund des festgesetzten Bebauungsplans XV-53a könnte im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-53a-1 zwar die vorhandene „private Erschließung“ (Eigentum Land Berlin) auch ohne die Festsetzungen des Bebauungsplans XV-53a-1 instand gesetzt und ggf. verbreitert werden.

Ohne die Festsetzung einer öffentlichen Erschließungsanlage würde aber die Neuordnung der angrenzenden Gewerbeflächen und der technischen Infrastruktur erschwert werden.

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

Planungsrechtlich kommt es durch den Bebauungsplan XV-53a-1 zu einem Eingriffstatbestand.

Im Rahmen des Gutachtens „Ausgleichskonzeption Entwicklungsgebiet Berlin-Johannisthal/Adlershof - Kostenverteilung Ausgleichsmaßnahmen“ wurde das Ausgleichskonzept für die Straßenverkehrsflächen im Bereich der Entwicklungsmaßnahme entwickelt und mit den zuständigen Verwaltungen abgestimmt und dem weiteren Verfahren und Handeln für die Erschließungsprojekte zu Grunde gelegt. Für die einzelnen Erschließungsprojekte im Entwicklungsgebiet wurden die jeweiligen Kostenanteile für Ausgleichsmaßnahmen ermittelt. Die Eingriffsbewertung erfolgte getrennt nach den unterschiedlichen gesetzlichen Grundlagen (Eingriff nach § 26a NatSchGBln, nach § 1a BauGB in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild).

Gemäß der abgestimmten Ausgleichskonzeption wurden der Bewertung der Eingriffe in den Naturhaushalt 4 Wertstufen (Punkte nach AUHAGEN) zugrunde gelegt. Die Bestandswertigkeit richtet sich nach den Wertigkeiten, die sich aus dem geltenden Planungsrecht ableiten. Den jeweiligen Wertstufen ist je Quadratmeter ein Betrag in Euro als Eingriff zugeordnet (zwischen

7,30 bis 12,40 €).

Die ausgleichsrelevanten Maßnahmen sind die kleinen Parks, Promenaden und Stadtplätze im Bereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme. Im Einzelnen handelt es sich hierbei um folgende Flächen: Winkelmannsplatz, Oktogon außerhalb des WISTA-Gebiets, Aerodynamischer Park, Forum, Robinienwäldchen, Promenade am Teltowkanal, Platz an der Teltowkanalbrücke, Hanuschkepark, Fokkerpark, Anger, Spielplatz am Campus

Bei der neuen Straße handelt es sich um das Erschließungsprojekt E 7138. Für dieses Projekt wurden Ausgleichskosten in Höhe von ca. 38.000 € ermittelt. Durch die Ausgleichsabgabe zur Herstellung der dezentralen Ausgleichsmaßnahmen wie kleine Parks, Plätze und Promenaden werden die Eingriffe in Natur und Landschaft im Bereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme kompensiert.

Maßnahmen zur Erfüllung der artenschutzrechtlichen Anforderungen gemäß § 44 BNatSchG:

Damit die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht tangiert werden, war vor dem Abriss der Gebäude sicher zu stellen, dass Brutvogelarten nicht verletzt, getötet oder gestört werden. Darüber hinaus war die Gehölzrodung in Zeiträumen außerhalb der Brutperiode (Oktober bis Mitte Februar) zu realisieren. Verbotstatbestände wurden hierbei nicht vorbereitet.

II. 3.2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Zur Sicherung der Gewerbeerschließung und zur Vorbereitung einer nachhaltigen gewerblichen Entwicklung im westlichen Bereich der Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Johannisthal / Adlershof“ ist die Erschließung über eine öffentliche Straße im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-53a-1 unverzichtbar.

II. 3.3 Zusätzliche Angaben

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

- Vorgehensweise

Die vom 15. März bis zum 15. April 2010 durchgeführte frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

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

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

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

Eine umfassende naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung musste nicht vorgenommen werden, da der Bebauungsplan XV-53a-1 ein Teilgebiet des festgesetzten Bebauungsplans XV-53a überplant. Im Rahmen der Umweltprüfung wurde überprüft, ob es durch die Festsetzungen zu Eingriffstatbeständen kommt, die über das planungsrechtlich zulässige Maß hinausgehen.

Zur Beurteilung des Eingriffstatbestands, das über den Bebauungsplan XV-53a hinausgeht und nicht innerhalb des Bebauungsplans XV-53a-1 kompensiert werden kann, wurde die aktuelle Gesamteinschätzung des Eingriffs in Natur und Landschaft für den Bereich der Entwicklungsmaßnahme Johannisthal / Adlershof herangezogen.

- Hinweise zu Schwierigkeiten, weiterer Untersuchungsbedarf

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

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

Die Überwachung der Maßnahmen, die dazu beitragen sollen, erhebliche Umweltauswirkungen zu vermeiden, obliegt dem Bezirksamt Treptow-Köpenick und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. Von Bedeutung ist die Begründung der neuen Straße auf der Grundlage der vorliegenden Vorplanung.

II. 3.3.3 Zusammenfassung

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

Naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung gemäß § 1a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG

Da ein festgesetztes Gewerbegebiet überplant werden darf, kommt es durch die Festsetzungen zu Eingriffstatbeständen, die über das planungsrechtlich zulässige Maß hinausgeht.

Der Anteil der überbaubaren Fläche erhöht sich um rund 555 m². Der Anteil der Flächen, die an die Regenwasserkanalisation angeschlossen werden, erhöht sich um 2.786 m². Rund 500 m² Dachflächen werden nicht mehr begrünt. Die Eingriffe können innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht kompensiert werden.

In die Bauplanungsunterlagen für die Straßenbaumaßnahme des Erschließungsprojektes E 7138 werden die Kosten für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen aufgenommen.

Eingriffe in das Landschaftsbild (gemäß § 1a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG)

Aktuell werden über die Stichstraße im Geltungsbereich die angrenzenden Gewerbeflächen erschlossen. Aufgrund der informellen Erschließung ist eine eindeutige Adressenbildung jedoch nicht gegeben.

Mit der neuen öffentlichen Straße im Bebauungsplan XV-53a-1 bleibt die durch den Bebauungsplan XV-53a vorgegebene städtebauliche Grundstruktur im Grundsatz erhalten. Die er Gewerbeblock wird durch die öffentliche Straße weiter gegliedert, so dass das Gewerbegebiet kleinteilig parzelliert werden kann.

Auswirkungen auf das Landschaftsbild ergeben sich v.a. durch die zusätzliche Versiegelung einer festgesetzten Gewerbefläche und durch die Verringerung der Ersatzpflanzungen. Andererseits wird durch den Abbruch von maroden Gebäuden das desolate Erscheinungsbild deutlich verbessert.

