

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

zum Bebauungsplan

XV-53a

für eine Teilfläche des städtebaulichen Entwicklungsbereichs Berlin-Johannisthal/Adlershof zwischen Segelfliegerdamm, Landschaftsschutzgebiet „ehemaliges Flugfeld Johannisthal“ und Straße am Flugfeld sowie für einen Abschnitt der Straße am Flugfeld und deren Verbreiterung im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Johannisthal

Endfassung zur Festsetzung (Rechtsverordnung) am 26. Juni 2006

Anlage:

Rechtsverordnung veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt Berlin Nr. 27 vom 15.07.2006, S. 771

Inhaltsübersicht

I. Planungsgegenstand

- I.1. Veranlassung und Erforderlichkeit
- I.2. Plangebiet
- I.3. Eigentumsverhältnisses
- I.4. Nutzung und Bebauung
- I.5. Vegetation
- I.6. Erschließung
- I.7. Altlasten
- I.8. Planungsrechtliche Ausgangssituation
- I.9. Trinkwasserschutzzone

II. Planinhalt

- II.1. Entwicklung der Planungsüberlegungen
- II.2. Intension des Plans
- II.3. Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen
 - II.3.1 Gewerbegebiet
 - II.3.2 Allgemeines Wohngebiet
 - II.3.3 Fläche für den Gemeinbedarf – Kindertagesstätte -
 - II.3.4 Baugrenzen/ nicht überbaubare Grundstücksflächen
 - II.3.5 Gestaltung von Einfriedungen und Dächern
 - II.3.6 Straßenverkehrsflächen
 - II.3.7 Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - II.3.8 Öffentliche Parkanlage/öffentlicher Kinderspielplatz
 - II.3.9. Sonstige Grünfestsetzungen
 - II.3.10. Regenwasserversickerung
 - II.3.11. Immissionsschutzfestsetzung
- II.4. Hinweise

III. Auswirkung des Bebauungsplans

- III.1. Eingriffe in Natur und Landschaft
 - III.1.1. Eingriffe in den Naturhaushalt
 - III.1.2. Sammelausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs

III.2. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

III.3 Sonstige Auswirkungen

IV. Verfahren

Pflanzenliste zum Bebauungsplan XV-53a

Rechtsgrundlagen

SenStadtUm

I. Planungsgegenstand

I.1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Der Senat von Berlin hat am 25. Oktober 1994 die Verordnung über die förmliche Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs einschließlich zweier Anpassungsgebiete zur Entwicklungsmaßnahme Berlin-Johannisthal/Adlershof beschlossen.

Auf Grund der §§ 165 bis 171 des Baugesetzbuchs (BauGB) wird im Bezirk Treptow-Köpenick, in den Ortsteilen Adlershof und Johannisthal, eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchgeführt, um das Gebiet entsprechend seiner besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung Berlins einer neuen Entwicklung zuzuführen. Der Bebauungsplan XV-53a ist Teil der Entwicklungsmaßnahme. Sein Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 29 ha.

Die Erforderlichkeit der umfassenden Neuordnung der vorhandenen Industrie- und Forschungsareale und der Wiedernutzbarkeit der Brachflächen resultiert aus dem im Land Berlin vorliegenden Bedarf an Arbeitsstätten, insbesondere in Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft sowie aus der inzwischen sehr differenzierten Wohnflächen- bzw. Grundstücksnachfrage und dem Grundsatz des Flächenrecycling. Damit verbunden ist der erforderliche Ausbau einer leistungsfähigen technischen und verkehrstechnischen Infrastruktur.

Im Rahmen der Überprüfung der Entwicklungsziele insbesondere im Zuge der Umsteuerung sind die Flächen-Nutzungs-Ziele und die zulässigen baulichen Dichten sowie das darauf abgestimmte Erschließungskonzept mehrfach korrigiert bzw. geändert worden. Dies bedingt den langdauernden und komplizierten Planungsprozess.

Die Umsetzung der städtebaulichen Zielvorstellungen, d. h. die Sicherung des bestehenden und die Ansiedlung weiteren Gewerbes, die Bereitstellung von Wohnbauflächen für kleinteiligen Wohnungsbau in innenstadtnahen Wohnlagen sowie damit verbunden die Neuordnung der Baugrundstücke und deren Erschließung, sind nur auf der Grundlage eines qualifizierten Bebauungsplans möglich.

Ferner müssen nach § 166 Abs. 1 BauGB für einen städtebaulichen Entwicklungsbereich ohne Verzug Bebauungspläne aufgestellt werden.

I.2. Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich östlich des Segelfliegerdammes und der Straße am Flugplatz im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Johannisthal. Es umfasst das Gelände zwischen dem Landschaftspark (festgesetzter Bebauungsplan XV-68a) im Norden und im Osten, dem Grundstück südlich der Wolfgang-Harlan-Straße im Süden, der Straße am Flugplatz und dem Segelfliegerdamm im Westen. Der Segelfliegerdamm befindet sich nicht im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans.

An das Plangebiet schließt sich westlich der Straße am Flugplatz und nördlich der Stubenrauchstraße eine Bebauung mit Einfamilienhäusern und Lauben sowie mehrgeschossigen Plattenbauten (Wohnungsbau) südlich der Stubenrauch- und Winckelmannstraße an.

Die westlich vom Segelfliegerdamm gelegenen schmalen, west-ost-orientierten Grundstücke werden überwiegend gemischt genutzt. Entlang der Winckelmannstraße befinden sich Wohn- und Geschäftsgebäude, während die übrigen, zum Segelfliegerdamm orientierten Grundstücksteile zum größten Teil gewerblich genutzt werden.

Im Osten grenzt das Plangebiet an den weitgehend realisierten Landschaftspark „Natur- und Landschaftspark ehemaliges Flugfeld Johannisthal“ an. Im Norden befindet sich eine ungedeckte Sportanlage am Segelfliegerdamm, die durch den Bezirk Treptow-Köpenick für Schul- und Vereinssport genutzt wird. Der Sportanlage wurde 2005 umfangreich saniert. Die Westfuge des Landschaftsparks wird in 2006 hergestellt.

Im westlichen Anschluss des Plangebietes befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-54b (Straßenverkehrsfläche zum Ausbau des Segelfliegerdamms), im Süden des Bebauungsplanentwurfs XV-53b (Wohngebiete), im Norden des Bebauungsplans XV-68a-1 (Westfuge) und im Osten des Bebauungsplans XV-68a (Landschaftspark).

I.3. Eigentumsverhältnisse

Die gewerblich genutzten Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich in Privateigentum. Darüber hinaus sind eine Vielzahl der parzellierten Grundstücke in den allgemeinen Wohngebieten an Einzeleigentümer bereits veräußert worden. Die Umschreibung im Grundbuch ist teilweise jedoch noch nicht erfolgt. Alle übrigen Flächen und auch die öffentlichen Straßenverkehrsflächen befinden sich im Eigentum des Landes Berlin.

I.4. Nutzung und Bebauung

Bis 1989 war das Plangebiet (Industriegebiet Segelfliegerdamm) nutzungsstrukturell in einen intensiv genutzten Industrie- und Medienbereich im Norden sowie sonstige gewerbliche Nutzungen im Süden untergliedert. Nach dem Fall der Mauer wurden Teile der hier angesiedelten DEFA Synchron (Deutsche Film-AG) und der Studioteknik des Deutschen Fernsehfunks (DFF) sowie Teile der medizinischen Geräteproduktion stillgelegt bzw. von anderen Betreibern in geringem Umfang weiter genutzt.

Frei gewordene Betriebsflächen auf dem im nördlichen Teil des Plangebietes liegenden Gelände der Medizinischen Geräte GmbH Berlin (MGB) werden gegenwärtig an neue Betriebe vergeben und vorhandene Gebäude werden einer neuen Nutzung zugeführt, wie die ehemalige „Schoenwerkhalle“, die nunmehr für einen Glasereibetrieb genutzt wird.

Auf dem südlich daran angrenzenden Gelände der Johannisthal Synchron GmbH, ehemals DEFA Synchron, werden Gebäude für Synchronisationszwecke genutzt. Die Gebäude sind vollständig modernisiert. Die südlich gelegenen Gewerbeflächen zwischen Melli-Beese-Straße und Straße am Flugplatz werden nicht mehr intensiv genutzt.

Westlich der Melli-Beese-Straße und nördlich der Walther-Huth-Straße befindet sich ein gegenwärtig noch genutztes Regenwasserrückhaltebecken sowie eine Fernwärmestation der Blockheizkraftwerks- Träger- und Betreibergesellschaft mbH Berlin (BTB), die noch in Betrieb ist. Das Regenwasserrückhaltebecken soll zurückgebaut werden, wenn der Regenwasserkanal in der Melli-Beese-Straße hergestellt worden ist.

Auf den parzellierten Grundstücken östlich der Melli-Beese-Straße wird eine Wohnbebauung entsprechend den Zielen des Bebauungsplans mit überwiegend Einfamilien- und Doppelhäusern realisiert. Mehr als 110 Häuser sind bereits errichtet worden

I.5. Vegetation

Die noch gewerblich genutzten Flächen werden von einem hohen Anteil versiegelter Flächen und nur wenigen gärtnerisch angelegten Freiflächen geprägt. Anordnung und Zustand der Außenanlagen hinterlassen einen überwiegend ungeordneten Eindruck.

Ein besonderes Bau- und Freiraumensemble befindet sich auf dem Johannisthal Synchron Gelände. Hier hat sich ein gut ausgeprägter Parkbaumbestand (überwiegend einheimische Arten) entwickelt. Eine Besonderheit stellt eine Lindenallee entlang des Hauptweges der Anlage dar. Zwei lang gestreckte Gebäude fassen auf der Nord- und Ostseite den gärtnerisch gestalteten Blockinnenbereich.

Der übrige vorhandene Baumbestand im Gebiet ist weitgehend durch die Baumschutzverordnung Berlin geschützt und konzentriert sich im Wesentlichen auf die bereits bebauten Bereiche. So befinden sich im Gewerbegebiet zwei Gruppen von Pappeln, die eine klare Nord-Südausrichtung aufweisen. Daneben finden sich im Plangebiet - einzeln oder auch in Gruppen - überwiegend Birken und Robinien.

Der östliche Teil des Geltungsbereichs liegt auf Flächen des ehemaligen Flugfeldes, dessen besondere Wertigkeit für den Biotop- und Artenschutz durch die Großflächigkeit zusammenhängender Trockenrasen und das Vorkommen seltener Arten der Fauna und Flora bestimmt wird. Entsprechend der Bewertung und Abgrenzung des Landesbeauftragten für Naturschutz Berlin fällt der Großteil der dort vorkommenden Trockenrasen, Halbtrockenrasen und ruderalisierten Wiesen unter den Schutzstatus nach § 26a NatSchG Bln. Die geschützten Biotope innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XV-53a nehmen eine Fläche von ca. 3,6 ha ein.

I.6. Erschließung

Öffentliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt gegenwärtig über den Segelfliegerdamm, die Stubenrauchstraße, die Winckelmannstraße und die Straße am Flugplatz. Der Ausbau des Segelfliegerdammes ist bis auf den Knotenpunkt Groß-Berliner Damm abgeschlossen. Ferner sind die Straße am Flugplatz, die Melli-Beese-Straße zwischen Walther-Huth-Straße und Wolfgang-Harlan-Straße, die Walther-Huth-Straße, die Hanuschkestraße einschließlich ihrer Platzaufweitung hergestellt und dem Verkehr übergeben worden. Die übrigen Straßenabschnitte befinden sich im Bau.

Die interne Erschließung der Gewerbegebiete erfolgt über Privatstraßen und -wege.

ÖPNV

Auf dem Eisenhutweg und dem Sterndamm verkehrt eine Buslinie (160), die das Plangebiet mit dem S-Bahnhof Schöneweide und dem S- und Fernbahnhof Schönefeld verbindet. Eine weitere Buslinie befährt den Königsheideweg.

Darüber hinaus liegt das Plangebiet im fußläufigen Einzugsbereich von verschiedenen Buslinien (X 11, N66, 265 und 165) und zwei Straßenbahnlinien (27, 67) am Sterndamm und am Segelfliegerdamm.

Technische Infrastruktur

In der Ver- und Entsorgungsstruktur sind für die gegenwärtige Nutzung des Gebietes keine Engpässe zu erkennen. Vielmehr bieten die meisten der Ver- und Entsorgungsnetze noch Kapazitätsreserven in ihren Hauptleitungen.

Frischwasser

Die äußere Erschließung ist über die im Segelfliegerdamm verlaufende Hauptleitung DN 1000 sowie die im Segelfliegerdamm vorgesehene Trinkwasserleitung gesichert. Die Berohrung in den neu entstehenden und entstandenen Straßen erfolgt dem Bedarf entsprechend. Die Versorgung des Plangebietes ist damit auch zukünftig gesichert.

SenStadtUm

Entwässerung

Die Entwässerung im Plangebiet erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird zunächst über die zu planenden Kanäle im freien Gefälle dem Pumpwerk Johannisthal zugeführt, von dem das Schmutzwasser dann über Schmutzwasserkanäle zum Klärwerk Waßmannsdorf gepumpt wird.

Dem Regenwasser, das nicht im Plangebiet versickert wird, dient der Hauptsammler im Segelfliegerdamm als Vorfluter zu einer Regenwasseraufbereitungsanlage im Bereich der Stubenrauchstraße. Im Zuge des Ausbaus des Segelfliegerdamms wurde auch der Hauptsammler erneuert.

Niederschlagsentwässerung

Straßenwässer, die im Plangebiet nicht versickert werden dürfen, sind in die Regenwasseraufbereitungsanlage an der Stubenrauchstraße zu leiten. Die Regenentwässerung der Melli-Beese-Straße sowie der Walther-Huth-Straße (zwischen Melli-Beese-Straße und Segelflieger Damm) wird über Regenwasserkanäle erfolgen. Die Regenentwässerung der verkehrsberuhigten Bereiche der Walther-Huth-Straße, der Hanuschkestraße und der Wolfgang-Harlan-Straße erfolgt über Versickerungsmulden.

Für die privaten Baugrundstücke ist eine dezentrale Versickerung vorgesehen. Das vorhandene Regenwassersammelbecken im Bereich des GE 6 wird zukünftig aufgegeben. Die Ableitung von Regenwasser von den gewerblichen genutzten Grundstücken ist im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Regenwassernetzes in Abstimmung mit der Wasserbehörde möglich.

Fernwärme

Das Plangebiet wird durch das Heizkraftwerk der Blockheizkraftwerksträger- und Betreibergesellschaft mbH Berlin (BTB) an der Wededornstraße mit Fernwärme erschlossen. Es wurden 1995 unterirdisch Heißwasserleitungen als Ringschluss zum Heizkraftwerk Oberschöneweide verlegt (Straße am Flugplatz und Melli-Beese-Straße).

Elektrizität

Der Entwicklungsbereich und das Plangebiet werden vom Umspannwerk Moissistraße mit Elektrizität versorgt. Die Kapazitäten der Hauptversorgungsleitungen werden den zunehmenden Ansprüchen angepasst.

Gas

Die Gasversorgung des Entwicklungsbereichs erfolgt über eine neuere, auch für die zukünftigen Nutzungen ausreichend dimensionierte Hochdruckgasleitung. Die Hochdruckgasleitung (HD DN 800 St PN 10) führt im Sterndamm zur Ortsdruckregelanlage am Lindhorstweg. Von dort wird das auf erhöhten Niederdruck entspannte Gas ($P_a=50$ mbar) über das Niederdruck-Verteilungsnetz zur Straße am Flugplatz und zum Segelfliegerdamm transportiert.

I.7. Altlasten

Das gesamte Plangebiet des Bebauungsplans XV-53a ist im Bodenbelastungskataster erfasst. Es sind folgende Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen im Kataster verzeichnet:

7554, incl. 7555, Medizinischer Gerätebau, Segelfliegerdamm 67 und Segelfliegerdamm 67a
7548 anteilig, Flugplatz Nord, jetzt Landschaftspark .
7551, Johannisthal Synchron, Straße am Flugplatz 6a
7781, Dt. Rundfunk, Straße am Flugplatz 6
7550, Berlin Chemie, Straße am Flugplatz 6
6100 anteilig, Telekom, (Kabellagerplatz) Straße am Flugplatz

Das Plangebiet des Bebauungsplans XV-53a befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III B des Wasserwerkes Johannisthal. Von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wurden im Rahmen des Sanierungsgroßprojektes "Industriegebiet Spree" Ersterkundungen und Sanierungsmaßnahmen im Entwicklungsbereich durchgeführt.

Nachstehend wird die aktuelle Belastungssituation sowie der Stand der Sanierungsmaßnahmen auf den Verdachtsstandorten beschrieben:

Medizinische Gerätebau

Altlastennummer 7554 und 7555 (Teilfläche von MGB)

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.

Johannisthal Synchron

Altlastennummer 7551

Ausreichende Untersuchungen auf dem Grundstück Johannisthal Synchron ergaben lokale Bodenkontaminationen des ersten Bodenmeters durch Blei, Zink, Quecksilber und PAK. Grundwasserbelastungen konnten nicht festgestellt werden. Sanierungen wurden auf dem Gelände bislang nicht durchgeführt.

Flugplatz Nord

Altlastennummer 7548

Hier wurde im Jahre 2000 durch den Entwicklungsträger eine Baureifmachung des Geländes (Tiefenenttrümmerung und Bodensanierung) veranlasst. Die Sanierungsmaßnahmen sind inzwischen abgeschlossen. Der den Geltungsbereich betreffende anteilige Bereich der Katasterfläche konnte nach Durchführung geeigneter Maßnahmen vom Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten befreit werden.

Berlin Chemie

Altlastennummer 7550

Im Zuge der Ersterkundung wurden für die Liegenschaft Berlin Chemie lokale Bodenbelastungen durch PAK und Quecksilber registriert, die an den ersten Bodenmeter

gebunden sind. Die festgestellten geringen Grundwasserkontaminationen durch Schwermetalle (Cadmium, Chrom, Kupfer und Nickel) sowie Benzol und Vinylchlorid sind durch Fremdstörer bedingt. Sie stellen keine Gefahr dar. Sanierungen wurden bislang nicht durchgeführt.

Dt. Rundfunk

Altlastennummer 7781

Für das ehemalige Grundstück des Dt. Rundfunk, Straße am Flugplatz 6c, ergaben die Altlastenuntersuchungen punktuelle Bodenbelastungen. Das gesamte Grundstück wurde durch den Entwicklungsträger (Adlershof Projekt GmbH) in der Zwischenzeit baureif saniert. Nahezu die gesamte Fläche konnte daher nach Durchführung geeigneter Maßnahmen vom Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten befreit werden.

Telekom Kabellagerplatz

Altlastennummer 6100

Diese Fläche wurde vollständig beräumt. Der nördliche Teil der Katasterfläche, der innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt, konnte daher nach Durchführung geeigneter Maßnahmen vom Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten befreit werden.

Insgesamt wird das Plangebiet von dem Entwicklungsträger baureif entwickelt und vermarktet. Bei großen Flächen wird jedoch der Altlastenverdacht aufrechterhalten, da sie auch weiterhin als Altlastenverdachtsfläche eingestuft werden. Eine Gefahr geht von den noch vorhandenen Altlasten nicht mehr aus.

Bei einer sensiblen Nutzung wie Wohnungsbau und Kinderspielplätze ist die belastete Auffüllschicht vor einer Neubebauung zu beproben, falls zwischenzeitlich noch keine Sanierung stattgefunden hat.

Aufgrund der aus den bisherigen Erkundungsmaßnahmen in Johannisthal und Adlershof bekannten und flächendeckend vorhandenen und überwiegend schwach belasteten Auffüllschicht muss bei Baumaßnahmen, die mit Bodenaushub verbunden sind, prinzipiell mit Bodenbelastungen gerechnet werden.

I.8. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt zum großen Teil nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Nur der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Spielplatz“ liegt im Geltungsbereich des festgesetzten Bebauungsplan XV-68a. Planungsrechtlich sind die übrigen Teilflächen des ehemaligen Flugfeldes gemäß § 35 BauGB als Außenbereich und die noch gewerblich genutzten Flächen als nach § 34 BauGB zu beurteilender Innenbereich einzustufen.

Seit Festlegung als förmliche städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gilt darüber hinaus der Entwicklungsgenehmigungsvorbehalt gemäß § 169 Abs. 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 144 und § 145 BauGB. Demnach dürfen Vorhaben nicht die Durchführung der Entwicklungsmaßnahme unmöglich machen oder wesentlich erschweren bzw. den Zielen und Zwecken der Entwicklungsmaßnahme zuwiderlaufen.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 14. März 2006 (ABl. S. 1211) stellt das Plangebiet im westlichen Bereich als Gewerbefläche und im östlichen Bereich als Wohnbaufläche W 3 (Geschossflächenzahl - GFZ - bis 0,8) dar. Die Fläche des Landschafts- und Naturschutzgebietes „ehemaliges Flugfeld Johannisthal“, die sich im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans befindet, ist als Grünfläche dargestellt. Die Grenzen der Landschaftsschutzgebietsverordnung sind nachrichtlich übernommen. Der Segelfliegerdamm ist schließlich als überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwicklungsfähig.

Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm/Artenschutzprogramm 1994 stellt das Plangebiet als städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzung dar, für den der Erhalt und die Entwicklung typischer Elemente des Landschaftsbildes und die Beseitigung von Landschaftsbildschäden als Ziele gelten. Das Plangebiet liegt im Vorranggebiet Klimaschutz.

Bebauungsplan XV-54b

Der nordwestlich des Geltungsbereichs angrenzende Bebauungsplan XV-54b setzt die Straßenverkehrsfläche und damit auch die östliche Straßenbegrenzungslinie des Segelfliegerdammes fest. Der Bebauungsplan ist am 17. April 2001 festgesetzt worden.

Bebauungsplan XV-68a

Der östlich angrenzende Bebauungsplan XV-68a (Landschaftspark) trat am 18. Januar 2003 (GVBl. Nr.2 S.9) in Kraft. Die Flächen für den öffentlichen Spielplatz greifen in seinen Geltungsbereich ein. Der Bebauungsplan XV-53a ändert diesbezüglich den Bebauungsplan XV-68a.

Landschaftsschutzgebiet

In gleicher Weise östlich und nördlich angrenzend erstreckt sich das Landschaftsschutzgebiet, das durch „Verordnung zum Schutz der Landschaft des ehemaligen Flugfeldes Johannisthal und über das Naturschutzgebiet ehemaliges Flugfeld Johannisthal“ vom 25. Januar 2003 (GVBl. Nr. 3 S. 14) festgesetzt wurde.

Die Flächen für den öffentlichen Spielplatz liegen innerhalb der sogenannten Aktivbänder mit Kammern gemäß § 7 der Verordnung.

I.9. Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal/Altglienicke vom 31. August 1999 in der Trinkwasserschutzzone III B. Der Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes und einer dezentralen Regenentwässerung kommt daher besondere Bedeutung zu.

Der Katalog der verbotenen Handlungen und Maßnahmen ist in § 8 Abs.1 der Wasserschutzgebietsverordnung geregelt und umfasst 21 Unterpunkte. So ist beispielsweise

das Einleiten von Abwasser in den Untergrund verboten. Eine Ausnahme bildet die erwünschte Verregnung oder oberflächige Versickerung von schwach belastetem Niederschlagswasser über eine belebte Bodenschicht.

Die Harmonisierung der Schutz-Ziele der Wasserschutzverordnung mit den Zielen der beabsichtigten Entwicklung ist Zielsetzung dieses Plans. Die Ausweitung der Wohnflächen geringerer Dichte harmonisiert mit den Zielen des Trinkwasserschutzes.

1.10 Genehmigungen auf der Basis des § 125 Abs. 2 BauGB

Für den Bau der Erschließungsstraßen Walther-Huth-Straße, Melli-Beese-Straße, Hanuschkestraße, Wright-Allee und Wolfgang-Harlan-Straße wurde auf der Basis des § 125 Abs. 2 BauGB eine Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 4 bis 6 BauGB getroffen und eine planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung der Straßen geschaffen.

SenStadtUm

II. Planinhalt

II.1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Im September 1992 wurde durch den Senat von Berlin der Beginn von Voruntersuchungen zur förmlichen Festlegung des Gebietes Johannisthal/Adlershof als Entwicklungsbereich beschlossen. Die Planungsziele wurden in einem ersten Rahmenplan festgehalten.

Inmitten des Siedlungsgefüges im südöstlichen Siedlungsraum soll ein Stadtteil mit den stadttypischen Funktionen Arbeiten, Wohnen, Versorgung, Erholung sowie Wissenschaft und Forschung entstehen. Dieser muss sich an die umliegenden Ortsteile angliedern, um die eigene Tragfähigkeit und Vitalität durch den funktionalen und sozialen Austausch zu gewährleisten. Ziel der Entwicklungsmaßnahme ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnen, Arbeiten, Forschung, Lernen, Kommunikation und Erholung in einem neuen Stadtteil Berlins. Im westlichen und nördlichen Bereich orientiert sich die Konzeption der Entwicklungsmaßnahme an den bestehenden Wohn- und Gewerbegebieten des Ortsteiles Johannisthal.

Im Februar 1993 wurde für den größten Teil des Rahmenplangebietes beschlossen, die notwendigen Voruntersuchungen für die förmliche Festlegung eines oder mehrerer zweckmäßig abgegrenzter Teile als Entwicklungsbereiche durchzuführen und einen Entwicklungsträger einzusetzen. Die Ergebnisse dieser Voruntersuchungen vom Oktober 1993 und Januar 1994 belegten die Notwendigkeit für die Anwendung des Entwicklungsmaßnahmerechtes, um die Entwicklungsziele realisieren zu können.

Auf der Grundlage des 1992 als Ergebnis der Voruntersuchung erstellten Rahmenplanes und seines städtebaulichen Gesamtkonzeptes war dementsprechend für den Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-53a ein Bebauungs- bzw. Nutzungskonzept erarbeitet worden, das die Umsetzung der Entwicklungsmaßnahme gemäß Senatsbeschluss vom 25. Oktober 1994 zum Ziel hatte. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sollte bis zu Beginn des Jahres 2003 im Wesentlichen die Ansiedlung forschungs- und technologieorientierter Gewerbebetriebe ermöglicht werden.

Es wurde ein Entwicklungsträger im Sinne von § 167 BauGB bestellt und mit der Durchführung der Entwicklungsmaßnahme beauftragt. In einem kooperativen Gutachterverfahren wurde die erste Rahmenplanung modifiziert. Ergebnis war ein Entwicklungsplan, der seitdem fortgeschrieben und den aktuellen Anforderungen angepasst wurde.

Die Entwicklungsmaßnahme Berlin-Johannisthal/Adlershof liegt im südöstlichen Siedlungsraum Berlins in den Ortsteilen Johannisthal und Adlershof und grenzt im Nordosten und Osten an den S- und Fernbahndamm und das Adlergestell sowie im Süden an den Teltowkanal und die Ortsteile Altglienicke und Rudow.

Für die Grundstücke westlich des Segelfliegerdammes hatte der Senat von Berlin am 25. Oktober 1994 den Beginn von vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 170 BauGB beschlossen, um Beurteilungsgrundlagen für die förmliche Festlegung eines Anpassungsgebietes (A3) zu schaffen. Mit Beschluss vom 9. Juni 1998 entschied der Senat auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse, den Bereich nicht als Anpassungsgebiet festzulegen.

Am 13. September 1994 hat das Bezirksamt Treptow von Berlin die Aufstellung des Bebauungsplans XV-53, der Teil des am 25. Oktober 1994 durch den Senat von Berlin festgelegten Entwicklungsbereichs Johannisthal/Adlershof ist, beschlossen. Wegen der außergewöhnlichen stadtpolitischen Bedeutung des Verfahrens ist die Zuständigkeit für das Bebauungsplanverfahren am 20. Dezember 1994 auf die damalige Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen übergegangen.

Im Jahre 1997 wurde der Bebauungsplan XV-53 geteilt. Während im südlichen Bebauungsplan XV-53b vorrangig Wohnbauflächen entstehen sollten, sollten im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans XV-53a bis zu Beginn des Jahres 2000 im Wesentlichen die Ansiedlung forschungs- und technologieorientierter Gewerbebetriebe ermöglicht werden.

Gegenüber der planerischen Ausgangslage aus dem Beginn der 90er Jahre sind jedoch grundlegende gesellschaftliche und wirtschaftliche Veränderungen eingetreten, die es erfordern, dass die Planung hierauf reagiert.

Anfang der 90er Jahre prognostizierten Wohnungswirtschaftler und Wirtschaftsexperten bis zum Jahr 2010 einen Anstieg der Berliner Bevölkerung von ca. 3,4 Millionen auf bis zu 3,7 Millionen Einwohner und einen Bedarf an zusätzlichen Flächen für Handel, Büros und Dienstleistungen in einer Größenordnung von insgesamt 12,4 Millionen m² BGF. Um den daraus abgeleiteten erhöhten Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten zu decken, beschloss der Berliner Senat in den Jahren 1992 bis 1994 neben anderen Entwicklungsvorhaben die förmliche Festlegung der fünf städtebaulichen Entwicklungsbereiche Berlins. Auf diesen insgesamt ca. 950 ha großen Flächenarealen sollten in einem Zeitraum von 10 bis 12 Jahren rund 31.000 Wohnungen und 4,2 Millionen m² gewerblich zu nutzender Flächen erstellt werden. Trotz der in den letzten Jahren stark abnehmenden Bauaktivitäten wurden in den fünf Entwicklungsbereichen von Privaten bis heute ca. 6.500 Wohneinheiten sowie 950.000 m² Gewerbeflächen fertig gestellt. Allerdings wird die Bautätigkeit in der Zukunft aller Wahrscheinlichkeit nach weiter abnehmen und in einzelnen Bereichen möglicherweise ganz zum Erliegen kommen.

Grund hierfür ist, dass sich die stadtentwicklungspolitischen Rahmenbedingungen im Land Berlin seit Anfang der 90er Jahre diametral verändert haben.

Nach einem bis Mitte der 90er Jahre zu verzeichnenden Anstieg ist die Bevölkerung Berlins inzwischen wieder auf das Anfangsniveau von circa 3,4 Millionen Einwohner gesunken. Nach den aktuellen Prognosen wird die Bevölkerungszahl bis 2015 im besten Fall auf dem heutigen Niveau stagnieren.

Der Bedarf an Gewerbeflächen, insbesondere in peripheren Lagen stellt sich erheblich geringer dar als ursprünglich prognostiziert.

Die Folgen sind:

- Die Nachfrage nach Wohnungen im Geschosswohnungsbau ist bis auf innerstädtische Lagen zum Erliegen gekommen.
- Auf dem Wohnungsmarkt und im Büro- und Dienstleistungssektor sind Angebotsüberhänge mit hohen Leerstandsquoten zu verzeichnen.
- Die Bodenpreise sind erheblich gesunken.
- Die Erstellung von Wohn- und Büro-Dienstleistungsflächen konzentriert sich auf die Flächen des Planwerks Innenstadt bzw. andere hochwertige Innenstadtlagen.

Die anhaltende, auch für die kommenden Jahre prognostizierte Nachfrageschwäche auf dem Immobilienmarkt sowie die auf längere Sicht äußerst schwierige Haushaltslage Berlins machen eine radikale Umsteuerung der Entwicklungsmaßnahmen erforderlich. Eine wesentliche Grundlage des Umsteuerungsprozesses ist die Entscheidung, die aktive Verfolgung des seinerzeit vom Senat beschlossenen Entwicklungszieles „Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten“ aufzugeben.

Ein weiterer Schritt für eine möglichst schnelle Entlassung baulich nur schwer entwickelbarer Teilgebiete besteht darin, dass der Senat von seiner Absicht einer vollständigen baulichen Durchführung der Entwicklungsziele Abstand nimmt und beschließt, als Entwicklungsziel nur

noch die wichtigsten Elemente der angestrebten städtebaulichen Neuordnung zu definieren und zu sichern.

In Anbetracht des anhaltend hohen Leerstandes bei Wohnungen und Büroflächen fand eine grundlegende Überprüfung aller Entwicklungsziele statt. Ziel ist es, die weiteren Ausgaben und finanziellen Risiken für das Land so weit wie möglich zu begrenzen bzw. zu reduzieren.

Die Umsteuerung konzentriert sich u. a. auf folgende Themen:

- Reduzierung der Entwicklungskulisse
- Überprüfung der Entwicklungsziele und Überarbeitung der Rahmenplanungen
- Änderung der stadtplanerischen Vorgaben (Kosten- und Bedarfsrichtwerte)

Im Ergebnis soll für alle fünf Entwicklungsbereiche Klarheit darüber hergestellt sein,

welche Teilgebiete zur Erfüllung der zu verfolgenden Entwicklungsziele mit dem Instrumentarium des besonderen Städtebaurechts bis zu einem zeitnahen Abschluss der Entwicklungsmaßnahmen weiter zu entwickeln sind, welche Teilgebiete möglichst schnell aus dem Entwicklungsrecht zu entlassen sind, da sie zur Erfüllung der Entwicklungsziele nicht mehr benötigt werden; ihre weitere Entwicklung kann sich auf der Grundlage des allgemeinen Städtebaurechts vollziehen.

Es besteht nun die Aufgabe, die fünf Entwicklungsmaßnahmen zeitlich vorgezogen, d. h. spätestens bis Ende 2006 mit Aufhebungsverordnungen zu einem vorzeitigen Abschluss zu bringen. Das Jahr 2007 soll vorrangig zur Abrechnung der Maßnahmen durch die Entwicklungsträger dienen.

Der Rechnungshof hat in seiner "Untersuchung der Möglichkeiten eines sinnvollen Abschlusses einzelner Entwicklungsmaßnahmen oder ihrer Fortführung unter Minimierung der Belastungen für den Landeshaushalt" im Jahr 2000 vorgeschlagen, die Gewerbegebiete am Landschaftspark im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XV-53a in Wohngebiete zu ändern. Durch die im Vergleich zum Wohngebiet West geringere Tiefe, die damit verbundene günstigere innere Erschließung und die größere Distanz zur geplanten Autobahn, würden diese Baufelder im direkten Vergleich mit den Nachbarfeldern über weitere Standortvorteile verfügen. Sie wären damit für einen Wohnungsstandort prädestiniert. Außerdem besteht zwischen ihnen und dem Ortsteil Johannisthal eine enge räumliche Beziehung, an die die Entwicklung als Wohnbaufelder anknüpfen könnte.