Mit der Ausgleichsabgabe für das Erschließungsprojekt E 7138 wurden anteilig Kosten für Eingriffe in das Landschaftsbild berechnet.

Eingriffe in den geschützten Baumbestand

Die Bilanzierung des Eingriffs in den geschützten Baumbestand erfolgte im Rahmen des festgesetzten Bebauungsplans XV-53a. Auf den Gewerbeflächen ist pro 500 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum als Ersatz zu pflanzen. Somit entfallen mit dem Bebauungsplan XV-53a-1 insgesamt sechs Ersatzpflanzungen.

Mit der Überplanung einer planungsrechtlich gesicherten Pappel mit einem Stammumfang von 2,11 m, ergibt sich ein zusätzlicher Eingriff gemäß Baumschutzverordnung.

Durch die Ausgleichsabgabe in Höhe von rund 38.000 € zur Herstellung der dezentralen Ausgleichsmaßnahmen wie kleine Parks, Plätze und Promenaden im Bereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Johannisthal / Adlershof kann der Eingriff in Natur und Landschaft innerhalb der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme kompensiert werden.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und Altlasten

Negative Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Mensch sind nicht zu erwarten.

Die Frequentierung der Straße wird deutlich unter 2.000 Kfz / 24 Stunden liegen. Darüber hinaus ist die Anbindung an die Melli-Beese-Straße nicht vorgesehen, so dass keine zusätzlichen Verkehre in das angrenzende allgemeine Wohngebiet geführt werden.

Mit der Überplanung und damit der Neuerschließung der an die Straße angrenzenden Flächen konnte hier eine zielgerichtete Altlastensanierung erfolgen, mittels derer die nördlich festgestellten Altlasten beseitigt wurden. Damit wurde den Belangen des Umweltschutzes grundsätzlich entsprochen.

Artenschutz

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

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

Damit die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht tangiert werden, war vor dem Abriss der Gebäude sicher zu stellen, dass Brutvogelarten nicht verletzt, getötet oder gestört werden.

II. 4. Wesentlicher Planinhalt

Der Bebauungsplan beinhaltet ausschließlich die Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Die geplante Straßenfläche beträgt ca. 2.790 m². Sie soll als „Gewerbestraße“ mit einfachem Standard ausgebaut werden.

Für die öffentliche Straßenverkehrsfläche ist die Anlage einer zentral über die zu erschließenden Flächen führende Stichstraße ausgehend vom Segelfliegerdamm vorgesehen. Eine Anbindung an die Melli-Beese-Straße ist ausdrücklich nicht gewollt. Zum einen sollen aufgrund der östlich des Geltungsbereichs gelegenen sensibleren Nutzungen (allgemeines Wohngebiet, Kindertagesstätte) keine zusätzlichen Verkehre in dieses Gebiet geführt werden. Zum anderen soll die geplante Straße ausschließlich der Erschließung der angrenzenden Gewerbeflächen dienen.

Die Anbindung der Melli-Beese-Straße an den Segelfliegerdamm ist über die nur etwa 130 m südlich verlaufende Walther-Huth-Straße gewährleistet.

II. 4.1 Abwägung und Begründung der Festsetzungen

II. 4.1.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Da es sich um einen Bebauungsplan handelt, der ausschließlich zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für eine öffentliche Erschließungsstraße dient, wird der gesamte Geltungsbereich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die Notwendigkeit zur planungsrechtlichen Sicherung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist wie folgt zu begründen:

- Gewährleistung einer öffentlichen Erschließung der angrenzenden Gewerbeflächen (insgesamt 40.000 m²),
- Schaffung der Voraussetzungen für die Grundstücksentwicklung zu einem geordneten und qualifizierten Gewerbegebiet,

- Schaffung der Möglichkeit zur kleinteiligeren Parzellierung,
- Neuordnung der erneuerungsbedürftigen medientechnischen Erschließung einschließlich Regenentwässerung.

Im Rahmen der Vorplanung für die künftige Straße (Erschließungsprojekt E 7138) wurden verschiedene Varianten für die Lage, Straßenbreite und Größe der Wendeanlage erarbeitet. Die Varianten wurden hinsichtlich Flächenbedarf, Erschließungsfreiheit, Stellplatzkapazität und Schutz bestehender Bäume mit einander verglichen. Die Vorzugsvariante, die mit dem Tiefbauamt und dem Stadtplanungsamt des Bezirksamtes Treptow-Köpenick sowie dem Referat VII B der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt abgestimmt wurde, ist Grundlage für die geplante Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

Auf einer Länge von rund 180,0 m wird eine Straßenverkehrsfläche in Form einer Stichstraße mit einer Breite von insgesamt 13,5 m festgesetzt. Am Ende der Stichstraße erfolgt eine Aufweitung der Straßenverkehrsfläche auf ein Maß von 26,0 m Breite zur Herstellung einer Wendeanlage entsprechend den Anforderungen für Lastzüge gemäß RAST 06 (FGSV - Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Straßenentwurf: Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAST 06, Ausgabe 2006). Der Wendehammer ist nach Süden ausgerichtet, um den Eingriff in den Baumbestand zu minimieren.

Die Verortung der Straßenverkehrsfläche resultiert aus der Notwendigkeit zur Gewährleistung der Erschließung für die anliegenden Grundstücke privater Eigentümer sowie einer damit ermöglichten mittigen Erschließung der bislang nicht öffentlichen erschlossenen Gewerbeflächen. Die Grenzen der zwei angrenzenden Privatgrundstücke bilden z.T. die südliche Geltungsbereichsgrenze. Ein privates Grundstück wird im Osten direkt durch die Straße erschlossen (Bereich Wendeanlage). Da die südlichen Grundstücksgrenzen nicht gradlinig verlaufen, knickt die Straße zweimal leicht ab.

Im Rahmen der Herstellung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist der Abbruch von Gebäuden erforderlich, die sich im Eigentum des Landes Berlin befinden. Darüber hinaus muss voraussichtlich eine Pappel gefällt werden, deren Stamm sich außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche befindet, aber deren Kronentraufbereich in den Bereich der Wendeanlage hineinreicht. Diese Pappel ist Teil einer Pappelreihe, die bisher durch eine im Bebauungsplan XV-53a festgesetzte Pflanzbindung gesichert ist.

Die Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche steht im Kontext mit der geplanten Beräumung und Entwicklung der landeseigenen Flächen der ehemaligen MGB. Für die Medienererschließung dieser Grundstücke muss der unterirdische Raum neu geordnet werden. In

diesem Zusammenhang erfolgt auch der Einbau eines Regenwasserkanals in die Straßenverkehrsfläche. Neben wasserschutzrechtlichen Gründen dient der Verzicht auf eine Versickerungsmulde im Straßenland zu Gunsten eines Regenwasserkanals insbesondere der Möglichkeit zur flexiblen Anbindung von Grundstücken an die Straßenverkehrsfläche sowie der Schaffung eines möglichst flächensparenden Straßenprofils.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung (textliche Festsetzung Nr. 1). Diese obliegt den zuständigen Behörden im Rahmen der Umsetzung der Straßenbaumaßnahme. Die Vorplanung zur Planstraße ist bereits abgeschlossen. Das Straßenprofil gliedert sich wie folgt: Die Straßenbreite von insgesamt 13,5 m setzt sich zusammen aus 2,0 m Gehweg (nördlich), 7,0 m Fahrbahn, 2,0 m kombinierter Park-/Baumstreifen und 2,5 m Gehweg auf der südlichen Seite. Die Fahrbahnbreite von 7,0 m berücksichtigt den Begegnungsverkehr von zwei Lkw.

Bezüglich der Anbindungen an den Segelfliegerdamm erfolgt eine Abstimmung im Rahmen der weiteren Entwurfs- bzw. Knotenplanung zur künftigen Planstraße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-53a-1 liegt innerhalb des am 26. Juni 2006 festgesetzten Bebauungsplans XV-53a (Veröffentlichung GVBl.: 15. Juli 2006) und ändert diesen in Teilbereichen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans XV-53a-1 werden die Festsetzungen des Bebauungsplans XV-53a für diesen Bereich außer Kraft gesetzt. Dies betrifft unter anderem die Baugrenze, die parallel zum Segelfliegerdamm festgesetzt war. Mittels textlicher Festsetzung wird eine neue Baugrenze für die angrenzenden Gewerbegebiete festgesetzt, die mit der Straßenbegrenzungslinie identisch ist. Daher wird bestimmt, dass die Straßenbegrenzungslinie zwischen den Punkten A-B-C-D-E-F-G-H-I-J zugleich Baugrenze ist (textliche Festsetzung Nr. 2). Dadurch wird eine mögliche Bebaubarkeit der Flächen bis an die Straße heran unter Einhaltung der Abstandsflächen planungsrechtlich ermöglicht.

II. 4.1.2 Immissionsschutz

Der Geltungsbereich liegt inmitten eines Gewerbegebiets, er grenzt an keine schutzwürdige Nutzung unmittelbar an. Da hier eine Verkehrserschließung innerhalb eines rechtskräftig festgesetzten Gewerbegebiets planungsrechtlich gesichert wird, deren Erschließungsfunktion ausschließlich einer begrenzten Zahl von Anliegern dient, ist nicht von einer erhöhten Immissionsbelastung durch Lärm und Abgase auszugehen.

Da es sich bei der vorliegenden Planung um die Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche handelt, deren Erschließungsfunktion ausschließlich den angrenzenden Grundstücken mit einer Bestandsnutzung Gewerbe dient und deren Frequentierung deutlich unter 2.000 KFZ am Tag liegt, ist die Erforderlichkeit einer verkehrstechnischen Untersuchung nicht gegeben.

Die Immissionsgrenzwerte des § 2 der 16. BImSchV (Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes - Verkehrslärmschutzverordnung) für die angrenzenden Gewerbegebiete sind einzuhalten.

II. 4.1.3 Sonstige Festsetzungen

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der im § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft (textliche Festsetzung Nr. 3). Mit der Festsetzung des Bebauungsplanentwurfs XV-53a-1 wird eine Teilfläche des Geltungsbereichs des festgesetzten Bebauungsplans XV-53a überplant.

Dies umfasst im Detail einen Abschnitt der festgesetzten östlichen Straßenbegrenzungslinie des Segelfliegerdamms, Teilflächen der festgesetzten Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 sowie einen Ausschnitt der festgesetzten Baugrenze parallel zum Segelfliegerdamm. Darüber hinaus ist die Reduzierung einer nordöstlich des Geltungsbereichs festgesetzten Pflanzbindungsfläche erforderlich.

II. 4.1.4 Nachrichtliche Übernahme

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der weiteren Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Johannisthal (Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal/Altglienicke vom 31. August 1999 (GVBl. S. 522) i.V.m. der wasserbehördlichen Anordnung zum Vollzug der

den Schutzgebietsteil Johannisthal betreffenden Regelungen der
Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal/Altglienicke vom 6. Februar 2009
(ABl. Nr. 10/2009, S. 498) - Allgemeinverfügung) (nachrichtliche Übernahme).

Die Verbotstatbestände der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers innerhalb des Geltungsbereichs ist aus wasserschutzrechtlichen Gründen nicht möglich. Innerhalb der künftigen Straßenverkehrsfläche ist u.a. aus diesem Grund der Einbau eines Regenwasserkanals zur Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers vorgesehen.

II. 5. Abwägungsbelange

Der Bebauungsplan XV-53a-1 gewährleistet eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung. Er trägt dazu bei, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet sowie miteinander und untereinander in Einklang gebracht:

- sichere und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- Denkmalschutz und Denkmalbelange
- Umweltschutz und der Landschaftspflege
- Wirtschaft und Verkehr

Ergebnisse sonstiger beschlossener städtebaulicher Planungen
öffentliche und private Belange

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB wurden die Festsetzungen des Bebauungsplans in Einklang mit den beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planungen gebracht.

Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Der Geltungsbereich liegt inmitten eines Gewerbegebiets, er grenzt an keine schutzwürdige Nutzung unmittelbar an. Da hier eine notwendige öffentliche Verkehrserschließung innerhalb eines rechtskräftig festgesetzten Gewerbegebiets planungsrechtlich gesichert werden soll, deren Erschließungsfunktion zudem ausschließlich einer sehr begrenzten Zahl von Anliegern dient, ist nicht von einer erhöhten Belastung durch Abgas und Lärm auszugehen. Demnach ist eine negative Beeinträchtigung der Arbeitsverhältnisse sowie der ausnahmsweise im Gewerbegebiet zulässigen Wohnungen zu Betriebszwecken, nicht zu erwarten. Die an den

festgesetzten Bebauungsplan XV-53a angrenzenden Wohngebiete werden von der Stichstraße nicht tangiert.

Infolge der Festsetzung können die bestehenden Gewerbeflächen weiter entwickelt und in ein attraktives Umfeld eingebunden werden. Mit der Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen wird eine den künftigen Anforderungen an die Flächen entsprechende Neuordnung der Gewerbeflächen ermöglicht, in deren Folge andere ungeordnete private Erschließungsflächen effizienter genutzt bzw. entsiegelt werden können.

Für den Bau der Straße ist eine Teilberäumung der angrenzenden vom Land Berlin erworbenen Flächen erforderlich (s. u.). Unter einem großen Teil der nördlich in die künftige Straßenanlage hineinragenden Gebäude befanden sich Altlastenschäden, welche mittlerweile in diesem Kontext beseitigt wurden.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden somit grundsätzlich berücksichtigt und verbessert.

Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Im Rahmen der Entwicklung des Gewerbestandorts hat das Land Berlin Teile der Flächen der ehemaligen MGB (Flurstücke 7404 und 7405) erworben. Die überwiegend maroden Gebäude stellen neben der Altlasten- und Erschließungsproblematik einen städtebaulichen Missstand dar. Die geplante Beräumung und Sanierung der Flächen und die Herstellung einer öffentlichen Erschließung tragen zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und somit zu einer Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes bei.

Belange des Denkmalschutzes

Die Belange des Denkmalschutzes sind durch die Festsetzung des Bebauungsplans nicht betroffen.

Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege

Die Flächen sind nahezu vollständig versiegelt bzw. bebaut. Im Rahmen der Überplanung und Neuerschließung des Geländes werden die Voraussetzungen für eine zielgerichtete Bodensanierung zur Beseitigung der vorhandenen Boden- und Grundwasserverunreinigungen auf den an die Straße angrenzenden Flächen geschaffen. Damit wird den Belangen des Umweltschutzes grundsätzlich entsprochen.

Belange der Wirtschaft und des Verkehrs

Mit der Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche wird die Erschließungssituation innerhalb eines bestehenden Gewerbegebiets deutlich verbessert. Die angrenzenden Gewerbeflächen erhalten somit eine bessere Anbindung an das öffentliche Straßenverkehrsnetz sowie vor allem erhöhte Entwicklungs- und Vermarktungschancen. Dies hat die Ansiedlung von Arbeitsplätzen zur Folge.

Durch die Ergänzung bzw. Erweiterung des öffentlichen Straßenverkehrsnetzes wird den Belangen der Wirtschaft und des Verkehrs in besonderem Maße entsprochen.

Ergebnisse sonstiger beschlossener städtebaulicher Planungen

Die planerischen Inhalte des Bebauungsplans sind mit den bestehenden städtebaulichen Planungen abgestimmt und in Einklang gebracht.

Alle Festsetzungen basieren auf den abgestimmten und beschlossenen städtebaulichen Planungen für den Entwicklungsbereich, insbesondere dem fortgeschriebenen Entwicklungsplan.

Öffentliche und private Belange

Mit der Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche zur besseren Erschließung der angrenzenden Grundstücke wird den öffentlichen sowie den privaten Belangen entsprochen. Die Flächen des Geltungsbereichs befinden sich im Eigentum des Landes Berlin.

Darüber hinaus sind private Belange in soweit betroffen, dass die Baulast, die die Erschließung der angrenzenden Grundstücke sichert, nun durch eine öffentliche Straße ersetzt wird. Damit wird die Erschließungssituation der betreffenden Grundstücke verbessert. Mit der Herstellung einer öffentlichen Verkehrserschließung sowie der Altlastensanierung der umliegenden Flächen werden die Rahmenbedingungen für alle Nutzer insgesamt verbessert, es erfolgt eine deutliche Aufwertung der Flächen für eine qualifizierte gewerbliche Nutzung.

Erschließungsbeiträge werden von den Grundstückseigentümern im Entwicklungsbereich nicht erhoben. Die Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen erfolgt über die Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Johannisthal/Adlershof“, die Herstellungskosten für den Bau der Erschließungsanlage werden vollständig vom Entwicklungsträger getragen.

Der ggf. abzuschöpfende Bodenmehrwert wird gutachterlich ermittelt und entspricht dem Erschließungsvorteil der Anlieger. Die Bodenwerterhöhung, die sich für die angrenzenden Eigentümer durch die Erschließungsanlage i.S. des § 127 Abs. 2 BauGB Straße ergibt, ist vom Land Berlin gemäß § 154 i.V.m. § 169 BauGB (Ausgleichsbetrag) durch Bescheid einzufordern.

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

III. 1 Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die Festsetzung des Bebauungsplans werden die Erschließung und somit die gesteuerte Nutzungsentwicklung eines historischen, derzeit nur in Teilen genutzten innerstädtischen Gewerbestandorts gesichert. Aufgrund der Lage innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhanges und der bestehenden versiegelten privaten Erschließungsflächen wird hier, im Gegensatz zu einem Standort ohne bzw. mit geringem Siedlungsbezug, kein neuer Freiraum in Anspruch genommen. Gleichzeitig kann durch die Umsetzung der Planinhalte einer möglichen Zersiedlung des offenen Landschaftsraums am Berliner Stadtrand entgegen gewirkt werden, da so geeignete Ansiedlungspotentiale für unterschiedliche Gewerbebetriebe geschaffen werden.

Die Wiederbelebung des ehemaligen Gewerbe- und Industriestandorts Johannisthal entspricht den Anforderungen des § 1a BauGB, da hier die Kriterien des Abs. 2 greifen (Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung). Durch eine Gestaltung der Straßenbreite und der Fußwege auf das notwendige Maß werden die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft so weit wie möglich minimiert.

In dem Umweltbericht zum Bebauungsplan XV-53a-1 wurde eine ökologische Eingriffs- und Ausgleichsbewertung vorgenommen. Die notwendigen Kompensationsmaßnahmen sind in die für den gesamten Entwicklungsbereich erarbeitete und laufend fortgeschriebene Gesamtausgleichskonzeption eingestellt und wurden entsprechend berücksichtigt.

III. 2 Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-53a-1 ist Teil der Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Johannisthal/Adlershof“, die gemäß § 167 BauGB der Adlershof Projekt GmbH übertragen worden ist. Der Träger hat die Maßnahme vorzubereiten, durchzuführen und abzurechnen. Das betrifft unter anderem Grunderwerb, Ordnungsmaßnahmen, Herstellung der Baureife, Anlage der technischen Infrastruktur und der öffentlichen Grünflächen.

Die Finanzierung erfolgt über die Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Johannisthal/Adlershof“. Alle Kosten sind in der Kosten- und Finanzierungsübersicht der Entwicklungsmaßnahme enthalten, die laufend fortgeschrieben wird. Für den Gebäudeabriss liegt ein Bescheid über GRW-

Fördermittel mit einem Förderanteil von 90 v.H. von der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung vor und für die Herstellung der Verkehrsflächen sind weitere GRW-Fördermittel in Aussicht gestellt worden. Der Eigenanteil von 10 v.H. ist in den Wirtschaftsplänen 2012 und 2013 des Entwicklungsträgers eingestellt und wird somit aus dem Treuhandvermögen finanziert.

Da der Kaufvertrag zum Erwerb der Flächen durch das Land Berlin bereits abgeschlossen wurde, sind für die Umsetzung der Planung keine weiteren Mittel zum Flächenerwerb einzustellen.