Der Entwicklungsplan für Johannisthal/Adlershof, der die vorrangig geplanten Nutzungen für das Entwicklungsgebiet darstellt und u. a. eine Grundlage für die Festsetzungen der Bebauungspläne bildet, wurde mit Beschluss des Steuerungsausschusses der Entwicklungsmaßnahme Berlin-Johannisthal/Adlershof am 10.10.2000 dementsprechend geändert.

Im Zuge der Umsteuerung im Jahre 2003 sind die Flächen-Nutzungs-Ziele, die baulichen Dichten sowie das darauf abgestimmte Erschließungskonzept mehrfach korrigiert bzw. verändert worden.

Der Senat hat am 1. Juli 2003 den Bericht zum Stand der Umsteuerung der städtebaulichen Entwicklungsbereiche zustimmend zur Kenntnis genommen.

In der Folge wurde auch eine Überarbeitung der Erschließungskonzeption an die jetzt beabsichtigte Nutzungsstruktur erforderlich.

Im Ergebnis führt die Umsteuerung zu folgenden veränderten Grundzügen der Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-53a:

- Ausweitung der Wohngebiete in Richtung Norden insbesondere entlang dem Landschaftspark von ehemals weniger als einem Hektar auf jetzt mehr als zwölf Hektar,
- Veränderung der städtebaulichen Konzeption für die Wohnbauflächen und infolge dessen Reduzierung der Nutzungsmaße,
- Reduzierung der Gewerbeflächen und Erweiterung der Festsetzungen zur Berücksichtigung der heranrückenden Wohnbebauung,
- Veränderung der Erschließungskonzeption und damit Reduzierung der Straßenverkehrsflächen,
- Wegfall der Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung an der Straße am Flugplatz aber Festsetzung eines Teils des Erschließungssystems der Wohngebiete als solches,
- Wegfall einer Durchwegung im Gewerbegebiet zwischen der Straße am Flugplatz und der Melli-Beese-Straße zum Anschluss an die Hanuschkestraße,
- Wegfall der Einschränkung der Gewerbegebiete auf forschungs- und technologieorientierte Betriebe und der Mischgebiete,
- Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf (Kindertagesstätte),
- Festsetzung eines Kinderspielplatzes,
- Festsetzung von öffentlichen Parkanlagen.

Gegenüber dem Stand der erneuten öffentlichen Auslegung im Jahre 1999 hatte sich zunächst und teilweise ebenfalls infolge der Umsteuerung der Geltungsbereich geändert durch den Verzicht auf die Parkrandstraße West 1, die Einbeziehung von Flächen aus dem Landschaftspark, die geänderte Anbindung der zukünftigen Straße am Flugplatz, die Erweiterung um eine landeseigene Fläche südlich der Wolfgang-Harlan-Straße.

In der Folgezeit wurde der Geltungsbereich erneut mit Blick auf neu zu bildende Grundstücke des (ehemals) landeseigenen Grundstückes südlich der Wolfgang-Harlan-Straße so zugeschnitten, dass die neu gebildeten Grundstücke eindeutig jeweils dem Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-53a oder XV-53b zugeordnet werden können.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-53a sind seit Januar 2004 Grundstücksbildungen erfolgt, so dass die Planunterlage nicht mehr den letzten Stand widerspiegelt. Da der Prozess der Grundstücksbildungen fortlaufend bis zur Festsetzung des Plans auch weiterhin erfolgen wird, wird auf eine Ergänzung der Planunterlage verzichtet.

Über die Verschiebung der Anteile der Baugebiete bis 2004 und sonstiger Ausweisungen gibt die Flächenbilanz Änderungen in der folgenden Tabelle einen Überblick:

Flächenbilanz				
	XV-53a zur öffentlichen Auslegung 1999		XV-53a zur öffentlichen Auslegung Februar 2004	
	Fläche in ha	Anteil in %	Fläche in ha	Anteil in %
Geltungsbereich	29,25	100	29,69	100
Gewerbegebiete	20,65	70,5	13,33	44,93
Mischgebiete	0,66	2,3		
Allgemeine Wohngebiete	0,85	2,9	12,02	40,5
Kindertagesstätte			0,2	0,67
Straßenverkehrsflächen	6,68	22,8	2,52	8,5
Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,13	0,4	0,91	3,0
Öffentliche Grünflächen	0,31	1,1	0,72	2,4
davon Kinderspielplatz			3,10	0,6

II.2. Intention des Plans

Städtebauliches Ziel ist die Umsetzung der Entwicklungsmaßnahme gemäß Senatsbeschluss vom 25. Oktober 1994 und der durch Senatsbeschluss vom 1. Juli 2003 geänderten Entwicklungsziele der Umsteuerung.

Für den Bebauungsplan XV-53a ergibt sich daraus, dass durch die Anlage eines neuen und den unterschiedlichen Anforderungen der einzelnen Nutzungen angemessenen Erschließungsrasters bestehend aus Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung das bisher untergenutzte Gebiet erschlossen werden soll. Der daraus resultierende Grundstückszuschnitt ermöglicht eine städtebaulich geordnete Entwicklung auf den Baufeldern. Die weitere interne Erschließung der Baufelder durch Wege oder Privatstraßen bleibt den Bauherren oder Bauträgern überlassen. Sie werden nicht aus der Entwicklungsmaßnahme und damit auch nicht durch die öffentliche Hand finanziert.

Ferner sollen entlang der Parkanlage bis einschließlich einer Teilfläche westlich der Melli-Beese-Straße Wohnbauflächen für eine kleinteilige Wohnbebauung entwickelt werden. Zur Sicherung der sozialen Infrastruktur wird ein Standort für eine Kindertagesstätte vorgehalten. Die übrigen Bauflächen dienen der Sicherung und Entwicklung von Gewerbenutzungen.

Die im Bebauungsplan XV-53a festgesetzte öffentliche Grünfläche soll die im angrenzenden Bebauungsplan XV-68a festgesetzte Parkanlage ergänzen und einen öffentlichen Spielplatz verorten. Mit der Festsetzung von öffentlichem Straßenbegleitgrün im Verlauf der Platzaufweitung der Hanuschkestraße wird das Ziel verfolgt, dass der Straßenraum und die umgebenden Wohnbauflächen durch eine parkähnliche Grüngestaltung strukturiert und aufgewertet werden.

Schließlich berücksichtigt der Bebauungsplan Umweltbelange durch Regelungen für Begrünungsmaßnahmen von Freiflächen und Dächern, regelt den Erhalt von besonders wertvollen Bepflanzungen oder Baumgruppen.

Flächenbilanz XV-53a		
	Fläche in ha	Anteil in %
Geltungsbereich	29,18	100
Gewerbegebiete	13,33	45,68
Allgemeine Wohngebiete	11,58	39,7
Kindertagesstätte	0,2	0,69
Straßenverkehrsfläche	2,44	8,36
Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,91	3,1
Öffentliche Grünflächen	0,73	2,5
davon Kinderspielplatz	3,10	0,6

II.3. Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen

II.3.1 Gewerbegebiete

Gewerbegebiete sind ein wesentlicher Bestandteil des neuen Wissenschafts- und Wirtschaftsstandortes Berlin-Johannisthal/Adlershof und können entscheidend zu den gewünschten Synergieeffekten zwischen Wirtschaft, Hochschule, Forschung, Medien, Wohnen und Erholung im gesamten Entwicklungsbereich beitragen.

Im Bebauungsplan XV-53a werden entlang dem Segelfliegerdamm und der Straße am Flugplatz Gewerbegebiete festgesetzt. Die Abgrenzung dieser gewerblichen Bauflächen ergibt sich im Wesentlichen aus dem verbliebenen Bestand, der in seiner Größenordnung erhalten werden soll.

Art der Nutzung

Gegenüber der vorangegangenen Konzeption der Gewerbegebietsplanung im Bebauungsplanverfahren XV-53a (bis einschließlich zur zweiten öffentlichen Auslegung), im Gewerbegebiet speziell nur technologie- und forschungsorientierte Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe anzusiedeln zu wollen, ist im weiteren Verfahren eine grundlegende Korrektur erfolgt. Die erhofften Synergieeffekte zwischen Wissenschaft, Hochschule und Gewerbe sind für Teile der Gewerbegebiete in großer Nähe zu den Hochschul- und Forschungseinrichtungen eingetreten, insbesondere im Bereich des Wissenschafts- und Wirtschaftsstandortes Berlin Adlershof (WISTA). Diese Ausstrahlung der Hochschul- und Forschungseinrichtungen ist aber nicht für das gesamte Entwicklungsgebiet erkennbar.

Die Gewerbegebiete im Bebauungsplangebiet XV-53a liegen am westlichen Rand der Entwicklungsmaßnahme, sind von den Hochschuleinrichtungen durch den Landschaftspark getrennt und stärker mit den vorhandenen Mischnutzungen am Segelfliegerdamm verknüpft als mit den sich neu entfaltenden Technologiezentren östlich und westlich der Rudower Chaussee.

Von daher ist die zwingende Ausrichtung zukünftiger Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe auf neue Technologien oder Forschungseinrichtungen nicht mehr abwägungsgerecht. Stattdessen haben herkömmliche Gewerbebetriebe Interesse an einer Neuansiedlung dokumentiert. Um solche Ansiedlungen generell zu ermöglichen, damit den Belangen der Wirtschaft stärker zu entsprechen - wie dies auch im Rahmen der Trägerbeteiligung in der Stellungnahme seitens der Industrie- und Handwerkskammer geäußert worden waren - werden die vorgesehenen Gewerbegebiete GE 2 und GE 3 zukünftig keiner Eingrenzung auf technologie- und forschungsorientierte Betriebe mehr unterliegen. Mit der jetzt größeren Flexibilität der beabsichtigten Festsetzung ist die Ansiedlung von technologie- und forschungsorientierten Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe aber auch weiterhin möglich.

Vergnügungsstätten, die in einem Gewerbegebiet ausnahmsweise zugelassen werden können, bleiben innerhalb der Gewerbegebiete dieses Bebauungsplans mit Rücksicht auf die angrenzenden Wohngebiete ausgeschlossen (textliche Festsetzung Nr. 3). Neben dem Ziel- und Quellverkehr, die diese Nutzungen hervorrufen, sind es insbesondere Belästigungen in den Abend- und Nachtstunden, die für die Wohnbebauung ein erhebliches Konfliktpotential darstellen können. Für Vergnügungsstätten stehen im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-58bb (Sondergebiet und Gewerbegebiet am Eisenhutweg) ausreichend Flächen zur Verfügung. Hinsichtlich der Immissionen, die durch Vergnügungsstätten zu erwarten sind, sind die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-58bb geeigneter für diese störungsintensiven Nutzungen.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) und Nr.2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) BauNVO bleiben Bestandteil des Bebauungsplans.

In der Randzone des Gewerbegebietes, d.h. innerhalb der Teilflächen GE 1, GE 4 GE 5 und GE 6 sowie im GE 3 müssen zum Schutz der vorhandenen westlich angrenzenden Wohngebiete bzw. den östlich und südlich im Bebauungsplan vorgesehenen allgemeinen Wohngebieten sowie der geplanten Kindertagesstätte die zulässigen Nutzungen weiter eingeschränkt werden (textliche Festsetzung Nr. 2). Hier sollen nur das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe zulässig sein, die ihrem Störungsgrad gemäß auch in einem Mischgebiet genehmigungsfähig wären. Im GE 3 soll zudem die vorhandene störanfällige gewerbliche Nutzung (Johannisthal Synchron) vor Einflüssen bewahrt werden, die die ausgeübte Gewerbenutzung beeinträchtigen könnte. Schließlich werden mit dieser Festsetzung den im Rahmen der Trägerbeteiligung 2003 vorgebrachten Bedenken gegenüber entstehender Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Gewerbe mit planerischen Mitteln begegnet. Von den genannten Gewerbeflächen dürfen nämlich keine gesundheitsgefährdenden Stoffe oder Geräusche emittiert werden, die Nutzungen in den angrenzenden Gebieten einschließlich der Kindertagesstätte gefährden oder diese erheblich belästigen können.

Darüber hinaus sind die sonst im Gewerbegebiet allgemein zulässigen Lagerhäuser, Lagerplätze und Tankstellen, sofern kein Erfordernis für betriebseigene Zwecke besteht, im eingeschränkten Gewerbegebiet nicht zulässig, da sie auf Grund ihrer Bauweise, ihrer Großflächigkeit und Emissionen zu einer Beeinträchtigung des Wohnungsumfeldes führen. Zudem können diese Nutzungen zu hohen Immissionsbelastungen durch gebietsfremden Individualverkehr führen. Die Lärmbeeinträchtigungen, die durch einen verstärkten LKW-Verkehr ausgelöst werden, können ebenfalls zu einer erheblichen Beeinträchtigung der angrenzenden Wohngebiete führen.

Mit dieser Gliederung der Gewerbegebiete sowie dem Ausschluss zur Verwendung bestimmter Stoffe (textliche Festsetzung Nr. 18) kann sichergestellt werden, dass verträgliche Nutzungen aneinander grenzen und gesunde Wohnverhältnisse ermöglicht werden. Trotz der Gliederung des Gewerbegebietes bleibt dessen Zweckbestimmung gewahrt, denn es erhält nicht den Charakter eines Mischgebietes. Mischgebiete dienen sowohl dem Wohnen als auch der Unterbringung von bestimmten Gewerbebetrieben. Mit Ausnahme der privilegierten Betriebswohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr.1 BauNVO sind im Gewerbegebiet jedoch keine Wohnungen zulässig.

Die Gebietstypik des Gewerbegebietes bleibt gewahrt, da es sich bei den Gewerbegebieten im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-53a im Verhältnis zu den Gewerbegebieten innerhalb der Entwicklungsmaßnahme insgesamt nur um Teilflächen handelt und Gewerbegebiete an anderer Stelle im Entwicklungsbereich anderen oder keinen Einschränkungen unterliegen (z.B.: im Bebauungsplan XV-58bb und am Groß-Berliner Damm).

Über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus kann die Qualität der anzusiedelnden Gewerbebetriebe über ein dementsprechendes Flächenmanagement und Grundstücksverträge im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme beeinflusst werden.

Maß der Nutzung

Das zulässige Maß der Nutzung in den Gewerbegebieten wird durch eine Grundflächenzahl von 0,6 und einer GFZ von 1,6 festgesetzt. Beide Nutzungsmaße liegen unterhalb der Höchst-

grenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO.

Eine Besonderheit im Hinblick auf das Nutzungsmaß stellt die Festsetzung im GE 5 (GFZ 2,4) dar. Das gegenüber den übrigen GFZ-Werten im Planungsgebiet erhöhte Nutzungsmaß auf einer Fläche von weniger als 700 m² Größe ist erforderlich, um die Ecksituation im Bereich Straße am Flugplatz/Segelfliegerdamm in der städtebaulich gewünschten Dimension (bis zu 15 m Höhe) ausprägen zu können.

Die zulässige Grundflächenzahl von 0,6 kann aufgrund der textlichen Festsetzung Nr. 4 durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen etc.) nur um bis zu 20 vom Hundert überschritten werden.

Diese Einschränkung des Spielraumes zur Überschreitung der zulässigen GRZ von 50 vom Hundert auf 20 vom Hundert ist eine Voraussetzung für die Umsetzung der Entwässerungskonzeption (Anlage von ausreichenden Versickerungsflächen). Einschließlich der zulässigen Überschreitung ist maximal eine GRZ von 0,72 realisierbar.

Nach der Bauordnung für Berlin müssen Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche nicht mitgerechnet werden. Dies kann zu einer erheblichen - nicht gewollten - Überschreitung der Nutzungsdichte führen, die den Stellplatzbedarf im Straßenland und das Verkehrsaufkommen erhöht. Um diese negativen Auswirkungen – auch für die benachbarten Wohngebiete – zu verhindern, sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche mitzurechnen (textliche Festsetzung Nr. 5). Um im Einzelfall jedoch eine Überschreitung in untergeordneter Größenordnung zu ermöglichen, wird jedoch ein Spielraum von 10 % eingeräumt, der insbesondere für kleinere Grundstücke in Betracht kommt, da hier das absolute Nutzungsmaß nicht durch Ausgleich auf anderen Grundstücksteilen erhöht werden kann.

Gebäudehöhen

Die Festsetzung von Oberkanten in den Gewerbegebieten steht im Zusammenhang mit der Festsetzung von Flachdächern als einheitliches Gestaltungselement. Die Höhe der Oberkanten wird - unterschiedlichen Bedürfnissen entsprechend - jedoch differenziert festgesetzt. In den Randbereichen wie entlang des Segelfliegerdammes - mit Ausnahme des Bereiches entlang der Baugrenze im Bogen -, der Straße am Flugplatz und parallel zur Melli-Beese-Straße wird mit Rücksicht auf die gegenüberliegende vorhandene Wohnbebauung bzw. geplante Wohngebietsausweisung eine Oberkante von 11 m über Gehweg festgesetzt werden. Im übrigen Gewerbegebiet ist eine Regelhöhe von 15 m über Gehweg - der Regelhöhenentwicklung der übrigen Gewerbegebiete innerhalb der Entwicklungsmaßnahme entsprechend - vorgesehen. Die Reduzierung der Gebäudehöhe auf 11 m über Gehweg resultiert u. a. auch aus den im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen. Die ursprünglich städtebaulich vorgesehene deutliche bauliche Unterscheidung in der Höhenabwicklung zwischen Gewerbe und bestehendem Wohnen wird aufgegeben, der Übergang fließender gestaltet und dem vorhandenen und geplanten Siedlungscharakter stärker entsprochen.

Die festgesetzten Oberkanten dürfen nur im Ausnahmefall (textliche Festsetzung Nr. 9) durch Dachaufbauten überschritten werden, die in den Randbereichen zu bestehenden und geplanten Wohngebieten eine Höhe bis zu 2,5 m und im übrigen Gebiet bis zu 3,5 m haben dürfen. Die Wirkung von einzelnen Dachaufbauten ist anders als bei einem durchgängigen Geschoss zu beurteilen; so sollen keine Dachaufbauten genehmigt werden, bei denen der Eindruck eines Vollgeschosses entsteht, wie z.B. bei der Errichtung eines durchgehenden „Technikgeschosses“. Da es sich bei der Zulässigkeit von Dachaufbauten um einen Ausnahmetatbestand handelt, hat die Bauaufsicht die Möglichkeit, Anzahl und/oder Umfang der

einzelnen Dachaufbauten zu steuern. Eine Festlegung im Bebauungsplan ist nicht möglich, da die unterschiedlichen Erfordernisse nicht antizipiert werden können.

Für die Gewerbegebiete werden Dächer mit einer Dachneigung unter 15° festgesetzt (textliche Festsetzung Nr.10). Ein Großteil des Gebäudebestandes im Entwicklungsbereich zeichnet sich durch eine einheitliche Dachlandschaft in Form von Flachdächern aus.

Da ein großer Teil dieses Bestandes erhalten und in die Planung integriert werden soll, trägt diese Festsetzung zur Homogenisierung des städtebaulichen Erscheinungsbildes und zur Stärkung eines zusammenhängenden Siedlungscharakters bei. Darüber hinaus sichert sie auch die Möglichkeit zur Dachbegrünung.

II.3.2 Allgemeine Wohngebiete

Art der Nutzung

Im Bebauungsplan XV-53a werden entlang dem geplanten Landschaftspark allgemeine Wohngebiete in einer Größenordnung von annähernd 12 ha festgesetzt. Die Grundsatzentscheidung zur wesentlichen Vergrößerung der allgemeinen Wohngebiete statt der Festsetzung von Gewerbegebieten basiert auf folgenden grundlegenden Abwägungstatbeständen:

Mit der Anlage des Landschaftsparks hat das Land Berlin unter Einsatz erheblicher finanzieller Mittel eine Lagequalität geschaffen, die für eine hochwertige Nutzung in den angrenzenden Randbereichen ausgenutzt werden soll.

Eine gewerbliche Nutzung kann innerhalb des Entwicklungsgebietes in anderen, weniger attraktiven Lagen untergebracht werden. Hierfür werden planungsrechtliche Änderungen in weiteren Bebauungsplänen vorgenommen.

Das vergleichsweise engmaschige Erschließungsraster aus öffentlichen Verkehrsflächen ist für die Entwicklung von Wohnbauland in besonderer Weise geeignet.

Das Gebiet verfügt neben dem Landschaftspark über Standortqualitäten,

- die auf den geringen Störgrad der umliegenden Nutzungen, trotz des vorhandenen Gewerbes zurückzuführen sind,
- die die Anknüpfung an die vorhandene kleinteilige Wohnnutzung an der Straße am Flugplatz (weiter bis zum Autobahnanschluss) ermöglicht,
- die von der räumlich engen Beziehung zum Ortsteil Johannisthal insgesamt und der dort vorhandenen Infrastruktur profitieren.

Die Festsetzung von Wohngebieten nehmen auch in größerem Maße Rücksicht auf die vorhandene Siedlungsstruktur und Wohnnutzung, die sich bereits im Umfeld außerhalb des Bebauungsplangebietes XV-53a entwickelt hat. Den im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten diesbezüglichen Anregungen wird somit nunmehr stärker entsprochen und die vorausgegangene Abwägung zugunsten der vermehrten kleinteiligen Wohnungsentwicklung geändert.

Die Ausweitung der allgemeinen Wohngebiete von weniger als einem auf mehr als zwölf Hektar ist zudem auch auf den Wegfall der Parkrandstraße, die Umwandlung von geplanter Straßenverkehrsfläche in Baufläche sowie die Einbeziehung von Teilen der landeseigenen Flächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-53a, die zuvor im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-53b lagen, zurückzuführen.

Mit Ausnahme der textlichen Festsetzung Nr. 1 besteht kein Erfordernis für eine weitere Gliederung der Wohngebiete, da auch die sonstigen Nutzungen gemäß § 4 BauNVO im

Plangebiet möglich sein sollen. Städtebauliches Ziel ist somit eine Durchmischung mit allen im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen. Das Wohngebiet soll nicht den Schutzstatus eines reinen Wohngebietes erhalten.

Die Sportanlage im nördlich angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-68a-1 wurde 2005 grundlegend saniert. Sie besteht aus einem Großspielfeld mit Trainingsbeleuchtungsanlage und einem Jugendspielfeld. Die Sportanlage, die sich 50 m nördlich vom Wohngebiet WA 5 befindet, machte eine Überprüfung der daraus resultierenden Immissionsbelastungen für das Wohngebiet auf der Basis der 18. BImSchV erforderlich. Die vorgenommene gutachterliche Untersuchung der zuständigen Abteilung des Plangebers ist zu folgendem Ergebnis gekommen:

Lärm

Für die Berechnungen der Schallausbreitung im Freien gem. VDI 2714 wurden für die Spielfelder folgende Flächenschallleistungspegel angesetzt:

Großspielfeld	L_{WA}	=	104 dB
Jugendspielfeld	L_{WA}	=	100 dB

Die Prüfung ergab, dass eine Nutzung innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten problemlos erscheint.

Licht

Als Bewertungsgrundlage für Lichtimmissionen wurden die „Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ durch den LAI (Länderausschuss für Immissionsschutz) verwendet, die zwar keinen Gesetzescharakter haben und sind auch keine bindende Verwaltungsvorschrift sind, aber der LAI empfiehlt jedoch den Ländern die in der Sitzung vom Mai 2000 verabschiedete Fassung als Beurteilungsgrundlage heranzuziehen.

Wird die Trainingsbeleuchtungsanlage nach dem heutigen Stand der Technik errichtet, d. h. asymmetrische Planflächenstrahler mit senkrecht nach unten gerichteter Abstrahlrichtung, so ist nicht zu erwarten, dass die Grenzwerte sowohl im GE-Gebiet als auch im WA-Gebiet erreicht, bzw. überschritten werden.“

Nach dieser gutachterlichen Einschätzung sind somit keine Einschränkungen für den Sportbetrieb erkennbar, da die zulässigen Pegelwerte und die Grenzwerte hinsichtlich der Lichtimmissionen eingehalten werden. Eine planungsrechtliche Vorsorge zur Konfliktvermeidung ist folglich nicht erforderlich.

Durch textliche Festsetzung Nr. 1 wird geregelt, dass Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zugelassen werden können, im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-53a unzulässig sind. Gartenbaubetriebe entsprechen auf Grund ihres hohen Flächenbedarfs nicht den Zielen für dieses Wohngebiet, insbesondere einer kleinteiligen Baustruktur. Tankstellen werden auf Grund der erhöhten Verkehrsbelastung und der zu erwartenden Immissionsbelastungen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete ausgeschlossen.

Maß der Nutzung

Vorgesehen ist neben der Errichtung traditioneller Bauformen wie Einfamilienhäusern auch eine Mischung unterschiedlicher, teils experimenteller Wohnformen in sogenannten Baugruppen, die sich in vielfältiger Weise aus Reihen- oder Doppelhäusern oder sonstigen Haustypen zusammensetzen können. Mit diesem Grundkonzept ist auch verbunden, dass die Hausgruppen sich innerhalb eines Baufeldes um gemeinschaftlich genutzte Frei- und Erschließungsflächen gruppieren. Diese können als Privatstraßen oder -wege sowie als private Grünflächen

ausgebildet werden, die auf vertraglicher Basis oder durch die Eintragung gegenseitiger Baulasten gesichert werden können. Im Bebauungsplan werden hierfür keine Festsetzungen erfolgen. Dies gilt auch für die Unterbringung der Stellplätze, deren Anzahl und Anordnung den Absprachen in den verschiedenen Baugruppen überlassen werden soll.

Um eine spätere Realteilung nicht auszuschließen und weil bei der Vielfalt der gewünschten Bauformen kein städtebauliches Erfordernis für die Festsetzung einer Bauweise besteht, wird hierauf verzichtet.

Da sich die konkreten städtebaulichen und architektonischen Entwürfe einzelner Bauabschnitte erst in einem Entwicklungsstadium befinden, sollen die Festsetzungen zum Maß der Nutzung einheitlich für alle Baufelder sein und einen möglichst großen Spielraum eröffnen. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird deshalb durch eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,6 bzw. im WA 2, WA 4 und WA 5 von 0,7 begrenzt. Das zulässige Nutzungsmaß für die an den Landschaftspark angrenzenden allgemeinen Wohngebiete WA 2, WA 4 und WA 5 ist etwas höher, als in den anderen Wohngebieten, da in diesen Bereichen die Grundstücke für Baugruppen und Bauträger vorgesehen sind, die auch Hausgruppen planen. Eine verdichtete Art der Bebauung ist geradezu erwünscht, um entlang des Landschaftsparks eine bauliche Kante ausbilden zu können.

Die Obergrenzen gemäß Baunutzungsverordnung werden nicht erreicht. Auf die Anrechnung von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen kann deshalb verzichtet werden. Es wird zudem eine größere Flexibilität ermöglicht.

Hingegen ist die textliche Festsetzung Nr. 4 zur Beschränkung der Überschreitung bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche wie im Gewerbegebiet anzuwenden, um auch in den allgemeinen Wohngebieten das Entwässerungskonzept nicht zu gefährden.

Gebäudehöhen

Da es sich bei den beschriebenen Wohnbautypen um eine gänzlich andere Bauform als bei den Gewerbegebäuden handelt und da die Geschosshöhen bei Wohngebäuden nur geringfügig abweichen, ist hier statt der Festsetzung von Oberkanten die Festsetzung von Geschossen adäquat. Mit der Festsetzung von maximal zwei zulässigen Vollgeschossen und damit einer generell niedrigen Bebauung wird die Kleinteiligkeit der neuen Siedlungsflächen unterstrichen.

In den allgemeinen Wohngebieten wird auch keine Regelung zur Ausbildung von Flachdächern und indirekt zur planungsrechtlichen Sicherung von Dachbegrünungsmaßnahmen aufgenommen, weil weder die Dachform noch ihre Nutzung vorgeschrieben werden. Die bislang vorgeschlagenen unterschiedlichsten Gebäudetypen schlagen z. B. auch energiesparende Bauweisen vor, die die Dachfläche für Solarenergiegewinnung nutzen. Dies soll durch den Bebauungsplan nicht unterbunden werden.

II.3.3 Fläche für den Gemeinbedarf – Kindertagesstätte -

Im Bebauungsplan XV-53a wird eine Fläche von 2000 m² für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte festgesetzt.

Die ehemalige Kindertagesstätte am Flugplatz 6a/Johannisthal Synchron musste aufgegeben werden, da sie dem Ausbau des Segelfliegerdammes im Wege stand. Das Gebäude der Kindertagesstätte ist abgerissen und der Segelfliegerdamm ist im Bereich des Bogens fertig gestellt. Mit der Verlagerung der Kindertagesstätte war die vertragliche Verpflichtung verbunden, bis zum 31.12.2005 eine genehmigte Bauplanungsunterlage (BPU) vorzulegen; andernfalls wäre die aus dem Vertrag resultierende Vertragsverpflichtung für Johannisthal Synchron die

Zahlung von 940.000 € (aufgrund aufgelaufener Zinsen inzwischen 1.087.000 €) zur Finanzierung der Kindertagesstätte verfallen.

Der Bedarf für die Kindertagesstätte mit 75 Plätzen ist unstrittig. Sie deckt einerseits einen Teil des innerhalb der Entwicklungsmaßnahme Berlin Johannisthal/Adlershof ermittelten Bedarfs von insgesamt 179 notwendigen Kindertagesplätzen und sie stellt einen Ersatz für die entfallenen Kindertagesplätze von Johannisthal Synchron dar.

Innerhalb der Bebauungsplangebiete XV-53a und XV-68a wurden mehrere Alternativstandorte geprüft. Die Entscheidung und Abwägung fiel zugunsten der jetzt im Bebauungsplan XV-53a als Gemeinbedarfsstandort zur Festsetzung vorgesehen Fläche aus folgenden Gründen:

In Bezug auf die Lage ist er sowohl für die neuen Baugebiete als auch für die bestehenden Wohnsiedlungen im Süden (Eisenhutweg, Akeleiweg, Straße am Flugplatz) und im Norden (angrenzendes Ortsteilzentrum Johannisthal) gleichermaßen gut erreichbar.

Die Nähe zum Landschaftspark in nur ca. 100 m Entfernung ermöglicht es den Kindern, von diesem Naturraum und den dort vorhandenen Einrichtungen wie Kinderspielflächen zu profitieren.

Am Rande der geplanten Wohngebiete und an das eingeschränkte Gewerbegebiet angrenzend sind gleichzeitig weniger Konflikte (z. B. durch Besucherverkehr) mit den zukünftigen Einwohnern zu erwarten als innerhalb der Wohngebiete.

Die Verträglichkeit des Standortes im Anschluss an das Gewerbegebiet wird durch die gleichen Festsetzungen gesichert, die auch die Wohnnutzung gegenüber dem Gewerbegebiet schützt (textlichen Festsetzungen Nr. 2 und 18 sowie Freihaltung von Bebauung durch die Baugrenze im 6 m Abstand zur Grundstücksgrenze).

Die überbaubare Grundstücksfläche ist 800 m² groß. Bei der geplanten Unterbringung von 75 Plätzen wären - mit 10 m² pro Platz - 750 m² erforderlich. Die tatsächlich überbaute Grundstücksfläche wird sich in Abhängigkeit daraus ergeben, ob das Gebäude ein- oder zweigeschossig realisiert werden wird.

Im Rahmen der Trägerbeteiligung 2004 hat das zuständige Jugendamt des Bezirkes Treptow-Köpenick den Standort ausdrücklich bestätigt.

II.3.4 Baugrenzen/ nicht überbaubare Grundstücksflächen

Vorgärten

Entlang der Straße am Flugplatz wird die Baugrenze in einem Abstand von 6 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Diese Breite für Vorgärten ist begründet in der Sicherung eines ausreichenden Abstandes zu der gegenüberliegenden kleinteiligen, meist ein- bis zweigeschossigen Wohnbebauung. Die Breite wird bis in die Einmündung des Melli-Beese-Straße auch im allgemeinen Wohngebiet fortgesetzt, damit nördlich der Straßeneinmündung eine einheitliche Bauflucht entstehen kann. Im weiteren südlichen Verlauf reduziert sich die Breite auf die in den allgemeinen Wohngebieten sonst durchgängige Breite von 3 m zu den Straßenverkehrsflächen. Eine Ausnahme stellt die westliche Ecksituation der Walther-Huth-Straße mit der Melli-Beese-Straße dar. Hier schließt das Gewerbegebiet ohne Vorgartenzone an, ein städtebauliches Erfordernis für eine Vorgartenzone besteht nicht, da sie sich im weiteren Straßenverlauf nicht fortsetzen würde.

Eine weitere Ausnahme bildet die Vorgartenzone auf den Baugrundstücken am Wendehammer der Walther-Huth-Straße (Flurstücke 6493 und 6499). Hier soll zu den Nachbargrundstücken hin die Möglichkeit zur Errichtung einer Grenzgarage nicht ausgeschlossen werden. Der jeweils 10

m kurze Abschnitt der Vorgartenzone wird deshalb von 3 m auf 2 m reduziert, um so die überbaubare Grundstücksfläche um einen Meter zu vergrößern. Es handelt sich dabei um einen Sonderfall in einer sehr untergeordneten Größenordnung, der sich städtebaulich auf das Gesamterscheinungsbild der 3 m breiten Vorgartenzonen nicht auswirkt.

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

Der Ausschluss von Stellplätzen, Garagen, Müllabstellplätzen, Werbeanlagen, Garagen- und Tiefgaragenrampen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in den Vorgartenzonen der Gewerbegebiete, die ansonsten aufgrund der seit dem 1. Februar 2006 geltenden BauO Bln in den Vorgartenbereichen zulässig wären- soll einerseits verhindern, dass die durchlaufenden "Grünbänder" der Vorgartenzonen in ihrer gestalterisch homogenen Wirkung unterbrochen werden und andererseits die nicht überbaubare Grundstücksfläche zwischen Gewerbegebieten und Wohngebieten nicht durch solche Nutzungen belegt werden, die auch zu erheblichen Belästigungen oder Beeinträchtigungen der Wohnnutzung führen können (textliche Festsetzung Nr. 6). Hinweisschilder bzw. Werbeanlagen unmittelbar am Gebäude sind von diesem Ausschluss nicht betroffen.

Da sich das Regelungserfordernis in den allgemeinen Wohngebieten anders darstellt, wird in der gleichen Festsetzung eine Differenzierung vorgenommen. Hier ist es teilweise aufgrund der geringen Grundstückgrößen notwendig, dass Stellplätze auch in der Vorgartenzone angelegt werden. Da die Straßenverkehrsflächen zum Teil auf das Minimum von 8 m Breite reduziert wurden, sind hier die Vorgartenzonen zur optischen Erweiterung des öffentlichen Straßenraumes erforderlich und von Bebauung wie Carports und Garagen freizuhalten. Hingegen wäre es nicht abwägungsgerecht, die privaten Mülleimer generell im Vorgartenbereich zu verbieten, da sie nicht das Stadtbild in einem Maße beeinträchtigen können wie größere Müllcontainer der Gewerbebetriebe.