Nach Fertigstellung werden die öffentlichen Erschließungsflächen dem zuständigen bezirklichen Fachvermögen unentgeltlich und kostenfrei übertragen.

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

III. 3 Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse

Mit der planungsrechtlichen Sicherung einer öffentlichen Verkehrserschließung für eine gesicherte und verbesserte Anbindung der umliegenden Gewerbeflächen an das öffentliche Straßenverkehrsnetz sind keine negativen Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsbedingungen zu erwarten.

Durch die Aufkündigung der ca. 90 Miet- und Nutzungsverhältnisse auf dem gesamten ehemaligen MGB-Gelände bis Ende des Jahres 2011 ergaben sich kurzfristig negative Auswirkungen auf die Arbeitsverhältnisse, die jedoch aufgrund der langfristigen Sicherung und Entwicklung des bestehenden Gewerbestandorts ausgeglichen und somit keine nachhaltigen Beeinträchtigungen der Arbeitsplatzsituation im Gebiet nach sich ziehen werden. Die Wirtschaftsförderung und der treuhändische Entwicklungsträger Adlershof Projekt GmbH waren bei der Vermittlung von Ersatzmietflächen beteiligt. Durch die geplante Entwicklung des Gebiets ist langfristig mit einem Zuwachs an Arbeitsplätzen in diesem Bereich zu rechnen. Die Gebäudeteile, die von dem Bau der Straße betroffen sind, stehen bereits leer.

III. 4. Ordnungsmaßnahmen

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans sind Maßnahmen zur Grundstücksneuordnung vorgesehen. Diese erfolgen im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme.

Die Umsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen machte den Abriss der im Geltungsbereich befindlichen Gebäudeteile erforderlich. Dieser Teilabriss war eingebunden in die vollständige Beräumung und Entwicklung der angrenzenden, vom Land Berlin erworbenen Gewerbeflächen (Flurstücke 7404 und 7405).

SenStadtUm

IV. Verfahren

IV. 1. Beschluss über die außergewöhnliche stadtpolitische Bedeutung

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

IV. 2. Aufstellungsbeschluss

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung fasste am 16. Februar 2010 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans XV-53a-1 gemäß § 9 Abs. 3 in Verbindung mit § 8 Abs. 1 und § 11 Abs. 1 AGBauGB. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt von Berlin Nr. 9 am 5. März 2010, S. 274, bekannt gemacht.

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan XV-58 fand in der Zeit vom 15. März 2010 bis einschließlich 15. April 2010 statt.

Auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch amtliche Anzeige am 5. März 2010 in den Berliner Tageszeitungen „Berliner Morgenpost“, „Der Tagesspiegel“ und in der „Berliner Zeitung“ hingewiesen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden drei schriftliche Stellungnahmen abgegeben.

Die vorgebrachten Äußerungen betrafen im Wesentlichen die folgenden Themen:

- a) Notwendigkeit der Sanierung vorhandener Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen
- b) Erforderlichkeit für den Einbau eines Regenwasserkanals in die Straße zur Vermeidung der Versickerung von Niederschlagswasser
- c) Prüfbedürfnis der Immissionswirkung auf umliegende sensible Nutzungen
- d) Eingriffe in Natur und Umwelt
- e) Fehlende Berücksichtigung des Gebots sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden

- f) Fehlende Gewährleistung einer Zufahrtsmöglichkeit für Sattelzüge und Tieflader
- g) Fehlende Darstellung der Gewährleistung der Medien- sowie Löschwasserversorgung
- h) Folgekosten für die Eigentümer

Abwägung:

- zu a) Im Zusammenhang mit der Überplanung und Neuerschließung des Geländes wird eine zielgerichtete Altlastensanierung erfolgen, mittels derer die vorhandenen Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen beseitigt werden.
- zu b) Das anfallende Niederschlagswasser soll nicht versickert werden, sondern in einen Regenwasserkanal innerhalb der künftigen Straßenverkehrsfläche eingeleitet werden.
- zu c) Der Geltungsbereich liegt inmitten eines Gewerbegebiets, er grenzt nicht an schutzwürdige Nutzungen an. Da hier eine bereits vorhandene Verkehrserschließung innerhalb eines rechtskräftig festgesetzten Gewerbegebiets planungsrechtlich gesichert werden soll, deren Erschließungsfunktion zudem ausschließlich einer sehr begrenzten Zahl von Anliegern dient, ist nicht von einer erhöhten Belastung durch Abgas und Lärm auszugehen. Mögliche Umweltauswirkungen werden im Rahmen des Umweltberichts geprüft.
- zu d) Eine Untersuchung der von der Planung betroffenen Schutzgüter erfolgt mit der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Die Ergebnisse der Umweltprüfung gehen in Form des Umweltberichts gemäß § 2a BauGB in das weitere Verfahren ein.
- zu e) Die Wiederbelebung des ehemaligen Gewerbe- und Industriestandorts Johannisthal entspricht den Zielen des § 1a BauGB. Die vorliegende Planung hat die planungsrechtliche Sicherung einer Straßenverkehrsfläche innerhalb eines bestehenden Gewerbegebiets zum Ziel. Die damit verbundenen Bodenversiegelungen werden auf das notwendige Maß reduziert.
- zu f) Die Dimensionierung der geplanten Straße erfolgt entsprechend der Anforderungen für Lastzüge gemäß RAST06, die Zufahrtsmöglichkeiten für Sattelzüge und Tieflader ist gewährleistet. Eine diesbezügliche Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde erfolgte im Rahmen der Vorplanung für die Straße. Ausgehend davon wird eine Anpassung des Geltungsbereichs vorgenommen.
- zu g) Alle Medien zur technischen Erschließung werden innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche liegen und im Zuge der Straßenbaumaßnahmen den künftigen Anforderungen entsprechend erneuert werden. Der Umfang der bisher für die betreffenden Flächen bestehenden Versorgung mit technischen Medien wird bei Umsetzung der Planung mindestens gewährleistet. Gleiches gilt für die Löschwasserversorgung. Innerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist die

Sicherung von bestehenden bzw. geplanten Versorgungsleitungen durch Eintragung von Leitungsrechten nicht erforderlich.

- zu h) Die Gefahr unkalkulierbarer Folgekosten ist durch die Sicherung und Herstellung einer öffentlichen Straße nicht gegeben, zumal die Herstellungskosten vollständig vom Entwicklungsträger getragen werden. Der ggf. abzuschöpfende Bodenmehrwert wird gutachterlich ermittelt und entspricht dem Erschließungsvorteil der Anlieger. Die Bodenwerterhöhung, die sich für die angrenzenden Eigentümer durch die Straße ergibt, muss das Land Berlin gemäß § 154 i.V.m. § 169 BauGB abschöpfen (Ausgleichsbetrag). Die Begründung wird diesbezüglich klarstellend ergänzt.

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

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 15. März 2010 bis zum 15. April 2010 von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung durchgeführt. Im Folgenden werden die wichtigsten Anregungen und Hinweise sowie deren Abwägung genannt:

BA Treptow-Köpenick, Abt. Bauen u. Stadtentwicklung, Bezirksstadtrat
(auch: BA Treptow-Köpenick, Abt. Bauen u. Stadtentwicklung, Tiefbauamt)

Hinweise:

- a) Die städtebauliche und verkehrsplanerische Notwendigkeit für die Planung und Herstellung der geplanten Stichstraße geht aus den Unterlagen nicht hervor.
- b) Aus verkehrsplanerischer und -technischer Sicht sollte auch eine Anbindung an den Segelfliegerdamm und an die Melli-Beese-Straße erfolgen. Eine Wendeanlage ist aus verkehrlicher Sicht problematisch.
- c) Im Gewerbegebiet ist die Straßenraumbreite entsprechend dem Regelwerk anzupassen.

Nachtrag:

- d) Nach erneuter Prüfung wird auf die Durchbindung der geplanten öffentlichen Verkehrsanlage bis an die Melli-Beese-Straße verzichtet.
- e) Bei der Bemessung der Wendeanlage ist aufgrund der Nutzung als Gewerbegebiet von größeren Fahrzeugen (Lastzügen) auszugehen. Es ist eine Wendeanlage gemäß RAST 06, Bild 60, herzustellen.

Abwägung:

- zu a) Dem Hinweis wird durch Ergänzung der Begründung bezüglich der städtebaulichen und verkehrsplanerischen Notwendigkeit für die Planung gefolgt.

- zu b) Von einer Anbindung an die Melli-Beese-Straße wurde im Ergebnis der vorgenommenen Abstimmung mit dem Bezirk wieder Abstand genommen. Aufgrund der östlich des Geltungsbereichs gelegenen sensibleren Nutzungen (allgemeines Wohngebiet, Kindertagesstätte) sollen keine zusätzlichen Verkehre in das Gebiet geführt werden. Zudem soll die geplante Straße ausschließlich der Erschließung der angrenzenden Gewerbeflächen dienen. Eine Anbindung der Melli-Beese-Straße an den Segelfliegerdamm ist über die ca. 130 m südlich verlaufende Walther-Huth-Straße gewährleistet. Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend ergänzt.
- Die festzusetzende Straßenverkehrsfläche wird im Bereich der geplanten Wendeanlage im weiteren Verfahren entsprechend der Anforderungen eines 3-achsigen Müllfahrzeugs erweitert werden.
- zu c) Bezüglich der Aufteilung des Straßenraums wird im Rahmen der Vorplanung für die künftige Straße eine Variantenprüfung sowie eine Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde des Bezirks (Tiefbauamt) erfolgen.

Zum Nachtrag:

- zu d) Kenntnisaufnahme
- zu e) Die Straßenbreite sowie die Wendeanlage wird in der weiteren Planung gemäß den bestehenden und künftigen Anforderungen angepasst (s.o.).

Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz

Hinweis:

Auf Grund des geringen Grundwasserflurabstands sowie des erheblichen Altlastenvorkommens ist die Versickerung von Oberflächenwasser verboten.

Abwägung:

Dem Hinweis wird durch Anpassung des Kapitels I.2.2.4 - Technische Infrastruktur / Leitungen gefolgt.

Das anfallende Oberflächenwasser soll nicht versickert werden. Gemäß Vorplanung wird ein Regenwasserkanal in die geplante Straße gelegt werden, in den das anfallende Niederschlagswasser eingeleitet wird.

Handwerkskammer Berlin / IHK Berlin

Hinweise:

Vor dem Hintergrund der vorhandenen Mieterstruktur halten wir im Rahmen der Planungsumsetzung einerseits und im Sinne der betrieblichen Bestandspflege andererseits folgende Maßnahmen für unabdingbar:

- a) Überprüfung des Neuordnungskonzeptes hinsichtlich von Einbindungsmöglichkeiten der betroffenen Mieter und direkte Informationsgespräche.
- b) Bereitstellung von Ersatzgrundstücken im näheren Umfeld.
- c) Vereinbarungen zu Übergangsnutzungen angemieteter Räume bis zum feststehenden Abrisstermin sowie
- d) Unterstützung unvermeidbarer Betriebsverlagerungen und Abmilderung nachteiliger Planungswirkungen durch Hilfs- oder Härteausgleichsmaßnahmen gemäß der §§ 180 und 181 BauGB.

Abwägung:

- zu a) Mit den Unternehmen, die sich an den Entwicklungsträger wenden, führt dieser Einzelgespräche über alternative Standorte im Entwicklungsgebiet sowie darüber, ob eine Einbindung in das Neuordnungskonzept für den Standort möglich ist. Dieses Angebot fand bisher jedoch wenig Resonanz.
- zu b) Bezüglich des Angebots von Ersatzgrundstücken besteht das Angebot der Wirtschaftsförderung des Bezirks Treptow-Köpenick, die betroffenen Mietern im Bedarfsfall bei der Suche eines neuen Standorts in der näheren Umgebung und ggf. bei der Standortverlagerung zu unterstützen. Der Entwicklungsträger ist ebenfalls bereit, im Entwicklungsgebiet geeignete Ersatzstandorte für Interessenten zur Verfügung zu stellen.
- zu c) Die Unternehmen können auf jeden Fall bis zum Ende der Kündigungsfrist (Ende Juni 2010, z. T. verlängert bis Mitte August 2010, mit Ausnahmen bis Ende 2010) am Standort verbleiben. Eine pauschale Ausnahmeregelung zu Nutzungs- bzw. Mietverlängerungen wird es nicht geben.

Der Gebäudeabriss erfolgt in zeitlich aufeinanderfolgenden Bauabschnitten, somit ist eine Konzentration von "Restmietern" auf Teilflächen nicht mehr erforderlich.

- zu d) Eine rechtliche Pflicht, die Gewerbemietern auf dem Grundstück der ehem. MGB gemäß den §§ 180, 181 BauGB zu unterstützen ("Härteausgleich"), besteht im vorliegenden Fall nicht. Die Mietverträge waren wegen der Insolvenz und der offenen Grundstücksentwicklung ausnahmslos kurzfristig abgeschlossen (max. 3 Monate zum Quartalsende) und hätten vom Eigentümer bzw. von dem Insolvenzverwalter im Falle eines Verkaufs der Grundstücke - auch an einen privaten Investor - zu jedem Zeitpunkt gekündigt werden können.