Schutzfunktion

Die in einem Abstand von 6 m zurückgesetzten Baugrenzen in den Gewerbegebieten GE 4 und GE 6 gegenüber dem allgemeinen Wohngebieten WA 6 und der Fläche für den Gemeinbedarf hat hingegen nicht nur gestalterische Intentionen zur Grundlage. Im Sinne der Konfliktvermeidung sollen Gewerbegebäude nur mindestens 6 m vom allgemeinen Wohngebiet und von der Kindertagesstätte entfernt errichtet werden dürfen. Die Abstandregelung der Bauordnung gelten unabhängig von diesen Festsetzungen.

Die in den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 liegenden „inneren Baugrenzen“ dienen ausschließlich der Sicherung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen zum Schutz der dort vorhandenen Vegetation, insbesondere des Baumbestandes aufgrund von städtebaulichen Gründen.

Diese städtebaulichen Belange können alleine durch die Baumschutzverordnung nicht gesichert werden, da die entsprechenden Flächen potentiell überbaubar wären. Die „innere Baugrenze“ im GE 3 dient der Klarstellung, dass die etwa 7800 m² große Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und Erhalt nicht überbaut werden darf.

Im Übrigen siehe Abschnitt II. 3. 9 zu „Synchronpark“ und „Pappelreihen“.

II.3.5 Gestaltung von Einfriedungen und Dächern

Einfriedungen

Entlang des Landschaftsparks und damit zur öffentlichen Parkanlage hin ist es erforderlich, die Gestaltungsfreiheit hinsichtlich der Einfriedungen von privaten Wohnbaugrundstücken einzuschränken. Es soll verhindert werden, dass in diesem Übergangsbereich von Baugebieten zum Landschaftsraum Einfriedungen in zu unterschiedlicher oder zu auffälliger Weise entstehen, die das Ort- und Landschaftsbild beeinträchtigen könnten. Die Regelung dient somit der Wahrung des Landschaftsbildes im Sinne einer Gestaltungsfestsetzung.

Da den künftigen Bewohnern eine gewisse Abschottung gegenüber den Nutzern des Landschaftsparks ermöglicht werden muss, kann die Errichtung von Einfriedungen nicht ausgeschlossen werden. Als Sichtschutz sind deshalb nur Hecken sowie die Kombination von Hecken und Maschendraht- oder Holzzäunen zulässig (textliche Festsetzung Nr. 19). Damit wird auch dem Sicherheitsbedürfnis der Bewohner entsprochen. Es wird begrüßt, wenn bei der Pflanzung der Hecken die empfohlenen Sträucher gemäß Pflanzliste verwendet werden.

Dachausbildungen

Mit dem Heranrücken der Wohnbebauung an das Landschaftsschutzgebiet und das unmittelbar angrenzende Naturschutzgebiet, wird sich das Landschaftsbild grundlegend gegenüber der ursprünglichen Situation ändern. Es ist zwar städtebaulich gewünscht, dass der Landschaftspark eine bauliche Fassung erhält, doch muss auch vermieden werden, dass diese neue Bebauung das Landschaftsbild nachhaltig stört. Der in § 3 Nr. 3 der Schutzverordnung aufgeführte Schutzzweck „die Eigenart des Landschaftsbildes zu bewahren, insbesondere die in Folge der Nutzung als Flugfeld mit besonderer Vegetationsentwicklung bestehende Weiträumigkeit nachhaltig zu sichern“ verdeutlicht, dass es sich bei dem Landschaftspark um eine Parkanlage handelt, die sich von anderen Parkanlagen mit dichtem Baumbestand deutlich unterscheidet. Die Weiträumigkeit des Parkes resultiert daraus, dass es sich um das ehemalige Flugfeld handelt und die Vegetation vorrangig durch Trockenrasen gekennzeichnet ist. Die Sicht auf alle Randbereiche wird somit kaum durch einen vorhandenen Baumbestand beeinträchtigt.

Eine störende Ausstrahlung auf das Landschaftsbild durch die neue Bebauung wird insbesondere dann gesehen, wenn die Dächer, die ja gerade weithin sichtbar sind, in Materialien und einer Farbigkeit ausgebildet werden, die sich durch eine hohe Auffälligkeit auszeichnen. Dies wird bei der in den letzten Jahren in Mode gekommenen „neuen“ Dachziegeln beispielsweise in den Farben blau oder grün gesehen, die einen Fremdkörper in der traditionellen Dachlandschaft darstellen. Allerdings ist es nicht die Farbigkeit alleine, die das Landschaftsbild stören kann. Auch glasierte Dachziegel werden ausgeschlossen, weil sie stark reflektieren und diese Reflektionen eine Irritation im Zusammenspiel der Dachausbildungen darstellen. Da glasierte Dachziegel zudem keine Patina ansetzen, kann auch nicht davon ausgegangen werden, dass dieser Effekt nach einigen Jahren nachlässt. Hingegen sind Naturmaterialien wie Reet zulässig. Die Zulässigkeit von Gelbtönen im Farbspektrum resultiert hieraus. Im Laufe der Jahre verblassen die Farben solcher Naturmaterialien jedoch, so dass sie ihre Auffälligkeit verlieren. Zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens ist jedoch von der entsprechenden Farbigkeit auszugehen.

Insgesamt ist jedoch gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 20 ein erhebliches Spektrum von Farben und Materialien für die Dachausbildung, einschließlich der aus ökologischen Gründen gewünschten Dachbegrünung, zulässig, sodass nicht von einer unzulässigen Beschränkung oder auch finanzieller Mehrbelastung gesprochen werden kann. Die Beschränkungen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 20 gelten nur in den zum Park hin orientierten Wohngebieten WA 2, WA 4 und WA 5, weil sich nur da der beschriebene Gestaltungsbedarf begründet.

Ebenfalls aus ökologischen Gründen ist auch das Anbringen von Sonnenkollektoren möglich. Es spielt dabei keine Rolle, ob diese auf das Dach aufgesetzt, beispielsweise bei einem Flachdach, oder ob diese in die Dachhaut integriert werden. Da die Kollektoren sinnfällig nach Süden orientiert werden, spielen sie in ihrer Wirkung auf den Park eine weniger wichtige Rolle, da sie nicht direkt zu diesem hin orientiert werden.

Die großen Vorleistungen des Landes Berlin zur Schaffung des Landschaftsparks lassen es nicht abwägungsgerecht erscheinen, dass einzelne Anrainer durch die nicht gewünschten Dachausbildungen negative Auswirkung auf das Landschaftsbild hervorrufen können. Hier wird das Wohl der Allgemeinheit höher gewichtet, als die individuelle Entfaltungsmöglichkeit des einzelnen Bauherren im Hinblick auf die Dachausbildung mit bestimmten Materialien und Farben.

SenStadtUm

II.3.6 Straßenverkehrsflächen

II.3.6.1 Verkehrsnetz

Der Anschluss des Plangebietes an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über den Segelfliegerdamm, die Stubenrauchstraße, die Winckelmannstraße und die Straße am Flugplatz.

Von der BAB Anschlussstelle Adlershof war ursprünglich eine Verbindung zum Groß-Berliner Damm über den Eisenhutweg und den damals geplanten Melli-Beese-Ring vorgesehen. Diese Straßen hatten die Verbindungsfunktionsstufe III. Diese Einstufung endete für den Melli-Beese-Ring (Planstraße West 7) an der Kreuzung mit der Walther-Huth-Straße. Der Verkehr sollte dann ab dieser Kreuzung über die Walther-Huth-Straße (Stufe III) und den Segelfliegerdamm (Stufe II) weitergeführt werden.

Diese Verbindungsfunktion wird zukünftig nicht aufrechterhalten und die Straße nicht als Ring ausgebaut. Folglich heißt die Planstraße West 7 nunmehr Melli-Beese-Straße.

Im von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung VII A erarbeiteten StEP-Verkehr ist in der Darstellung des übergeordneten Straßennetzes der ehemals geplante Melli-Beese-Ring im Zeithorizont bis 2015 nur bis an den Segelfliegerdamm angeschlossen und nicht zum Groß-Berliner Damm fortgesetzt, da eine frühere Realisierung der Durchbindung als nicht wahrscheinlich eingeschätzt wurde.

Angesichts einer außerordentlich angespannten Haushaltslage müssen die Vorleistungen hinsichtlich der Erschließungsmaßnahmen auf das gegenwärtig erforderliche Maß beschränkt werden. Die Erforderlichkeit einer Durchbindung der Melli-Beese-Straße ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht gegeben. Sowohl der Steuerungsausschuss vom 3. April 2003 als auch durch Senatsbeschluss zur Umsteuerung wurde die Herausnahme der Melli-Beese-Straße in der nördlichen Weiterführung beschlossen.

Der aus der Innenstadt kommende Kfz-Verkehr, der in Richtung Groß-Berliner Damm gerichtet ist, kann zukünftig von Anschlussstelle Stubenrauchstraße über die Stubenrauchstraße und den Segelfliegerdamm bzw. von der Anschlussstelle Adlershof über die künftige Hermann-Dorner-Allee fahren. Der Verkehr, der in Richtung Adlergestell gerichtet ist, kann über die Wegedornstraße und Rudower Chaussee bzw. über das Ernst-Ruska-Ufer das Gebiet passieren.

Darüber hinaus kann über die Anschlussstelle Stubenrauchstraße und die Stubenrauchstraße das Plangebiet direkt erreicht werden.

Mit der Durchbindung der Straße am Flugplatz bis zum Eisenhutweg erhält die Straße eine neue Funktion innerhalb des Gesamtnetzes und eine daraus resultierende Mehrbelastung durch den Verkehr.

Zur Ermittlung der Auswirkungen des Gesamterschließungskonzeptes wurde eine verkehrsplanerische Untersuchung beauftragt, die seit dem September 2004 vorliegt. Die vorgenommene Betrachtung der Netzfälle basierte auf folgenden Netzelementen:

- Vierspuriger Aus- bzw. Neubau des Groß-Berliner Dammes zwischen Sterndamm und Wilhelm-Hoff-Straße,
- Durchgehender zweispuriger Ausbau des Segelfliegerdammes im Abschnitt Sterndamm bis Groß-Berliner Damm,
- Vierspuriger Ausbau der Stubenrauchstraße,
- Neubau der zweispurigen Hermann-Dorner-Allee zwischen Groß-Berliner Damm und Ernst-Ruska-Ufer,
- Ausbau des Straßenzuges Rudower Chaussee – Eisenhutweg zwischen Herrmann-

Dorner-Allee und Straße am Flugplatz mit 9 m Fahrbahnbreite.

Die Auswirkungen dieser Planung auf den Segelfliegerdamm wurden im Rahmen einer Verkehrsplanerischen Untersuchung hinsichtlich ihrer zu erwartenden Belastungsverschiebungen analysiert und bewertet. Dabei wurden mehrere Varianten („Netzfälle“) untersucht:

- Netzfal 1: Durchbindung des Melli-Beese-Rings bis zum Groß-Berliner Damm ,
- Netzfal 2: der Melli-Beese-Ring wird nur bis zur Walther-Huth-Straße geführt,
- Netzfal 3: Unterbrechung des Eisenhutweges westlich des Akeleiweges,
- Netzfal 4: Entlastung des Sterndamms durch

a) Sperrung des Sterndamms für den durchgehenden Kfz-Verkehr bzw.

b) Einschränkung der Streckengeschwindigkeit auf 30 km/h.

Für die weitere Planung einschließlich verkehrslenkender Maßnahmen soll die vorgesehenen Variante (Netzfal 4b) weiter verfolgt werden.

Für die Straßen im Bereich des Plangebietes resultieren hieraus folgende Belastungszahlen:

Der Sterndamm weist eine Belastung von 14.100 bis 12.600 pro Tag auf. Im Vergleich hierzu sind die Belastungen an der Straße am Flugplatz mit 3.400 Fahrzeuge pro Tag im Abschnitt zwischen Segelfliegerdamm und Melli-Beese-Ring und 3.100 zwischen Melli-Beese-Ring (jetzt Melli-Beese-Straße) und Eisenhutweg gering. Diese Verbindung wird vergleichsweise wenig nachgefragt, da mit der Bundesautobahn einerseits und dem Groß-Berliner Damm andererseits leistungsfähige Straßen für Parallelverkehre zur Verfügung stehen.

Sollte sich die Prognose für die Verkehrsbelastungen in der Straße am Flugplatz bis zum Jahre 2015 bestätigen, dann kann es für das Wohngebiet auf der westlichen Straßenseite zu einer Überschreitung der Grenzwerte gemäß 16. BImSchV in einem Abstand von ca. 24 m von der Mittelachse der Straße kommen. Durch verkehrslenkende oder geschwindigkeitsreduzierende Maßnahmen ist eine Reduzierung des Verkehrsaufkommens in diesem Straßenabschnitt möglich, so dass darüber und über ggf. notwendige aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen an den Wohngebäuden erst zu einem späteren Zeitpunkt entschieden werden soll.

Darüber hinaus kommt das Gutachten zu der Einschätzung, dass durch die nicht vorhandene Anbindung an den Groß-Berliner Damm die Quell- und Zielverkehre zum Wohngebiet Melli-Beese-Ring (jetzt Melli-Beese-Straße) vor allem über den Segelfliegerdamm abgewickelt werden. Dessen Belastungen erhöhen sich durchgehend um etwa 1.200 Kfz/24Std. Dieses wird jedoch nicht als kritische Größenordnung angesehen.

Alle weiteren Belastungsänderungen gegenüber Netzfal 1 liegen im Bereich einer Zunahme bis maximal 300 Kfz/24Std. Dies wird für konzeptionelle Entscheidungen als unmaßgeblich eingestuft.

Der Melli-Beese-Straße selbst wickelt nur noch den Quell- und Zielverkehr des Gebietes selbst ab. Die Belastungen sinken auf etwa 600 Kfz/24Std. Dies wird als ausgezeichnete Rahmenbedingung für eine hohe Wohn- und Umfeldqualität eingeschätzt.

Die Belastungen, die sich aus Kfz-Aufkommen den Lärm ergeben, sind in der Begründung im Kapitel III dargelegt.

II.3.6.2 Straßenverkehrsflächen

Für den Bau der Erschließungsstraßen Walther-Huth-Straße, Melli-Beese-Straße, Hanuschkestraße, Wright-Allee und Wolfgang-Harlan-Straße wurde auf der Basis des § 125 Abs. 2 BauGB eine Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 4 bis 7 BauGB getroffen und eine Rechtsgrundlage geschaffen. Die auf dieser Basis getroffenen Entscheidungen werden durch die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien in den Bebauungsplan übernommen.

Durch die Festsetzung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen wird die Erschließung der Baugebiete im Plangebiet gesichert und die Erreichbarkeit des Landschaftsparks ermöglicht. Hierdurch wird das vorhandene öffentliche Straßennetz erweitert.

Der Segelfliegerdamm ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans XV-53a, sondern des festgesetzten Bebauungsplans XV-54b. Die östliche Straßenbegrenzungslinie des Segelfliegerdamms bildet die Grenze des Geltungsbereiches (textliche Festsetzung Nr. 8 und Hinweis Nr. 2). Durch die geänderten Straßenbreiten der einmündenden Straßen müssen im Bebauungsplan XV-53a die Abschnitte der Straßenbegrenzungslinien festgesetzt werden, die der Bebauungsplan XV-54b nicht vorsieht.

Die geplanten Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans haben entsprechend ihrer Funktion und Bedeutung Breiten zwischen 3 m und 20,20 m bzw. im Bereich der Wendeanlagen zwischen 22 m und 26 m.

Straßenprofile der Straßenverkehrsflächen

Im Folgenden sind die in Aussicht genommenen Straßenprofile der einzelnen Straßen im Plangebiet erläutert. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung (textliche Festsetzung Nr. 21). Die Darlegung der vorgesehenen Querschnitte dient hier der Erläuterung der Annahmen für die Festlegung der Straßenbreiten.

Straße am Flugplatz

Der Abschnitt der Straße am Flugplatz zwischen der Melli-Beese-Straße und des Segelfliegerdamms wird in einer Breite von 16 m festgesetzt. Der Straßenverlauf orientiert sich mit der südwestlichen Straßenbegrenzungslinie am Bestand. Die Breite von 16 m ist erforderlich, um die unterschiedlichen Anforderungen an den Straßenraum (Fahrbahn, beidseitige Gehwege und Parkmöglichkeit) realisieren zu können. Anders als bei den sonstigen Straßenprofilen der geplanten Erschließungsstraßen ist eine Versickerung von Regenwasser im Straßenland hier nicht vorgesehen.

Die Planung und Ausführung dieser Straßenbaumaßnahme oblag dem Bezirk Treptow-Köpenick. Die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Arbeit und Frauen hat für den Straßenausbau GA-Mittel genehmigt. Die Ausbauarbeiten der Straße am Flugplatz bis zum Segelflieger Damm sind abgeschlossen. Der Ausbau des nördlichen Teiles der Straße am Flugplatz erfolgte als zweispurige Straße mit einer Fahrbahnbreite von 6 m entsprechend dem Bestand.

Bei der Durchführung der Maßnahme hat sich erwiesen, dass die vorhandenen Pappeln, die im Hinblick auf ihre gestalterisch markante Raumwirkung als historisch prägnanter Spur der Abgrenzung des ehemaligen Flugfeldes von Bedeutung waren, aufgrund mangelnder Standfestigkeit nicht erhalten werden konnten.

Eine intensive Nutzung der Straße am Flugplatz durch Lkw-Verkehr ist aufgrund der angrenzenden Wohnnutzung nicht gewollt. Das angrenzende Gewerbegebiet wurde in seiner Ausdehnung reduziert, sodass der Ziel- und Quellverkehr des Gewerbes ebenfalls reduziert werden wird. Über die Straße am Flugplatz werden lediglich das GE 3 sowie das GE 4

erschlossen, die nutzungsrechtlichen Einschränkungen unterliegen (siehe Abschnitt II.3.1 der Begründung). Das GE 3 ist zudem über die Walther-Huth-Straße angeschlossen.

Im weiteren Verlauf der Straße am Flugplatz südlich der Einmündung der Melli-Beese-Straße ist ein Regelprofil von 20,20 m vorgesehen. Da die Straßenbegrenzungslinie jedoch deckungsgleich mit dem Geltungsbereich der Entwicklungsmaßnahme verlaufen soll und dieser sich wiederum an den vorhandenen, nicht in einer Linie verlaufenden Flurstücksgrenzen im Westen orientiert, ergeben sich für die Straßenverkehrsflächen an einzelnen Grundstücken Breiten, die vom Regelprofil abweichen. In diesem Fall sind es 20,40 m. Der Straßenquerschnitt sieht zwei Fahrbahnen von je 3,25 m, beidseitigen Parkstreifen mit Baumstreifen oder Grünstreifen von 2,00 m bzw. 2,75 m vor sowie beidseitige Radwege in einer Breite von 1,60 m und je 2,50 m breite Gehwege.

Die durch das Deckblatt vom 14. Dezember 2004 vorgenommene Änderung der nordöstlichen Straßenbegrenzungslinie ändert hieran nichts, sondern präzisiert lediglich den Straßenverlauf auf der Basis der erfolgten Ausführung.

Walther-Huth-Straße - westlicher Abschnitt

Als Sammelstraße zur Aufnahme des Quellverkehrs aus den angrenzenden Gewerbegebieten sowie aus den Wohngebieten und zum Anschluss an das übergeordnete Straßennetz Segelfliegerdamm zur Stubenrauchstraße, bzw. umgekehrt in seiner Verteilungsfunktion des Zielverkehrs kommt dem Straßenabschnitt eine besondere Funktion innerhalb des Straßennetzes zu. Zudem ist hier beidseitig ein Radweg von 1,60 m gebaut worden.

Neben dem genannten Radweg sind eine 6,50 m breite Fahrbahn, Gehwege in einer Breite von 2,50 m und Parkstreifen von 2,00 m gebaut worden. Es ist ein Regenwasserkanal vorhanden.

Melli-Beese-Straße

Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Melli-Beese-Straße gewährleistet im Abschnitt südlich der Walther-Huth-Straße mit einer Breite von 12,80 m eine angemessene Erschließung der angrenzenden Wohngebiete. Da der Straßenabschnitt keine übergeordnete Verbindungsfunktion mehr hat, konnte der Querschnitt von 22,00 m auf 12,80 m reduziert werden. Da vorgesehen ist, hier eine Tempo 30 Zone auszuweisen, konnte zudem auf den gesonderten Fahrradweg verzichtet werden. Eine Radwegeverbindung wird im Landschaftsparks geführt. Das Straßenprofil des südlichen Abschnittes ist aufgeteilt in zwei Fahrbahnen à 3,25 m, je einen Gehweg von 2,50 m bzw. 2,00 m Breite sowie einen 1,80 m breiten Parkstreifen mit Baumstreifen.

Der Abschnitt der Melli-Beese-Straße nördlich der Walther-Huth-Straße wird als Sackgasse in einer Breite von 16,50 m und mit einem Wendehammer in einer Breite von 22,00 m ausgebildet. Auch wenn die Melli-Beese-Straße in der Zielplanung bis zum Groß-Berliner Damm geführt werden sollte, ist die Straßenbegrenzungslinie am Wendehammer zum gegenwärtigen Zeitpunkt erforderlich, um eine abgeschlossene Abschnittsbildung und eine in sich geschlossene Festsetzung der Straße zu ermöglichen, da die Fortsetzung der Straßenbegrenzungslinien im angrenzenden Bebauungsplan XV-68a-1 zunächst nicht beabsichtigt ist.

Die Breite der Wendehammer ist für dreiachsige Müllfahrzeuge ausreichend, da sie als Mischverkehrsflächen ohne gesonderten Gehweg ausgebildet und komplett befahren werden können. Die Verschmälerung auf 12,80 m wurde in diesem Abschnitt nicht vollzogen, um die Option zum Ausbau in nördlicher Richtung für die Zukunft nicht zu unterbinden. In dem Abschnitt mit einer Breite von 16,50 m ist folgendes Straßenprofil geplant: Die Fahrbahnbreite beträgt 6,50 m, die Parkstreifen mit Baum werden in einer Breite von 2,00 m und die Gehwege

in einer Breite von 3,00 m ausgebildet.

Für den Straßenabschnitt im Einmündungsbereich zur Straße am Flugplatz ist aufgrund der Abbiegebeziehungen ein Straßenprofil in einer Breite von 17,5 m erforderlich. Das Profil konnte damit in der Ausführungsplanung von 18,80 m auf 17,5 m reduziert werden. Der Straßenabschnitt muss zudem zwischen verschiedenen Straßenbreiten und Profilen vermitteln. Er sieht deshalb asymmetrische Fahrbahnbreiten von 3,25 bzw. 4,25 m vor sowie jeweils beidseitig Parkstreifen und Gehwege in einer Breite von 2,5 m.

II.3.7. Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsberuhigte Bereiche des östlichen Abschnittes der Walther-Huth-Straße , des östlichen Abschnittes der Hanuschkestraße mit Ausnahme der Platzaufweitung , der Wolfgang-Harlan-Straße und der Wright-Allee

Die in West-Ost Richtung auf den Park zulaufenden Straßen sowie die Wright-Allee werden in einer Breite von 8,00 m, die Wolfgang-Harlan-Straße in einer Breite von 9 m festgesetzt.

Das vorgesehene Profil der 8 m breiten Straßen aus Mischverkehrsfläche von je 5,50 m Breite und einer einseitigen Versickerungsmulde von 2,50 m ermöglicht die Festsetzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“. Die Mischverkehrsflächen sollen nicht nur dem Verkehr, sondern auch als Spielflächen den angrenzenden Wohngebieten zugute kommen. Die Straßen münden am Park jeweils in einem Wendehammer. Die Breite der Wendehämmer variiert zwischen 22 m und 26 m je nach den verkehrlichen Erfordernissen, da einerseits die Radien für die Versorgungsfahrzeuge zu berücksichtigen und andererseits Stellplätze in unterschiedlicher Anordnung unterzubringen sind.

Das Straßenprofil der Wolfgang-Harlan-Straße ist als Ergebnis der Prüfung der Bauplanungsunterlagen aufgrund der Stellungnahme des Bezirkes um einen Meter auf neun Meter verbreitert worden, um in diesem Straßenabschnitt Stellplätze im öffentlichen Straßenraum unterbringen zu können. Ein solches Mindestangebot an Stellplätzen insbesondere für Besucher des Baugebietes wurde für die Funktionalität und Attraktivität des Wohngebietes als erforderlich angesehen. Gleichzeitig sollten jedoch die Straßenraumprofile aus Kostengründen nur in geringem Umfang geändert und für Stellplätze erweitert werden.

Verkehrsberuhigter Bereich und Geh- und Radweg im westlichen Abschnitt der Hanuschkestraße im Bereich der Platzaufweitung

Aus vergleichbaren Gründen wurde eine Verschiebung der Straßenverkehrsflächen an der kleinen öffentlichen Grünfläche im Wohngebiet (Quartiersplatz) vorgenommen. Auch in diesem Bereich ist ein begrenztes Angebot von Parkmöglichkeiten in der Verkehrsfläche geschaffen worden. Die öffentliche Grünfläche steht nicht als Kfz Abstellfläche zur Verfügung. Der städtebauliche Belang, einen symmetrischen öffentlichen Raum anzulegen, wurde an dieser Stelle zugunsten der Belange des Verkehrs zurückgestellt.

Nördlich des Quartiersplatzes erhält die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung eine Breite von insgesamt acht Metern und erhält ebenfalls eine Aufteilung von 5,5 m Mischverkehrsfläche, worin eine 1,8 m breite Parkflächenmarkierung enthalten ist, und 2,5 m Mulde. Südlich erfolgt nunmehr die Anordnung eines Fuß- und Radweges mit einer Breite von 3 m. Entsprechend wird hier die Zweckbestimmung in „Geh- und Radwegbereich“ festgesetzt.

II.3.8 Öffentliche Grünflächen/öffentlicher Kinderspielplatz

Öffentliche Parkanlage

In diesem Bebauungsplan werden Versatzstücke des Landschaftsparks festgesetzt, für die wegen des Verzichts auf die Planung der Parkrandstraßen ein Planerfordernis besteht. Entlang der so genannten Kammern des Landschaftsparks ist eine insgesamt 4 m breite Nord-Süd-Verbindung für Fußgänger und Radfahrer geplant, die so befestigt werden soll, dass sie auch durch Rettungs- und Pflegefahrzeuge genutzt werden kann. Durch Wegfall der Parkrandstraßen war eine Erreichbarkeit für diese Fahrzeuge entfallen. Die Festsetzung einer öffentlichen Parkanlage steht einer partiellen Versiegelung von Flächen nicht entgegen. Da die Kammern im Landschaftspark bereits bis 1,50 m an den Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-68a heran bepflanzt worden sind, steht hier zur Umsetzung des Weges nicht ausreichend Fläche zur Verfügung. Die zusätzlich benötigte Fläche für den Weg soll im Bebauungsplanentwurf XV-53a festgesetzt werden. Da der Weg Teil des Landschaftsparks werden soll, wird der 2,50 m breite Streifen entlang des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XV-68a als öffentliche Parkanlage festgesetzt.

Die Umsetzung wird nicht durch die Festsetzung in zwei aneinander angrenzenden Bebauungsplänen erschwert oder behindert. Ein zusätzliches Änderungsverfahren im Bebauungsplan XV-68a würde einen nicht erforderlichen Arbeitsaufwand und damit entstehende Mehrkosten verursachen.

Die kleine Fläche am nördlichen Geltungsbereich ist Teil der Westfuge des Landschaftsparks. Diese Fläche war ursprünglich als öffentliche Straßenverkehrsfläche vorgesehen, die aber im Rahmen der Umsteuerung entfallen ist. Auch die Festsetzung dieser öffentlichen Parkanlage ist nur im funktionalen Zusammenhang mit den angrenzenden Bebauungsplänen XV-68a und XV-68a-1 zu sehen.

Öffentlicher Kinderspielplatz

Der zur Festsetzung als öffentlicher Kinderspielplatz vorgesehene Bestandteil des Landschaftsparks und damit des Bebauungsplans XV-68a unterliegt den Regelungen des Landschaftsschutzgebietes. Er liegt innerhalb der sogenannten Aktivbänder gemäß § 7 der Schutzverordnung. Ein Konflikt mit der Schutzverordnung liegt nicht vor, da die ausgewählten Kammern zum Zwecke einer intensiveren Nutzung (Flächen für informellen Sport mit einer 30 % Versiegelung) in der Planung des Landschaftsparks vorgesehen sind. Die Ausgestaltung des Spielplatzes soll sich jedoch in den Landschaftspark einfügen.

Die Standortverschiebung des Spielplatzes innerhalb des Landschaftsparks nach Norden wurde erforderlich, um den Spielplatz der geänderten Nutzung, d. h. dem neuen Wohngebiet, das mit zeitlicher Priorität errichtet werden wird, sinnvoll zuordnen zu können. Bei der geplanten Festsetzung handelt es sich somit nur um eine Standortverschiebung im Landschaftspark, da die Fläche, die im Bebauungsplan XV-68a als öffentlicher Kinderspielplatz festgesetzt ist, zudem mit Bäumen bepflanzt wurde und als Spielplatz nicht mehr zur Verfügung steht. Diese Fläche in der Verlängerung der Wolfgang-Harlan-Straße wird im Zusammenhang mit der Änderung des angrenzenden Bebauungsplanentwurfs XV-53b überplant und darin als öffentliche Parkanlage festgesetzt.

Die Größe von gut 3.100 m² entspricht der Größe von zwei bereits angelegten freien Kammern im Landschaftspark und umfasst ein dazwischen angelegtes Baumpaket. Die Größe des öffentlichen Spielplatzes ist folglich nicht von der Spielplatzplanung her frei variabel, sondern muss sich in die geschaffenen Örtlichkeiten einpassen. Da zur Überwindung des Geländeunterschiedes zwischen Parkpromenade/Baumpaketen und tiefer gelegenen Gelände

Böschungen angelegt wurden, verbleiben als ebenerdige Flächen einmal etwa 1.200 m² und einmal 500 m². Die im Rahmen der Trägerbeteiligung vom Bezirksamt Treptow-Köpenick (Umwelt und Grün) gewünschte Differenzierung der Spielflächen nach Altersklassen wird ermöglicht.

Öffentliches Straßenbegleitgrün

Eine kleine Grünfläche in einer Größe von knapp 1.100 m² soll als intimer Quartiersplatz ausgebildet werden, um die Wohngebiete städtebaulich zu strukturieren und ihnen einen zentralen Ort der Orientierung zu geben. Die Planung dieser öffentlichen Grünfläche erfolgt nicht vorrangig aus Naturschutzgründen, sondern aus städtebaulichen Gründen. Die kleine Parkanlage ist ein zentrales Gliederungselement in einem sonst nicht städtebaulich strukturierten „Siedlungseinerlei“ etwa entlang der Melli-Beese-Straße auf einer Länge von 700 m. Das Gestaltungselement ist um so notwendiger, als nunmehr die Straßenbreiten nochmals deutlich reduziert wurden, um die Erschließungskosten insgesamt zu senken. Die Zweckbestimmung „Öffentliches Straßenbegleitgrün“ lässt nicht auf eine minderwertige Ausführung oder Gestaltung schließen, sondern wurde aus Praktikabilitätsgründen gewählt, da die Wartung und Pflege der Grünfläche in der Zuständigkeit des Tiefbauamtes des Bezirkes erfolgen wird, das für die umgebende Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zuständig ist. Die kleine Grünanlage wurde mittlerweile als Grünfläche (Wiese mit Frühblühern) mit 14 Bäumen (japanische Nelkenkirschen) hergestellt.

II.3.9 Sonstige Grünfestsetzungen

Baumpflanzungen

In den Wohngebieten und in der Fläche für den Gemeinbedarf ist pro 350 m² Grundstücksfläche und in den Gewerbegebieten ist pro 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen (textliche Festsetzungen Nr.11 und 12). Dabei sind bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume die vorhandenen Bäume sowie die in der Abfolge von vier Stellplätzen zu pflanzenden Laubbäume einzurechnen (textliche Festsetzung Nr. 13). Die abweichenden Grundstücksflächenangaben für die einzelnen Baugebiete beruhen auf der unterschiedlich festgesetzten GRZ. Bezogen auf den später nicht überbauten Flächenanteil ist der Anteil der zu pflanzenden Bäume aber in allen Baugebieten gleich, da ein Baum je 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche zu pflanzen ist. Mit diesen Festsetzungen soll ein bestimmter Vegetationsanteil auf den nicht überbauten Grundstücksflächen verwirklicht werden. Neben der Bedeutung für die Biotopentwicklung und das Landschaftsbild wirken sich die Baumpflanzungen positiv auf den Wasserhaushalt und das Lokalklima aus. Mit der Maßnahme können Eingriffe in Natur und Landschaft gemindert werden. Die Festsetzung erfolgt insbesondere unter Berücksichtigung notwendiger Ersatzpflanzungen für die Fällung von Bäumen, die nach Baumschutzverordnung geschützt sind.

Vorhandene Bäume sind auf die Zahl der zu pflanzenden Bäume anzurechnen. Abhängig vom künftigen Grundstückszuschnitt kann es möglich sein, dass die vorhandenen Bäume ausreichend sind. Bezogen auf die Gewerbegebiete, insbesondere das ca. 7 ha große GE 3, kann trotz der festgesetzten Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung nicht auf die Festsetzung zur Anpflanzung von weiteren Bäumen verzichtet werden. Bei Anrechnung der im sogenannten „Synchronpark“ vorhandenen Bäume reichen diese für die Bepflanzungspflicht nach der textlichen Festsetzung Nr. 11 nicht aus.

Dachbegrünung

Als weitere Maßnahme wird in den Gewerbegebieten - entsprechend der im gesamten

Entwicklungsbereich umzusetzenden "ökologischen Standards" - eine extensive, d. h. nicht begehbbare und nicht der Erholung dienende Dachbegrünung festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 10).

Die Festsetzung zur Dachbegrünung erfolgt zur Minimierung der durch die bauliche Verdichtung verursachten Eingriffe in vorhandene Vegetationsbestände und in das Rückhaltevermögen von Niederschlägen. Die Wirksamkeit der textlichen Festsetzungen ist an die Festsetzung von Flachdächern gebunden. Die Dächer sind extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen.

Bepflanzung unterirdischer Anlagen

Durch textliche Festsetzung wird außerdem bestimmt, dass Flächen über unterirdischer baulicher Anlagen in den Baugebieten zu bepflanzen sind. Die Erdschicht muss über den unterirdischen baulichen Anlagen mindestens 0,60 m betragen. Für Wege, Zufahrten, Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO gilt diese Verpflichtung nicht (textliche Festsetzung Nr. 14).

Diese Maßnahmen wirken eingriffsminimierend und kompensierend sowohl auf die biotischen Komponenten des Naturhaushaltes als auch auf das Landschaftsbild. Sie tragen zum hohen ökologischen Standard des gesamten Entwicklungsgebietes bei und sind in der Verbindung mit den geschaffenen Baurechten im Hinblick auf die erhöhten Aufwendungen für die betroffenen Bauherren vertretbar.

"Synchronpark"

Bestehende, ökologisch hochwertige Gehölzbestände im Gewerbegebiet (GE 3) werden rechtlich gesichert, indem für die entsprechenden Flächen eine Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen getroffen wird. Die Abgrenzung der Fläche mit Bindung für Bepflanzung wurde so gewählt, dass sowohl am Bogen des Segelfliegerdammes als auch an der Walther-Huth-Straße ein Baukörper von 20 m Tiefe entstehen kann. Die Bestandserhebung der Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung klassifiziert hier Baumgruppen mit überwiegend autochthonen Arten. Durch die Festsetzung soll die Bepflanzung dauerhaft erhalten bleiben und bei Abgang fachgerecht neu angelegt werden. Hierbei sind gemäß textlicher Festsetzung Nr. 16 die vorhandenen Linden bei Abgang zu ergänzen. Im Übrigen sollen Gehölze gemäß der Pflanzliste verwendet werden. Für Wege und Zufahrten innerhalb der Fläche gilt die Pflanzbindung nicht.

Um die Qualität einer von Kfz-Verkehr ungestörten parkähnlichen Situation zu erhalten, wird die Anzahl von zulässigen Stellplätzen innerhalb der Fläche mit Bindungen zum Bepflanzen, die auch Wege und versiegelte Teilflächen umfasst, auf 5 Stellplätze begrenzt (textliche Festsetzung Nr. 16). Die Anzahl von fünf Stellplätzen entspricht dem Bestand. Ein genereller Ausschluss für die Zulässigkeit von Stellplätzen - wie es für die übrigen nicht überbaubaren Grundstückflächen vorgesehen ist - erscheint in der immerhin etwa 7.800 m² großen Fläche nicht abwägungsgerecht. Darüber hinaus ist das Parken vor den vorhandenen Gebäuden auf den Flächen außerhalb der Fläche zum Anpflanzen zulässig und die Erreichbarkeit der Gebäude nicht eingeschränkt.

Die Festsetzung einer Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung geht als Minimierungsmaßnahme in die Eingriffsbewertung mit ein (siehe Kapitel III.1).

Pappelreihen

Die aus städtebaulichen Gründen gewünschte Erhaltung der vorhandenen Pappeln im GE 1 und GE 2 wird durch eine Pflanzbindung und die textliche Festsetzung Nr. 17 geregelt. Die vorhandene Pappelreihe strukturiert das Gebiet. Städtebauliche Testentwürfe haben gezeigt, dass eine künftige Bebaubarkeit des Grundstückes durch die Pappelreihen nicht beeinträchtigt werden. Durch die Erhaltung der drei Einzelbäume das vorhandene Gebäude am Segelfliegerdamm optisch aufgewertet. Der Erhalt der Bäume steht bei einer Bebauungstiefe bis zur Straße von 30 m auch einer Neubebauung nicht entgegen.

Die Sicherung nicht überbaubarer Grundstücksflächen stellt im Vergleich zur Festsetzung zum Erhalt von Einzelbäumen eine flexiblere Festsetzung dar. Die Bäume gehen durch den Ausschluss einer Bebaubarkeit nicht in die Eingriffsbilanzierung als potentieller Eingriff ein. Die textliche Festsetzung Nr. 6 (Ausschluss von Stellplätzen und Nebenanlagen) ist auch im Bereich dieser nicht überbaubaren Grundstücksflächen im GE1/GE2 anzuwenden.

II.3.10 Regenwasserversickerung

Durch die mit diesem Bebauungsplan eröffneten Bebauungsmöglichkeiten werden bislang der Grundwassergewinnung dienende Flächen in erheblichem Maße erstmalig versiegelt. Um dem gewichtigen Belang der Grundwassergewinnung möglichst weitreichend zu entsprechen, setzt der Bebauungsplan neben Vorschriften zur Reduzierung des Versiegelungsgrades (textliche Festsetzung Nr. 4) und der Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Befestigungen (textliche Festsetzung Nr. 7) insbesondere auch die Anlegung von Versickerungsflächen fest und schreibt deren Benutzung vor, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen (textliche Festsetzung Nr. 15).

Zum nachhaltigen Schutz des Grundwassers vor Verunreinigungen soll die hohe Selbstreinigungskraft von belebten und begrünten Böden genutzt werden. Die vorherrschenden Bodenverhältnisse und Grundwasserstände sind genau untersucht worden, sodass feststeht, dass im Regelfall die vorgeschriebene Versickerung auf den Baugrundstücken ohne unzumutbare Einschränkung der Ausnutzbarkeit möglich ist. Der zukünftige höchste zu erwartende Grundwasserstand (HGW) nach Abschaltung des Wasserwerkes Johannisthal liegt bei 33,10 m über NN. In den allgemeinen Wohngebieten ist deshalb in Teilbereichen mit Auffüllungen zu rechnen –sofern diese nicht bereits vorgenommen wurden, um die Geländehöhen der privaten Grundstücke mit denen der Straßenhöhen einschließlich der jeweiligen Entwässerungskonzepte in Einklang zu bringen. Die Anpassung der Geländehöhen wird durch die erfolgte Beräumung des Geländes erforderlich, die mit partiellen Abgrabungen verbunden waren.

Die flächenhafte Ausdehnung der Versickerungsanlagen ist nicht vorgeschrieben.

Die textliche Festsetzung wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 36a Abs. 3 Berliner Wassergesetz im Bebauungsplan festgesetzt. Die Festsetzung ist eine Maßnahme der Niederschlagswasserbewirtschaftung, die auch dem Naturhaushalt zu Gute kommt. Sie wird jedoch aus rechtlichen Gründen nicht als Ausgleich in der Abwägung berücksichtigt. Die Versickerungspflicht besteht nur, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen. Wasserwirtschaftliche Belange stehen der Versickerung insbesondere dann entgegen, wenn Verunreinigungen des Grundwassers zu besorgen sind, sonstige signifikante nachteilige Auswirkungen auf den Zustand der Gewässer zu erwarten sind und in den Gebieten Vernässungsschäden an der Vegetation oder den Bauwerken entstehen oder Bodenbelastungen hervorgerufen werden (vgl. § 36a Abs. 1 Berliner Wassergesetz).

Für die Straßen trifft der Bebauungsplan in Bezug auf die Versickerung keine Festsetzung, da es sich um öffentliche Flächen handelt, bei denen die Vorgaben zur Versickerung ohnehin berücksichtigt werden. Entsprechend der Vorplanung ist für die Straßen zum größten Teil eine

dezentrale Regenversickerung innerhalb des Straßenraumes vorgesehen. Eine Ausnahme bilden der westliche Abschnitt der Walther-Huth-Straße und der Melli-Beese-Straße und die Straße am Flugplatz. Bei der Walther-Huth-Straße und der Melli-Beese-Straße ist eine Versickerung des Regenwassers aufgrund der voraussichtlichen Verkehrsbelastung nicht vertretbar. Bei der Straße am Flugplatz ist eine Versickerung in Mulden auf Grund des Gewerbeverkehrs in Kombination mit der Lage im Wasserschutzgebiet nicht möglich.

Die zulässige Überschreitung des festgesetzten Nutzungsmaßes für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung wird auf 20 vom Hundert beschränkt (textliche Festsetzung 4). Ziel ist, die bauliche Versiegelung auf ein Maß zu beschränken, das eine Bebauung mit hohem Grün- und Freiflächenanteil und damit eine ausreichende Grundwasserneubildung innerhalb der Wasserschutzzone zulässt.

II.3.11 Immissionsschutzfestsetzung

Bei den in der textlichen Festsetzung Nr. 18 genannten Stoffen sind auch in geringen Konzentrationen erhebliche toxische und kanzerogene Wirkungen nicht auszuschließen. Solche Gefährdungen müssen bei Wohnnutzungen und insbesondere bei besonderen Anforderungen an die Schutzbedürftigkeit von vorhandenen oder geplanten Nutzungen wie der Wohngebiete ausgeschlossen werden. Die Aufnahme der textlichen Festsetzung Nr. 18 ist geboten, da die Regelungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der darauf basierenden TA Luft allein nicht ausreichend sind, da hiervon nur bestimmte genehmigungsbedürftige Anlagen erfasst werden und kein generelles Anwendungsverbot bewirkt wird.

Der Ausschluss der in der Festsetzung genannten Stoffe findet auf die so genannten eingeschränkten Gewerbebetriebe mit der Bezeichnung GE 4, GE 5 und GE 6 Anwendung.

II.4 Hinweise

Hinweis 1 - Pflanzliste

Die Pflanzliste ist nicht Gegenstand der Festsetzungen. Für alle Anpflanzungen innerhalb des Plangebietes wird ihre Berücksichtigung jedoch empfohlen. Die genannten Gehölze, Gräser und Kräuter sind auf die örtlichen Standortbedingungen und Gestaltungsanforderungen des Plangebietes abgestimmt.

Maßgeblich für die Eignung ist die Angepasstheit bzw. die Fähigkeit zur Anpassung der Pflanzen an den Standort und seine spezifischen Bedingungen (standorttypische / standortgerechte Pflanzen).

Die Pflanzliste beschränkt sich auf stark generalisierende Angaben, damit ausreichend Entscheidungsspielraum gegeben ist und auch der Objektplanung noch genügend gestalterische Freiheit verbleibt.

Hinweis 2 - Straßenbegrenzungslinien

Der Hinweis hat lediglich die Funktion klarzustellen, dass die östliche Straßenbegrenzungslinie bereits weitgehend festgesetzt ist und eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan XV-53a - mit Ausnahme eines kleinen Abschnitts - nicht erfolgen muss.

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

III.1 Auswirkungen auf die Umwelt

III.1.1. Eingriffe in Natur und Landschaft

Sind auf Grund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist nach § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz abschließend nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden.

Für Bebauungspläne, die vor dem 1. Januar 1998 förmlich eingeleitet wurden, kann gemäß § 243 Abs. 2 Baugesetzbuch die Eingriffsregelung nach altem Recht weiter angewandt werden. Für die Bebauungspläne des Entwicklungsbereichs Berlin-Johannisthal/Adlershof wird von dieser Möglichkeit kein Gebrauch gemacht. Deshalb erfolgte im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens XV-53b eine ökologische Eingriffs- und Ausgleichsbewertung nach § 1a Baugesetzbuch.

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

Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind die Eingriffe maßgeblich, die erstmalig auf Grund des Bebauungsplans ermöglicht werden. Die Eingriffsbewertung orientiert sich somit am Vergleich zur zulässigen Nutzung nach bestehendem Baurecht (§ 34 und § 35 BauGB), bzw. an den vor der planerischen Entscheidung erfolgten Eingriffe.

Planungsrechtliche Gebietsqualität

Das Plangebiet liegt überwiegend (ca. 80 %) im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Nur ein geringer Teil (ca. 20 %) befindet sich im bauplanerischen Außenbereich gemäß § 35 BauGB (Einschätzung der planungsrechtlichen Gebietsqualität von August 1996).

Im Innenbereich liegt der Orientierungswert zum zulässigen Bebauungs- und Versiegelungsgrad fast ausschließlich (rund 97 vom Hundert) bei 60 vom Hundert. Für zwei kleinere Teilflächen wäre eine Überbauung und Versiegelung von nur 20 vom Hundert bzw. 40 vom Hundert. In diesen Werten wurden auch die Flächen für Garagen, Stellplätze und andere Nebenanlagen berücksichtigt.

Werden die Flächen, die dem Schutzstatus nach § 26a NatSchG Bln unterliegen, zunächst unberücksichtigt, sind annähernd 2,0 ha im bauplanerischen Außenbereich

III.1.1.1. Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 1 a BauGB

Eingriffe in den Naturhaushalt

Die vorgenommene Eingriffsbilanzierung basierte auf den Planungsvorgaben aus dem Jahre 1999. Da diese sich mit dem jetzt vorliegenden Entwurf im Grundsatz so geändert haben, dass die damals ermittelten Eingriffe nicht mehr auf den jetzigen Bebauungsplanentwurf übertragbar sind, wurde eine erneute Bilanzierung erforderlich.

Die Auswertung der veränderten Planinhalte von 2003 ergibt folgendes Ergebnis. Insgesamt ergibt die ökologische Eingriffs-, Ausgleichsbewertung, dass im Geltungsbereich des

Bebauungsplans XV-53a ein leichter Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes von 1% gegenüber der zulässigen Nutzung verbleibt.

Betrachtet man hingegen nur die Baugebiete, so kann in den Baugebieten innerhalb des Geltungsbereichs eine Verbesserung der Leistungsfähigkeit um 11% gegenüber dem geltenden Planungsrecht erreicht werden.

Dieses Ergebnis ist darauf zurück zu führen, dass zwar die bauliche Dichte in den Wohnbauflächen um 20% gegenüber den Planungsstand der ersten öffentlichen Auslegung reduziert wurde, aber keine Dachbegrünung auf den Wohnbauflächen festgesetzt wird.

Versickerung und Baumpflanzungen in den Straßenverkehrsflächen

Da die Aufteilung der Straßenverkehrsflächen nicht Gegenstand der Bebauungsplanung ist, wurden in der ökologischen Eingriffs-, Ausgleichsbewertung die Straßenverkehrsflächen als vollversiegelte Flächen bewertet. Unter Einbeziehung der geplanten Versickerung des Regenwassers vor Ort und der Baumpflanzungen verändert sich die Ausgleichsbilanz wie folgt.

Nutzung	Biotoptyp	Punkte pro 1.000 m ²	Straße mit Baumpflanzung und Versickerung	
			Flächenanteil	Punkte
Erschließungsflächen	Vollversiegelte Flächen mit Versickerung	12	92%	11,04
Vegetationsflächen	Versickerungs-/Rasenflächen (artenarmer Parkrasen)	13,5	6%	0,81
	Baumreihen autochthon	27,5	2%	0,55
			100%	12,40

Entsprechend der Planung für das Erschließungsprojekt und der Planung für die Straße am Flugplatz ist ein Vegetationsflächenanteil im Straßenraum von 8% im Geltungsbereich vorgesehen.

Eingriff nach § 1 a BauGB in das Landschaftsbild

Durch die niedrigere bauliche Ausnutzung im Randbereich des ehemaligen Flugfeldes um 33% (GRZ 0,4 statt GRZ 0,6) sowie die zulässige Höhe von nur 2 Vollgeschosse ergeben sich positive Effekte auf das Landschaftsbild. Insofern kann die für den Landschaftsraum so typische Weite über die reduzierte bauliche Dichte und Höhe weiter in die Baugebiete hinein wirken.

Eingriffe in den Gehölzbestand

Der Baumbestand ist weitgehend durch die Baumschutzverordnung Berlin geschützt. Zum Ausgleich von nicht vermeidbaren Eingriffen in den Baumbestand werden Baumpflanzungen auf den Grundstücksflächen und Stellplatzflächen im Bebauungsplan festgesetzt.

Durch den Wegfall der öffentlichen Parkanlage (Kirschplatz) im Zusammenhang mit der geänderten Anbindung der Straße am Flugplatz, können 11 Pappeln im Bebauungsplan XV-53a planungsrechtlich nicht gesichert werden. Der südliche Teil des ehemals geplanten Kirschplatzes liegt im Bebauungsplangebiet XV-53b.

Mit einem durchschnittlichen Stammumfang von 1,40 m müssen für 17 Bäume insgesamt 160

Bäume als Ersatz gepflanzt werden.

Demgegenüber werden im Bebauungsplan zusätzliche Laubbäume festgesetzt, da sich die Flächennutzungen deutlich zugunsten der Wohnbauflächen verschoben haben. Insgesamt werden durch diese Verschiebung und die entsprechenden textlichen Festsetzungen 161 Bäume gegenüber dem Planungsstand von 1998 zusätzlich ausgewiesen.

In den Gewerbegebieten sind pro 500 m² Grundstücksfläche und in den Wohnbaugebieten pro 350 m² mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.

Die gestaltprägenden Pappeln entlang der Straße am Flugplatz konnten nicht in die Straßenplanung integriert werden. Bei der Durchführung der Straßenbaumaßnahme hat sich ergeben, dass die Pappeln aufgrund mangelnder Standfestigkeit nicht erhalten werden konnten.

Zusammenfassung

Insgesamt verdeutlicht die vergleichende Gegenüberstellung, dass mit den veränderten Inhalten des Bebauungsplans leichte Verschiebungen in den ökologischen Wertigkeiten zu verzeichnen sind, aber in der Gesamtbilanz der Ausgleich wieder hergestellt ist.

Unter Berücksichtigung der Eingriffsminimierung im Straßenraum wird in der Betrachtung des gesamten Geltungsbereichs XV-53a der Eingriff vollständig kompensiert. Es ergibt sich darüber hinaus eine Verbesserung gegenüber dem bestehenden Planungsrecht von 10%.

Eingriffe nach § 26a Berliner Naturschutzgesetz

Durch § 200a BauGB werden Kompensationspflichten, die auf landesrechtlichen Regelungen beruhen, in das Bauleitplanverfahren und in die Abwägung einbezogen.

Auf Grund ihrer besonderen Bedeutung, werden im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens Biotop, die unter den besonderen Schutzstatus nach § 26a NatSchG Bln fallen, gesondert behandelt. Die Ermittlung der Eingriffe in Natur und Landschaft und nach § 26a NatSchG Bln geschützte Biotop sowie die Benennung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt getrennt. Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der geschützten Biotop führen, sind auf Basis der hier getroffenen Abwägungsentscheidung durch die zuständige Naturschutzbehörde zu genehmigen.

Die ausgedehnten ruderalisierten Trockenrasen und Wiesen auf dem ehemaligen Flugfeld und im Begleitraum des Teltowkanals fallen zum großen Teil unter des Schutzstatus nach 26a Berliner Naturschutzgesetz (NatSchGBln). Entsprechend der Bewertung und Abgrenzung des Landesbeauftragten für Naturschutz nehmen die ausdauernden Sandtrockenrasen und mit diesem im Verbund geschützte ruderalen Halbtrockenrasen und ruderalen Wiesen im Entwicklungsgebiet eine Fläche von insgesamt 72,8 ha ein (Stand: Mai 1997).

Insgesamt befinden sich im Geltungsbereich der Entwicklungsmaßnahme 73,1 ha geschützte Biotop. Innerhalb der Entwicklungsmaßnahme werden aber 2,8 ha der geschützten Biotop durch das Planfeststellungsverfahren für die Bundesautobahn A113 (neu) in Anspruch genommen und gesondert ausgeglichen.

Sandtrockenrasen	ca. 25,4 ha
ruderaler Halbtrockenrasen und ruderaler Wiesen	ca. 47,4 ha
Röhrichtbestände am Kanal	<u>ca. 00,3 ha</u>
	73,1 ha

Überplanung durch BAB A 113 (neu)
Geschützte Biotope im Entwicklungsbereich

2, 8 ha
70, 3 ha

Innerhalb der geplanten Baugebiete der Entwicklungsmaßnahme ist von einer vollständigen Zerstörung der geschützten Biotope auszugehen. Von den 70,3 ha werden 28,4 ha als Biotop erhalten, so dass letztendlich ein Eingriff von 41,9 ha besteht. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden in der für das Entwicklungsgebiet erarbeiteten Ausgleichskonzeption in dem Natur- und Landschaftspark „ehemaliges Flugfeld Johannisthal“ als zentrale Sammelausgleichsfläche vollständig ausgeglichen.

Die gemäß § 26a NatSchGBln geschützten Biotope dürfen grundsätzlich nicht zerstört oder sonst erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden. Ausnahmen können durch die zuständige Naturschutzbehörde zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen der Biotope ausgeglichen werden können.

Bereits 1997 wurde deshalb eine Konzeption für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen abgestimmt. Die Ausgleichskonzeption für die Inanspruchnahme von insgesamt ca. 41,9 ha der § 26a-Biotope orientiert sich an einer möglichst gleichartigen oder ähnlichen und insgesamt gleichwertigen Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft.

Deshalb hat die zuständige Untere Naturschutzbehörde (Amt für Umwelt und Natur) eine naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung gemäß § 26a Abs. 3 NatSchG Bln für die, im Rahmen der Bauleitplanung für die Entwicklungsmaßnahme Berlin – Johannisthal/ Adlershof vorbereitende Zerstörung von besonders geschützten Biotopflächen (ausdauernde Sandtrockenrasen, damit im Verbund stehende ruderalen Halbtrockenrasen bzw. Wiesen und Röhricht) in Aussicht gestellt.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur landschaftsgerechten Neugestaltung leiten sich aus den örtlichen Entwicklungszielen der Landschaftsplanung für das Entwicklungsgebiet bzw. zur Entwicklung des ehemaligen Flugfeldes ab. Damit sind die Einzelmaßnahmen bzw. Ausgleichspakete auf ein abgestimmtes und umsetzungsfähiges Gesamtkonzept ausgerichtet. Der Erhalt der floristisch und faunistisch wertvollen Vegetationsbestände folgt dem Gebot der Vermeidung von Eingriffen.

Die vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Eingriffe in gemäß § 26a NatSchG Bln geschützte Biotope im gesamten Entwicklungsbereich unterscheiden sich in Maßnahmen zum artgleichen und wertgleichen Ersatz von geschützten Biotopen.

Dem artgleichen Ersatz werden alle Maßnahmen zur Entwicklung und Neuanlage von Magerrasen auf derzeit versiegelten, vegetationslosen und für den Biotop- und Artenschutz geringwertigen Vegetationsflächen und die Entwicklung der nur im Verbund geschützten ruderalen Halbtrockenrasen und ruderalen Wiesen zu Sandtrockenrasen zugeordnet. Bereits durchgeführt bzw. in Vorbereitung sind umfangreiche Maßnahmen zum Abriss von Gebäuden, zur Entsiegelung von Flächen sowie zum Abtrag von Aufschüttungen etc. in den bisher gewerblich genutzten Bereichen. Damit werden vorhandene Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes abgebaut und die Neuentwicklung von Magerrasenbeständen vorbereitet. Mit den genannten Maßnahmen ist das Potential zur Vermeidung von Eingriffen und zum artgleichen Ersatz von geschützten Biotopen innerhalb des Entwicklungsgebietes weitgehend ausgeschöpft. Ein vollständiger art- und flächengleicher Ausgleich von zerstörten § 26a-Biotopen ist nicht möglich, deshalb wurden wertgleiche Maßnahmen für diesen verbleibenden Eingriff benannt.

Kriterien zur Bestimmung der wertgleichen Maßnahmen waren zum einen ihre Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz, um eine möglichst große Funktionsähnlichkeit zu erreichen, zum

anderen der räumliche Bezug zu den Eingriffsräumen. Maßnahmen zum wertgleichen Ersatz sind die Pflanzung von Baumgruppen und Baumreihen, die Anlage einer Langgraswiese und der Bau der Trockenmauer (einschließlich Bodenmodellierung und Weg) zwischen der öffentlichen naturnahen und der öffentlichen Parkanlage. Als weitere artgleiche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme ist die Entwicklung der nur im Verbund geschützten ruderalen Halbtrockenrasen und ruderalen Wiesen zu Sandtrockenrasen vorgesehen. Im Landschaftspark können somit 12 ha geschützte Biotop zu einem höherwertigen Biotop entwickelt werden.

Für den Landschaftspark wurden 1998 auf der Grundlage eines Entwurfs des Landschaftsarchitekturbüros Kiefer Bauplanungsunterlagen für die Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen als Bestandteil der Planung des Landschaftsparks erstellt und bezüglich der Kosten geprüft. Die geprüften Gesamtkosten wurden in das Treuhandvermögen des Entwicklungsträgers eingestellt.

Mit der durch den Bebauungsplan vorbereiteten städtebaulichen Entwicklung ist die vollständige Zerstörung der im Geltungsbereich vorkommenden geschützten Biotop verbunden. Dieses Ergebnis hat sich gegenüber 1998 nicht verändert. Jedoch hat sich die Flächenbilanz durch die Erweiterung des Geltungsbereichs leicht erhöht. Die geplante zusätzliche Fläche für den Spielplatz befindet sich auf geschützten Biotopflächen. Da diese Fläche aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-68a herausgenommen wurde, erhöht sich der Flächenanteil an wertvollen Biotop im Bebauungsplan XV-53a. Gleichzeitig reduziert sich der gleiche Flächenanteil an geschützten Biotop im Bebauungsplan XV-68a.

Die Flächenbilanz bleibt in der Betrachtung des gesamten Entwicklungsgebietes ausgeglichen.

Mit der Umsetzung der Planung einschließlich von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurde sofort begonnen, obwohl mit der Vernichtung der Biotop noch nicht begonnen worden war. Die vorgenannten Maßnahmen zum Art- und wertgleichen Ersatz der Biotop sind im Landschaftspark inzwischen zu 90 % umgesetzt worden, für weitere 10% liegen die Bauplanungsunterlagen vor (Baubeginn in 2006 geplant). Die Parkanlage mit Geländemodellierung, Ausbau und Baumpflanzungen ist hergestellt worden.

Über Investitionsmittel des Landes Berlin wurden biotoperhaltende Maßnahmen u. a. in der künftigen Naturschutzzone und Baumpflanzungen vorgenommen.

III.1.2. Sammelausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches

Neben den förmlichen Verfahren zu den einzelnen Bebauungsplänen wurde für das Entwicklungsgebiet eine Ausgleichskonzeption erarbeitet, die die insgesamt durch die Entwicklungsmaßnahme vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sowie den notwendigen Kompensationsbedarf im Zusammenhang betrachtet.

Entsprechend dieser Ausgleichskonzeption stellt der Landschaftspark „ehemaliges Flugfeld Johannisthal“ die zentrale Sammelausgleichsfläche für nicht ausgleichbare Eingriffe in den Baugebieten und damit auch für nicht ausgleichbare Eingriffe innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans XV-53a dar.

Die insgesamt durch die Entwicklungsmaßnahme vorbereiteten Eingriffe in geschützte Biotop können durch art- oder wertgleichen Ersatz innerhalb des Landschaftsparks vollständig ersetzt werden. Für die Beseitigung der Röhrichflächen ist gemäß der „Gesamtbewertung des ökologischen Eingriffs für das Gesamtgebiet – Aktualisierung“ (Oktober 2001) eine wertgleiche Kompensation im Bereich des Landschaftsparks durchzuführen. Hierfür ist die Entwicklung einer

zusätzlichen naturnahen Kammer (Entwicklung von Trockenrasen, blütenreichen Krautfluren auf 0,3 ha Fläche) vorzusehen.

Zur Kompensation von nicht ausgleichbaren Eingriffen in das Landschaftsbild werden nach der Ausgleichskonzeption Maßnahmen zur landschaftsästhetischen Aufwertung und Erschließung des ehemaligen Flugfeldes - zur Herstellung der übergeordneten und örtlichen Einbindung des Landschaftsparks - durchgeführt.

Diese Ausgleichsmaßnahmen werden über die Bebauungspläne XV-68a und XV-68b sowie die seit September 2002 als Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiet ausgewiesenen Flächen auf dem ehemaligen Flugfeld gesichert. Die Umsetzung und Finanzierung der Maßnahmen wird durch den Entwicklungsträger sichergestellt.

Alle Kosten sind in der vom Steuerungsausschuss beschlossenen Kosten- und Finanzierungsübersicht der Entwicklungsmaßnahme enthalten. Die abwägungsrelevanten Sammelausgleichsmaßnahmen im Landschaftspark wurden durch den Entwicklungsträger durchgeführt und sind aus dem Treuhandvermögen vorfinanziert worden. Dazu wurden die entsprechenden Mittel in die Kosten -und Finanzierungsübersicht und die jeweiligen jährlichen Wirtschaftspläne der Entwicklungsmaßnahme eingestellt und damit sichergestellt.

III.2. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

Das Plangebiet ist Teil des Geltungsbereichs der Entwicklungsmaßnahme Berlin-Johannisthal/Adlershof, die einem Entwicklungsträger nach § 167 BauGB übertragen worden ist. Der Träger hat die Maßnahme vorzubereiten und durchzuführen. Das betrifft unter anderem Grunderwerb, Freimachung, Ordnungsmaßnahmen, Herstellung der Baureife, Anlage der technischen Infrastruktur und der öffentlichen Grünflächen.

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans mussten die Grundstücksflächen, die als öffentliche Grünflächen, als Straßenverkehrsflächen bzw. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -verkehrsberuhigter Bereich - vorgesehen sind, vom Entwicklungsträger erworben werden, sofern sie nicht schon im Eigentum des Landes Berlin standen.

Für den Bau der im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden öffentlichen Straßen und Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden insgesamt bei 100 €/m² rund 3,43 Mio. € (für den Straßenbau, einschließlich Regenentwässerung, Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen, Beleuchtung und Nebenkosten) veranschlagt. Ohne die Straße am Flugplatz haben die Straßen und Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung eine Größe von 3,43 ha. Die Finanzierung der örtlichen Erschließungsanlagen erfolgte über die Wertschöpfung der Entwicklungsmaßnahme Berlin-Johannisthal/Adlershof. Diese werden über den Treuhandvermögenshaushalt finanziert. Anstelle einer Erhebung von Erschließungsbeiträgen tritt im Entwicklungsbereich die Erfassung der Kosten durch die Wiederveräußerung der Grundstücke oder die Erhebung von Ausgleichsbeträgen in solchen Fällen, in denen der Entwicklungsträger von der Ausübung des Grunderwerbsrechtes abgesehen hat. Diese Kosten sind in der vom Steuerungsausschuss der Entwicklungsmaßnahme beschlossenen Kosten- und Finanzierungsübersicht enthalten.

Bei einem Richtwert von 55 € pro Quadratmeter für die Anlage der öffentlichen Grünanlagen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans (ca. 4.100 m²) ohne Kinderspielplatz, ist mit einer Summe von ungefähr etwa 225.000 € zu rechnen.

Die Gesamtkosten für die bereits fertig gestellte Straße am Flugplatz (Nordabschnitt) beliefen sich auf ca. 2,9 Mio. €. Die Straße wurde mit 80 % GA-Mittel (Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“) gefördert. Der Eigenanteil des Landes Berlin liegt bei 619.000 €, da hierin auch nicht förderungsfähige Kosten enthalten sind. Es liegt ein

Förderungsbescheid vom 19. April 2001 für den restlichen Betrag vor.

Auf den Kinderspielplatz in einer Größe von etwa 3.100 m² entfallen etwa 1.400 m² für die Flächen der Baumgruppen und Böschungsflächen. Es verbleiben etwa 1.700 m² ebenerdiger Spielflächen. Bei einem Kostenansatz von 59 € pro m² fallen Kosten in Höhe von etwa 100.300 € an.

Nach den geprüften Bauplanungsunterlagen betragen die Gesamtkosten für den Bau der Kindertagesstätte 1.777.000 €. Davon werden 1.087.000 € Mittel von einem privaten Investor finanziert. Es handelt sich um vertraglich gebundene Ersatzleistungen. 683.000 € werden aus dem Landeshaushalt finanziert. Eine entsprechende Vorlage wurde am 26. Oktober 2005 vom Hauptausschuss beschlossen.

III.3 Sonstige Auswirkungen

Auswirkungen auf die Wohnbevölkerung und Arbeitsstätten

Die notwendigen sozialen Maßnahmen nach § 180 BauGB werden von dem Entwicklungsträger durchgeführt. Die vorhandenen Gewerbebetriebe am Segelfliegerdamm und an der Straße am Flugplatz genießen Bestandschutz. Eine Standortverlagerung erfolgt nur auf eigenen Wunsch, es sei denn, Grundstücksflächen wurden nur befristet gepachtet. Bei Standortverlagerungen wird der Entwicklungsträger ggf. bei der Suche nach geeigneten Grundstücken im Entwicklungsbereich zur Verfügung stehen. Weitere Auswirkungen des Bebauungsplans sind zur Zeit nicht absehbar.

Auswirkungen auf die Gleichstellung der Geschlechter

Der Senat hat in seiner Sitzung am 8. März 2005 beschlossen, dass für alle Senatsvorlagen eine Überprüfung ihrer Auswirkungen auf beide Geschlechter vorzunehmen ist.

Die unterschiedlichen Auswirkungen auf Frauen und Männer ist ein nach § 1 Abs. 6 Nr. 3 Baugesetzbuch bei der Bauleitplanung zu berücksichtigender Belang, um die Gleichstellung der Geschlechter im Verfahren wie in den Ergebnissen zu berücksichtigen. Einer gesonderten Überprüfung der Auswirkungen auf die Gleichstellung der Geschlechter ist an dieser Stelle deshalb nicht erforderlich.

Ordnungsmaßnahmen

Grundsätzlich genießen nach dem Grundbuchbereinigungsgesetz vor 1990 verlegte Leitungen auf privaten Grundstücken Bestandsschutz und sind - gegen Entschädigung - in das Grundbuch einzutragen. Eine weitergehende Sicherung erübrigt sich. Langfristig zu sichernde Leitungen werden daher auch nicht nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Trassierung der neuen Leitungen wird den künftigen Straßen angepasst bzw. ist bereits angepasst worden. Hierdurch kommt es zu einer nahezu vollständigen Erneuerung der Leitungsnetze.

Weitere Auswirkungen des Bebauungsplans sind zur Zeit nicht absehbar.

IV. Verfahren

IV.1 Aufstellungsbeschluss XV-53

Am 13. September 1994 hat das Bezirksamt Treptow die Aufstellung des Bebauungsplans XV-53 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch i.V.m. § 4 AGBauGB (jetzt § 6 AGBauGB) beschlossen (ABl. Nr. 50 vom 14. Oktober 1994, S. 3261).

Mit dem gleichen Beschluss hat das Bezirksamt die Entscheidung über Art und Weise, räumlichen Bereich und Frist der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch § 4 getroffen.

IV.2 Beschluss über die Entwicklungsmaßnahme

Der Senat von Berlin hat am 25. Oktober 1994 die Verordnung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs (einschließlich zweier Anpassungsgebiete) zur Entwicklungsmaßnahme Berlin - Johannisthal/Adlershof beschlossen (GVBl. S. 499 vom 21. Dezember 1994), in dessen Geltungsbereich der Bebauungsplan XV-53 liegt. Wegen der außergewöhnlichen stadtpolitischen Bedeutung der Entwicklungsmaßnahme ist die weitere Zuständigkeit des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 4c des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches (jetzt § 9 AGBauGB) auf die damalige Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen übergegangen (Senatsbeschluss Nr. 5454/94 vom 20. Dezember 1994).

IV.3 Frühzeitige Bürgerbeteiligung XV-53

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand im Zeitraum vom 9. bis 23. November 1994 statt. Die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung für den Bebauungsplan XV-53 wurde in den Berliner Tageszeitungen „Der Tagesspiegel“ und „Berliner Morgenpost“ am 1. November 1994 und in der „Berliner Zeitung“ am 5. November 1994 bekannt gemacht.

Die öffentliche Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Erörterung mit den Bürgern nach § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches fand in der Zeit vom 9. bis 23. November 1994 statt. Die Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sind in die weitere Planung eingeflossen.

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

Als Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde der Bebauungsplan im Nordwesten um ein Gewerbegebiet eingeschränkt, da hier wertvolle Flächen für die Fauna liegen. Diese Fläche wurde zunächst als Grünfläche - öffentliche naturnahe Parkanlage - festgesetzt und dem Geltungsbereich des damaligen Bebauungsplans XV-68 - Landschaftspark - zugeordnet.

Der Verlauf der Planstraße West 7 wurde nördlich der Kreuzung Planstraße West 2 gegenüber dem Stand zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung geändert. Die Planstraße wurde entsprechend den Darstellungen im Entwicklungsplan weiter nach Osten verschoben, sodass sie in der Fortführung an dem vorhandenen Stadion vorbeiführen könnte. Dadurch änderten sich die Geltungsbereiche der Bebauungspläne XV-53, XV-54 und XV-68. Die Titel dieser Pläne blieben davon jedoch unberührt.

IV.4 Änderung der Geltungsbereichsgrenzen

Am 12. Dezember 1995 hat die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen daraufhin die Änderung der Geltungsbereichsgrenzen beschlossen (ABl. Nr. 66 vom 29. Dezember 1995, S. 5138).

Demnach wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-53 um eine Teilfläche des ehemaligen Flugfeldes Johannisthal eingeschränkt. Der auf dem Flugfeld des ehemaligen Flughafens Johannisthal geplante Landschaftspark lag zuvor in den Geltungsbereichen von fünf Bebauungsplänen (XV-52, XV-53, XV-54, XV-55 und XV-57). Die Geltungsbereiche dieser Bebauungspläne wurde um die entsprechenden Flächen eingeschränkt, die für die Anlage des Landschaftsparks vorgesehen waren. Die Flächen für den Landschaftspark wurden im Bebauungsplan XV-68 zusammengefasst, der überwiegende Teilbereich (XV-68a) ist inzwischen festgesetzt.

IV.5 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan XV-53 fand im Zeitraum vom 2. Januar bis 6. Februar 1997 statt. Von 43 beteiligten Behörden und Institutionen gaben 35 eine Stellungnahme ab. Es wurden Stellungnahmen berücksichtigt, die bis zum 5. Mai 1997 eingingen.

Der den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme übergebene Bebauungsplan XV-53 umfasste eine Fläche von ca. 44 ha, d. h. annähernd die jetzigen Geltungsbereiche der Bebauungspläne XV-53a und XV-53b. Innerhalb der nördlich gelegenen Teilfläche, auf der sich mehrere Betriebe befinden, sollten zu diesem Zeitpunkt im Wesentlichen ein Gewerbegebiet gesichert sowie ein Misch- und ein Wohngebiet mit geringerer Ausdehnung ausgewiesen werden. Den wesentlichen Planinhalt im südlichen Bereich (jetzt XV-53b) bildete ein Grundschulstandort sowie ein großflächiges intensiver bebautes Wohngebiet.

Insbesondere im bestehenden bzw. im geplanten Gewerbegebiet wurde ein hoher Veränderungsdruck vermutet. Aus diesem Grunde und auf Grund der unterschiedlichen Nutzungsstruktur wurde der Bebauungsplan nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange geteilt. Der vorliegende Bebauungsplan umfasst nun die nördliche Teilfläche des ehemaligen Bebauungsplans XV-53.

Zu diesem Beteiligungsschritt wurde erneut eine Festsetzung von Teilen der Flächen des ehemaligen Flugfeldes als Baugebiet (damals Gewerbegebiet) vorgesehen, da durch die Verlagerung des Großspielfeldes aus dem Landschaftspark in den Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-54 dort ein Gewerbegebiet entfallen war. Für dieses entfallende Gewerbegebiet sollten im zwischenzeitlich als Landschaftspark vorgesehenen Bereich Ersatzflächen nachgewiesen werden. Von 1998 an wurde der Landschaftspark in der damals fixierten Form realisiert.

Im Folgenden werden die wichtigsten Bedenken, Anregungen und Hinweise und deren Behandlung benannt. Die hier angegebenen Bezeichnungen der Gewerbegebiete und der textlichen Festsetzungen beziehen sich auf den Stand des Bebauungsplans zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zu Beginn des Jahres 1997. Die damalige Abwägung wird nur für diejenigen Festsetzungen wiedergegeben, die weiterhin aufrecht erhalten werden sollen. Insbesondere die Stellungnahmen zu

- den Straßenbreiten
- der ehemaligen Straßenverkehrsfläche am „Kirschplatz“
- der Beschränkung auf forschungs- und technologiebezogenes Gewerbe

sind obsolet und werden im Folgenden nicht wieder aufgeführt. Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht und in der Abwägung berücksichtigt worden:

Bezirksamt Treptow, Abt. Bau-, Wohnungswesen und Umwelt, Stadtplanungsamt
Stellungnahme:

Durch das Tiefbauamt Treptow wurde seit 1994 die Straßenplanung für einen Neubau der Straße am Flugplatz betrieben. Zwischen der Straßenplanung und der Ausweisung im Bebauungsplan sei Konsens herzustellen.

Abwägung:

Die Straßenausbauplanung des Bezirkes berücksichtigte noch nicht die Konzeptionen für den Entwicklungsbereich und sah eine Breite von 21 m vor. Das Verkehrskonzept für den Entwicklungsbereich sah vor, die Straße am Flugplatz im nördlichen Abschnitt mit 16 m festzusetzen. Dadurch kann der überwiegende Teil der Gebäude von Berlin Chemie, die sich im vorderen Grundstücksteil befinden, erhalten bleiben. Die Straße sollte in diesem Abschnitt die Funktion einer reinen Anliegerstraße übernehmen. Die Straßenplanung des Tiefbauamtes musste geändert werden. Dem Hinweis wurde nicht gefolgt.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie, Abt. II E

Stellungnahme:

Die Straßenplanung für die Straße am Flugplatz solle sich stärker am Bestand orientieren, sodass eine geringere Neuordnung erforderlich werde. Der gebietsprägende Baumbestand solle erhalten und gesichert werden, um eine großräumige Kantenbildung sichern zu können.

Abwägung:

Dem Hinweis wurde teilweise gefolgt. Auch bei Reduzierung der Straßenbreite kann die Pappelallee voraussichtlich nicht erhalten werden. Der mögliche Erhalt der Pappelreihe sollte damals abschließend im Rahmen der Ausführungsplanung geprüft werden.

Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Abt. XII C

Stellungnahme:

Für den Abschnitt der Straße am Flugplatz zwischen Stubenrauchstraße und Melli-Beese-Straße sei noch zu prüfen, ob die beabsichtigte Ausbildung dieser Straße mit einem Mulden- und Rigolensystem zur Regenwasserentwässerung zweckmäßig ist. Auch hier könne eine größere Gesamtbreite des Regelquerschnittes erforderlich werden, wenn auch die Führung einer Buslinie durch diese Straße vorgesehen wird.

Abwägung:

In diesem Abschnitt der Straße am Flugplatz ist keine Führung einer Buslinie vorgesehen. Da für diesen Abschnitt der Straße mit einer Belastung unter 2.000 Kfz pro Tag gerechnet wird, soll das anfallende Regenwasser versickert werden. Bei einem asymmetrischen 16 m-Straßenprofil ist dies im Grundsatz möglich, wenn andere Belange dem nicht entgegenstehen.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie, Abt. II E

Stellungnahme:

Die Planstraße West 2 (jetzt Wather-Huth-Straße) sollte nach Süden verschoben werden, um Kontinuität herzustellen.

Abwägung:

Die Wather-Huth-Straße wurde parallel zur bisherigen Lage um 7 m nach Süden verschoben, um so einen funktionsfähigen Knotenpunkt mit dem Segelfliegerdamm herstellen zu können. Dadurch entstand nördlich der Straße ein Grundstücksstreifen, der nicht mehr von dem

Grundstückseigentümer genutzt werden kann. Dieses Gelände sollte den nördlich angrenzenden Grundstückseigentümern angedient werden. Aber auch ohne diese Grundstückskäufe ist die Erschließung der Grundstücken in den Gewerbegebieten GE1, GE2 und GE6 gesichert.

Bezirksamt Treptow, Abt. Bau-, Wohnungswesen und Umwelt, Naturschutz- und Grünflächenamt

Stellungnahme:

Gemäß Berliner Kinderspielplatzgesetz, in seiner Fassung vom 20. Juni 1995, seien pro Einwohner 1 Quadratmeter Nettospielfläche auszuweisen bei einer Mindestgröße von 2.000 m² netto für z. B. allgemeine Spielplätze. Die Spielplätze müssten für Kinder gefahrlos zu erreichen sein, d. h. konkret, dass die Spielplätze in den Wohngebieten sinnvoll zu verteilen sind und nicht durch gefährliche Barrieren wie große Straßen etwa von diesen Wohngebieten getrennt sind. Aus der Sicht der bezirklichen Spielplatzplanung sei der Bebauungsplanentwurf dahingehend noch entsprechend zu ergänzen.

Abwägung:

Die bauordnungsrechtlich notwendigen Kinderspielplätze müssen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden. Sie sind in den allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässig. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-53 sollten zum damaligen Zeitpunkt keine öffentlichen Kinderspielplätze festgesetzt werden, da sie im angrenzenden Landschaftspark vorgesehen waren (Bebauungsplanentwurf XV-68). Dabei wurden die benötigten Nettospielflächen und die Mindestgrößen berücksichtigt und nachgewiesen.

Industrie- und Handelskammer

Stellungnahme:

Im Plangebiet befänden sich am Segelfliegerdamm und an der Straße am Flugplatz zahlreiche Gewerbebetriebe, die bei der Realisierung der Planungsziele des o. a. Bebauungsplanentwurfs verlagert werden müssten. Daher müsse in der Begründung gemäß §§ 180 und 181 BauGB als "Auswirkung der Planung" dargelegt werden, welche Betriebe von diesen Planungsabsichten betroffen sind und wie ihnen, z. B. durch Nachweis von Ersatzflächen und anderen Maßnahmen, bei der Standortverlagerung geholfen werden kann. Die Wirtschafts- und Arbeitsmarktsituation Berlins gebiete es, diese Auswirkungen mindestens mit der gleichen Sorgfalt zu beachten wie die Auswirkungen auf Natur- und Landschaft.

Abwägung:

Die vorhandenen Gewerbegebiete am Segelfliegerdamm und an der Straße am Flugplatz genießen Bestandschutz. Einige Betriebe haben die Grundstücksflächen nur auf Zeit gepachtet oder sind bereits fristgerecht gekündigt worden. Eine Standortverlagerung ist nur auf eigenen Wunsch erforderlich. Der frühere Entwicklungsträger, die BAAG, hat bei der Suche nach geeigneten Grundstücken im Entwicklungsbereich zur Verfügung gestanden. Die Begründung wurde ergänzt. Dem Hinweis wurde teilweise gefolgt.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie, Abt. II E

Stellungnahme:

Die Gewerbegebiete östlich des Segelfliegerdamms sollten bis zu einer Tiefe von 30 m als

Mischgebiete festgesetzt werden.

Abwägung:

Die Gewerbegebiete östlich des Segelfliegerdammes sind vorhanden. Für eine Änderung dieser gewerblichen Nutzung in Mischgebiet bestand keine Notwendigkeit, da die vorhandenen Nutzungen auf der westlichen Straßenseite auch gewerblichen Charakter haben.

Bezirksamt Treptow, Abt. Bau-, Wohnungswesen und Umwelt, Naturschutz- und Grünflächenamt; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie, Abt. III

Stellungnahme:

Die Biotope, die nach dem § 30a NatSchG Bln (jetzt § 26a) geschützt sind, dürften generell nicht zerstört oder erheblich beeinträchtigt werden. Ausnahmen hiervon könnten nur zugelassen werden, wenn ausgeglichen werden könne und die Maßnahmen aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls notwendig seien und ihnen an anderer Stelle nicht Rechnung getragen werden könne. Dann seien Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen anzuordnen. Der befreiungsbedürftige Tatbestand sei der Abwägung nicht zugänglich, hier sei vielmehr nach dem Inhalt der Befreiungsnorm selbst vorzugehen. Auf Grund dieser Sachlage wurde als "Flächenkompensation" in räumlichem Zusammenhang das genannte Baufeld dem Freiraum zugeordnet, um an dieser Stelle eine Regenerationsmöglichkeit für wertvolle Strukturen zu schaffen. Die besondere Wertigkeit diverser überplanter § 30a NatSchGBln (jetzt § 26a) Flächen werde auch in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt, es handelte sich hiernach um einen gravierenden Eingriff.

Es werde nicht nachvollziehbar dargelegt, aus welchen Gründen von dieser Entscheidung zugunsten einer Gewerbefläche abgewichen werde. Im Entwicklungsgebiet sei ein erhebliches Potential an Gewerbeflächen vorhanden. Durch weitere Überplanung bisheriger Freiflächen kämen hier neue Potentiale hinzu. Ausgehend von der grundsätzlichen Notwendigkeit des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, der Berücksichtigung der Belange der Natur und des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 5 BauGB, sei keine nachweisbare Notwendigkeit einer geänderten Flächenausweisung ersichtlich. Das genannte Baufeld solle weiterhin dem Freiraum zugeordnet und als Grünfläche/Parkanlage ausgewiesen werden.

Abwägung:

Das Gewerbegebiet GE 4 wurde wieder aufgenommen, weil durch die Verlagerung des Großspielfeldes aus dem Landschaftspark in den Bebauungsplan XV-54 dort eine entsprechende Fläche entfallen ist. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt. Die Überplanung der Grünfläche ist in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung eingeflossen.

Bei den Trockenrasenflächen im Plangebiet handelt es sich um nach § 26a des Berliner Naturschutzgesetzes geschützte Trockenrasengesellschaften, die im räumlichen Zusammenhang erhaltenswert sind. Für alle durch den Bebauungsplan vorbereiteten Maßnahmen, die zur Zerstörung oder erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung der Biotope führen, ist unabhängig vom Bebauungsplanverfahren eine Genehmigung von Seiten der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen. Der Ermessensspielraum der Genehmigungsbehörde wurde jedoch durch die Abwägungsentscheidung im Bebauungsplan eingeschränkt. Die Vorgehensweise wurde mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt.

Ein vollständiger Ausgleich aller Eingriffe ist innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht möglich. Die im Ergebnis darüber hinaus notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im Landschaftspark (Bebauungsplan XV-68a und b) durchgeführt.

Im weiteren Verfahren hat die zuständige Untere Naturschutzbehörde (Amt für Umwelt und Natur) eine naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung gemäß § 26a Abs. 3 NatSchG Bln für die, im Rahmen der Bauleitplanung für die Entwicklungsmaßnahme Berlin – Johannisthal/Adlershof vorbereitende Zerstörung von besonders geschützten Biotopflächen (ausdauernde Sandtrockenrasen, damit im Verbund stehende ruderale Halbtrockenrasen bzw. Wiesen und Röhricht) in Aussicht gestellt.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie, Abt. III

Stellungnahme:

Die notwendige Freiflächenversorgung des geplanten Wohngebietes sei in die Planung einzustellen, gemäß den geltenden Richtwerten von 6 m²/Einwohner. Hinsichtlich qualitativer und gestalterischer Ansprüche der künftigen Bewohner, seien diese Freiflächen in unmittelbarer Wohnumgebung notwendig und im Bebauungsplan nachzuweisen. Dieser Anspruch könne nicht undifferenziert auf den Landschaftspark übertragen werden, insbesondere vor dem Hintergrund der Entwicklung einer "durchgrünten Stadt", die laut Begründung angestrebt werden solle. Vermarktungsfähiger Wohnraum bedürfe auch einer attraktiven Gestaltung der wohnungsnahen Freiräume.

Abwägung:

In den allgemeinen Wohngebieten soll eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt werden. Dadurch wird der Versiegelungsgrad gering gehalten. Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Die Entwicklung einer durchgrünten Stadt wurde in diesem Bereich möglich. Die notwendigen Freiflächen wurden in der unmittelbaren Wohnumgebung festgesetzt, aber nicht im Bebauungsplan XV-53. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan XV-68 (jetzt XV-68a und b) wurden ausreichend Freiflächen gesichert, um die Versorgung der Bevölkerung mit wohnungsnahen und siedlungsnahen Freiflächen zu sichern.

Bezirksamt Treptow, Abt. Bau-, Wohnungswesen und Umwelt, Umweltamt

Stellungnahme:

Für das gesamte Plangebiet bestehe Altlastenverdacht (ALV). Nach der beprobungslosen Toxikologischen Umweltbewertung Altlasten (TUBA) werde für die ALV-Flächen überwiegend kein Sanierungserfordernis abgeleitet. Teilsanierungen stellen die Voraussetzung für die angestrebte Versickerung des Niederschlagswassers aus der Grundstücksentwässerung zur Grundwasseranreicherung dar.

Abwägung:

Es wurde mit der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technik geklärt, dass auf eine Kennzeichnung von Altlasten verzichtet werden kann und Erkenntnisse über vorhandene Altlasten der geplanten Regenwasserversickerung nicht entgegen stehen (siehe Kapitel I.7).

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie, Abt. VI D

Stellungnahme:

Problematisch erscheine die unmittelbare Angrenzung von GE-Gebieten an WA-Gebiete. Die zum Schutz der Wohngebiete getroffene textliche Festsetzung Nr. 7 sei nicht ausreichend, um die Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse sicherzustellen. Insbesondere hinsichtlich des Ausschlusses der Emission gesundheitsgefährdender Stoffe sei die textliche Festsetzung Nr. 7 zu allgemein. Daher solle eine weitere textliche Festsetzung eingefügt werden.

Abwägung:

Dem Hinweis wurde durch Aufnahme einer textlichen Festsetzung (jetzt Nr: 18) gefolgt, um die Verwendung von gesundheitsgefährdenden Stoffen in einer Entfernung von ca. 50 m zu empfindlichen Nutzungen auszuschließen.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie, Abt. II A

Stellungnahme:

Der Bebauungsplan XV-53 sei aus den gegenwärtigen Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht entwicklungsfähig. Parallel zum Bebauungsplan werde der Flächennutzungsplan geändert (Parallelverfahren). Die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans entsprächen grundsätzlich den Zielen der im Verfahren befindlichen Flächennutzungsplan-Änderung.

Abwägung:

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und in die Begründung eingearbeitet.

Berliner Wasser Betriebe, BEWAG, Blockheizkraftwerks- Träger- und Betreibergesellschaft

Stellungnahme:

Im Plangebiet befänden sich Wasserversorgungsanlagen und Entwässerungskanäle. Die Fernwärmeleitungen seien in einem guten Zustand. Die Primärleitungen wurden 1995 vollständig erneuert. In der Begründung müsse auf den vorhandenen Leitungsbestand und die Notwendigkeit seiner Berücksichtigung bei der weiteren Planung hingewiesen werden.

Abwägung:

Es erfolgte eine Erfassung des gesamten Leitungsbestandes. Ein Erfordernis, neue Leitungen und Kanäle auf den künftigen Baugrundstücken zu verlegen, besteht nicht. Die vorhandenen Straßenräume reichen hierfür aus. Bestehende Leitungen genießen Bestandsschutz. Es obliegt dem Leitungsträger entsprechend den rechtlichen Regelungen eine Belastung der Grundstücke mit einem Leitungsrecht herbeizuführen. In der Begründung wurde auf den vorhandenen Leitungsbestand in allgemeiner Form hingewiesen.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie IV B; Berliner Wasser Betriebe

Stellungnahme:

Das Planungsgebiet liege in der weiteren Schutzzone der Wasserschutzgebiete Johannisthal und Alt-Glienicke. Es werde davon ausgegangen, dass die Flächenversiegelung so gering wie möglich gehalten wird und gering belastetes Niederschlagswasser vollständig dezentral auf den einzelnen Grundstücken versickert wird.

Abwägung:

Der zulässige Versiegelungsgrad im Gewerbegebiet liegt unter dem Höchstwert nach § 17 Abs. 1 BauNVO. Zudem wurde die Möglichkeit einer Überschreitung durch eine textliche Festsetzung begrenzt. Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den einzelnen Baugrundstücken wurde ebenfalls durch eine textliche Festsetzung gesichert.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie II E

Stellungnahme:

Es sei zu prüfen, inwieweit die Festsetzung von Dachbegrünung als Kompensationsmaßnahme wirksam werden kann, da im Gewerbegebiet eher von zahlreichen technischen Aufbauten ausgegangen werden muss, was entsprechend in der Bilanzierung zu berücksichtigen ist.

Abwägung:

In der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde keine vollständige Begrünung der Dächer in den Gewerbegebieten zugrunde gelegt. Eine Dachbegrünung innerhalb der Wohngebiete ist ohnehin nicht in die Bilanzierung als Ausgleichsmaßnahme eingeflossen.

Die Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange führte für den Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-53a zu folgenden Änderungen:

- Verringerung der Breite der Straße am Flugplatz von 18 m auf 16 m,
- Verschiebung der Planstraße West 2 (jetzt: Wather-Huth-Straße) um 7 m nach Süden,
- genaue Bestimmung des räumlichen Geltungsbereiches im Bereich des Bogens am Segelfliegerdamm,
- Verbreiterung der Breite der Planstraße West 4 von 18 m auf 20 m östlich der Planstraße West 7,
- Aufnahme einer textlichen Festsetzung zum Ausschluss gesundheitsgefährdender Stoffe,
- Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur Versickerung von Regenwasser auf der Grundlage einer Entwässerungskonzeption.

Im Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde der Bebauungsplan XV-53 in die Bebauungspläne XV-53a und XV-53b geteilt und die südlichen Wohngebiete und Infrastrukturstandorte abgetrennt, Beschluss vom 14. November 1997 (ABl. Nr. 62 vom 19. Dezember 1997, S. 4546).

Nach Abschluss der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fanden Abstimmungen statt, die zu weiteren Änderungen des Bebauungsplans führten:

- Änderung der Höhenfestsetzung von einer einheitlichen Traufhöhe von 12 m in eine Festsetzung differenzierter Oberkanten (siehe Kapitel II.3),
- Änderung der Bezugshöhe für die Festsetzung von Traufhöhen und Oberkanten (statt bezogen auf die Gehweghöhe wurde die Gebäudehöhe bezogen auf Meter über Normal Null bestimmt),
- Differenzierung der Festsetzung einer GFZ in Festsetzung von GFZ und BMZ,
- Veränderung der Breite von Vorgartenzonen (siehe Kapitel II.3.4),
- Geringfügige Korrekturen der Baufelder zur Anpassung an die Straßenachsen,
- Begrenzung der Überschreitungsmöglichkeit der GRZ im Gewerbegebiet auf 20 vom Hundert zur Anlage von Versickerungsflächen (siehe Kapitel II.3.1 und II.3.8),
- Anrechnung von Staffelgeschossen auf die GFZ aufgrund der geänderten Rechtslage (siehe Kapitel II.2),
- Streichung der Festsetzung der offenen Bauweise, da hierfür ein städtebauliches Erfordernis nicht bestand,
- Korrektur der Begrenzung der Pflanzbindung im GE 5,

- Streichung einer mit einem Fahrrecht zu belastenden Fläche im GE 5,
- Änderung der Bezugsgröße für die Festsetzung von Baumpflanzungen. Statt der nicht überbaubaren Grundstücksfläche erfolgte die Festsetzung bezogen auf die Grundstücksfläche.

IV.6 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die öffentliche Auslegung für den Bebauungsplan XV-53a fand in der Zeit vom 13. Oktober bis 13. November 1998 in den Räumen der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr in der Württembergischen Straße 6 statt. Zeitgleich konnte der Bebauungsplan auch im Info-Center Berlin-Adlershof im WISTA Business Centrum (WBC) Rudower Chaussee 25 eingesehen werden.

Die Durchführung der öffentlichen Auslegung wurde in den Tageszeitungen „Der Tagesspiegel“, „Berliner Morgenpost“ und „Berliner Zeitung“ am 6. Oktober 1998 bekannt gemacht.

Die Veröffentlichung fand im Amtsblatt für Berlin Nr. 51 vom 2. Oktober 1998 auf S. 3768 statt.

Es gingen 29 schriftliche Stellungnahmen ein, deren wesentliche Inhalte im Folgenden thematisch gegliedert wiedergegeben und zum damaligen Zeitpunkt wie folgt abgewogen wurden:

Städtebau

9 Anregungen zur Gebäudehöhe in der Straße am Flugplatz:

Eine Höhe von 11 m über Gehweg solle nicht überschritten werden.

Abwägung:

Die Ausrichtung der künftig zulässigen Gebäude beeinträchtigt nicht die Belange der Belichtung und Belüftung gegenüberliegender Bebauung. Trotz rechtlicher Unbedenklichkeit von 12 m Regelhöhe wird den Anregungen gefolgt und die Traufhöhe im GE 1 und GE 4 auf 11 m reduziert, um den Übergang von Wohn- und Gewerbenutzung fließender zu gestalten. Der Anregung wurde gefolgt.

7 Anregungen zur Gebäudehöhe in der Straße am Flugplatz:

Die Ausnahme zur Überschreitung auf bis zu 13,5 m über Gehweg solle entfallen.

Abwägung:

Die Gewerbegeschosse (insbesondere für innovative Technologie) benötigen größere Raumhöhen; 4 Geschosse sollten zumindest im Ausnahmefall weiterhin möglich sein. Analog zur Traufhöhe wurde die ausnahmsweise zulässige Höhe um 1 m auf 12,5 m reduziert. Die Ausnahme schafft Flexibilität. Der Anregung wurde teilweise gefolgt.

2 Anregungen zur Gebäudehöhe in der Straße am Flugplatz:

Es sollten nur 2 bzw. 3 Geschosse errichtet werden können.

Abwägung:

Gegenüber der Regelhöhe im Entwicklungsbereich von 15 m wurde bereits deutlich abgestuft; eine weitere Abstufung unter 11 m Regelhöhe ist städtebaulich nicht vertretbar. Die Anlage

großzügiger (6 m) breiter Vorgärten prägt den Straßenraum positiv.
Der Anregung wurde teilweise gefolgt.

9 Anregungen zum Siedlungscharakter:

Das Gebiet westlich der Straße am Flugplatz sei fast ausschließlich durch Einfamilienhäuser geprägt. Diesem Siedlungscharakter müsse der Bebauungsplan stärker entsprechen.

Abwägung:

Mit Rücksicht auf die Wohnnutzungen wurden weitgehende Nutzungsbeschränkungen gesichert. Die zulässige Gebäudehöhe wurde weiter reduziert. Der Ausschluss der Verwendung bestimmter Stoffe im Randbereich ist gesichert. Zudem ist eine deutliche Unterscheidung von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung auch historisch vorgegeben und eine Verbesserung des gesamten Wohnumfeldes vorgesehen.

Der Anregung wurde teilweise gefolgt.

3 Anregungen zur Wohnnutzung:

Statt gewerblicher Nutzung sollten auf den unbebauten Flächen Einfamilien-/ Doppelhäuser bzw. Zweigeschosswohnungen entstehen.

Abwägung:

Entsprechend dem bisherigen Gebietscharakter, dem Bestand, dem Flächennutzungsplan, dem Konzept für den Entwicklungsbereich, sollte an dieser Stelle gewerbliche Nutzung gesichert werden. Die Wohnstandorte sind in anderen Bereichen vorgesehen.

Der Anregung wurde nicht gefolgt.

Umwelt

9 Anregungen zur Lufthygiene:

Die textliche Festsetzung Nr. 26 sollte auf eine Breite von 50 m erweitert werden.

Abwägung:

Der Abstand von den privaten Grundstücken zum Gewerbegebiet, ohne Ausschluss der Verwendung bestimmter Stoffe, beträgt mindestens 46 m und ist damit ausreichend.

Der Anregung wurde nicht gefolgt.

2 Anregungen zur Lufthygiene:

Wird die Straßenbreite der Straße am Flugplatz geringer (13 m), müsse die Breite des Schutzstreifens ausgedehnt werden.

Abwägung:

Die Straßenbreite wurde nicht verändert (siehe Abschnitt Verkehr), damit entfiel die Anforderlichkeit zur Ausdehnung des Schutzstreifens. Der Anregung wurde nicht gefolgt.

5 Anregungen zur Lufthygiene:

Die textliche Festsetzung solle um das GE 9 erweitert werden.

Abwägung:

Das GE 9 wurde in die textliche Festsetzung aufgenommen.
Der Anregung wurde gefolgt.

Anregung zum Schallschutz:

Schallschutz- sowie Schutzmaßnahmen gegen Abgase seien aufgrund der relativ dicht an der Straße stehenden Häuser in der Straße am Flugplatz nicht möglich.

Abwägung:

Aufgrund der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Veränderungen war ein Anstieg des Verkehrsaufkommens zu erwarten. Zuverlässige Prognosen über die künftige Verkehrsbelastung waren zum damaligen Zeitpunkt jedoch äußerst schwierig. Bei Vorliegen der notwendigen Voraussetzungen hätte zum damaligen Zeitpunkt die zuständige Straßenverkehrsbehörde weitere begründete verkehrslenkende Maßnahmen ergriffen.

Anregung zu den Energieträgern:

Es wird gefordert, Festsetzungen zum Einsatz regenerativer Energieträger in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Abwägung:

Im Planungsrecht gab es hierfür keine ausreichende Rechtsgrundlage. Es bestand die Möglichkeit zum Erlass einer gesonderten Rechtsverordnung auf anderer rechtlicher Basis (Energiespargesetz).
Der Anregung wurde nicht gefolgt.

16 Anregungen zum Erhalt der Pappeln:

Die Pappeln in der Straße am Flugplatz sollten aus ökologischen Gründen und als das Stadtbild wesentlich prägende markante Linie erhalten werden.

Abwägung:

Im Rahmen der Erstellung der Bauplanungsunterlagen sollte zum damaligen Zeitpunkt eine Straßenplanung erarbeitet werden, die den weitgehenden Erhalt der Pappeln ermöglichte. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

4 Anregungen zum Erhalt der Pappeln (2):

Die Fahrbahnbreite solle zugunsten eines Baumstreifens reduziert werden.

Abwägung:

Die Pappeln hätten auch ohne Reduzierung der Fahrbahn bei einer Straßenbreite von 16 m erhalten werden können. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Der Anregung wurde nicht gefolgt.

Anregung zur rechtlichen Sicherung der Pappeln:

Die Pappelreihe solle durch Festsetzung planungsrechtlich gesichert werden.

Abwägung:

Die Bebauungsplanunterlagen für die Straße am Flugplatz, in denen der Erhalt der Pappeln vorgesehen war (Ausnahme: Einmündung Planstraße West 4), wurde eingereicht, damit war eine hinlängliche Sicherung gegeben. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Der Anregung wurde nicht gefolgt.

10 Anregungen zum Baumschutz:

Alle vorhandenen Alt- und Alleebäume müssten erhalten bleiben, in die Planung integriert und durch textliche Festsetzung gesichert werden. Generell sei der Bestandsschutz, dem Gebot der Vermeidung folgend, einer Neupflanzung vorzuziehen.

Abwägung:

Bestimmte bestehende, ökologisch hochwertige Baumbestände, die auch eine gestalterisch prägende Funktion haben, sollen durch besondere Festsetzungen gesichert werden. Darüber hinaus ist unter Berücksichtigung der bestehenden Bäume eine bestimmte Zahl von Baumpflanzungen vorzunehmen. Dem Baumschutz wird hierdurch in ausreichendem Umfang Rechnung getragen und die für den Städtebau erforderliche Flexibilität bleibt gewährleistet. Der Anregung wurde nicht gefolgt.

10 Anregungen zum Baumschutz:

Besonders in Anbetracht der sich durch die Autobahnplanung entlang des Teltowkanals verschlechternden Luftverhältnisse sei die große Blattoberfläche der bestehenden Bäume erforderlich.

Abwägung:

Die Folgen des Autobahnbaus sind in einem separaten Verfahren zu prüfen und abzuwägen. Der Anregung wurde nicht gefolgt.

Eingriff in Natur und Landschaft

*Anregung der **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie:***

Bei der Bewertung des Eingriffs bestehe Unklarheit hinsichtlich der Aussage, dass Kompensationsmaßnahmen auf den Bauflächen des Innenbereiches Ausgleichsfunktionen für Eingriffe auf Bauflächen des Außenbereichs übernehmen. Die Bewertung sei zu differenzieren.

Abwägung:

Die Bewertung des Eingriffs ist differenziert nach Innenbereich und Außenbereich erfolgt. Bei der Bilanzierung übernehmen Maßnahmen auf Bauflächen des Innenbereiches auch Ausgleichsfunktion für Eingriffe, die auf Bauflächen erfolgen, die nach § 35 BauGB zu beurteilen sind. Ergänzend sind "§ 30a-Biotop" (jetzt § 26a) und das Landschaftsbild erfasst und bewertet worden. Diese Eingriffe werden im Plangebiet nicht ausgeglichen, aber aufgrund der Ausgleichsmaßnahmen im Landschaftspark hingenommen. Der Anregung wurde nicht gefolgt.

*Anregung der **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie:***

Die Eingriffsproblematik sei innerhalb des Bebauungsplans zu bewältigen. In Bezug auf die Straßen könnten Bäume und Regenwasserversickerung nur einbezogen werden, wenn diese Maßnahmen festgesetzt oder durch vertragliche Regelungen gesichert sind.

Abwägung:

Aufgrund von Maßnahmen, die das Land Berlin im Zusammenhang mit dem Straßenbau durchführen will, wird der Eingriff durch die Verkehrsflächen im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens hingenommen. Ergänzender Festsetzungen bedarf es nicht. Der Anregung wurde nicht gefolgt.

*Anregung der **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie:***

Straßenbäume seien grundsätzlich investiver Teil der Straßenbaumaßnahme und könnten nicht generell als Ausgleichsmaßnahme anerkannt werden.

Abwägung:

Im Bebauungsplan sind keine Straßenbäume festgesetzt. Sie sind in die Bilanzierung daher auch nicht als Ausgleichsmaßnahme eingestellt. Der Anregung wurde gefolgt.

Anregung zum Eingriff in Natur und Landschaft – Umsetzung:

Die Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen des Bebauungsplans XV-53a im Landschaftspark stelle einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Abwägung:

Die Gesamtausgleichskonzeption für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Landschaftspark und für die Gestaltung des Landschaftsparks ist zwischen den Verwaltungen abgestimmt worden. Sie führt in Teilen zu Eingriffen, die aber insgesamt wieder ausgeglichen werden.

Verkehr

11 Anregungen zur Straßenbreite der Straße am Flugplatz:

Es wird gefordert, die Straßenbreite von 13,0 m für die Straße am Flugplatz beizubehalten.

Abwägung:

Eine Straßenbreite von 16,0 m ist erforderlich, um den unterschiedlichen Anforderungen an den Straßenraum gerecht zu werden. Neben der Fahrbahn sind zur sicheren Führung des Fußgängerverkehrs befestigte Gehwege erforderlich. Für den ruhenden Verkehr werden einseitig durch Baumpflanzungen unterbrochene Parkmöglichkeiten vorgesehen. Die Einordnung der bestehenden Pappeln erfordert zusätzlichen Raum. Der Anregung wurde nicht gefolgt.

9 Anregungen zum Lkw-Durchgangsverkehr in der Straße am Flugplatz:

Es wird gefordert, den Durchgangsverkehr durch die neu geplanten Straßen zu leiten und dem Lkw-Verkehr in der Straße am Flugplatz entgegen zu wirken, z. B. durch die Sperrung der Straße am Flugplatz für den Lkw-Verkehr (Ausnahme: Anlieger).

Abwägung:

Eine intensive Nutzung der Straße am Flugplatz durch Lkw-Verkehr ist auf Grund der angrenzenden Wohnnutzung nicht gewollt. Die Zufahrt zu den an die Straße am Flugplatz grenzenden Gewerbegebieten sollte über die Planstraßen West 2 und West 7 erfolgen. Ggf. erforderliche verkehrslenkende Maßnahmen, wie z. B. die Sperrung für den Lkw-Verkehr, können im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Der Anregung wurde nicht gefolgt.

10 Anregungen zum Durchgangsverkehr in der Straße am Flugplatz:

Um zu verhindern, dass die Straße am Flugplatz als "Schleichweg" zum Segelfliegerdamm genutzt wird, seien folgende Maßnahmen erforderlich:

- Festsetzung eines verkehrsberuhigten Bereiches
- Tempo 30 Zone
- Sperrung für den Durchgangsverkehr
- Bauliche Maßnahmen (Verkehrsinself/Bodenwellen)

Abwägung:

Verkehrsberuhigte Bereiche dienen neben der Verkehrsabwicklung auch anderen Funktionen wie zum Aufenthalt, zum Spiel oder zur Kommunikation. Diese Funktionsvielfalt wäre aufgrund der künftigen Belastung nicht möglich gewesen. Um zu verhindern, dass die Straße am Flugplatz als Schleichweg genutzt wird, erfolgte keine direkte Anbindung an die Planstraße West 7. Zudem wurden keine separaten Abbiegespuren von den Hauptverkehrsstraßen in die Straße am Flugplatz vorgesehen. Diese und die anderen angeregten verkehrslenkenden Maßnahmen sind im Bebauungsplan nicht festsetzbar. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde entsprechend ergänzt. Die Straßenplanung wurde seither jedoch grundlegend überarbeitet.

4 Anregung zu den Radwegen:

Es werden Angaben zu Radwegen vermisst.

Abwägung:

Die Einteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen. Grundsätzlich ist jedoch anzumerken, dass das Verkehrsaufkommen im Plangebiet künftig nicht so hoch sein wird, dass die Anlage von separaten Radwegen erforderlich wird. Eine Ausnahme bilden die Planstraßen West 2 und West 7. Die Straßenbreite berücksichtigte die in der Vorplanung für diese Straßen vorgesehenen Radwege. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde entsprechend ergänzt.

Verfahren

Anregung zum Flächennutzungsplan:

Der Bebauungsplan sei im Hinblick auf die gewerbliche Nutzung/Grünfläche nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

Abwägung:

Mit der 2. öffentlichen Auslegung der Änderungen zum Flächennutzungsplan wurde dieser angepasst und entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans.
Der Anregung wurde nicht gefolgt.

Anregung zum Landschaftsschutzgebiet:

Die Baugrenze des Gewerbegebietes rage in das zukünftige Landschaftsschutzgebiet.

Abwägung:

Die Anregung ist hinfällig, da das Baugebiet der Grenze des Landschaftsschutzgebietes entspricht.

IV.7. Erneute öffentliche Auslegung

Auf Grund des Ergebnisses der öffentlichen Auslegung wurde eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB erforderlich. Diese fand in der Zeit vom 8. Juni bis einschließlich 8. Juli 1999 statt. Planzeichnung und Begründung konnten bei der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr im Dienstgebäude in der Württembergischen Straße sowie zeitgleich auch im Info-Center Berlin-Adlershof, Rudower Chaussee 25 eingesehen werden.

Die Durchführung der öffentlichen Auslegung wurde in den Tageszeitungen „Der Tagesspiegel“, „Berliner Morgenpost“ und „Berliner Zeitung“ am 1. Juni 1999 bekannt gemacht.

Die Veröffentlichung erfolgte im Amtsblatt für Berlin Nr. 27 vom 28. Mai 1999 auf S. 2046. Entsprechend der Amtsblattveröffentlichung konnten gemäß § 3 Abs. 3 BauGB nur Stellungnahmen zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen des Bebauungsplanentwurfs vorgebracht werden.

21 Bürger nahmen Einsicht in den ausgelegten Bebauungsplanentwurf.

Von insgesamt 11 schriftlichen Stellungnahmen befasste sich lediglich ein Einwender mit den nach der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB geänderten Planinhalten. Dieser regte an, den Fußgängerbereich mit einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger zu belasten. Diese Anregung ist mittlerweile obsolet, da hier Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird.

Zwei weitere Stellungnahmen betrafen unveränderte Planinhalte, trugen hierzu jedoch ergänzende Hinweise vor. Sie wurden daher geprüft und in die Abwägung einbezogen. Für ein gewünschtes Leitungsrecht einer vorhandenen Leitung unter künftigem Straßenland besteht kein Erfordernis. Der Hinweis, es sei für die Wohnbebauung ursprünglich eine Siedlung von Ein- und Zweifamilienhäusern mit Gartenstadtcharakter vorgesehen, trifft weder zu, noch könnte es zwingende Vorgabe für die Abwägung sein. Ein Erfordernis von lärmreduzierenden Maßnahmen ist während der Planaufstellung geprüft worden. In diesem Zusammenhang sind alle abwägenderheblichen Belange berücksichtigt worden.

In den übrigen Stellungnahmen wurden aus den bisher durchgeführten Verfahrensschritten

bereits bekannte Argumente wiederholt oder es wurde ausdrücklich bestätigt, dass keine Bedenken bestehen.

In die Auswertung sind alle Stellungnahmen eingegangen, die bis zum 4. August 1999 vorlagen.

Die im Jahre 2003 erforderliche Umsteuerung der Entwicklungsziele innerhalb der Entwicklungsmaßnahme berühren die Grundzüge der Planung, die eine erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erforderlich machte. Anlass und zentrale Inhalte der Umsteuerung sind im Kapitel II.1 dargelegt.

IV.8. Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange 2003

Die Träger öffentlicher Belange und die betroffenen Fachverwaltungsstellen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung sowie die WISTA MG und die Igafa wurden mit Schreiben vom 15. August 2003 um Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf innerhalb eines Monats gebeten. Die Beteiligungsfrist erstreckte sich somit auf den Zeitraum vom 16. August 2003 bis zum 19. September 2004. Von 40 beteiligten Stellen haben 6 Träger öffentlicher Belange keine Stellungnahme abgegeben. Die Trägerbeteiligung führte zu Änderungen des Bebauungsplans.

Industrie- und Handelskammer zu Berlin – IHK

Stellungnahmen gleichen Inhaltes durch die **Handwerkskammer Berlin** und die **Senatsverwaltung für Wirtschaft, Arbeit und Frauen, Abt. IV**

Stellungnahme:

Es werden Bedenken dagegen erhoben, dass die damals vorgesehenen Wohngebiete WA 6 und WA 7 direkt an die Gewerbegebiete GE 3/GE 4 und GE 2/GE 6 angrenzen. Es entstehe aus dieser Anordnung der Baugebiete eine städtebaulich konfliktreiche Situation, die vermieden werden könne. Die unmittelbare Nachbarschaft von Wohn- und Gewerbegebieten beeinträchtige die Nutzbarkeit sowohl des Wohn- als auch des Gewerbegebietes und schaffe für beide Baugebiete minderwertige Standortqualitäten, die auch die wirtschaftliche Verwertung dieser Flächen beeinträchtige. Es wird angeregt, dass auf die Wohngebiete WA 6 und WA 7 westlich der zukünftigen Straße Melli-Beese-Ring (jetzt Melli-Beese-Straße) verzichtet und diese Bauflächen den Gewerbegebieten GE 2/GE 3 zugeordnet werden solle. Eine eindeutige Trennung zwischen den Wohn- und Gewerbegebieten durch die Planstraße West 7 solle vorgenommen werden. Gegen eine Nutzungsbeschränkung in den Teilen der Gewerbegebiete an der Planstraße West 7 aus Gründen des Immissionsschutzes wurden keine Einwendungen erhoben werden.

Abwägung:

Der Bebauungsplan sieht bereits eine Reihe von Regelungen vor, die die Nachbarschaft von Gewerbe und Wohnen verträglich zu gestalten. So ist unmittelbar an das Wohnen angrenzenden Streifen in einer Tiefe von 30 m nur Gewerbe zugelassen, welches das Wohnen nicht wesentlich stören darf. Vergnügungsstätten, die besonders in den Abend- und Nachtstunden durch Belästigungen (z. B. Verkehrsaufkommen) das Wohnen nachhaltig stören können, sind gänzlich ausgeschlossen. Auch ist die Verwendung schädlicher Stoffe in der direkten Nachbarschaft zum Wohnen nicht zulässig. Schließlich ist – über die Abstandregelungen der Bauordnung hinausgehend – ein 6 m breiter Streifen im Anschluss an die Wohngebiete nicht überbaubar und u. a. von Stellplätzen freizuhalten.

Die Vorprägung des Gebietes durch die vorhandene gewerbliche Nutzung ist differenziert zu betrachten. Während Johannisthal Synchron sowohl von der Nutzung als auch vom Gebäudetyp (zwei- bis dreigeschossiger Bürokomplex, der gerade umfänglich modernisiert worden ist mit parkähnlicher Außenanlage) absolut „wohnverträglich“ ist, kann dies für die Gewerbebetriebe im

GE 2 nicht angenommen werden (z. B. Gerüstbaufirma). Von daher wird die Abwägung differenziert vorgenommen. So wird auf die Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes WA 6, das nördlich der Walther-Huth-Straße und westlich der Melli-Beese-Straße angrenzt, verzichtet und der „Schutzstreifen“, in dem nur das Wohnen nicht wesentlich störendes Gewerbe zulässig ist, wird durchgängig in einer Tiefe von 30 m westlich der Melli-Beese-Straße festgesetzt. Eine weitere Einschränkung der gewerblichen Nutzung soll in diesem Bereich nicht erfolgen, um eine möglichst große Offenheit für die Ansiedlung neuer Betriebe zu ermöglichen, da die vorhandene Gewerbenutzung größtenteils abgängig ist. Das Gewerbegebiet südlich der Walther-Huth-Straße soll hingegen auch künftig einen anderen, wohnverträglichen Charakter behalten und auch der sensibleren gewerblichen Nutzung von Johannisthal Synchron entgegenkommen. Zukünftig werden in diesem gesamten Bereich nur gewerbliche Nutzungen ermöglicht, die das Wohnen nicht wesentlich stören sowie sonstige Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Mit diesen Änderungen des Bebauungsplans wird der Anregung zur Konfliktentschärfung gefolgt.

Senatsverwaltung für Wirtschaft, Arbeit und Frauen, Abt. IV,

Stellungnahme gleichen Inhaltes durch **Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Bauen und Stadtentwicklung, Bezirksstadtrat**

Stellungnahme:

Zur Konfliktvermeidung wird vorgeschlagen, die Festsetzung der Flächen WA 6 und 7 in Mischgebietsflächen umzuwandeln. Damit werde zwischen dem Gewerbegebiet (GE 1, 2 und 3) und dem allgemeinen Wohngebiet (WA 1, 2, 3, 4 und 5) ein „Mischgebietspuffer“ gesetzt, der unangenehme Störungen abfangen könne. Darüber hinaus bilde der geplante Melli-Beese-Ring (jetzt Melli-Beese-Straße) eine natürliche Barriere. Damit werde auch die Vermarktbarkeit der an das geplante Gewerbegebiet angrenzenden Fläche verbessert. Ein Wohngebiet in knapp 30 m Tiefe zu einem Gewerbegebiet sei wenig attraktiv für zukünftige Nutzer.

Abwägung:

Der Anregung, Mischgebiete auszuweisen wird hingegen nicht entsprochen. Eine Festsetzung als Mischgebiet entspricht nicht dem Typus von Wohnnutzung, der hier angesiedelt werden soll. So ist beispielsweise kein Geschosswohnungsbau, der eine abriegelnde Funktion übernehmen könnte, vorgesehen. Auch könnten Wohnen und Gewerbe nur in etwa ähnlichem Proporz zugelassen werden, um die im Mischgebiet notwendige Durchmischung zu erreichen. Mit der Festsetzung von Mischgebieten würde zwar die Schutzbedürftigkeit der Wohnnutzung verringert, unangenehme Störungen aber keineswegs abgefangen, da das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe bis an die Melli-Beese-Straße fortgesetzt würde.

Handwerkskammer Berlin

Stellungnahme:

Die Realisierung eines Pflanzstreifens entlang des Melli-Beese-Rings (jetzt Melli-Beese-Straße) und angrenzend an die öffentliche Parkanlage zwischen den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 sowie an jene, die östlich an das allgemeine Wohngebiet WA 5 anschließt, solle geprüft werden.

Abwägung:

Die oben dargelegten Änderungen des Bebauungsplans werden als hinreichend zur Konfliktbewältigung betrachtet. Ein Pflanzstreifen im WA 1 und WA 3 wird auch aus städtebaulichen Gründen abgelehnt.

Bezirksamt Treptow-Köpenick, Amt für Umwelt und Natur und Abt. Bauen und Stadtentwicklung, Bezirksstadtrat sowie interne Stellungnahme etwa gleichen Inhaltes von der **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung I E**

Stellungnahme:

Gemeinbedarfsfläche im Landschaftsschutzgebiet und Park:

Die beabsichtigte Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche Kita entspricht an der geplanten Stelle innerhalb des bestehenden Landschaftsschutzgebietes „ehemaliges Flugfeld Johannisthal“ dem Verbotstatbestand des § 5 Absatz 1 der Schutzgebietsverordnung. Hiernach sei das Errichten von Anlagen (mit Ausnahme einer Naturschutzstation bzw. eines Revierstützpunktes) nicht gestattet. § 7 Abs. 1 Satz 4. der o. g. Schutzgebietsverordnung ermögliche ausdrücklich die Errichtung von Spielplätzen im Aktivpark, untersage aber ausdrücklich eine Bebauung. Auch mit § 7 Abs. 1 Satz 5. sei dafür keine Legitimation zu erlangen.

Die „Öko-Kita“ könne auf einem anderen, gleichermaßen ansprechenden Standort direkt hinter dem Landschaftspark, in den allgemeinen Wohngebieten 2 oder 4 angesiedelt werden. Auf eine entsprechende Zufahrt für Versorgungsfahrzeuge sei zu achten.

Abwägung:

Die Aussage ist richtig. Der Bebauungsplan und die geltende Verordnung zum Schutz der Landschaft stehen hinsichtlich der Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche nicht in Einklang und durch Planungsrecht besteht keine Möglichkeit, die Unterschutzstellung zu ändern. Insofern war dem Plangeber bewusst, dass sowohl die Festsetzung des Bebauungsplans als auch deren Vollzug erst erfolgen kann, wenn die entsprechende Fläche nicht mehr Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes ist bzw. eine Befreiung in Aussicht gestellt oder erteilt worden ist. Da die rechtlichen Bedenken nicht ausgeräumt werden konnten, wurde dieser Standort der Kindertagesstätte im Landschaftspark aufgegeben.

Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Umwelt und Grün sowie interne Stellungnahme von der **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung I E** zur Verschiebung des Kinderspielplatzes in andere Kammern

Stellungnahme:

Die Festsetzung des öffentlichen Spielplatzes ist durch § 7 der Landschaftsschutzverordnung abgedeckt. Nicht zustimmen könne man der in diesem Zusammenhang beabsichtigten Verortung. Hierbei handle es sich nicht, wie behauptet, um eine freie Kammer, sondern um eine naturnahe Kammer mit gemäß § 26a NatSchG Bln besonders geschützter Trockenrasenvegetation.

Da für den Spielplatz eine für Pflfetechnik benutzbare Zufahrt erforderlich sei, solle er angrenzend an eine Planstraße verortet werden. Infolge der „vor Ort“ geschaffenen Tatsachen (Baumpflanzungen auf rechtsverbindlich festgesetzter Spielplatzfläche) sei der Spielplatz nach Norden an die Hanuschkestraße zu verschieben.

Abwägung:

Für den Kinderspielplatz werden zukünftig die in der Planung des Landschaftsparks vorgesehen südlichen Kammern mit einer Größe von 1.187 m² und 512 m² (Größen ohne Böschungsbereiche) mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt und die jetzige Kammer aus der Festsetzung und dem Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-53a wieder herausgenommen.

Sowohl die bereits realisierte Parkpromenade als auch der geplante Parkrandweg in einer Breite von 4 m ist für eine Befahrung mit Pflfetechnik ausgelegt. Eine Verschiebung in die Hanuschkestraße ist ausgeschlossen, da hierdurch die von den Stadtfenstern ausgehenden Sichtachsen verbaut würden. Der Anregung wird insofern entsprochen, als der Standort

verschoben wird. Daraus resultiert auch eine Geltungsbereichsänderung.

Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Bauen und Stadtentwicklung, Bezirksstadtrat sowie Interne Stellungnahme zur Straßenbegrenzungslinie von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung VII B

Stellungnahme:

Aus verkehrlicher Sicht sei die Weiterführung des Melli-Beese-Ringes (jetzt Melli-Beese-Straße) bis zum Groß-Berliner-Damm nach wie vor erforderlich. Es wird darauf verwiesen, dass der Segelfliegerdamm unter Berücksichtigung des ursprünglichen Erschließungsnetzes für den Entwicklungsbereich nur als 2-spurige Straße gebaut wird. Da der Segelfliegerdamm zusätzlich als Zuführung zur Anschlussstelle Stubenrauchstraße der A 133 (neu) aus dem Osten Berlins diene, sei es fraglich, ob dieser noch die ins Gewerbegebiet Groß-Berliner-Damm führenden Verkehre von der künftigen Autobahn aufnehmen könne. Es wird davon ausgegangen, dass die Zielplanung der Weiterführung des Melli-Beese-Ringes nach wie vor besteht. Dies sei bei der Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie am Wendehammer zu berücksichtigen.

Abwägung:

Gerade im Hinblick auf die oben geforderte Verträglichkeit der Erschließung in Bezug auf die angrenzende Wohnnutzung ist die Forderung nicht verständlich. Genaue Belastungszahlen wurden im Rahmen eines Verkehrsgutachtens ermittelt. Im Gutachten wurde der Nachweis erbracht, dass auch das nun geplante, stark reduzierte Straßennetz funktionsfähig ist.

Die Trasse für die Weiterführung des Melli-Beese-Rings (jetzt Melli-Beese-Straße) wird im benachbarten Bebauungsplan XV-68a-1 von Bebauung freigehalten, um spätere Entwicklungen nicht unmöglich zu machen, die Straßenverkehrsfläche ist jedoch nicht mehr Bestandteil der Festsetzung. Von daher ist die Straßenbegrenzungslinie zum Abschluss der Verkehrsfläche notwendig.

Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Bauen und Stadtentwicklung, Bezirksstadtrat sowie Interne Stellungnahme gleichen Inhaltes von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung VII B

Stellungnahme:

Walther-Huth-Straße: Gemäß Abstimmung bei der Berlin-Adlerhof Aufbaugesellschaft (BAAG) am 22. August 2003 sei die Achse des breiteren Bereichs in dem schmaleren verkehrsberuhigten Bereich ohne Versatz weiterführen.

Abwägung:

Der Anregung wird gefolgt und die Straße mittig – allerdings mit nochmals reduzierten Straßenbreiten – angeordnet.

Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Bauen und Stadtentwicklung, Bezirksstadtrat

Stellungnahme:

Grundsätzlich wird die verstärkte Ausrichtung zum Wohnungsbau befürwortet. Kritisch wird die Ausweisung der damals vorgesehenen Wohngebiete WA 6 und WA 7 gesehen, da hier Wohngebiete entstehen, die beidseitig emissionsbelastet sein würden. Im Westen würden diese Wohngebiete durch Gewerbe, im Osten durch eine Wohnsammelstraße, den Melli-Beese-Ring (jetzt Melli-Beese-Straße) belastet. Würde die Autobahn entlang des Teltowkanals realisiert, sei zu erwarten, dass das Verkehrsaufkommen auf dieser Straße darüber hinaus steigen wird.

Abwägung:

Da die Straßenplanung auf eine Durchbindung des Melli-Beese-Ringes (jetzt Melli-Beese-Straße) verzichtet und die Straßenprofile mit Ausnahme der Walther-Huth-Straße im westlichen Abschnitt, auf eine reine Erschließungsfunktion ausgelegt sind, ist kein unverträglich hohes Verkehrsaufkommen zu erwarten.

Ein 2004 fertig gestelltes Verkehrsgutachten hat - bei Zugrundelegung der geplanten Straßenbreiten - das zu erwartende Verkehrsaufkommen und die daraus resultierenden Belastungen ermittelt. Das Ergebnis hat die Funktionsfähigkeit des Straßennetzes bestätigt.

Stellungnahme:

Eine andere Möglichkeit wird in einer stärkeren Einschränkung der Nutzungen in den Gewerbegebieten GE 4, 5, 6 durch textliche Festsetzungen gesehen. Geruchs- und Lärmemissionen sowie der Anliegerverkehr sollten auf ein wohnverträgliches Maß gesenkt werden. Hier sollten ggf. auch flächenbezogene Emissionswerte berücksichtigt werden. Eine Möglichkeit sei die Festsetzung des Lärmpegels nach Punkt 5.3/4 des Handbuchs für die Verbindliche Bauleitplanung.

Abwägung:

Die Verträglichkeit von Wohnen und Gewerbe soll durch andere Festsetzungen, als die hier angeregten, hergestellt werden. Dies ist in der Abwägung oben näher beschrieben.

Stellungnahme:

Der Melli-Beese-Ring (jetzt Melli-Beese-Straße) ende an der nördlichen Grenze des Bebauungsplangebietes. Eine Weiterführung sei offensichtlich nicht geplant. Dies stehe im Widerspruch zum Übersichtsplan des gesamten Entwicklungsgebietes Adlershof, der die Straße als Hauptsammelstraße einstuft und als solche eine wichtige Verbindung mit dem Groß-Berliner-Damm darstelle. Durch das Abhängen dieser Hauptsammelstraße werde jetzt das gesamte Planungsgebiet westlich des Parks über den Segelfliegerdamm im Westen, und damit über Gewerbegebiete, erschlossen. Dies führe insbesondere abends zu ungünstigen Situationen gerade für Radfahrer und Frauen. Die Attraktivität der Wohngebiete am Park werde deutlich herabgesetzt. Mehrere große zusammenhängende Wohngebiete sollten nicht in erster Linie über Gewerbegebiete erschlossen werden.

Abwägung:

Es ist ja gerade erklärtes Ziel der Planung und politische Vorgabe, den Erschließungsaufwand deutlich gegenüber vorausgegangenen Planungen (wie sie möglicherweise noch dem Bezirk vorliegen) zu reduzieren. Dies wird dokumentiert im aktuellen Entwicklungsplan mit Beschluss der Steuerungsrunde vom 3. April 2003, der die Durchbindung des Melli-Beese-Ringes (jetzt Melli-Beese-Straße) an den Groß-Berliner Damm nicht mehr vorsieht. Hierin dokumentiert sich eine bewusste Änderung der Planung aufgrund veränderter Prämissen, aber kein Widerspruch. Die Fortführung der Melli-Beese-Straße in Richtung Groß-Berliner-Damm bleibt optional erhalten und kann zu einem Zeitpunkt realisiert werden, wenn sie erforderlich und finanzierbar wird.

Der Segelfliegerdamm wird keinesfalls nur von gewerblicher Nutzung flankiert. Auch wenn die Walther-Huth-Straße auf einer Strecke von ca. 200 m beidseitig als Gewerbegebiet festgesetzt werden soll, handelt es sich bei der vorhandenen südlichen Nutzung in gerade sanierten historischen Gebäuden um eine reine Büronutzung, von der keinerlei bedrohliche Ausstrahlung

ausgeht. Die Situation ist weder unüblich noch für Frauen und Radfahrer unzumutbar. Eine Minderung der Attraktivität der Wohngebiete am Park wird nicht gesehen, da die Erschließung sowohl über Gewerbegebietsflächen als auch über Wohnbauflächen erfolgt.

Stellungnahme:

Zwischen den Wohngebieten WA 1 und WA 3 sei ein kleiner Park geplant. Er sei an beiden Seiten (südlich und nördlich) durch verkehrsberuhigte, 5 m breite Straßen erschlossen. Die Planung dieser Straßen sei eher aus gestalterischen Gründen, als aus der Notwendigkeit des Verkehrs zu verstehen (der Park sei dadurch übererschlossen). Eine einseitige Erschließung mit geringfügig größerer Breite sei ausreichend und sowohl in der Lage als auch im Unterhalt kostengünstiger.

Abwägung:

Es ist richtig, dass die beidseitige Erschließung aus Gestaltungsgründen vorgenommen werden sollte, so dass die symmetrische Anordnung zunächst erhalten bleiben sollte. Im weiteren Verfahren wurde der Anregung jedoch gefolgt.

Stellungnahme:

Zwischen WA 1 und WA 3 sei ein kleiner Park ausgewiesen. Das Bezirksamt sieht kein Erfordernis für diese öffentliche Parkanlage; sie solle offensichtlich ein Gestaltungselement zur Gliederung der Wohngebiete sein. Es gebe ausreichende und große öffentliche Parkanlagen bzw. das Landschaftsschutzgebiet in unmittelbarer Nähe. Die zukünftigen bezirklichen Pflegekosten für diese kleine Parkanlage stünden nicht im Verhältnis zu deren Erholungswert.

Abwägung:

Die genannte Grünanlage soll nicht in erster Linie dem Erholungswert dienen, sondern eine städtebaulich wichtige Struktur der Baugebiete ermöglichen, die bereits beschrieben wurde.

Stellungnahme:

Bei der Abgrenzung des Geltungsbereichs im nördlichen Teil der ehemaligen Planstraße West 1 (nördlich GE 6) solle auf die vorhandene Grundstücksabgrenzung zum Stadion geachtet werden, das nach der Instandsetzung wieder benutzt werden solle.

Abwägung:

Die Geltungsbereichsabgrenzung soll den Abgrenzungen der angrenzenden Geltungsbereiche XV-68a und XV-68a-1 entsprechen. Hierfür ist jedoch noch eine Korrektur des Geltungsbereiches erforderlich. Die vorhandenen Grundstücksgrenzen spielen für die Planung und die Durchführung der Verfahrensschritte in diesem Fall keine Rolle.

Stellungnahme:

Im Gewerbegebiet GE 2 solle eine Reihe Bäume geschützt werden (Erhaltung von Bäumen). Diese Festsetzung werde vom Bezirksamt kritisch gesehen. In der Begründung werde ausdrücklich geschrieben, dass die Grundstückseigentümer nicht zum Nachpflanzen bei Verlust gezwungen werden sollen. Aus diesem Grund sei ein Schutz über die Baumschutzverordnung ausreichend und eine gesonderte Ausweisung im Bebauungsplan nicht notwendig. Würden diese Bäume jedoch beseitigt, könne das Amt für Umwelt und Natur aufgrund der Baumschutzverordnung dafür Ersatzmaßnahmen verlangen. Zwischen GE 1 und GE 2 seien drei Bäume geschützt (Erhaltung von Bäumen). Hier gelte das Vorgeschiedene.

Abwägung:

Hintergrund für die beabsichtigte Festsetzung war die städtebauliche Wirksamkeit der Bäume zur Strukturierung des vorhandenen Gewerbebestandes. Dieses ist nunmehr insofern aufgegeben, um der Anregung zu folgen, die auf die Nichterforderlichkeit der Festsetzung verweist. Stattdessen werden Baugrenzen die Nichtüberbaubarkeit dieser Flächen mit Baumbestand sicherstellen. Auf diese Weise gehen sie nicht in die Eingriffbilanzierung ein. Auf die genannte Festsetzung der Einzelbäume wird verzichtet und der Anregung gefolgt.

Stellungnahme:

Die Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes östlich von WA 2 wird vom Bezirk grundsätzlich positiv gesehen, da er in der Nähe von Kita und Wohngebieten liegt. Die Festsetzung der Fläche als öffentlicher Spielplatz stehe jedoch im Widerspruch zum festgesetzten Bebauungsplan XV-68a, der an dieser Stelle eine öffentliche Grünfläche und einen Spielplatz erst weiter südlich vorsehe. Das Ausmaß dieses Kinderspielplatzes sei etwas kleiner als die im Bebauungsplan XV-68a dargestellte Flächen (46 m x 35 m, statt 45 m x 50 m). Die mögliche Lage direkt an der Kita sei sicherlich günstiger als eine isolierte weiter südlich.

Abwägung:

Die Kita ist an diesem Standort nicht mehr vorgesehen. Der festgesetzte Spielplatz im Landschaftspark (Bebauungsplan XV-68a) wird im Zusammenhang mit der Überarbeitung des Bebauungsplans XV-53b überplant, so dass die Zweckbestimmung „öffentlicher Spielplatz“ dort entfällt und die Fläche der „öffentlichen Parkanlage“ zugeordnet wird. Auf dieser Fläche bzw. in der Kammer sind bereits Bäume gepflanzt worden, die es verhindern, dass dort ein Spielplatz angelegt werden kann. Die Größe des Spielplatzes entsprach der zufälligen Größe der Kammer. Der Anregung wird dadurch gefolgt, dass die Festsetzung an der zur Trägerbeteiligung vorgesehen Stelle und die Festsetzung der Zweckbestimmung Spielplatz stattdessen in zwei südlich gelegenen Kammern vorgenommen wird. Diese Fläche weist einschließlich der zwischen den Kammern liegenden Baumstreifen eine Größe von 3.131 m² auf und ist somit genauso groß wie die im Bebauungsplan XV-68a festgesetzte Fläche.

Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Umwelt und Grün, Amt für Umwelt und Natur

Stellungnahme:

Das „Gesetz über öffentliche Kinderspielplätze“ vom 15. Januar 1979, in seiner Fassung vom 20. Juni 1995, fordere in § 2: die Anlage von öffentlichen Spielplätzen in den Wohngebieten, in § 7: eine angemessene Entfernung der Spielplätze zu den Wohnungen, in § 8: für allgemeine Spielplätze eine Mindestgröße von 2.000 m² Netto-Spielfläche. Es sollten zumindest Kleinkinderspielflächen innerhalb der Wohnbebauung vorgesehen und gesichert werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-53a würden ca. 400 Wohneinheiten entstehen, so dass mit einem Zuwachs von 1.000 Einwohnern zu rechnen sei. Derzeit lebten in dem angrenzenden Wohngebiet zwischen Straße am Flugplatz und Eisenhutweg (Versorgungseinheit (VE 9 E) etwa 900 Einwohner, die nicht mit öffentlichen Spielplätzen versorgt seien. Die Versorgungseinheit (VE 9 E) sei gekennzeichnet durch einen überdurchschnittlichen hohen Kinderanteil von 23,8% (Treptow-Köpenick gesamt: 15%). Aus den Untersuchungen zum bezirklichen Spielplatzplan könnten keine Maßnahmen zum Defizitabbau abgeleitet werden. Hinzu komme eine geplante Wohnbebauung im Bereich des Bebauungsplans XV-58ba, auch hier sei kein öffentlicher Spielplatz geplant.

Aus diesen Gründen sei es aus Sicht der Spielplatzplanung erforderlich, bei der Planung der Spielflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-53a auch die Defizite der umliegenden Wohnbebauung zu berücksichtigen. Daher erscheine die Planung eines

Spielplatzes mit einer Bruttogröße von 1.700 m², der Angebote für alle Altersklassen bieten müsse, zu gering. Es wird vorgeschlagen, eine weitere Kammer für die Anlage eines Spielplatzes vorzusehen und die Angebote in den Kammern nach Altersklassen zu differenzieren.

Abwägung:

Der zur Trägerbeteiligung vorgelegte Entwurf erfüllt in vollem Umfang die Voraussetzungen der §§ 2 und 7 des genannten Gesetzes, da gerade durch die Festsetzung von Wohnungsgebieten im Bebauungsplan XV-53a die Zuordnung von Wohngebiet und Spielplatz gegeben ist. Hinsichtlich der in § 8 genannten Größe von 2.000 m² nutzbare Spielfläche ist anzumerken, dass es sich hierbei um einen Richtwert handelt, der zwar nach Möglichkeit erreicht werden soll, der aber keine zwingende Vorgabe ist. Die Größe des Spielplatzes im Bebauungsplan XV-68a mit 3.000 m² Bruttofläche beruhte nicht auf einer konkreten Bedarfsgrößenermittlung, sondern auf der aus der Landschaftsparkplanung resultierenden Größe der Kammer. Da diese Kammer nicht mehr zur Verfügung steht, ist auf eine andere freie Kammer zurückzugreifen, die an der Westseite des Landschaftsparks südlich der Walther-Huth-Straße liegt, jedoch kleiner als 3.000 m² ist.

Die Versorgung auch angrenzender Gebiete mit Kinderspielplätzen ist insofern gewährleistet, als im Landschaftspark mehr Kinderspielplätze festgesetzt sind, als aus dem Bedarf der Entwicklungsmaßnahme resultiert. Dies ist auf die sich nunmehr deutlich geringer erwartete Bevölkerungsdichte zurückzuführen. Im Übrigen kann die Versorgung angrenzender Gebiete mit sozialen Einrichtungen innerhalb der Entwicklungsmaßnahme nicht erfolgen, da die Infrastruktureinrichtungen innerhalb der Entwicklungsmaßnahme aus der Abschöpfung der realisierten Wertsteigerungen refinanziert werden müssen.

Die Verschiebung des Spielplatzes in Richtung Süden zur Festsetzung als öffentlicher Spielplatz umfasst nunmehr zwei Kammern und mit dem dazwischenliegenden Baumpaket eine Fläche von 3.131 m². Damit ist auch eine räumliche Trennung nach Altersklassen möglich. Der Anregung wird entsprochen.

Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Umwelt und Grün, Amt für Umwelt und Natur

Stellungnahme:

Für die zwischen WA 1 und WA 3 geplante Grünfläche werde infolge planerischer Intention (intimer Quartiersplatz) sowie Lage innerhalb von Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung ausschließlich eine Festsetzung als ein dem Straßenbegleitgrün zuzuordnender Stadtplatz für sinnvoll angesehen.

Abwägung:

Der Verzicht auf die Festsetzung einer Grünfläche wird nicht nachvollzogen, da gerade die Grünfläche als gestalterisches Element beibehalten werden soll. Im weiteren Verfahrensablauf wurde jedoch die Zweckbestimmung der öffentlichen Grünfläche in „Straßenbegleitgrün“ geändert. Der Anregung wurde insofern gefolgt.

Stellungnahme:

Die festzusetzenden Einfriedungen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 18 seien aus Gründen des Artenschutzes am Boden durchlässig zu gestalten.

Abwägung:

Die textliche Festsetzung zur generellen Gestaltung von Einfriedungen ist im weiteren Verfahren

entfallen. Insofern wurde im Nachgang zu diesem Verfahrensschritt der Anregung gefolgt.

Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Jugend und Sport, Jugendamt

Stellungnahme:

Die Festsetzung einer Kindertagesstätte in dem Bereich der geplanten Wohnbebauung mit gleichzeitiger Nähe zum Landschaftspark finde die Unterstützung des Jugendamtes. Neben der entsprechend den Vorschriften zu einer Kindertagesstätte gehörenden Freifläche bestehe auf Grund der geplanten Lage die Möglichkeit, die Kinder der Kindertagesstätte mit Bereichen einer fast unberührten Natur bekannt zu machen. Auch die ökologische Bauweise der Kita entspreche dem Umfeld der hier zu errichtenden Einrichtung. Die geplante Fläche entspreche in ihrer Größe den Erfordernissen für die Errichtung einer Kindertagesstätte in eingeschossiger Bauweise und der erforderlichen Freifläche.

Abwägung:

Die Stellungnahme bestätigt die Planung sowohl im Hinblick auf den Bedarf der Kindertagesstätte als auch auf den vorgesehen Standort. Die Abwägung muss jedoch die vorgetragenen rechtlichen Bedenken gegen den Standort berücksichtigen. Auf den Standort im Landschaftspark wird verzichtet und der Standort in die Baugebiete verlagert.

Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Jugend und Sport, Sportamt

Stellungnahme:

Mit einer Pflanzbindung für großkronige Bäume und Großsträucher besonders konzentriert an den nordwestlichen Ecken der WA 5 und 6 solle hier die von der Sportanlage nur noch gering mögliche Lärmbelastung noch weiter abgemindert werden.

Abwägung:

Die Grundstücke im WA 5 und WA 6 sollen kleinteilig parzelliert werden, um den Bau von verdichteten Hausgruppen für Einzeleigentümer zu ermöglichen. Eine verpflichtende Pflanzbindung in der angeregten Weise würde eine Bebauung im Randbereich ausschließen, da die akustische Immissionsminderung durch Bepflanzungen einen ausreichend breiten Bepflanzungsstreifen erfordern. Da jedoch noch nicht geklärt war, ob es hierfür überhaupt eine Erforderlichkeit gab, konnte zum damaligen Zeitpunkt keine Abwägung zugunsten der Anregung erfolgen.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung I E

Stellungnahme:

Die geplante öffentliche Grünfläche zur Gliederung privater Wohnbauflächen in unmittelbarer Nähe des 65 ha umfassenden Landschaftsparks sei aus naturschutzfachlicher Sicht ohne Funktion und könne entfallen. Stattdessen wäre in sinnvollem Zusammenhang und besserer Erreichbarkeit aus der Ortslage Johannisthal die Einordnung der Gemeinbedarfseinrichtung möglich und sinnvoll. Der planerische Spielraum auf den landeseigenen Grundstücken hierzu bestehe.

Abwägung:

Die Planung von öffentlichen Grünflächen erfolgt nicht vorrangig aus Naturschutzgründen. Im

vorliegenden Fall spielen städtebauliche Gründe die primäre Rolle. Die kleine Parkanlage ist ein zentrales Gliederungselement in einem sonst nicht städtebaulich strukturierten „Siedlungseinerlei“. Sie ist um so notwendiger, als nunmehr die Straßenbreiten nochmals deutlich reduziert werden, um die Erschließungskosten insgesamt zu senken. Ohne dieses städtebauliche Gestaltungselement würde entlang der Melli-Beese-Straße auf einer Länge von 700 m keine strukturierende Raumbildung erfolgen. Die Fläche soll deshalb keiner baulichen Nutzung zugeführt werden, sodass sie auch nicht als Standort für die Kindertagesstätte in Frage kommt. Der Anregung wird nicht gefolgt.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung VII B

Stellungnahme:

Im Bereich der Kindertagesstätte und des öffentlichen Spielplatzes im Bebauungsplan XV-53a sei der 4,0 m breite Weg darzustellen (hier sei nur ein 2,5 m Streifen als Grünfläche dargestellt).

Abwägung:

Der Hinweis ist richtig und wird in der Planzeichnung umgesetzt.

Stellungnahme:

Im Bereich der öffentlichen Parkanlage zwischen künftigem Melli-Beese-Ring (jetzt Melli-Beese-Straße) und Wright-Allee sei der verkehrsberuhigte Bereich von 5 m Breite für die gleichzeitige Unterbringung von Versickerungsmulden, die zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gehören, zu gering bemessen.

Abwägung:

Der Anregung wird gefolgt und die öffentliche Grünfläche zugunsten von Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung um je 2 m Breite verkleinert. Die Festsetzung wurde in der Folgezeit jedoch erneut geändert, so dass nunmehr nur eine einseitige Versickerungsmulde der Festsetzung zugrunde liegt.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung IX C

Stellungnahme:

Es wird um eine Korrektur hinsichtlich der Auflistung des Altlastenverdachtsflächen gebeten und Vorschläge zur Ergänzung der Begründung unterbreitet.

Abwägung:

Der Begründungstext wird übernommen und geringfügig ergänzt.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Stadt Pflanzenschutzamt

Stellungnahme:

Zunehmend würden Neupflanzungen von bestimmten Schaderregern befallen, die zum Kümern und/oder Absterben der Neupflanzungen führten. Es sollten keine Gehölze gepflanzt werden, bei denen schon ein Befall mit Krankheiten und Schädlingen vorauszusehen sei, der erfahrungsgemäß zu Kümmerwuchs und Ausfällen in der Pflanzung führe.

Abwägung:

Die Pflanzliste wird entsprechend der Anregung gekürzt und ergänzt.

Stellungnahme:

Problematisch seien in der Anwachsphase folgende Arten, bei denen es häufig zu Totalausfällen komme. *Betula*, *Malus*, *Prunus*, *Crataegus*, *Sorbus*, durch Befall mit rinden- und holzbewohnenden Insekten. Hiervon sollten, wenn überhaupt, nur die kleinsten handelsüblichen Größen gepflanzt werden und eine mindestens 2-jährige intensive Anwachspflege eingeplant werden, um den Umpflanzschock so klein wie möglich zu halten.

Abwägung:

Der Anregung wird nur im Hinblick auf die Streichung des *Crataegus* (Eichen) gefolgt. Die Obstbäume sollen jedoch nicht aus der Pflanzliste gestrichen werden. Da es sich um ein Einfamilienhausgebiet handelt, ist die ggf. notwendige Pflege nicht problematisch und es kann davon ausgegangen werden, dass die kleinsten handelsüblichen Größen gepflanzt werden.

Der Verfahrensschritt führte zu folgenden Änderungen des Bebauungsplans:

Zeichnerische Festsetzung

- Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans XV-53a
- Geltungsbereichsänderung aufgrund des Wegfalls der zur Festsetzung als öffentlicher Spielplatz vorgesehenen Fläche und Ersatz der Fläche in südlicher Lage.
- Wegfall der Gemeinbedarfsfläche im Landschaftspark und damit Anpassung des Geltungsbereiches
- Anpassung des Geltungsbereiches im Bereich der Westfuge an den Geltungsbereich XV-68a-1
- Änderung der Art der Nutzung
- Verschiebung der Festsetzung „öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentlicher Spielplatz“ in südlicher Richtung
- Wegfall des WA 6 und Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf bzw. eines eingeschränkten Gewerbegebietes sowie Anpassung der Knotenlinie

Sonstige Festsetzungen

- Einhaltung eines 4 m Streifens für den Parkrandweg beim neuen Standort „öffentlicher Spielplatz“ (Abstand zwischen Baugrenze und Knotenlinie)
- Änderung der Baugrenzen im Bereich des östlichen Abschnittes der Walther-Huth-Straße, um einen symmetrischen Anschluss zu erreichen
- Wegfall der Festsetzung von Einzelbäumen zum Erhalt und stattdessen Festsetzung einer Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung sowie von Baugrenzen zur Sicherung nicht überbaubarer Grundstücksflächen

Textliche Festsetzungen

- Neue textliche Festsetzung für die Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung im GE 1 und GE 2 (textliche Festsetzung Nr. 17)
- Wegfall der ehemaligen textlichen Festsetzung Nr. 18 zu Einfriedungen in den allgemeinen Wohngebieten
- Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 2 um GE 3 (eingeschränktes Gewerbegebiet)

Änderungen im Nachgang zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:

- Verschmälerung der Straßenprofile der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung auf 8 m sowie eines Abschnittes der Melli-Beese-Straße auf 12,8 m einschließlich Eckabschrägung,
- Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur Gestaltung der Einfriedungen zum Landschaftspark,
- Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur Gestaltung der Dachausbildungen,
- Differenzierung der textlichen Festsetzung 6 nach Gewerbe- bzw. Wohngebieten,
- Verzicht auf eine offene Bauweise in den allgemeinen Wohngebieten,
- Nutzungsmaßeinhebung in WA 2, WA 4 und WA 5 von 0,6 auf 0,7 GFZ,
- Erweiterung des Geltungsbereiches um das Wohngebiet südlich der Wolfgang-Harlan-Straße,
- Redaktionelle Änderung von einzelnen textlichen Festsetzungen.

Gegenüber dem Stand der im August/September 2003 durchgeführten Trägerbeteiligung wurden insbesondere die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung nochmals von 1,3 ha auf 0,91 ha reduziert.

IV.9. Erneutete öffentliche Auslegung 2004

Die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB fand in der Zeit vom 27. Januar bis einschließlich 1. März 2004 in den Räumen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung in der Württembergischen Str. 6 in 10702 Berlin statt.

Auf diesen Verfahrensschritt wurde gleichlautend in den Tageszeitungen „Berliner Zeitung“, „Der Tagesspiegel“ und „Berliner Morgenpost“ am 20. Januar 2004 hingewiesen.

Die Veröffentlichung fand im Amtsblatt für Berlin Nr. 2 vom 16. Januar 2004 auf Seite 94 statt.

Es konnten nur zu den Änderungen des Entwurfs Anregungen vorgebracht werden.

Zwölf Bürger nahmen Einsicht in die ausgelegten Planungsunterlagen, davon gaben zwei als Vertreter von Initiativen eine schriftliche Stellungnahme ab. Darüber hinaus gab ein Bürger und eine politische Partei eine Stellungnahme ab.

Anregung zur Entlassung aus der Entwicklungsmaßnahme:

Ein Bürger bittet angesichts des Überangebotes an Wohnungen und veränderten Bedarfs bei Gewerbeflächen, um die Entlassung seines Grundstückes am Segelfliegerdamm aus der Entwicklungsmaßnahme.

Abwägung:

Auch ohne Entwicklungsmaßnahme besteht weiterhin ein Planungserfordernis für das angesprochene Grundstück, um eine geordnete Entwicklung zu gewährleisten (Erschließung, Städtebau, Gliederung des Gebietes mit Rücksicht auf die angrenzende Wohnnutzung, Nutzungsmaß, ökologische Standards etc.).

Die Entlassung eines Grundstückes aus der Entwicklungsmaßnahme ist aber kein bauleitplanungsrechtliches Problem, sondern bedarf - nach erfolgter Entscheidung über die Ausgliederung aus der Entwicklungsmaßnahme - eines Beteiligungsverfahrens gemäß § 137 BauGB und wird aufgrund des hohen Aufwandes nur unter besonderen Bedingungen vorzeitig durchgeführt, da die übrigen Grundstücke ohnehin 2006 aus der Entwicklungsmaßnahme entlassen werden.

Die Anregung hat für den Bebauungsplan keine Relevanz.

Anregung zum Umfang der Straßenverkehrsflächen:

Es wird angeregt, auf die Straßenflächen entlang des Landschaftsparks ganz zu verzichten, da durch sie erhebliche Verkehre in dieses sensible Parkrandgebiet geleitet würden und sie somit eine Beeinträchtigung des Erholungswertes und Gefahr der Verdrängung von Vogelarten darstellten.

Abwägung:

Entlang des Landschaftsparks sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-53a mit Ausnahme der Wendehammer keine Straßenverkehrsflächen mehr vorgesehen. Die Wendehammer sind für die Erschließung des Gebietes jedoch unverzichtbar. Es handelt sich im Übrigen um reine Erschließungsstraßen, die - als Sackgassen ausgebildet – keinen Durchgangsverkehr erzeugen und nur einen sehr geringen Störgrad aufweisen. Die Gefahr der Verdrängung von Vogelarten ist nicht gegeben. Das unmittelbar angrenzende Landschaftsschutzgebiet dient dem Schutz der vorhandenen Naturgüter, darunter auch der Vogelarten.

Die Anregung wird nicht gefolgt.

2 Anregungen zur Versiegelung:

Es wird eine zu hohe Versiegelung insbesondere aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet kritisiert.

Abwägung:

Die pauschale Aussage einer „zu hohen Versiegelung“ gibt keinen konkreten Hinweis darauf, was denn als angemessener Versiegelungsgrad angesehen wird. Mit einer GRZ von 0,4 in den allgemeinen Wohngebieten und einer GRZ von 0,6 in den Gewerbegebieten liegen die Festsetzungen im vertretbaren Rahmen. Weitere Einschränkungen der Versiegelung werden durch die textlichen Festsetzungen Nr. 5 (Reduzierung der möglichen Überschreitung der GRZ von 50% auf 20%) und Nr. 7 (Wege sind in wasserdurchlässigen Aufbau herzustellen) rechtlich gesichert. Hinzu kommt, dass ohne den Bebauungsplan eine planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB zum Tragen käme und die dann realisierbare Versiegelung zumindest in den Gewerbegebieten deutlich höher läge. Der Anregung wird nicht gefolgt.

2 Anregungen zu Tiefgarage:

Ebenfalls wird aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet der Verzicht auf den Bau von Tiefgaragen und der damit verbundenen Versiegelung gefordert.

Abwägung:

Es gibt keinen grundsätzlichen Hindernis, innerhalb einer Trinkwasserschutzzone III B eine Tiefgarage zu errichten, sofern keine Bedenken innerhalb des wasserschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens vorgetragen werden. Die Errichtung einer Tiefgarage erhöht nicht den Grad der Versiegelung, weil ansonsten die Stellplätze oberirdisch angelegt würden. Die Tiefgarage bringt, da sie oberirdisch mit einer 60 cm mächtigen Erdschicht versehen und bepflanzt werden muss sogar erhebliche städtebauliche und ökologische Vorteile. Der Anregung wird nicht entsprochen.

Anregung zur Anzahl der Bäume:

Der Ersatz von Bäumen wird als zu gering erachtet.

Abwägung:

Das landschaftsplanerische Gutachten hat ergeben, dass durch die Verschiebung der Flächennutzungen zugunsten von Wohnbauflächen und den entsprechenden textlichen Festsetzungen 161 Bäume gegenüber 1998 zusätzlich festgesetzt werden. Darauf geht die Stellungnahme nicht ein. Bei den vergleichsweise kleinen Wohnbaugrundstücken ist es dem Eigentümern nicht zuzumuten, noch mehr Bäume – gefordert sind pro 350 m² ein Baum (textliche Festsetzung Nr. 12) – zu pflanzen. Die geforderte Anzahl wird weiterhin als ausreichend erachtet und die textliche Festsetzung bleibt unverändert. Der Anregung wurde bereits indirekt gefolgt.

Anregung zur Dachbegrünung:

Es wird die Festsetzung einer Prozentzahl von extensiv zu begrünenden Dachflächen gefordert. Ansonsten sei eine Überprüfung und Abrechnung dieser Ausgleichsmaßnahme nicht möglich.

Abwägung:

Die Festsetzung eines Mindestanteils für die Dachbegrünung ist nicht erforderlich. Eine Änderung der textlichen Festsetzung wird deshalb nicht vorgenommen. Als Minderungs- oder Ausgleichsmaßnahme werden ohnehin nur 30 % der Dachfläche als tatsächlich begrünte Fläche in Ansatz gebracht. Dieser Prozentsatz entspricht einem Erfahrungswert, der 2002 bei einer Überprüfung von bereits realisierten Vorhaben im Entwicklungsgebiet bestätigt wurde. Der Anregung kann nicht gefolgt werden.

Anregung zur Lärmbelastung:

Es werden Vorschläge für die Minderung der Lärmbelastungen durch die an das allgemeine Wohngebiet angrenzenden Sportanlage gefordert.

Abwägung:

Die von der zuständigen Fachbehörde der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung durchgeführte Prüfung der Lärmimmissionen hatte zum Ergebnis, dass „eine Nutzung innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten problemlos erscheint“. Eine Vorsorge zur Minderung von Lärmbelästigungen ist somit nicht erforderlich.

Die Anregung hat keine Änderungen der Festsetzung zur Folge.

Anregung zu Altlasten:

Es wird darum gebeten, die vorhandenen Altlastenflächen im Bebauungsplan eindeutig zu kennzeichnen.

Abwägung:

Die zuständige Fachbehörde bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung sieht kein Erfordernis für eine Kennzeichnung im Bebauungsplan. Die Sanierung der Altlasten im Bereich ehemaliges Flugfeld ist abgeschlossen. Die Fläche wird in naher Zukunft aus dem Bodenbelastungskataster gestrichen. Für den Bereich Dt. Rundfunk sowie für den Nordteil der Fläche der Telekom bereitet die Senatsverwaltung gegenwärtig ebenfalls die Streichung der Verdachtsnummer aus dem Bodenbelastungskataster vor, da die Fläche beräumt wurde. Damit gibt es keine Altlastenverdachtsflächen im Bereich der Wohnbauflächen und Grünflächen.

Die Anregung wird indirekt berücksichtigt.

Anregung zur Eingriffbilanzierung und zentralen Ausgleichskonzeption:

Es wird die Eingriffsbewertung und die zentrale Ausgleichskonzeption kritisiert, da diese selbst wieder Eingriffe in den Landschaftspark hervorriefe und eine Änderung der Konzeption gefordert.

Abwägung

Die Eingriffe in den Landschaftspark, die aufgrund der Umsetzung von Ersatzmaßnahmen erforderlich wurden, sind in die Gesamtbilanzierung eingeflossen. Die Ausgleichskonzeption wird beibehalten. Die Umsetzung ist bereits zu 90 % erfolgt. Der Anregung wird nicht gefolgt.

Anregung zur Sammelausgleichsmaßnahme:

Es solle konkret erkennbar werden, welcher Eingriff durch welche Maßnahme ausgeglichen werde.

Abwägung:

Die Sammelausgleichsmaßnahme soll ja genau das gegenteilige Konzept zu lokal zuzuordnenden Ausgleichsmaßnahmen sein und wurde im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme für die richtige und praktikable Maßnahme / Vorgehensweise zusammen mit der unteren Naturschutzbehörde entwickelt. Eine generalisierte Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu den einzelnen Bebauungsplänen ist im Anhang der Begründung zum Bebauungsplan XV-68a (Landschaftspark) vorhanden. Der Anregung wird nicht gefolgt.

2 Anregungen zu nach § 26a NatSch GBl geschützten Biotopen:

Es wird eine grundlegende Revision der Planung mit dem Ziel der Erhaltung der gemäß § 26 a NatSchG Bln geschützten Biotope gefordert, die dem Verbot einer Zerstörung oder Beeinträchtigung unterliegen. Dies sei auch aufgrund der geänderten Planungsziele innerhalb der Entwicklungsmaßnahme geboten.

Abwägung:

Die mit allen Fachämtern abgestimmte Vorgehensweise – Verzicht auf die Biotopflächen und Schaffung von Ersatzmaßnahmen zum vollständigen Ersatz im Landschaftspark – hat zwischenzeitlich zur Veränderung der gesamten rechtlichen Rahmenbedingungen geführt und diese rechtlich gefestigt durch planungsrechtliche Sicherung des Landschaftsparks, durch die Bebauungspläne XV-68a, XV-68b und XV-68a-1, durch Erlass der Verordnung zum Schutz des Landschaftsschutzgebietes ohne die nach § 26a NatSchG Bln geschützten Biotopflächen in Teilbereichen des WA 2, WA 3 und WA 5 sowie durch Erlass der Schutzverordnung des Naturschutzgebietes.

Die Wertigkeit der in Rede stehenden Biotope wurde entsprechend in der Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt.

Der Landschaftspark ist weit gehend fertig gestellt. Die Mittel der Ersatzmaßnahmen für den Verlust der Biotope sind bereits in den Landschaftspark geflossen und dort gebunden. Die Ersatzmaßnahmen wurden zu 90 % realisiert, auch wenn die Biotopflächen bislang nur in untergeordneter Größenordnung in Anspruch genommen worden sind. Die Neubewertung der Entwicklungsziele für den Bereich des Bebauungsplans XV-53a hat nicht dazu geführt, dass auf Wohnbaufläche verzichtet werden soll, sondern umgekehrt, dass in der Nähe der Parkrandlage attraktive Wohngebiete mit einer geänderten Struktur entstehen sollen.

Zwischenzeitlich haben sich aber nicht nur die rechtlichen Rahmenbedingung verändert. Die Realisierung der Parkanlage mit Parkpromenade, Gabionen (Trockenmauern), Baumstreifen und Aussichtsplattform hat zudem de facto die verbliebenen Trockenrasenflächen in einen

anderen räumlichen Kontext gestellt, d. h. vom räumlichen Zusammenhang mit dem Flugfeld abgetrennt. Diese Maßnahmen sind irreversibel. Die geschützten Trockenrasengesellschaften waren aber gerade in ihrem räumlichen Zusammenhang als erhaltenswert eingeschätzt worden.

Von daher ist eine erneute Abwägung zugunsten des Erhaltes der verbliebenen Trockenrasenflächen, dem damit verbundenen Verzicht auf Wohnbauflächen und dem Verlust der damit einhergehenden Einnahmen für das Land Berlin sowie der dann sich ergebenden „Überkompensation“ in der Abwägung nicht begründbar. Der Anregung wird nicht gefolgt.

Anregung zu Röhrriechtbeständen:

Es wird vorgeschlagen für die Beseitigung der Röhrriechtflächen einen geeigneten Röhrriecht-Standort zu finden und zu entwickeln statt der vorgesehenen Entwicklung einer zusätzlichen naturnahen Kammer – Entwicklung von Trockenrasen, blütenreichen Krautfluren im Landschaftspark.

Abwägung:

Bislang ist ein wertgleicher Ausgleich – wie in der Stellungnahme beschrieben – vorgesehen, da ein artgleicher Ausgleich nach gegenwärtigen Stand nicht vorgenommen werden kann bzw. zu einem erhöhten Aufwand führen würde. Sollte es sich in der weiteren Umsetzung des Landschaftsparks als richtig erweisen, stattdessen einen artgleichen Ausgleich vorzunehmen, ist auch dies möglich. Die Festsetzungen des Bebauungsplans XV-53a betrifft das nicht. Zudem ist anzumerken, dass es sich bei den Röhrriechtbeständen im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-53a um Bestände handelt, die sich in einem künstlich geschaffenen Sammelentwässerungsbecken für das Gewerbegebiet entwickelt haben. Aufgrund der geänderten Entwässerungskonzeption wird dieses Sammelbecken zukünftig keine Wasserzufuhr haben, so dass die Röhrriechtbestände auch ohne Bebauung nicht erhalten werden würden. Der Anregung kann im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entsprochen werden.

Eine Reihe von Anregungen beruhten auf Missverständnissen in der Interpretation der Festsetzungen, die in der Auswertung zum Verfahrensschritt der öffentlichen Auslegung zu einer Klarstellung führen, aber keine Abwägung darstellen.

Diese Anregungen betreffen:

- Den Zuschnitt des Geltungsbereiches, der nicht taktischen Überlegungen, sondern ausschließlich dem rechtlichen Planungserfordernis folgt.
- Die irrümliche Annahme, dass ehemals für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen Flächen nunmehr als Spielplatz oder öffentliche Parkanlage vorgesehen würden.
- Die nicht richtige Auffassung, dass 3.131 m² geschützte Biotopfläche durch den festgesetzten Spielplatz in Anspruch genommen würden und dass es sich um eine zusätzliche Spielplatzfläche handelt.
- Die Tatsache, dass es sich bei der Tiefgaragenbegrünung um eine 0,6 m dicke Erdschicht und nicht wie angenommen um 0,8 m handelt.
- Die falsche Annahme, dass die Regenwasserversickerung als Ausgleichsmaßnahme angerechnet wird.
- Die ausführlichen Klarstellungen sind in der Auswertung zum Verfahrensschritt nachzulesen.

Zwei Hinweise, die in einer Stellungnahme gegeben wurden, weisen auf eine fehlerhafte Darstellung in der Planzeichnung hin und führten zu redaktionellen Korrekturen im Planbild.

Es handelt sich um das Nutzungsmaß im GE 5, das richtigerweise weiterhin und wie in der Begründung dargelegt eine GFZ von 2,4 erhält. Ferner betrifft der Bezug zur Pflanzliste im

Hinweis Nr. 1 nicht die textliche Festsetzung Nr. 18, sondern die Nr.17.

IV.10. Erneute und eingeschränkte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange 2004

Die Träger öffentlicher Belange und die betroffenen Fachämter wurden mit Schreiben vom 29. Januar 2004 um Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf bis zum 3. März 2004 gebeten. Von 18 beteiligten Trägern öffentlicher Belange und Stellen haben 14 Stellen eine Stellungnahme abgegeben.

Senatsverwaltung für Wirtschaft, Arbeit und Frauen III C und sinngemäß auch Industrie- und Handelskammer zu Berlin – IHK

Stellungnahme:

Es gebe nach wie vor Bedenken gegen die geplanten Festsetzungen im Bereich des Gewerbegebietes GE 4 und der Wohnbaufläche WA 6. Die Konfliktsituation der unmittelbaren Nähe von Wohnen und Gewerbe in den o. g. Bereichen sei nicht gelöst. Die weiteren Einschränkungen, die im GE 4 festgesetzt werden sollen, führten mit Sicherheit zu einer schlechteren und schwierigeren Vermarktung des Gewerbegebietes. Darüber hinaus werde mit dem WA 6 kein attraktives Wohngebiet geschaffen. Wenn ein Mischgebiet nicht realistisch sei, dann solle anstelle des Wohngebietes WA 6 ein Gewerbegebiet festgesetzt werden. So würden große zusammenhängende Flächen mit eindeutiger Nutzungsstruktur geschaffen, die auch besser vermarktbare wären.

Abwägung:

In den vorausgegangenen Bebauungsplanentwürfen bis zur sogenannten „Umsteuerung der Entwicklungsmaßnahme“ unterlag das Gewerbegebiet viel weitreichenderen Einschränkungen durch die Festlegung ausschließlich auf „nur technologie- und forschungsorientierte Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe“ als dies zukünftig der Fall sein wird, da auf diese Festsetzung in der erneuten Abwägung verzichtet worden ist, so dass nun nicht von einer schlechteren Vermarktbarkeit ausgegangen werden muss.

Die Einschränkung auf Gewerbenutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, stellt keineswegs nur eine Belastung für das Gewerbegebiet und somit ein Hemmnis für die Vermarktbarkeit dar, sondern ist als ein besonders Angebot auf dem Gewerbeflächenmarkt insgesamt zu betrachten. Es gibt auch Gewerbebetriebe, die keinen hohen Störungsgrad in ihrer Nachbarschaft wünschen. Hierfür wird durch die geplanten Festsetzungen Rechtssicherheit geschaffen. Schließlich liegen keine konkreten Ansiedlungsbegehren von Gewerbenutzern vor, die aufgrund der beabsichtigten Festsetzungen abgewiesen werden müssten.

Hinzu kommt, dass die Gewerbegebiete GE 3 und GE 4 von ihrer Lage her wie ein Keil im zukünftigen und bestehenden Wohngebiet liegen und von daher die Ansiedlung von neuem Gewerbe auch mit Rücksicht auf die vorhandene Wohnnutzung erfolgen sollte.

Im Übrigen siehe Abwägung der Stellungnahmen der gleichen Einwender im Rahmen der Trägerbeteiligung aus dem Jahr 2003.

Stellungnahme:

Es sei vorgesehen eine Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte im Gewerbegebiet GE 6 anschließend an das Gewerbegebiet GE 2 festzusetzen. Auch wenn es sich hier um ein eingeschränktes Gewerbegebiet handele, seien ebenfalls Konflikte vorprogrammiert. Es sei notwendig, die geplante Kindertagesstätte aus dem Gewerbegebiet GE 6 ins Wohngebiet zu

verlegen. Auf den Schutzstreifen von 30 m solle dann auch gänzlich verzichtet werden.

Abwägung:

Die Standortentscheidung für den nunmehr gewählten Standort der Kindertagesstätte erfolgte mit Beteiligung des dafür zuständigen bezirklichen Jugendamtes (siehe unten), das keine Bedenken wegen der angrenzenden Gewerbenutzung vorgetragen und den Standort vielmehr ausdrücklich bestätigt hat. Der Standort wird beibehalten.

Stellungnahme:

Vor dem Hintergrund, dass das Angebot an Gewerbeflächen von 20,65 ha (im ersten Entwurf) auf 13,33 ha reduziert wurde und der Tatsache, dass sich die Festsetzung der Gewerbeflächen fast um die Hälfte reduziert hat, müssten die verbleibenden Gewerbeflächen einer Nutzung durch Gewerbebetriebe vorgehalten werden, die auch auf dem Gewerbegebiet GE 2 zulässig sind. Somit könne auch hier eine zusammenhängende Fläche mit eindeutiger Nutzungsstruktur geschaffen werden. Auf die textlichen Festsetzungen Nr. 2 und 18 könne dann verzichtet werden.

Abwägung:

Das Angebot an Gewerbeflächen ist innerhalb der Entwicklungsmaßnahme insgesamt durch Änderung von Wohnbauflächen in Gewerbegebiete deutlich gestiegen, auch wenn im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-53a die Gewerbeflächen reduziert wurden. Unter den sonstigen Gewerbegebieten innerhalb der Entwicklungsmaßnahme sind auch eine Vielzahl an Gewerbegebieten, die keinerlei rechtlichen Einschränkungen durch den Bebauungsplan unterliegen. Von daher handelt es sich bei der Abwägung nicht um eine Benachteiligung der Belange der Wirtschaft. Die textlichen Festsetzungen bleiben weiterhin erforderlich.

Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Sport, IX C

Stellungnahme:

Aus sportfachlicher Sicht wird auf die Notwendigkeit hingewiesen, die Immissionsschutzproblematik bezogen auf den weiterhin nördlich angrenzenden Sportstandort im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu bewältigen. Auf Basis des Ergebnisses eines aktualisierten Lärmschutzgutachtens nach 18. BImSchV müsse sichergestellt werden, dass es aufgrund des Heranrückens eines Teiles des WA-Gebietsstreifens entlang dem Landschaftspark an den bestehenden Sportplatz nicht zu Einschränkungen des Sportbetriebs kommen kann.

Abwägung:

Auf Basis der 18. BImSchV wurde eine gutachterliche Untersuchung der zuständigen Abteilung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vorgenommenen. Das Ergebnis zeigt, dass keine Einschränkungen für den Sportbetrieb erkennbar sind, da die zulässigen Pegelwerte und die Grenzwerte hinsichtlich der Lärm- und Lichtimmissionen eingehalten werden. Eine planungsrechtliche Vorsorge zur Konfliktvermeidung ist folglich nicht erforderlich.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, I E

Stellungnahme:

Da an der geplanten Parkanlage nördlich des WA 1 aus städtebaulichen Gründen festgehalten werde soll (als zentrales Gliederungselement für die Wohngebiete), sollte dann auch der Wegfall der ursprünglich geplanten Durchwegung durch das Gewerbegebiet zu den westlich der Straße am Flugplatz bereits existierenden Wohngebieten um den Akeleiweg nochmals

überdacht werden.

Mit der Option eines fußläufigen Zuganges aus dem Ortsteil Johannisthal zum Landschaftspark mittels eines „Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit“ von der Straße am Flugplatz aus, über die geplante Parkanlage und die Hanuschkestraße könne langfristig der gegenseitige räumliche „Austausch“ zwischen bestehenden und neu in der Entwicklung befindlichen Wohngebieten befördert werden. Die neue Parkanlage würde aufgrund ihrer zentraleren Funktion und Einordnung eine Aufwertung erfahren und die räumliche Barrierewirkung des Gewerbegebietes gemildert werden.

Abwägung:

Die Anregung wird als städtebaulich sinnvolle Maßnahme gewertet, kann aber aus folgenden Gründen nicht in den Bebauungsplan übernommen werden:

Die öffentliche Hand – hier vertreten durch das zuständige Amt für Umwelt und Natur – hat die potentielle Übernahme der Durchwegung in ihr Fachvermögen abgelehnt. Der Weg müsste somit von den privaten Grundstückseigentümern hergestellt und unterhalten werden (Verkehrssicherungspflicht). Diese Belastung einseitig zu Ungunsten der Privaten kann nicht als abwägungsgerecht angesehen werden. Auch würde eine öffentliche Durchwegung die ohnehin schon mit Einschränkungen für die Gewerbenutzung versehenen Gewerbeflächen räumlich zerschneiden.

Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Bauen und Stadtentwicklung, Amt für Stadtplanung und Vermessung

Stellungnahme:

Auf die Möglichkeit einer stärkeren Einschränkung der Nutzung in den Gewerbegebieten GE 4, 5 und 6 im Hinblick auf Lärmemissionen durch die Festsetzung des Lärmpegels sei in der Abwägung mit Hinweis auf das noch zu beauftragende Verkehrsgutachten nicht näher eingegangen worden. Gemeint sei hier jedoch in erster Linie die Störwirkungen gewesen, die von Gewerbeansiedlungen ausgehen könnten.

Abwägung:

Die Einschränkung der Zulässigkeit von Gewerbebetrieben ausschließlich auf Gewerbe, das das Wohnen nicht wesentlich stört, impliziert auch den Störfaktor Lärm. Die zulässigen Gewerbebetriebe im „eingeschränkten Gewerbegebiet“ müssen ihrem Störungsgrad gemäß auch in einem Mischgebiet genehmigungsfähig sein. Dies gilt auch für das Gewerbegebiet GE 3.

Stellungnahme:

Der Hinweis, dass in den Gewerbegebieten zur Sicherung der Zentrenstruktur des Bezirks und zur Vermeidung zusätzlicher Verkehrsflüsse großflächigen Einzelhandel und Fachmärkte auszuschließen sei, gelte nach wie vor. In der Abwägung sei er bislang nicht berücksichtigt worden.

Abwägung:

Der Hinweis kann nicht der Abwägung unterliegen, da nach eindeutiger gesetzlicher Lage (BauNVO) der großflächige Einzelhandel ausschließlich in Kerngebieten und Sondergebieten zulässig ist und sich somit eine diesbezügliche Gliederung von Gewerbegebieten erübrigt.

Stellungnahme:

Die Auffassung des Bezirkes, dass aus verkehrlicher Sicht die Weiterführung des Melli-Beese-Rings (jetzt Melli-Beese-Straße) bis zum Groß-Berliner Damm erforderlich ist, wird aufrecht erhalten. Es wird darauf verwiesen, dass der Segelfliegerdamm unter Berücksichtigung des ursprünglichen Erschließungsnetzes für den Entwicklungsbereich nur als 2-spurige Straße gebaut werde. Da der Segelfliegerdamm zusätzlich als Zuführung zur Anschlussstelle Stubenrauchstraße der A 113 (neu) aus dem Osten Berlins diene, sei es fraglich, ob dieser auch die ins Gewerbegebiet Groß-Berliner Damm führenden Verkehre von der künftigen Autobahn aufnehmen könne.

Abwägung:

Siehe hierzu Auswertung zur Stellungnahme des BA Treptow-Köpenick, Bezirksstadtrat in der Trägerbeteiligung 2003 sowie ergänzte Begründung zu Kapitel II.3.6 der Begründung.

Stellungnahme:

Auch die Erschließung der Wohngebiete vom Segelfliegerdamm über die Walther-Huth-Straße, welche von zwei Gewerbegebieten umgrenzt wird, werde nach wie vor kritisch gesehen, da Gewerbegebiete zu den Abend- und Nachtstunden nahezu „ausgestorben“ sind.

Abwägung:

Es handelt sich um eine kurze Strecke von etwa 200 Metern, die als Gewerbeumfeld „überwunden“ werden muss, was auch in innerstädtischen Lagen einer häufig auftretenden Situation entspricht, da es überall im städtischen Zusammenhang „in den Abendstunden ausgestorbene Straßenabschnitte“ gibt. Im Übrigen bleibt unklar, welche Alternative und welches planerische Ziel vom Bezirk stattdessen vorgeschlagen wird.

Stellungnahme:

Die Führung der Straßenbegrenzungslinie am Knoten Walther-Huth-Straße / Melli-Beese-Straße sei nicht nachvollziehbar. Im Interesse des Stadtbildes sollten die Eckabschrägungen angeglichen werden.

Abwägung:

Die Straßenbegrenzungslinien bestimmen die Trennung von öffentlicher zu privater Flächen und geben noch keinen Hinweis auf die Straßenprofile und Gestaltung. Ein symmetrischer Knoten ist aufgrund der aufeinandertreffenden Straßen nicht möglich. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist jedoch nicht Gegenstand der Festsetzungen. Die Bauplanungsunterlagen (BPU) wurden im Übrigen mit Beteiligung des Tiefbauamtes des Bezirkes erstellt. Die Straßenbegrenzungslinien entsprechen der geprüften BPU. Der Anregung wird nicht gefolgt.

Stellungnahme:

Zu den grundsätzlichen Bedenken hinsichtlich der Ausweisung verkehrsberuhigter Bereiche sei bisher keine Abwägung erfolgt. Der Einwand bleibe daher grundsätzlich erhalten. Die Verkehrsflächen der verkehrsberuhigten Bereiche seien in der Überarbeitung weiter reduziert worden. Dieser Reduzierung werde nur zugestimmt unter der Voraussetzung, dass die befestigte Breite innerhalb dieser Flächen einschließlich Bordeinfassungen mindestens 5,70 m

betrage. Dies setze voraus, dass die Berliner Wasserbetriebe (BWB) der Muldenbreite einschließlich Bankett von 2,30 m zustimmt.

Abwägung:

Der 2003 vorgetragene Hinweis enthielt lediglich die Bitte um Prüfung der Länge der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung. Dies ist durch die zuständige Senatsstelle (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung VII) erfolgt, die die diesbezüglichen Bedenken nicht geteilt hatte.

Die BWB war in die Ausführungsplanung involviert und hat den zur Festsetzung vorgeschlagenen Profilen nicht zugestimmt. Die Ausführungsplanung wurde deshalb nochmals überarbeitet, ohne dass dies Einfluss auf die Festsetzungen des Bebauungsplans hätte. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Stellungnahme:

Die Straßenraumbreiten seien zu vermaßen.

Abwägung:

Der Bebauungsplanentwurf enthält alle zur geometrisch eindeutigen Bestimmung erforderlichen Maßangaben. Dies ist das Ergebnis der vermessungstechnischen Prüfung durch den öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖBVI). Für die Straßenverkehrsflächen wurden zudem eigene Flurstücke gebildet, die mit den Festsetzungen in weiten Teilen identisch sind. Zusätzliche Maße führen zur Überbestimmung. Von daher kann der Anregung nicht gefolgt werden, auch wenn durch weitere Maßeintragungen die Lesbarkeit des Planes erhöht würde.

Stellungnahme:

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung beidseitig der öffentlichen Parkanlage sollten mind. 8,00 m Breite aufweisen. Ihre Zweckbestimmung sei darzustellen. Denkbar sei aus verkehrlicher Sicht auch eine Verkehrsfläche unter Wegfall der Parkanlage.

Abwägung:

Ziel ist es weiterhin, den Grünflächenanteil möglichst groß zu halten. Da aus der Stellungnahme leider nicht erkennbar ist, weshalb die Verkehrsfläche von jeweils 7,0 m auf 8,0 m erweitert werden soll, z.B. aus gestalterischen Gründen, können auch keine neuen Aspekte in die Abwägung eingestellt werden. Die Eintragung der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ gilt auch für den Platzrand, da keine Knotenlinie die unterschiedlichen Straßenräume trennt. Eine wiederholte Eintragung ist nicht erforderlich.

Stellungnahme:

Der Weg am Rande des Landschaftsparks sei in 4 m Breite als Nord-Süd-Verbindung für Fußgänger und Radfahrer und Rettungsfahrzeuge vorgesehen. Die Festlegung eines Weges solle nicht in zwei Bebauungsplänen geregelt werden (2,5 m im B-Plan XV-53a und 1,5 m im B-Plan XV-68a). Dies vereinfache die Umsetzung als auch Änderungen der Planung.

Abwägung:

Siehe hierzu erweiterte Begründung im Kapitel II.3.8 „öffentliche Grünflächen“.

Stellungnahme:

Der Kindertagesstätten-Standort sei vom Landschaftspark in das Gewerbegebiet an der

künftigen Walther-Huth-Straße und dem künftigen Melli-Beese-Ring (jetzt Melli-Beese-Straße) verlagert worden. Die Abwägung zur Standortwahl sei nicht ausreichend. Dass der Standort für eine Kindertagesstätte innerhalb eines Gewerbegebietes, umgeben von zwei öffentlichen Straßen günstiger sei, als z.B. innerhalb eines Wohngebietes am Landschaftspark an der verkehrsberuhigten Planstraße West 2 sei aus der Abwägung nicht zu erkennen. Es sei auch nicht ersichtlich, inwieweit diese Variante geprüft wurde.

Das Argument, dass der nun gewählte Standort weniger Konflikte mit den Einwohnern (z.B. durch Besucherverkehr) verursache, sei nicht nachvollziehbar, da die Kindertagesstätte in erster Linie für die Kinder der Anwohner vorgesehen ist. Ebenso wenig nachvollziehbar sei, dass bei einer Kindertagesstätte Besucherverkehr eine wesentliche Rolle spielt. Im Vordergrund solle die besonders schützenswerte sensible Nutzung stehen, insbesondere im Hinblick auf Lärm- und Schadstoffemissionen.

Abwägung:

Die Auswahl des Standortes erfolgte in enger Abstimmung mit dem für die Kindertagesstätten zuständigen Jugendamt des Bezirkes. Bedenken gegen den Standort wurden von dieser Seite nicht vorgetragen. Das Fachamt hat den Standort vielmehr ausdrücklich bestätigt. Die geplante Kindertagesstätte ist auch als Ersatz für den Wegfall der ehemaligen Kindertagesstätte Johannisthal/Synchron erforderlich und wird somit keineswegs nur den Kinder der unmittelbar angrenzenden Bebauung zur Verfügung stehen. Eine Kindertagesstätte hat – legt man die Kriterien der 16. BImSchV als Vergleichsmaßstab zugrunde - nicht die Schutzwürdigkeit in Bezug auf Lärm wie dies bei Krankenhäusern, Schulen, Kurheimen und Altenheimen der Fall ist.

Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Umwelt und Grün, Amt für Umwelt und Natur

Stellungnahme:

Der zur Trägerbeteiligung vorliegende Bebauungsplanentwurf XV-53a beinhalte die Zerstörung von 3,6 ha nach § 26a NatSchG Bln geschützten Trockenrasenflächen durch Überplanung. Eine Darstellung der vorgeschriebenen Prüfkriterien für die Inaussichtstellung einer Ausnahmegenehmigung, insbesondere die nachzuweisende Ausgleichbarkeit der beabsichtigten Biotopzerstörung oder den Gemeinwohlbelang, der das allgemeine Interesse am Schutz der Trockenrasenbiotope überwiegt und die Ausschließlichkeit, die geplanten Festsetzungen als Allgemeines Wohngebiet bzw. Gewerbegebiet, nicht an anderer Stelle ohne Zerstörung von geschützten Biotopen realisieren zu können (zumal von einer Verlagerung des bestehenden Sportplatzes abgesehen wird) sei vorzunehmen, die Untere Naturschutzbehörde (UNB) sei entsprechend in das Verfahren einzubeziehen und die damalige Abwägung ist gemäß der aktuellen Gegebenheiten zu überprüfen. Darüber hinaus werde auf die Ausführungsvorschriften zur Anwendung des § 26a NatSchG Bln verwiesen.

Abwägung:

Im weiteren Verfahren hat die zuständige Untere Naturschutzbehörde (Amt für Umwelt und Natur) eine naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung gemäß § 26a Abs. 3 NatSchG Bln für die, im Rahmen der Bauleitplanung für die Entwicklungsmaßnahme Berlin – Johannisthal/Adlershof vorbereitende Zerstörung von besonders geschützten Biotopflächen (ausdauernde Sandtrockenrasen, damit im Verbund stehende ruderale Halbtrockenrasen bzw. Wiesen und Röhricht) in Aussicht gestellt.

Im Übrigen siehe Abwägung zur öffentlichen Auslegung 2003 und ergänzte Erläuterungen zum Kompensationskonzept in der Begründung unter Kapitel III.

Stellungnahme:

Der Festsetzung der zwischen WA 1 und WA 3 vorgesehenen Grünfläche als öffentliche Parkanlage (928 m²) werde nach wie vor widersprochen. Die zuständige Fachabteilung anerkenne die städtebaulich-gestalterischen Beweggründe für Verortung einer strukturierenden Grünfläche, sehe aber keine Möglichkeit diese als öffentliche Grünanlage gemäß GrünanlG widmen zu können. Insofern erfolge nochmals die Forderung hier eine Festsetzung als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbindung „Stadtplatz“ zu erwägen.

Abwägung:

Gegen die Widmung der Fläche als öffentliche Grünfläche gemäß § 2 GrünanlG stehen keine rechtlichen Bedenken. Die von der UNB vorgetragenen Bedenken zielen vielmehr auf die Frage, welchem Fachvermögen die Fläche zugeordnet werden soll: der UNB oder dem Tiefbauamt. Städtebauliches Ziel soll weiterhin sein, eine kleine Grünanlage zu schaffen, die auch nicht für das Parken von Kfz-Fahrzeugen zur Verfügung stehen soll. Von daher entspricht die Festsetzung als öffentliche Parkanlage ihrem Charakter als Grünanlage und wurde zunächst noch beibehalten. Inzwischen wurde der Anregung durch Festsetzung von öffentlichem „Straßenbegleitgrün“ indirekt entsprochen.

Stellungnahme:

In Bezug auf die durch die Festsetzung einer Bepflanzung unterirdischer Anlagen zu erzielenden hohen ökologischen Standards und kompensierenden Wirkungen, die potentielle Baumpflanzungen einschließen sollten, sei die geplante Überdeckung der unterirdischen Bauwerke auf min. 0,80 m Erdschicht zu erhöhen.

Abwägung:

Je größer die geforderten Aufwendungen für Tiefgaragen werden, desto geringer ist die Wahrscheinlichkeit, dass diese dann gebaut werden, obwohl sie städtebaulich erwünscht sind. Die Forderung, die Erdschicht über den Tiefgaragen um 33 % zu erhöhen wird als nicht abwägungsadäquat angesehen, da bei Anlage einer Tiefgarage die GRZ gegenüber herkömmlichen Stellplätzen nicht erhöht wird, eine ganz besonders hochwertige Begrünung der Tiefgaragen im Gewerbegebiet nicht zu rechtfertigen ist, in den Wohngebieten keine Tiefgaragen entstehen werden und hier die entstehenden Kosten nicht tragbar wären, die gewünschten ökologischen Ziele wie Bindung von Staub und Regenwasser sowie Ansiedlung von Kleintieren auch mit einer Erdschicht von 60 cm erreicht werden können, die erwünschten städtebaulichen Wirkungen (intensiv nutzbare Begrünung, keine sichtbaren Betondecken) ebenfalls mit 60 cm Erdschicht erreicht werden und die Ausgleichsbilanzierung auch nur von einer 60 cm Erdschicht ausgeht. Der Anregung wird nicht gefolgt.

Stellungnahme:

Die textlichen Festsetzungen 11, 12 und 13 ermöglichten in Verbindung mit der Anwendung der Pflanzliste auch die Pflanzung von Obstbäumen, was sehr befürwortet werde. Allerdings müsse in diesem Zusammenhang die ausschließliche Verwendung von Hochstämmen gefordert werden.

Abwägung:

Die Pflanzliste hat einen empfehlenden Charakter. Von daher ist durch sie nicht steuerbar, dass ein privater Bauherr hochstämmige Obstbäume in seinen Garten pflanzt oder nicht.

Stellungnahme:

Bezüglich der Kompensation von Eingriffen im Rahmen der Sammelausgleichsmaßnahme im Bereich des Landschaftsparks, sei eine nachvollziehbare und lokal zuzuordnende Darstellung von Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Abwägung:

Siehe Abwägung zur gleichlautenden Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung unter der Kategorie „Umwelt“ sowie die Erläuterungen im Kapitel III.1.1 der Begründung.

Stellungnahme:

Am östlichen Rand solle ein 2,50 m breiter Grünstreifen mit der Funktion "Teilweg" als öffentliche Parkanlage festgesetzt werden, für den, anders als für die in die Westfuge ragende Fläche, kein Grund für eine spätere Widmung gemäß Grünanlagen Gesetz zu erkennen sei. Es sei eine andere Art der Festsetzung zu treffen.

Abwägung:

Das Ziel den 4,0 m breiten Weg zu realisieren ist unstrittig. Die Umsetzung der Anregung würde aber bedeuten, dass die ergänzende Fläche im Bebauungsplan XV-53a nunmehr einem anderen Fachvermögen zugeordnet würde. Damit entstünden unterschiedliche Zuständigkeiten für die Pflege, Wartung und Verkehrssicherung (Schneebeseitigung etc.) für jeweils einen Streifen von 1,5 bzw. 2,5 m. Wege und Radwege sind Teil der Parkkonzeption und werden als öffentliche Parkanlage festgesetzt. Der Anregung kann nicht gefolgt werden.

Im Übrigen siehe erweiterte Begründung im Kapitel II.3.8 der Begründung „öffentliche Parkanlage“.

Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Jugend und Sport, Jugendamt

Stellungnahme:

Der vorgesehene Standort werde in seiner Größe und Lage für die Errichtung der Kindertagesstätte bestätigt. Die Gesamtkosten in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf sind zu korrigieren und die Bereitstellung des Baukostenzuschusses des Landes Berlin in den Finanzplan zum Entwicklungsgebiet aufzunehmen und für das Jahr 2005 zur Verfügung zu stellen.

Abwägung:

Diese vom zuständigen Fachamt vorgetragene Bestätigung der Planung wird in der Abwägung höher gewichtet, als die vom Amt für Stadtplanung und Vermessung vorgetragenen städtebaulichen Bedenken. Der vorgeschlagene Standort wird beibehalten. Hinsichtlich der Kosten siehe Kapitel III.2 der Begründung.

Sonstige Hinweise:

Die ebenfalls hausinternen Hinweise oder Anregungen von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung VII B zum Verlauf der Straßenbegrenzungslinien, zur zusätzlichen rechtlichen Sicherung des Parkrandweges und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung konnten klargestellt oder korrigiert werden, ohne dass hieraus Änderungen für den Bebauungsplan resultierten. Die ausführlichen Klarstellungen und Erläuterungen sind in der Auswertung zum Verfahrensschritt nachzulesen.

Die von gleicher Stelle vorgetragene Bitte um zusätzliche Vermaßung der Straßen und um Verzicht auf die Straßenbegrenzungslinie am Wendehammer Melli-Beese-Straße wird aus den gleichen Gründen abgelehnt wie sie in der Abwägung zur Stellungnahme der bezirklichen Abteilung für Bauen und Stadtentwicklung vorgetragen wurden. Im Übrigen siehe hierzu auch

Auswertung zur Trägerbeteiligung aus dem Jahr 2003 sowie ergänzte Begründung zu Straßenverkehrsflächen (Melli-Beese-Straße).

Änderungen im Nachgang zur erneuten und eingeschränkten Trägerbeteiligung

Die Prüfung der Bauplanungsunterlagen für die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung führte zur Verbreiterung der Wolfgang-Harlan-Straße von 8 m auf 9 m und zu einer veränderten Aufteilung der Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung nördlich und südlich der kleinen Grünanlage („Quartiersplatz“) von vorher jeweils 7 m auf nunmehr 8 m im nördlichen und 3 m im südlichen Bereich. Damit einhergehend erhält der 3 m breite Abschnitt die Zweckbestimmung „Geh- und Radwegbereich“ und wird die öffentliche Grünfläche von vorher gut 900 m² auf nunmehr knapp 1100 m² vergrößert. Die Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ wurde aufgrund der Stellungnahme des Abt. Umwelt und Grün, Amt für Umwelt und Natur im Nachgang zur Auswertung der Trägerbeteiligung in „Straßenbegleitgrün“ geändert.

Die Baugrundstücke, die durch die Flurstücke 6493 und 6499 gebildet werden, erhalten zum Wendehammer hin in der weiteren Planung einen nur 2 m statt 3 m breiten Vorgartenbereich.

Beschluss des Abgeordnetenhauses

Das Abgeordnetenhaus hat dem Bebauungsplan XV-53 am 17. Juni 2004 zugestimmt.

Zwischenzeitlich wurde das Baugesetzbuch geändert. Nach den entsprechenden Übergangsvorschriften des § 233 Abs. 1 in Verbindung mit § 244 Abs. 1 Baugesetzbuch finden für das Bebauungsplanverfahren XV-53a die Vorschriften des Baugesetzbuchs in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung weiterhin Anwendung, da das Bebauungsplanverfahren bereits am 13. September 1994 eingeleitet wurde und vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen wird.

IV.11. Eingeschränkte Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB

Nach der Zustimmung des Abgeordnetenhauses musste der Bebauungsplan XV-53a an vier Stellen geändert werden.

- Die öffentliche Grünfläche (Zwischen Melli-Beese-Straße und Wright-Allee) wurde in südliche Richtung verschoben und von 16 m auf 19 m verbreitert.
- Die Zweckbestimmung wurde von „öffentlicher Parkanlage“ in „öffentliches Straßenbegleitgrün“ geändert.
- Die nördlich anschließende Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wurde von 7 m auf 8 m verbreitert.
- Die südlich anschließende Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wurde von 7 m auf 3 m reduziert und die Zweckbestimmung von „verkehrsberuhigter Bereich“ in „Geh- und Radweg“ geändert.
- Die Baugrenzen und Straßenbegrenzungslinien im Bereich der Wolfgang-Harlan-Straße, im südlichen Einmündungsbereich der Melli-Beese-Straße in die Straße am Flugplatz und in der Straße am Flugplatz südlich der Einmündung der Melli-Beese-Straße wurde nur geringfügig geändert.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde aus verfahrenstechnischen Gründen zugunsten des angrenzenden Bebauungsplans XV-53b verkleinert.

Eine nochmalige Zustimmung des Abgeordnetenhauses war wegen dieser Änderungen nicht erforderlich, weil die Änderung nur sehr geringfügig waren oder im Rahmen der Abgeordnetenhaus-Zustimmung vom 7. April 2006 zum Bebauungsplan XV-53b berücksichtigt wurden (Anpassung der Geltungsbereiche der Bebauungspläne XV-53a und XV-53b).

Die eingeschränkte Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Absatz 3 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans XV-53a fand in der Zeit vom 4. November – 21. November 2005 statt. Mit Schreiben vom 4. November 2005 wurden die betroffenen Eigentümer über die Änderungen des Bebauungsplanentwurfs XV-53a im Bereich des Hanuschkeplatzes informiert. Es wurden acht Bürger und das Tiefbauamt Treptow-Köpenick beteiligt. Ihnen wurde bis zum 21. November 2005 Gelegenheit gegeben, Anregungen zu äußern. Zwei Bürger äußerten sich innerhalb dieser Frist.

Anregung:

Zur Änderung der Zweckbestimmung der öffentlichen Grünfläche von „öffentliche Parkanlage“ in „öffentliches Straßenbegleitgrün“ werde nur befürwortet, wenn durch die Veränderung der Zuständigkeit der Pflege und Erhaltung der Grünflächen die Anlieger nicht durch Leistungen oder Kosten betroffen werden.

Abwägung:

Aufgrund der Tatsache, dass das betroffene Grundstück innerhalb der Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ liegt, werden nach Fertigstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen keine Erschließungsbeiträge erhoben. Die Kosten der Ordnungsmaßnahmen, zu denen auch die Herstellung der öffentlichen Straßen und Parkanlagen gehören, sind bereits in den Grundstücksendpreis eingeflossen. Finanzielle oder sonstige Verpflichtungen, die über die im Kaufvertrag fixierten hinausgehen, werden somit nicht entstehen.

Anregung:

Die Bepflanzung, Pflege und Unterhaltung der Grünfläche müsse auch bei der veränderten Zweckbestimmung sichergestellt sein.

Abwägung:

Die Zweckbestimmung „Öffentliches Straßenbegleitgrün“ hat keinen Einfluss auf die Ausführung und den Pflegestandard der Fläche. Die Pflege obliegt dem Tiefbauamt, das auch an anderer Stelle für die Pflege von Grün im Straßenraum, einschließlich der Pflege von Baumpflanzungen zuständig ist.

Die Stellungnahme des Bürgers führte zu keiner Änderung des Bebauungsplans.

Anregung:

Bei „öffentlichem Straßenbegleitgrün“ seien andere Nutzungen zulässig als bei „Öffentlicher Parkanlage“. Bei Änderung der Nutzung in „Öffentliches Straßenbegleitgrün“ unmittelbar an der langen südlichen Gartenseite des Grundstückes Wright-Allee 20 entstehe hierdurch ein Wertverlust gegenüber der ursprünglichen Nutzung. Es wird darum gebeten zu prüfen, ob die ursprüngliche Nutzung der angrenzenden Flächen nicht beibehalten werden kann. Sollte dies nicht möglich sein, sei gegebenenfalls der aus der Nutzungsänderung resultierende Wertverlust gutachterlich festzustellen und auszugleichen.

Abwägung:

Eine öffentliche Parkanlage dient der Erholungsnutzung der Bevölkerung. Die tatsächliche Aufenthaltsqualität kann jedoch nach Lage und Gestaltung sehr unterschiedlich sein. Möglicherweise kann im umgangssprachlichen Gebrauch der Begriff „Straßenbegleitgrün“ mit einer Ausführung der Grünanlage in einer minderwertigen Qualität verbunden werden.

Im vorliegenden Fall ist aber durch die Änderung der Zweckbestimmung weder die Größe der öffentlichen Grünfläche verändert, noch die Möglichkeit für ihre Gestaltung eingeschränkt worden. Vorgesehen ist nach wie vor eine Gestaltung der Anlage als Grünfläche (Wiese mit Frühblühern) und die Pflanzung von 14 Bäumen (japanische Nelkenkirschen). Die Umsetzung der Planung steht kurz vor der Fertigstellung. Dadurch, dass nunmehr diese Grünfläche nur einseitig im Norden von Kfz-Verkehr berührt wird, kann es nicht zu einer Beeinträchtigung der Qualität der öffentlichen Grünfläche kommen. Auch kann damit keine negative Auswirkung auf das angesprochene Grundstück verbunden sein.

Das zentrale städtebauliche Ziel, das mit der Grünfläche an dieser Stelle verfolgt wird, ist die Gliederung der Wohnanlage insgesamt und Schaffung eines Identifikationsmoments im Siedlungsgefüge durch diesen kleinen Quartiersplatz. Keiner der aufgeführten Sachverhalte ist durch die Änderung der Zweckbestimmung negativ beeinflusst worden, so dass nicht erkennbar ist, woraus ein Wertverlust des Grundstückes Wright-Allee 20 resultieren sollte.

Anregung:

Es wird darum gebeten, zu prüfen, ob nicht die ursprüngliche Straßenplanung im Bereich des Hanuschkeplatzes (Einbahnstraßenregelung nördlich und südlich der Parkanlage) beibehalten werden kann. Schon zum jetzigen Zeitpunkt, wo die Baufelder „WA1“ und „WA 2“ und „WA 7“ noch nicht genutzt werden, sei ein erheblicher Verkehr auf diesem Straßenstück zu beobachten. Die einzige Möglichkeit, den ca. 450 m langen Baublock zwischen Melli-Beese-Straße und Wright-Allee in Richtung Landschaftspark zu queren, führe entlang der südlichen Gartenseite des Grundstückes Wright-Allee 20 über diese „Straße an der Parkanlage“. Auch die Ausweisung des Straßenstückes als „Spielstraße“ ändere nichts am Verkehrsaufkommen. Mit Beginn der Nutzung der Häuser in den angrenzenden Gebieten „WA 1“ und „WA 2“ werde sich der Verkehr noch verstärken. Die Verbreiterung des an das Grundstück Wright-Allee 20 angrenzenden Straßenabschnittes und die Anordnung öffentlicher Parkplätze bedeute einen erheblichen

Wertverlust für dieses Grundstück. Soweit Bedarf für einen zusätzlichen Geh- und Radweg bestehe, könne dieser ohne Beeinträchtigungen in der Mitte durch die Parkanlage geführt werden. Für den Fall, dass die vorgesehenen Planänderungen durchgeführt werden, sieht sich der Bürger dazu veranlasst, den aus der Planungsänderung resultierenden Wertverlust gutachterlich feststellen lassen und gegenüber der verursachenden Stelle geltend machen.

Abwägung:

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind in der Planung seit Januar 2004 im Grundsatz nicht geändert worden. Der Landschaftspark kann mit einem Kfz von Westen her über drei Stichstraßen erreicht werden. Die Hanuschkestraße ist nur eine dieser drei Zufahrtsmöglichkeiten.

Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind von ihrer Bestimmung her dem öffentlichen Verkehr gewidmet, das heißt für jedermann zu nutzen. Andernfalls hätte der Bebauungsplan z.B. private Verkehrsfläche festsetzen müssen, die dann – anteilig – von den angrenzenden Grundstückseigentümern erworben und unterhalten werden müsste und bei der der Nutzerkreis stärker eingeschränkt werden könnte.

Es findet auf den realisierten öffentlichen Straßenverkehrsflächen keine Nutzung statt, mit der zum Zeitpunkt des Grundstückskaufs nicht zu rechnen war. Der Bebauungsplan nimmt keine Einteilung der Straßenverkehrsfläche vor und kann auch keine verkehrslenkenden Maßnahmen festsetzen. Letzteres wurde durch die Aufstellung des Verkehrszeichens „Spielstraße“ (Zeichen 325 und 326) durch den Bezirk vorgenommen. Weitere Regulierungsmöglichkeiten bestehen nicht und sollen auch nicht vorgenommen werden, um den öffentlichen Nutzungszweck nicht weiter einzuschränken.

Der verkehrsberuhigte Bereich um die öffentliche Grünfläche sollte zunächst gemäß der Planfassung vom 26. Januar 2004 in einer Breite von 7,0 m nördlich und südlich der öffentlichen Grünfläche festgesetzt werden. Damit war jedoch nicht ausgeschlossen, dass der Kfz-Verkehr nur auf einer der Platzseiten z. B. der nördlichen stattfinden würde. Auch die Breite von 7,0 m hätte die Befahrbarkeit in beiden Richtungen ermöglicht.

Die Verbreiterung der nördlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung von 7,0 m auf 8,0 m geht nicht in erster Linie auf die Verkehrsführung zurück, sondern darauf, dass die Versickerungsmulde mit einer Breite von etwa 2,5 m Bestandteil der Straßenverkehrsfläche ist. Öffentliche Parkplätze sind im Bereich des Hanuschkeplatzes nicht vorgesehen. Die öffentliche Grünfläche wurde gegenüber der Planfassung vom 26. Januar 2004 sogar um 3 m verbreitert.

Ein Wertverlust des Grundstücks Wright-Allee 20 kann aufgrund der vorgetragenen Gründe nicht festgestellt werden. Es bleibt dem Grundstückseigentümer allerdings unbenommen, ein Wertgutachten auf seine Initiative hin und auf seine Kosten zu beauftragen.

Die Stellungnahme des Bürgers führte zu keiner Änderung des Bebauungsplans so dass der Bebauungsplan unverändert nach Durchführung dieses Verfahrensschrittes zur Festsetzung gebracht werden kann.

ANHANG:

Pflanzliste zum Bebauungsplan XV-53a

1) Bäume, großkronig

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	gemeine Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Sorbus aucuparia	nordische Eberesche
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus Resista	
Platanus x acerifolia	ahornblättrige Platane

2) Bäume, kleinkronig

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Malus silvestris	Holzapfel
Pyrus pyrastra	Holzbirne
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus spinosa	Schlehe

3) Großsträucher

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

4) Normal-, Kleinsträucher und Bodendecker

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

5) Klettergehölze, Selbstklimmer

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

6) Klettergehölze, Gerüst-Kletterpflanzen

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

7) Saatgut für extensive Dachbegrünung

Blütenstauden

Alyssum saxatile	Felsensteinkraut
Armeria elongata	gemeine Grasnelke
Cerastium	filziges Hornkraut
Dianthus carthus.	Karthäuser Nelke
Dianthus deltoides	Heide-Nelke
Echium vulgare	Natternkopf
Erodium cicutarium	gemeiner Reiherschnabel
Erophila verna	Hungerblümchen
Pehorhagia prolifera	Nelkenköpfchen
Potentilla in Sorten	Fingerkraut
Sedum in Sorten	Mauerpfeffer u. a.
Veronica prostata	liegender Ehrenpreis
Helichrysum arenarium	Sandstrohlume
Dianthus arenaria	Sandnelke
Rumex acetosella	Kleiner Sauerampfer
Jasione montana	Bergsandglöckchen

Kräuter

Anthemis tinctoria	Färber-Hundskamille
Thymus pulegioides	gemeiner Tymian

Gräser

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

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824), in Verbindung mit dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718), in Verbindung mit dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049/2076)

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

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

Berliner Wassergesetz (BWG) in der Fassung vom 17. Juni 2005 (GVBl. S. 357)

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

Berlin, den 26. Juni 2006

Ingeborg...J.u.n.g.e.-R.e.y.e.r

Senatorin für Stadtentwicklung

V E R O R D N U N G

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

Vom 26. Juni 2006

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

§ 1

Der Bebauungsplan XV-53a vom 26. Januar 2004 mit Deckblatt vom 27. April 2004 für eine Teilfläche des städtebaulichen Entwicklungsbereichs Berlin-Johannisthal/Adlershof zwischen Segelfliegerdamm, Landschaftsschutzgebiet „ehemaliges Flugfeld Johannisthal“ und Straße am Flugfeld sowie für einen Abschnitt der Straße am Flugfeld und deren Verbreiterung im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Johannisthal, wird festgesetzt. Er ändert teilweise den durch Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans XV-68a im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Johannisthal, vom 18. Dezember 2002 (GVBl. 2003 S. 9) festgesetzten Bebauungsplan.

§ 2

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

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

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

§ 5

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