In Folge der Abwägung ergeben wurde der Geltungsbereich in Anpassung an die erforderliche Größe der geplanten Wendeanlage erweitert; die genaue Größe wurde im Rahmen der Vorplanung für die Straße ermittelt. Die Planzeichnung wurde dementsprechend geändert.

Die darüber hinaus vorgebrachten Hinweise zu inhaltlichen Konkretisierungen sowie redaktionellen Änderungen und Ergänzungen gehen ebenfalls in das weitere Verfahren ein.

Die Vorplanung für die künftige Straße liegt mittlerweile vor. Im Zuge dieser Vorplanung wurden auch die Lage und die Ausmaße der geplanten Straße sowie der erforderliche Straßenquerschnitt geprüft. Der Geltungsbereich wird in Anpassung an die Ergebnisse der Vorplanung im weiteren Verfahren angepasst.

Grundsätzlich hat das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange keine wesentlichen Auswirkungen auf die Inhalte der Planung.

Der Anpassung an das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) entsprechend wurde die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erneut durchgeführt.

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

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom 24. Januar 2011 bis zum 26. Februar 2011 von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung durchgeführt.

Im Folgenden werden die wichtigsten Anregungen und Hinweise sowie deren Behandlung genannt:

Innerhalb der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden keine Bedenken oder Hinweise zu den Inhalten des Bebauungsplans geäußert. Die vorgebrachten Hinweise bezogen sich ausschließlich auf redaktionelle Aktualisierungen in der Begründung zum Bebauungsplan.

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

Der Entwurf des Bebauungsplans XV-53a-1 hat nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt von Berlin Nr. 5 vom 4. Februar 2011 auf Seite 191 mit Begründung, dem Umweltbericht und einer umweltbezogenen Stellungnahme zu Altlasten gemäß § 3 Abs. 2

BauGB in der Zeit 15. Februar 2011 bis einschließlich 15. März 2011 öffentlich ausgelegen. Dabei wurde auf die Behandlung nicht fristgemäß abgegebener Stellungnahmen sowie auf § 47 VwGO hingewiesen. Darüber hinaus wurde durch Anzeige am 11. März 2011 in den Berliner Tageszeitungen „Berliner Zeitung“, „Der Tagesspiegel“ und „Berliner Morgenpost“ auf die öffentliche Auslegung hingewiesen. Behörden und Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung und damit auch von den Änderungen informiert worden.

Es wurden drei schriftliche Stellungnahmen abgegeben. Die vorgebrachten Äußerungen betrafen im Wesentlichen die folgenden Themen:

- a) Geplante Straße dient ausschließlich den wirtschaftlichen Interessen des Landes
- b) Infragestellung der Erforderlichkeit und der positiven Auswirkungen einer öffentlichen Straße
- c) (Altlasten-)Sanierung auch ohne Straßenbau möglich
- d) Bedenken wegen Wertsteigerungen durch eine öffentliche Straße bzw. Heranziehung zur Mitfinanzierung der Straße
- e) Wesentliche Belange des Umwelt- und Naturschutzes: Altlastenproblematik, mangelnde Versickerungsfähigkeit aufgrund hoher Grundwasserempfindlichkeit, Infragestellung der Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung
- f) Umliegende sensible Nutzungen (LSG/NSG, Wohngebiet, Kindertagesstätte)
- g) Allgemeine Infragestellung der Sammelausgleichsmaßnahme zur Kompensation der Eingriffe im gesamten Entwicklungsbereich
- h) Mangelnde Berücksichtigung des naturschutzrechtlichen Vermeidungs- bzw. Minimierungsgebots
- i) Fehlende Berücksichtigung aller Abwägungsbelange (§1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung)
- j) Mangelnde Beachtung der Interessen und bisher getätigten Investitionen angrenzender Privateigentümer
- k) Einspruch gegen den Bebauungsplan XV-53a-1 sowie den gesamten Bebauungsplan XV-53a

Abwägung:

- zu a) Der Bau einer öffentlichen Straße dient insoweit den wirtschaftlichen Interessen des Landes, dass die angrenzenden Flächen - kleinteilig bzw. als Parzellen - nur veräußert und entwickelt werden können, wenn eine öffentliche Erschließung besteht. Die Aufrechterhaltung des derzeitigen Zustands der Flächen steht einer mittel- bis langfristigen Etablierung als Gewerbestandort entgegen.

zu b) Mit der vorliegenden Planung werden zum einen die Voraussetzungen zur erforderlichen Beseitigung eines bestehenden städtebaulichen Missstands (Boden- und Grundwasserverunreinigungen, maroder Gebäudebestand) auf den an das Plangebiet angrenzenden Flächen geschaffen. Zum anderen dient die Herstellung einer öffentlichen Erschließungsstraße der Aufwertung und der Verbesserung der Vermarktungschancen der umliegenden Flächen, d.h. der positiven Entwicklung des gesamten Gewerbeareals und somit auch den anliegenden Privateigentümern.

zu c) Die Sanierung der Flächen ohne den Bau einer öffentlichen Erschließung wäre sowohl wirtschaftlich als auch unter Aspekten der Standortentwicklung nicht sinnvoll.

zu d) Die Aufwertung und die verbesserte Vermarktungsfähigkeit der umliegenden Flächen durch eine öffentliche Straße dient der positiven Entwicklung des gesamten Gewerbeareals und somit auch den anliegenden Privateigentümern.

Erschließungsbeiträge werden in städtebaulichen Entwicklungsbereichen gemäß § 154 Abs. 1 i.V.m. § 169 Abs. 1 Nr. 7 BauGB grundsätzlich nicht erhoben. Private Eigentümer, die von öffentlichen Infrastrukturmaßnahmen profitieren, sind jedoch zu einer - mindestens Teil- - Finanzierung verpflichtet. Die sich für angrenzende Eigentümer ergebende Bodenwerterhöhungen müssen daher in Form eines so genannten Ausgleichsbetrags an das Land Berlin abgeführt werden (vgl. Kap. II.6.7 der Begründung).

zu e) Die Beseitigung der vorhandenen Altlasten (Boden- und Grundwasserverunreinigungen) zählt zu den zentralen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung des Gewebestandortes. Mit der Überplanung und damit der Neuerschließung des Geländes wird als Teil der Gesamtentwicklung eine zielgerichtete Altlastensanierung auf den angrenzenden Flächen erfolgen.

Für die Straße ist der Einbau eines Regenwasserkanals vorgesehen. Das Niederschlagswasser soll versickert.

Grundsätzlich werden für alle Bebauungspläne im Entwicklungsbereich „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierungen erstellt; die Möglichkeiten eines Ausgleichs im Geltungsbereich werden geprüft und ggf. umgesetzt. Der Ausgleich des aus dem Bau von Straßen resultierenden Eingriffs innerhalb des Entwicklungsbereichs „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ erfolgt im Rahmen der regelmäßig fortgeschriebene Gesamtausgleichskonzeption (vgl. Kap. II.4 der Begründung) für den Entwicklungsbereich.

Die mit der Planung verbundenen Eingriffe wurden bereits bilanziert und ausgeglichen (siehe hierzu 3.9 zum Eingriff durch den Bau von Straßen innerhalb des Entwicklungsbereichs).

zu f) Der Geltungsbereich liegt inmitten eines Gewerbegebiets; er grenzt an keine der genannten schutzwürdigen Nutzungen unmittelbar an. Im Gebiet ist eine private

gewerbliche, aber zum Teil marode, Verkehrserschließung bereits vorhanden. Da die zukünftige öffentliche Straße auch nur einer sehr begrenzten Zahl von Anliegern dienen wird, ist nicht von einer erhöhten Belastung durch Abgas und Lärm auszugehen. Grundsätzlich wurden die aus den Festsetzungen des Bebauungsplans resultierenden möglichen Umweltauswirkungen im Rahmen des Umweltberichts geprüft.

- zu g) Die Konzeption für die Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ sah von Anfang an einen zentralen Landschaftspark vor, der von einer städtischen Bebauung eingefasst werden sollte. Diese Konzeption ist unverändert. Die Gesamtbewertung des ökologischen Eingriffs in Natur und Landschaft sowie die Ausgleichskonzeption wurde regelmäßig fortgeschrieben, um zu prüfen, ob die Eingriffe in der Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ ausgeglichen werden können. Dies wurde bestätigt. Dieser Sachverhalt wird in den Abwägungen der Einwendungen immer wieder erläutert und ist somit Bestandteil der Begründung.
- zu h) Die Wiederbelebung des ehemaligen Gewerbe- und Industriestandorts Johannisthal entspricht den Zielen des § 1a BauGB, da hier die Kriterien des Abs. 2 greifen (Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung, Innenentwicklung). Die vorliegende Planung hat die planungsrechtliche Sicherung einer Straßenverkehrsfläche innerhalb eines bestehenden Gewerbegebiets zum Ziel. Die Straßenbreite und die Fußwege und damit auch die Bodenversiegelungen werden auf das notwendige Maß reduziert. Dem Naturschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsgebot wurde somit gefolgt.
- zu i) Alle Abwägungsbelange gemäß §§ 1 und 1a BauGB wurden in der Planung ermittelt, bewertet und gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Alle bekannten Belange sind in das Verfahren eingegangen und mit der Planung in Einklang gebracht; eine Darstellung dazu findet sich in Kapitel II.4.7 der Begründung. Eine mangelhafte Beachtung der Belange ist demnach nicht gegeben.
- zu j) Die angrenzenden Privatgrundstücke sind nicht in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-53a-1 einbezogen. Sie bleiben gemäß dem Bebauungsplan XV-53a festgesetzte Gewerbegebiete mit den entsprechenden Entwicklungspotentialen. Da die bestehenden rechtverbindlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung der umliegenden Flächen durch den vorliegenden Bebauungsplan keine Änderung erfahren, bleiben die Investitions- und Bauvorhaben anliegender Privateigentümer von der Planung unberührt.
Grundsätzlich sind die privaten Belange als Teil der einzustellenden Abwägungsbelange gemäß § 1 BauGB in der Planung berücksichtigt worden.
- zu k) Dem Einspruch kann nicht gefolgt werden. Zur Auswertung der vorgebrachten Bedenken bzgl. des Bebauungsplans XV-53a-1 s.o..

Der Widerspruch gegen den Bebauungsplan XV-53a-1 betrifft nicht die Inhalte des offengelegten Bebauungsplans XV-53a-1 und ist somit nicht abwägungsrelevant. Der

Bebauungsplan XV-53a ist seit dem 26. Juni 2006 festgesetzt und sichert das ehemalige MGB-Grundstück als Gewerbegebiet. Aus der Stellungnahme wird nicht ersichtlich, worauf sich die Ablehnung bezieht.

Das Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit hat grundsätzlich keine Auswirkungen auf die Inhalte der Planung.

In Folge der Abwägung ergeben sich keine Änderungen der Planzeichnung. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde hinsichtlich der vorgebrachten Hinweise redaktionell ergänzt.

IV. 7. Abgeordnetenhauszustimmung

Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat dem Entwurf des Bebauungsplans am 9. Juni 2011 zugestimmt und damit auch das Ergebnis der Interessenabwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gebilligt.

SenStadtUm

RECHTSGRUNDLAGEN

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

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

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

Berlin, den 1. Oktober 2012

Michael M ü l l e r

Senator für Stadtentwicklung und Umwelt

SenStadtUm

V E R O R D N U N G

über die Festsetzung des Bebauungsplans XV-53a-1 im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Johannisthal

Vom 1. Oktober 2012

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

§ 1

Der Bebauungsplan XV-53a-1 vom 31. Januar 2011 für eine Teilfläche des städtebaulichen Entwicklungsbereiches „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ des Grundstückes Segelfliegerdamm 67 im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Johannisthal, wird festgesetzt. Er ändert teilweise den durch Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans XV-53a im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Johannisthal, vom 26. Juni 2006 (GVBl. 2006, S. 771) festgesetzten Bebauungsplan.

§ 2

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

§ 3

Auf die Vorschriften über

1. die Geltendmachung und die Herbeiführung der Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuchs) und

2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung (§ 44 Abs. 4 des Baugesetzbuchs)

wird hingewiesen.

§ 4

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

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

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

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

§ 5

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

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG nach § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan 3-16

Der Bebauungsplan setzt ausschließlich eine ca. 180,0 m und 13,50 m breite öffentliche Straßenverkehrsfläche fest. Dabei überplant er den festgesetzten Bebauungsplan XV-53a der hier die Ausweisung Gewerbegebiet vorsah. Mit dieser öffentlichen Straße werden die angrenzenden Gewerbeflächen im Bebauungsplan XV-53a besser verkehrlich erschlossen.

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

Da ein festgesetztes Gewerbegebiet überplant wird, kommt es durch die Festsetzungen zu Eingriffstatbeständen, die über das planungsrechtlich zulässige Maß hinausgehen. Der Anteil der überbaubaren Fläche erhöht sich um rund 555 m².

Bei der neuen Erschließungsanlage handelt es sich um das Erschließungsprojekt E 7138. Für dieses Projekt wurden Ausgleichskosten in Höhe von ca. 38.000 € ermittelt. Durch die Ausgleichsabgabe zur Herstellung der dezentralen Ausgleichsmaßnahmen wie kleine Parks, Plätze und Promenaden werden die Eingriffe in Natur und Landschaft im Bereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme kompensiert.

Berlin, den 1. Oktober 2012

Michael Müller

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt