

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

zum Bebauungsplan

XV-53b

für eine Teilfläche des städtebaulichen Entwicklungsbereichs Berlin-Johannisthal/Adlershof zwischen Straße am Flugplatz, Landschaftsschutzgebiet „ehemaliges Flugfeld Johannisthal“ und Eisenhutweg sowie Abschnitte der Straße am Flugplatz mit ihrer Verlängerung und Verbreiterung sowie des Eisenhutweges mit seiner Verbreiterung im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Johannisthal

Endfassung zur Festsetzung (*Rechtsverordnung*) am 23. Juni 2006

Anlage:

Rechtsverordnung veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt Berlin Nr. 27 vom 15.07.2006, S. 766

Inhaltsübersicht

I. Planungsgegenstand

I.1. Veranlassung und Erforderlichkeit

I.2. Plangebiet

- I.2.1. Geltungsbereich
- I.2.2. Städtebauliche und stadträumliche Ausgangssituation
- I.2.3. Landschaftsplanerische Ausgangssituation
- I.2.4. Verkehrserschließung
- I.2.5. Grundeigentumsverhältnisse
- I.2.6. Baugrundverhältnisse Bodenbelastungen
- I.2.7. Technische Infrastruktur
- I.2.8. Planungsrechtliche Vorgaben

II. Planinhalt

II.1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

II.2. Intension des Plans

II.3. Wesentlicher Planinhalt

II.4. Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen

- II.4.1 Allgemeines Wohngebiet
- II.4.2 Mischgebiet
- II.4.3 Wohnfolgeeinrichtungen
- II.4.4 Verkehr
- II.4.5 Öffentliche Grünflächen
- II.4.6 Grünfestsetzungen
- II.4.7 Flächenbilanz
- II.4.8 Naturschutzrechtliche Eingriffsbewältigung
- II.4.9. Immissionsschutz

III. Auswirkung des Bebauungsplans

- III.1. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung
- III.2. Auswirkungen auf Natur und Landschaft
- III.3. Sonstige Auswirkungen

IV. Verfahren

- IV.1. Erste Trägerbeteiligung
- IV.2. Erste öffentliche Auslegung
- IV.3. Zweite Trägerbeteiligung
- IV.4. Zweite öffentliche Auslegung

Pflanzenliste zum Bebauungsplan XV-53b

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.

Aufgrund der §§ 165 bis 171 des Baugesetzbuches (BauGB) wird im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteile Johannisthal und Adlershof eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchgeführt, um das Gebiet entsprechend seiner besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung Berlins einer neuen Entwicklung zuzuführen.

Gemäß § 166 Abs. 1 BauGB sind für den Entwicklungsbereich ohne Verzug Bebauungspläne aufzustellen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist weiter erforderlich, um die Erschließung des Wohngebietes Wohnen „Am Landschaftspark“ sicherzustellen.

Der Bebauungsplan XV-53b soll neben der Erschließung der Baugebiete im wesentlichen Flächen für den Wohnungsbau planungsrechtlich sichern.

I.2. Plangebiet

I.2.1. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-53b umfasst das Gelände zwischen der Straße am Flugplatz und dem Landschaftspark sowie für Abschnitte der Straße am Flugplatz und des Eisenhutweges im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Johannisthal mit einer Größe von insgesamt ca. 13,4 ha.

Das Plangebiet grenzt damit an die Geltungsbereiche der Bebauungspläne bzw. -entwürfe XV-53a, XV-68a vom 18. November 2002, XV-68b, XV-52 vom 12. Mai 2003, XV-58bb und XV-58ba.

I.2.2. Städtebauliche und stadträumliche Ausgangssituation

Bestandssituation

Der nördliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist unbebaut und bereits beräumt worden. Auf dem Gelände befinden sich derzeit zahlreiche Halden.

Das ehemalige Kleinsiedlungsgebiet zwischen dem Teilabschnitt der Straße am Flugplatz, der überplant und bereits endwidmet worden ist, und dem der Erschließung des Plangeltungsbereichs dienenden Eisenhutweg wurde bis November 1995 von Pächtern des Bezirksverbandes der Gartenfreunde Berlin-Treptow genutzt. Die Grundstücke sind inzwischen beräumt worden. Die Fläche liegt in einer Senke, ca. zwei Meter unter Straßenniveau und soll im Rahmen der künftigen Bebauung der Grundstücke bis auf Straßenniveau aufgeschüttet werden.

Umfeldsituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in ein heterogenes städtebauliches und nutzungsstrukturelles Umfeld eingebettet.

Im Norden schließen sich neu errichtete und im Bau befindliche Einfamilienhäuser verschiedenen Typs an, die sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-53a befinden.

Im Nordosten grenzt der Natur- und Landschaftspark „Ehemaliges Flugfeld Johannisthal“ an, der in seiner Grundstruktur bereits fertig gestellt ist. Der Landschaftspark ist zugleich Landschafts- und Naturschutzgebiet. Die Brachflächen einer ehemaligen Kleingartenkolonie nördlich des Eisenhutweges sollen als so genannte Südfuge des Landschaftsparks zu einer öffentlichen Parkanlage umgestaltet werden. Darüber hinaus ist hier die mögliche Errichtung eines Thermalbades geplant. Südlich des Eisenhutweges befindet sich die ehemalige Schäferwiese, die bis 1989 zum Mauergrenzstreifen gehörte. Das Gebiet hatte sich nach dem Mauerfall zu einer Grünbrache entwickelt, die vor allem als Hundeauslaufgebiet genutzt wurde. Hier soll ein Gewerbegebiet entwickelt werden.

Entlang des Teltowkanals wird gegenwärtig die BAB A113 (neu) auf einer Dammschüttung mit Lärmschutzwänden gebaut. Die Anschlussstelle Adlershof wurde im September 2005 eröffnet.

Im Westen wird das Plangebiet durch Wohnnutzungen begrenzt. Dabei handelt es sich vorwiegend um Ein- und vereinzelt Mehrfamilienhäuser.

I.2.3. Landschaftsplanerische Ausgangssituation

Der östliche Teil des Plangebietes liegt auf Flächen des ehemaligen Flugfeldes, das durch großflächige zusammenhängende Trockenrasen und Vorkommen seltener Arten der Flora und Fauna gekennzeichnet ist.

Der Bestand an älteren Bäumen konzentriert sich entlang der Straße am Flugplatz und auf den Bereich der ehemaligen Kleingärten.

Besonders markant ist die bestehende Pappelreihe entlang der Straße am Flugplatz. Die Bäume sind zwischen 60 und 80 Jahren alt und in einem durchgängig ungepflegten Zustand. Zurückgesetzt von der Straße finden sich Birken, Robinien, Eschenahorne und Pappeln.

Auf den ehemaligen Kleingärten und entlang der nördlichen Böschung des Eisenhutweges befindet sich ein Bestand von ca. 80 Bäumen, der neben verschiedenen Obstbäumen aus Walnussbäumen, Birken, Eichen, Eschenahornbäumen, Fichten und Tannen besteht.

Auf Grund ihrer rückgängigen Vitalität und in Vorbereitung der Straßenausbaumaßnahme sind bereits einige Bäume gefällt worden.

I.2.4. Verkehrserschließung

Individualverkehr

Das Plangebiet wird derzeit durch den Eisenhutweg bzw. die Rudower Chaussee im Süden und die Straße am Flugplatz erschlossen, die im Norden an die Stubenrauchstraße beziehungsweise an die Winckelmannstraße und den Segelfliiegerdamm angebunden ist. Abschnitte der Straße am Flugplatz und des Eisenhutweges liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs. Sie sind noch nicht aus- bzw. umgebaut. Die von Nordwest nach Südost verlaufende Straße am Flugplatz knickt derzeit in der Höhe des Grundstückes Nr. 36 nach Osten ab. Dieses Teilstück, das als Sackgasse endet, ist als Straßenverkehrsfläche bereits entwidmet worden. Die Straße am Flugplatz ist derzeit nicht an den Eisenhutweg angebunden. Entlang des Teltowkanals befindet sich die BAB A113 (neu).

Im Norden ist die Wolfgang-Harlan-Straße, die die nördlich des Plangebietes gelegenen Wohnbauflächen erschließt, bereits im Bau.

Öffentlicher Personennahverkehr

Auf dem Eisenhutweg verkehrt die Buslinie 160, die das Bebauungsplangebiet mit dem S-Bahnhof Schöneweide und dem S-Bahnhof Altglienicke verbindet.

I.2.5. Grundeigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet nördlich des entwidmeten Teils der Straße am Flugplatz befinden sich im Eigentum der Deutschen Telekom AG. Die südlich davon gelegenen Flächen stehen im Eigentum des Landes Berlin. Für die Flächen der Deutschen Telekom AG ist bereits ein Grundstückstauschvertrag abgeschlossen worden, wonach diese Flächen in das Eigentum des Landes Berlin übergegangen sind.

I.2.6. Baugrundverhältnisse und Bodenbelastungen

Das Plangebiet befindet sich im Berliner Urstromtal. Die im Rahmen einer ersten Baugrunduntersuchung durchgeführten Sondierungen lassen den Schluss zu, dass die Baugrund- und die hydrologischen Verhältnisse sowie teilweise vorhandene Bodenverunreinigungen den für das Plangebiet ins Auge gefassten Planungszielen nicht entgegen stehen werden.

Auf dem Gelände der Telekom wurden in der Ersterkundung lokal eng begrenzte polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und Kupferbelastungen im ersten Bodenmeter festgestellt (Altlastenkataster-Nr. 4749). Ein uneinheitliches Schadstoffmuster ergeben die Grundwasseranalysen der vier auf dem Gelände befindlichen Pegel. Dabei wurden Schadenswertüberschreitungen durch organische Halogene (AOX), polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), Nitrit, Nitrat, Sulfat und Cyanide (leicht freisetzbar) festgestellt. Anhand des derzeitigen Erkundungsstandes lassen sich keine Aufschlüsse über Schadstofftransport und -ausbreitung ableiten. Handlungsbedarf besteht derzeit nicht.

Grundsätzlich bestehen aufgrund der derzeitigen Erkenntnisse keine Bedenken gegen die Planungsziele (Wohnbebauung). Jedoch sind bezüglich des Wirkungspfades Boden-Mensch in Abhängigkeit der Ergebnisse der geplanten Untersuchungen mit Maßnahmen zur Verbesserung der Oberbodens zu rechnen, die jedoch bauvorbereitend oder baubegleitend durchgeführt werden können.

Für den Bereich des Bebauungsplans südlich der Straße am Flugplatz bis zum Eisenhutweg liegen nach Angaben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (IX C24) derzeit keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten vor.

Für die Straße am Flugplatz und den Eisenhutweg sind in Vorbereitung der Straßenbaumaßnahme Baugrund- und Altlastenuntersuchungen durchgeführt worden. Im Rahmen der Baumaßnahmen werden die belasteten Böden ausgetauscht, sofern sie vom Bau gerührt werden. Das Plangebiet wird von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung auch weiterhin als Altlastenverdachtsfläche eingestuft. Eine akute Gefahr geht von den vorhandenen Altlasten jedoch nicht aus. Die Kennzeichnung von Verdachtsflächen ist nicht erforderlich.

Einer künftigen Nutzung der Flächen als Wohnbauflächen stehen keine Bodenbelastungen entgegen.

SenStadtUm

I.2.7. Technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgungsnetze sind ausreichend dimensioniert. Vielmehr bieten die meisten der Ver- und Entsorgungsnetze noch Kapazitätsreserven in ihren Hauptleitungen. Die Unterverteilungsnetze der bestehenden Trinkwasser-, Entwässerungs- und Fernwärmeleitungen sind allerdings in einem teilweise sehr schlechten Zustand und müssen erneuert werden.

Mit der Neuordnung des Plangebietes und der Herstellung der Erschließungsstraßen (Planstraßen West 9 – 13) wird auch das Netz der Ver- und Entsorgungsanlagen sowie der weiteren Medien vervollständigt. Die erneuerungsbedürftigen Unterverteilungsnetze können innerhalb des öffentlichen Straßenlandes untergebracht werden.

Die Erschließung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit technischer Infrastruktur ist insofern in allen Versorgungsbereichen gesichert.

Das Plangebiet wird aus dem Wasserwerk Johannisthal über eine Wasserhauptleitung (WH-1000) versorgt, die über den Groß-Berliner-Damm und das nördliche Flughafengelände bis an die Rudower Chaussee reicht. Das Ringsystem wird über eine weitere Wasserhauptleitung (WH-600,500) geschlossen, die über die Rudower Chaussee und den Eisenhutweg verläuft. Die Versorgung des Plangebietes ist damit auch zukünftig gesichert.

Die Entwässerung im Plangebiet erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird momentan über Schmutzwasserkanäle zur Kläranlage Waßmannsdorf gepumpt (zur Versickerung des Niederschlagswassers vgl. II.4.6. und textliche Festsetzung Nr. 11).

Die Fernwärmeprimärleitungen sind 1995 erneuert worden. Die Versorgung erfolgt über unterirdisch verlegte Heißwasserleitungen mit mehreren Wärmeübergabestationen an der Wegedornstraße.

Elektrizität wird vom Umspannwerk Moissistraße bezogen. Die Hauptversorgungsleitungen sind den künftigen Bedarfen angepasst worden. Im Bereich des Eisenhutweges sind geringfügige Verlegungsarbeiten an Bewag-Kabelanlagen erforderlich. Bei Bauarbeiten sind die Bewag-Richtlinien zum Schutz der Bewag-Kabelanlagen zu beachten.

Die Gasversorgung ist durch eine Gashochdruckleitung auch für die künftig geplanten Nutzungen sichergestellt.

I.2.8. Planungsrechtliche Vorgaben

Planungsrechtliche Ausgangslage

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Vor Festlegung als förmliche städtebauliche Entwicklungsmaßnahme wurden Vorhaben ausschließlich nach § 34 BauGB, also als Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, beurteilt. Seitdem gilt darüber hinaus der Entwicklungsgenehmigungsvorbehalt gemäß § 169 Abs. 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. §§ 144 und 145 BauGB, nach dem Vorhaben nicht die Durchführung der Entwicklungsmaßnahme unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Entwicklungsmaßnahme zuwiderlaufen dürfen.

Nach der Einschätzung der planungsrechtlichen Gebietsqualität durch die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr von 1996 ist der überwiegende Teil des Plangebietes planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen (10,75 ha).

Die Flächen des ehemaligen Flugfeldes, die am nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XV-53b liegen, sind gemäß § 35 BauGB bauplanungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für Berlin, in der Fassung der Neubekanntmachung vom 8. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 14. März 2006 (ABl. S. 1211), stellt den nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche W3, GFZ bis 0,8 dar. Für den südlichen Bereich stellt der Flächennutzungsplan Wohnbaufläche W4, GFZ bis 0,4 dar.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan ferner mit dem Lagesymbol „schadstoffbelastete Böden“ gekennzeichnet.

Das Allgemeine Wohngebiet ist aus der Darstellung Wohnbaufläche Typ W3, GFZ bis 0,8 des FNP entwickelt.

Nach dem Grundsatz Nr.1 für die Entwicklung von Bebauungsplänen können auch Mischgebiete kleiner als drei Hektar (ha) aus Wohnbauflächen entwickelt werden, wenn Funktionen und Wertigkeit der Bauflächen sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben.

Das geplante Mischgebiet stellt den nutzungsstrukturellen Übergang zwischen den Wohnbauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans und den südlich des Eisenhutweges vorgesehenen gewerblichen Bauflächen dar. Unter Beachtung des dargestellten städtebaulichen Gefüges soll das geplante Mischgebiet hinsichtlich des Immissionsschutzes eine Pufferfunktion zwischen den schutzwürdigen Wohnbauflächen und den gewerblichen Bauflächen erfüllen.

Da das Mischgebiet mit seiner Größe von ca. 1,3 ha keiner als 3 ha ist und die Funktion und Wertigkeit der dargestellten Wohnbaufläche als Übergang zur dargestellten gewerblichen Baufläche wahrt (dargestelltes städtebauliches Gefüge), ist das Mischgebiet aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar.

Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm/Artenschutzprogramm 1994 stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzung dar.

Als Ziele werden der Erhalt und die Entwicklung typischer Elemente des Landschaftsbildes und die Beseitigung von Landschaftsbildschäden formuliert.

Ferner ist die Intensivierung von Nutzungen durch geeignete Maßnahmen, z. B. Dachbegrünung, zu kompensieren.

Der Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes und einer dezentralen Regenwasserversickerung kommt aufgrund der Lage des Plangeltungsbereichs in der Wasserschutzzone IIIB besondere Bedeutung zu.

Das Landschaftsprogramm von 1994 enthält teilweise andere Darstellungen als der aktuelle Flächennutzungsplan. Bei Nutzungsänderungen gemäß Flächennutzungsplan gelten auf den Flächen deshalb die Ziele und Maßnahmen, die das Landschaftsprogramm für die entsprechenden neuen Nutzungen darstellt.

Landschaftsschutzgebiet „ehemaliges Flugfeld Johannisthal“

Nordöstlich 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.

Trinkwasserschutzzone IIIB

Die Flächen nördlich des Eisenhutweges befinden sich in der Trinkwasserschutzzone IIIB. Der Versiegelungsgrad durch Verkehrs- und Stellplätze ist so gering wie möglich zu halten. Kfz-Stellplätze sind nur zulässig, wenn sie wasserundurchlässig hergestellt werden und anfallendes Niederschlagswasser so abgeleitet wird, dass eine Grundwassergefährdung nicht zu erwarten ist.

Das Einleiten von Abwasser in den Untergrund mit Ausnahme der Verregnung oder oberflächigen Versickerung von Niederschlagswasser über eine belebte Bodenschicht ist verboten. Weiterhin sind das Errichten, Wiederherstellen, Erweitern oder wesentliche Änderungen von baulichen Anlagen ohne eine vollständige ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung über dichte Rohrleitungen in die öffentliche Entwässerung nicht zulässig.

Unzulässig ist auch das Aufbringen und Ablagern von wassergefährdenden Materialien, insbesondere zum Straßen-, Wasser- und Wegebau, unmittelbar auf dem Untergrund.

II. Planinhalt

II.1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Mit dem Ziel, einen Städtebaulichen Entwicklungsbereich förmlich festzusetzen, beginnen im Herbst 1991 die vorbereitenden Untersuchungen für den Entwicklungsbereich Berlin - Johannisthal/Adlershof. Das Ergebnis dieser Untersuchungen wird 1993 als Grundlage zur Auslobung eines zweistufigen kooperativen Gutachterverfahrens verwendet.

In einer ersten Stufe werden von sieben Stadt- und Landschaftsplanungsbüros Nutzungs- und Freiraumkonzepte für das Gesamtgebiet entwickelt. Auf der Grundlage des Konzeptes von Jourdan & Müller, zusammen mit dem Projektbüro für Stadtlandschaft von Reuss / Riedel und unter Beteiligung der anderen sechs Büros wird ein erster Konsensplan entwickelt, in dem versucht wird, die bestehenden Stadträume und Strukturen in ihrer Eigenart zu erhalten und zu stärken.

Dieser Plan wurde nach Bildung der Arbeitsgemeinschaft Johannisthal / Adlershof fortgeführt und in Abstimmung mit allen beteiligten Senatsverwaltungen zu einem Entwicklungsplan weiterentwickelt.

Bereits auf seiner Sitzung am 13. September 1994 hat das Bezirksamt Treptow von Berlin die Aufstellung des Bebauungsplans XV-53 beschlossen. Wegen der außergewöhnlichen stadtpolitischen Bedeutung des Verfahrens ist die weitere Zuständigkeit für das Bebauungsplanverfahren am 20. Dezember 1994 gemäß § 4c AGBauGB (jetzt § 9 AGBauGB) auf die damalige Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen übergegangen.

Am 11. Dezember 1995 hat die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-53 um eine Teilfläche des ehemaligen Flugfeldes Johannisthal zu reduzieren.

Der ehemals in fünf Plangeltungsbereichen geplante Landschaftspark ist auf diese Weise in einem neuen Geltungsbereich mit der Bezeichnung XV-68 zusammengefasst worden.

Durch die Verschiebung einer Planstraße nach Osten änderte sich der Umgriff des Bebauungsplans XV-53 erneut.

Am 14. November 1997 ist der Bebauungsplan XV-53 in die Plangeltungsbereiche XV-53a (vorwiegend Gewerbegebiet) und XV-53b (Allgemeines Wohngebiet, Gemeinbedarfsflächen und Mischgebiet) aufgeteilt worden.

Die weiterentwickelte Ausbauplanung für den Eisenhutweg und seine veränderte Anbindung an den Knoten Rudower Chaussee/Hermann-Dorner-Allee hatte am 30. Juni 1999 eine nochmalige Geltungsbereichsänderung zur Folge. Die entsprechende Geltungsbereichsänderung der hiervon betroffenen Bebauungspläne war ebenfalls Gegenstand des Beschlusses vom 30. Juni 1999.

Nach der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs XV-53b im Februar/März 2000 ist das Planungskonzept schrittweise modifiziert worden. Im Rahmen des komplexen Vorgangs der „Umsteuerung“ der förmlichen Entwicklungsmaßnahmen ist für den Entwicklungsbereich Johannisthal/Adlershof eine Umplanung der Nutzungen und des damit verbundenen Erschließungs- und Freiraumsystems konzipiert und in den zuständigen Gremien beschlossen worden.

Die bisherigen Gemeinbedarfsflächen sind zugunsten weiterer Wohngebiete mit geringerer Baudichte aufgegeben und das innere Erschließungssystem vervollständigt worden. Im nördlichen Anschluss an das Plangebiet sind die bisherigen Gewerbegebiete des Bebauungsplans XV-53a ebenfalls zu Wohngebieten mit geringer Baudichte entwickelt worden.

Aufgrund der folgenden geänderten Planungsüberlegungen ist eine erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die Wiederholung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs XV-53b erforderlich gewesen:

- Geltungsbereichsänderung aufgrund von geänderten Straßenplanungen (Anpassung des Geltungsbereichs an die Bebauungsplanentwürfe XV-58ba und XV-58bb) und geänderten Eigentumsverhältnissen (Überplanung von Teilflächen des Bebauungsplanentwurf XV-53a),
- Wegfall der Gemeinbedarfsflächen zugunsten von Wohnbauflächen,
- Änderung der Straßenbreiten,
- Wegfall der Parkrandstraße,
- Festsetzung von öffentlicher Parkanlage,
- Festsetzung einer internen öffentlichen Erschließung für das allgemeine Wohngebiet,
- Änderung der Mischgebietsabgrenzung,
- Änderung des Nutzungsmaßes in den Baugebieten,
- Änderung bzw. Ergänzung von textlichen Festsetzungen.

II.2. Intention des Plans

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sollen die Realisierung eines durchgrünten Wohngebietes mit geringer Baudichte ermöglichen.

Die Erschließung des Wohngebietes soll hauptsächlich über öffentliche Straßen (öffentlichen Straßenverkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich -) erfolgen.

II.4.1. Wesentlicher Planinhalt

Um die dargelegten Planungsziele zu sichern, soll der Bebauungsplan allgemeines Wohngebiet (WA, GRZ/GFZ: 0,4/0,6 bzw. 0,7) und Mischgebiet (MI, GRZ/GFZ: 0,4/0,7 bzw. 1,2) festsetzen.

Über die Festsetzung des Eisenhutweges und der Straße am Flugplatz (mit Verbreiterungsflächen) als Verkehrsflächen und weitere Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - – Verkehrsberuhigter Bereich – sowie – Fuß- und Radwegbereich - wird die Erschließung des Plangebietes gesichert.

Des Weiteren gehören eine platzartige Erweiterung und ein Grünstreifen (Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün bzw. öffentliche Parkanlage) zum wesentlichen Inhalt des Bebauungsplans.

II.4. Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen

II.4.1. Allgemeines Wohngebiet

Das Allgemeine Wohngebiet soll nutzungsstrukturell und städtebaulich an das vorhandene, westlich angrenzende Kleinsiedlungsgebiet und die bereits in der Realisierung befindlichen Einfamilienhausstandorte im nördlichen Anschluss an das Plangebiet anknüpfen (Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-53a). Durch die direkte Lage am Landschaftspark weist das Gebiet eine besondere Wohnqualität auf.

Die Größe des Allgemeinen Wohngebietes beträgt insgesamt ca. 8,89 ha (vgl. II.4.7).

Den Festsetzungen der Baugebiete und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, die der Erschließung der Baugebiete dienen liegen differenzierte Entwurfsvorstellungen zu Grunde, die das Parzellierungs- und Erschließungsmuster des nördlich anschließenden Bebauungsplanentwurfs XV-53a fortsetzen.

Parallel zum öffentlichen Natur- und Landschaftspark sollen Baugrundstücke mit einer Regeltiefe von 30 m entstehen. Die tieferen Flächen entlang der Straße am Flugplatz und das WA10 mit ihren Sonderzuschnitten sollen an Bauträger veräußert werden.

Bei einer angenommenen Grundstücksgröße von 530-710 m² wird in den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WA1 bis WA7 und WA11 die Bildung von ca. 100 Baugrundstücken für Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser ermöglicht.

Die allgemeinen Wohngebiete mit der Bezeichnung WA8 bis WA10 weisen eine Größe von insgesamt ca. 27.400 m² auf und sollen Bauträgern zur Verfügung gestellt werden. Entsprechend dem Parzellierungsplan wird die innere private Erschließung, die Anbindung an die öffentliche Erschließung und die Grundstücksaufteilung durch die Bauträger sicher gestellt. Bei einer angenommenen durchschnittlichen Grundstücksgröße von 400 m² können hier maximal ca. 70 weitere Baugrundstücke gebildet werden.

Insgesamt wird im allgemeinen Wohngebiet damit Baurecht für die Bildung von ca. 170 Baugrundstücken vorbereitet.

Das im allgemeinen Wohngebiet festgesetzte Nutzungsmaß (GFZ 0,6 bzw. 0,7) bleibt hinter der zulässigen Obergrenze (GFZ 1,2) der Baunutzungsverordnung zurück. Die reduzierten Nutzungsmaße halten einen ausreichenden städtebaulichen Gestaltungsspielraum für zukünftige Bauanträge im Sinne der genannten Planungsziele offen.

Dass sich bei Ausschöpfung der zulässigen zwei Vollgeschosse in Verbindung mit der zulässigen GFZ von 0,6 bzw. 0,7 rechnerisch eine GRZ von 0,3 bzw. 0,35 ergibt, ist im Sinne des Planungsgebers.

Es wird die nach Baunutzungsverordnung maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Damit soll auch im Fall der Bildung kleinerer Baugrundstücke ein Gestaltungsspielraum für die Realisierung ausreichend großer Gebäude offen gehalten werden.

Insbesondere wegen der strukturellen und ökologischen Verknüpfung mit dem angrenzenden Landschaftspark wird die realisierbare Geschossfläche durch die textliche Festsetzung Nr. 4 restriktiv festgelegt. Nach der textlichen Festsetzung Nr. 4 sind bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen. Durch diese Festsetzung soll auch das städtebauliche Ziel von landschaftlich geprägten Wohnbauflächen verfolgt werden.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben die gesunden Wohnverhältnisse insgesamt gewahrt.

Das geplante Wohngebiet soll einen landschaftlich geprägten Charakter mit einer kleinteiligen Bebauung mit Gebäuden verschiedenen Typs erhalten. Durch die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen in Verbindung mit dem oben genannten Maß der baulichen Nutzung kann dieses städtebauliche Konzept verwirklicht werden.

Die Bauweise wird nicht festgesetzt, um den künftigen Bauherren einen möglichst großen städtebaulichen Gestaltungsspielraum zu lassen, und weil die genannten städtebaulichen Ziele für den Geltungsbereich des Bebauungsplans durch die getroffenen Nutzungsmaßfestsetzungen hinreichend gesichert sind. Das Nutzungsmaß ermöglicht auch den Bau von Doppelhäusern oder Hausgruppen.

Dies gilt auch für die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen. Die Bebauungstiefe wird zwischen den Baugrenzen nicht weiter beschränkt. In den 60 m tiefen Baugebieten WA 2 und WA 5 wird zusätzlich eine hintere Baugrenze festgesetzt, um beruhigte Innenbereiche in diesen für die Bildung von Einzelgrundstücken vorgesehenen Bereichen sicherzustellen. In den für Bauträger vorgesehenen Baugebieten WA8 bis WA10 wird hierauf verzichtet, um den städtebaulichen Gestaltungsspielraum für integrierte Bebauungskonzepte in diesen 4.600 m² bis 13.600 m² großen Gebieten möglichst groß zu halten.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und dem Landschaftspark sind in der Regel nicht überbaubare Grundstücksflächen mit einer Tiefe von drei Metern festgesetzt, die den durchgrünten Vorstadtcharakter städtebaulich unterstreichen sollen. Es wurden Baugrenzen gewählt, da im Sinne der planerischen Zurückhaltung ohne Einbußen für die städtebauliche Figur auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet werden kann. Die Baugrenzen erlauben in diesem Fall das Zurücktreten von einer starren Baufluchtlinie und damit eine individuelle Gestaltung der Baugebiete. An den Fuß- und Radwegebereichen liegt die Baugrenze direkt an den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, um die überbaubaren Grundstücksflächen nicht weiter einzuschränken.

Die Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ist auf 20 vom Hundert beschränkt, um einen größeren Freiflächenanteil zu sichern (textliche Festsetzung Nr. 3). Durch die Festsetzung sollen insbesondere Stellplatzflächen beschränkt und ausreichend große Flächen für die dezentrale Versickerung von Regenwasser vorgehalten werden (textliche Festsetzung Nr. 11).

Das Ausschließen von Stellplätzen, Garagen, Müllcontainern, technischen Nebenanlagen und Werbeanlagen zwischen Straßenbegrenzungslinien und Baugrenze verfolgt das gestalterische

Ziel, die Vorgartenbereiche von den oben genannten Anlagen frei zu halten (textliche Festsetzung Nr. 5).

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig, weil sie den genannten Planungszielen sowohl in städtebaulicher als auch in nutzungsstruktureller Hinsicht entgegenstehen (textliche Festsetzung Nr. 1).

Durch die textliche Festsetzung Nr. 13, nach der die Dachdeckung nur mit bestimmten roten, braunen, gelben, grauen oder schwarzen Farbtönen zulässig ist, soll ein harmonisches Gesamterscheinungsbild der am Landschaftspark gelegenen allgemeinen Wohngebiete (WA3, WA6 und WA7) zum öffentlichen Raum sichergestellt werden. Diese dem Erhalt des Landschaftsbildes dienende Festsetzung ist insbesondere durch die unmittelbare Lage zum Natur- und Landschaftsschutzgebiet gerechtfertigt. Durch die hinreichend große Auswahl an wählbaren Farbtönen wird die Baufreiheit des einzelnen Bauherren nicht unzulässig eingeschränkt.

Ebenso aus Gründen des Erhalts des Landschaftsbildes sind Grundstücksabgrenzungen entlang der öffentlichen Parkanlage, die an den Natur- und Landschaftspark „ehemaliges Flugfeld Johannisthal“ angrenzt, nur als Hecken oder als Kombination von Hecken mit Maschendrahtzäunen oder Holzzäunen zulässig (textliche Festsetzung Nr. 12).

Die Auswirkungen des Straßenverkehrs (künftige BAB 113, vgl. hierzu auch II.4.9.) sind gutachterlich geprüft und in die Abwägung mit eingestellt worden. Die Wahrung gesunder Wohnverhältnisse wird in Verbindung mit den bauordnungsrechtlichen Anordnungsbefugnissen als gegeben angesehen.

Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen (textliche Festsetzung Nr. 4).

Nach der BauO Bln gelten Staffelgeschosse und Geschosse im Dachraum nicht als Vollgeschosse, wenn sie eine lichte Höhe von 2,30 m auf weniger als zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses einnehmen. Damit könnten auf den obersten Geschossen der Gebäude Staffelgeschosse errichtet werden, ohne dass sie auf die zulässige Geschossflächenzahl angerechnet werden. Um eine Entwicklung in Richtung einer höheren Dichte mit den damit verbundenen notwendigen sozialen und technischen Infrastruktureinrichtungen, Parkständen etc. zu verhindern, soll gemäß § 20 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung die oben genannte Festsetzung getroffen werden.

II.4.2. Mischgebiet

Das Mischgebiet zwischen der ehemaligen Straße am Flugplatz und dem Eisenhutweg hat eine Größe von ca. 1,26 ha.

An der Blockecke soll damit am süd-östlichen Rand der Baugebiete, gegenüber den geplanten Gewerbeflächen südlich des Eisenhutwegs (Bebauungsplanentwurf XV-58bb) planungsrechtlich die Möglichkeit eines gleichberechtigten Nebeneinanders von Wohnnutzungen und Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (z. B. Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe), eröffnet werden.

Das festgesetzte Nutzungsmaß im MI1 (zwingend drei bis vier Vollgeschosse, GRZ 0,4, GFZ 1,2) soll eine Akzentuierung der städtebaulich exponierten Blockecke Eisenhutweg/Straße am Flugplatz ermöglichen, die die Eingangssituation des neuen Wohnquartiers aus östlicher

Richtung darstellt. Damit wird eine um ca. 6 m größere Bauhöhe gegenüber den zweigeschossig festgesetzten angrenzenden Bereichen ermöglicht.

Das MI2 soll durch das geringere festgesetzte Nutzungsmaß (zwei Vollgeschosse, GRZ 0,4, GFZ 0,7) einen angemessenen Übergang zwischen dem Mischgebiet und dem allgemeinen Wohngebiet herstellen.

Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden hierdurch nicht beeinträchtigt; die Bedürfnisse des Verkehrs werden befriedigt. Sonstige öffentliche Belange stehen dem nicht entgegen (zu den Umweltauswirkungen vgl. II.4.9.).

Für das Verhältnis von Grund- und Geschossflächenzahl gelten sinngemäß die Ausführungen unter II.4.1.

Im Mischgebiet wird keine Bauweise festgesetzt, um den künftigen Bauherren eine möglichst große Flexibilität bei der Bauausführung zu gewähren.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig, weil sie keine standortgerechte Nutzung für ein durchgrüntes Mischgebiet darstellen (textliche Festsetzung Nr. 2). Für Tankstellen und Vergnügungsstätten stehen im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-58bb (Gewerbegebiet auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Eisenhutweges) ausreichend Flächen zur Verfügung. Hinsichtlich der Immissionen, die durch Tankstellen und Vergnügungsstätten zu erwarten sind, sind die Flächen im Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplans geeigneter für diese störungsintensiven Nutzungen.

II.4.3. Wohnfolgeeinrichtungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs bleiben bezogen auf die zulässigen Geschossflächenzahlen deutlich hinter den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs vom 24. Januar 2000 (Fassung für die erste öffentliche Auslegung) zurück. In Folge dessen reduzieren sich auch die Bedarfe für die verschiedenen Wohnfolgeeinrichtungen. Ausgehend von den Erfahrungen bei der Erschließung von kleinteiliger Wohnbebauung ist davon auszugehen, dass die zulässige GFZ nur punktuell erreicht werden kann. Bei der Berechnung der Wohnfolgeeinrichtungen wird somit die zu realisierende Wohnungszahl nicht über mögliche GFZ ermittelt (ca 750 Wohnungen wären möglich), sondern es wird die sich aus dem Erschließungs- und Parzellierungskonzept ermittelte Grundstückanzahl zugrunde gelegt.

Im Vergleich zu den bisher geplanten Festsetzungen (Stand: 24. Januar 2000) und den hiermit verbundenen Auswirkungen ergeben sich folgende Veränderungen, die aus Vergleichbarkeitsgründen auf der Basis der Versorgungsgrade aus dem Jahr 2000 ermittelt wurden:

Berechnungsparameter	B-Plan XV-53b v. 24.01.2000	B-Plan XV-53b aktuell
----------------------	--------------------------------	--------------------------

GFZ	1,2/1,6 ¹	0,6/0,7/1,2
Wohnungszahl	977	185 ²
Einwohner	2.052	592
Belegungsdichte	2,1	3,2

1 planungsrechtlich ermöglichte GFZ

2 Anhand des Erschließungs- und Parzellierungskonzeptes ermittelte Wohnungszahl

SenStadtUm

Versorgungsbereich	Jahrgangsquote		Bedarf	
	Spitzen bedarf	Langzeit bedarf	B-Plan XV-53b v. 24.01.2000	B-Plan XV- 53b aktuell
Kindertagesstätte ¹	1,5	1,0	172	34 ⁴
Grundschule ²	2,0	1,0	137	66 ⁴
Oberschule - Sek I ³		1,0	89	21

Versorgungsgrade:

- 1 Kindertagesstätte: 70% der 0- bis unter 6jährigen sind zu versorgen
- 2 Grundschule: 93% der 6- bis unter 12jährigen sind zu versorgen
- 3 Oberschule Sek. I: 90% der 12- bis unter 16jährigen sind zu versorgen
- 4 Es wurde jeweils der Spitzenbedarfswert zugrunde gelegt

Die ursprünglich geplanten Standorte für Wohnfolgeeinrichtungen (Grundschule und Kindertagesstätte) sind auf Grund dieser verringerten Bedarfe zugunsten weiterer allgemeiner Wohngebietsflächen aufgegeben worden.

Die geplante Kindertagesstätte im nördlich angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-53a ist so dimensioniert, dass die aus den Festsetzungen des Bebauungsplans XV-53b resultierenden Bedarfe hier befriedigt werden können. Die Einrichtung am Melli-Beese-Straße / Ecke Walter-Huth-Straße ist über Wohnstraßen gut erreichbar.

Im Schulbereich kann auf die in den Ortsteilen Johannisthal und Adlershof vorhandenen Einrichtungen zurückgegriffen werden. Hier befinden sich insgesamt drei Grundschulen, je eine Real- und eine Gesamtschule sowie ein Gymnasium und weitere Einrichtungen der Kinderbetreuung.

Die prognostizierten Bewohnerzuwächse aus der Entwicklungsmaßnahme rechtfertigen neben der bereits abgestimmten und überwiegend aus Drittmitteln finanzierten Kindertagesstätte an der Melli-Beese-Straße / Walter-Huth-Straße und der Anlage eines Spielplatzes am Rande des Landschaftsparks keine weiteren Infrastruktureinrichtungen. Die rechnerisch zu ermittelnden „Splitterbedarfe“ (insbesondere Schulplätze, Jugendfreizeitheim-Plätze sowie betreute Spielgelegenheiten etc.) werden durch organisatorische oder bauliche Maßnahmen im Bestand aufzufangen sein, wobei eine finanzielle Kompensation jedoch sehr schwierig zu bemessen ist.

In Verfolgung dieses pragmatischen Lösungsansatzes wurde bereits Einvernehmen mit dem Bezirksamt darüber hergestellt, dass

- die Entwicklungsmaßnahme die Ersatzmaßnahme Sporthalle am Groß-Berliner Damm vollständig finanziert,
- das Bezirksamt nunmehr alle heutigen und weiteren aus der Einwohnerentwicklung resultierenden Bedarfe abdecken wird.

II.4.4. Verkehr

Straßenverkehrsflächen

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch die Straße am Flugplatz und durch den Eisenhutweg gesichert. Die im Geltungsbereich liegenden Straßenabschnitte sollen aus- bzw. umgebaut werden. Des Weiteren soll die Straße am Flugplatz bis zum Eisenhutweg verlängert werden. Die Erschließung der allgemeinen Wohngebiete WA 1 – WA 7 erfolgt durch die vorgenannten Straßen und durch die Planstraßen West 9 bis West 13 (Verkehrsflächen

besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich -). Vom Landschaftspark ausgehend ergibt sich auf die Regeltiefe der Baugrundstücke von 30 m aufbauend ein parallel verlaufendes Erschließungssystem (Planstraßen West 12 und West 13), welches über die Planstraßen West 9, West 10 und West 11 gegliedert und an die Straße am Flugplatz anschlossen wird. Zwischen den allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 5 entsteht durch die Aufweitung der Planstraße West 10 ein kleiner Quartiersplatz. Die allgemeinen Wohngebiete WA 8 – WA 10 (Bausträgergrundstücke) und das Mischgebiet MI 2 sind nur teilweise durch öffentliche Straßen erschlossen. Die hier erforderliche private innere Erschließung und die Sicherung einer Anbindung an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen, wird durch die Vorgaben der Parzellierungspläne und durch die vom Entwicklungsträger gesteuerte Vermarktung sicher gestellt.

Die Planstraßen West 9 bis West 13 sollen als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt werden. Das vorgesehene Profil der 9 m breiten Straßen aus Mischverkehrsfläche von je 6,50 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.

Davon ausgenommen ist der Quartiersplatz, der an der südlichen Kante durch eine Verkehrsfläche mit einer Breite von 3 m und an der nördlichen Kante durch eine Verkehrsfläche mit einer Breite von 8 m gefasst wird.

Die geplanten Wohngebiete am Westrand des Landschaftsparks und das vorhandene Siedlungsgebiet an der Straße am Flugplatz sollen über den Eisenhutweg an Adlershof bzw. die Rudower Chaussee angebunden werden. Die Straße am Flugplatz ist als örtliche Straßenverbindung (Stufe III) klassifiziert. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XV-53b befindet sich nur ein kleiner Abschnitt der geplanten Verlängerung der Straße am Flugplatz. Der Knotenpunkt der beiden Straßen (Straße am Flugplatz/Eisenhutweg) soll als Kreisverkehr gestaltet werden. Dieser soll vollständig im Bebauungsplanentwurf XV-58ba festgesetzt werden. Die östliche Straßenbegrenzungslinie bildet die westliche Grenze des Mischgebiets.

Der im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegende Abschnitt der Straße am Flugplatz ist derzeit nur in Teilen asphaltiert und Gehwege nicht vorhanden. Die Straße am Flugplatz soll in einer Mindestbreite von 20,20 m ausgebaut und bis 2007 fertig gestellt werden. Hierbei ist zu beachten, dass die östliche Straßenbegrenzungslinie als Gerade ausgebildet wird, die westliche Straßenbegrenzungslinie jedoch aufgrund der vorhandenen Flurstücksgrenzen nicht immer parallel verläuft. Die Straße erhält zwei Richtungsfahrbahnen mit einer Breite von je 3,25 m. Flankiert werden die Fahrspuren beidseitig durch Park-, Grün- und Schutzstreifen (2,75 m), Radweg (1,6 m) und Gehweg (2,5 m).

Der Eisenhutweg ist zwischen Stubenrauchstraße und der Rudower Chaussee in einer Breite von 25,00 m als öffentliche Straßenverkehrsfläche gewidmet, aber nicht in voller Breite ausgebaut. Er hat derzeit eine Fahrbahnbreite von ca. 7,50 m. Auf der Nordseite befindet sich ein befestigter Gehweg in einer Breite von ca. 3,00 m, der auch (inoffiziell) als Radweg genutzt wird. Zwischen dem Gehweg und der Fahrbahn ist ein Grünstreifen angelegt, der mit Bäumen bestanden ist. An die südliche Fahrbahngrenze schließen sich unbefestigte Bereiche an, die nahtlos in die Schäferwiesen übergehen. In einer Tiefe von ca. 7,50 m handelt es sich um gewidmetes Straßenland.

Der Eisenhutweg soll eine Breite von 23,5 m erhalten. Der Abschnitt zwischen dem Kreisel und der Rudower Chaussee ist als örtliche Straßenverbindung (Stufe III) klassifiziert. Der Aufbau sieht je Richtungsfahrbahn eine Breite von 4,5 m vor, einen 2,75 m breiten Park-, Grün- und Schutzstreifen sowie einen Radweg von 1,6 m und einen Gehweg von 2,9 m Breite.

Die vorliegende verkehrsplanerische Untersuchung für das Entwicklungsgebiet Johannisthal/Adlershof (²⁰⁰⁴ Ingenieurbüro IVAS/EIBS GmbH, Entwicklungsgebiet Berlin_Johannisthal/ Adlershof - Verkehrsplanerische Untersuchung, September 2004) hatte insbesondere die Anpassung des Gesamterschließungskonzeptes an die aktuellen Rahmenbedingungen und Entwicklungstendenzen zum Ziel. Das Konzept geht von einem deutlich reduzierten Umfang der geplanten Wohnbauflächen, jedoch einer lediglich geringfügig verringerten, in Teilbereichen sogar erhöhten, Anzahl von anzusiedelnden Arbeitsplätzen aus. Die Untersuchung prognostiziert für 2015 auf dem Eisenhutweg eine Verkehrsbelastung von 10.500 Kfz/h und auf der Straße am Flugplatz eine Belastung von 3.100 Kfz/h. Für beide Straßen ist entsprechend der erwarteten Verkehrsbelastung eine konventionelle Entwässerung erforderlich.

Ruhender Verkehr

Garagen und überdachte Stellplätze sind gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 5 nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Möglichkeit der Errichtung von Tiefgaragen unterhalb der überbaubaren Grundstücksflächen besteht darüber hinaus.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 3 wird die Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundflächenzahl für solche Anlagen auf 20 vom Hundert beschränkt.

II.4.5. Öffentliche Grünflächen

Darüber hinaus werden in diesem Bebauungsplan Versatzstücke des Landschaftsparks festgesetzt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-53b wird ein 2,5 m breiter Streifen entlang des östlichen Randes des Geltungsbereiches als öffentliche Parkanlage festgesetzt, der nur im Zusammenhang mit der bereits im Bebauungsplan XV-68a festgesetzten öffentlichen Parkanlage erklärt werden kann. Ursprünglich sollte die Planstraße West 5 als Parkrandstraße auch für Wartungs- und Rettungsfahrzeuge genutzt werden. Die Kammern des Landschaftsparks sind bereits angelegt worden und reichen bis 1,50 m an den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurf XV-53b heran. Diese 1,50 m reichen nicht aus, um hier einerseits eine Nord-Süd-Verbindung für Fußgänger und Radfahrer zu ermöglichen, die andererseits auch durch Rettungs- und Pflegefahrzeuge genutzt werden kann. Mit Wegfall der Planstraße West 5 besteht nun die Notwendigkeit, die öffentliche Parkanlage zu erweitern.

Die Festsetzung einer öffentlichen Parkanlage steht einer partiellen Versiegelung von Flächen nicht entgegen. Wege sind originärer Bestandteil von Parkanlagen.

Die ca. 950 m² große öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ soll das große zusammenhängende Baugebiet an geeigneter Stelle gliedern. Sie 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 es spielen städtebauliche Gründe die primäre Rolle.

Aus den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs ergeben sich die folgenden Grün- und Freiflächenbedarfe:

Versorgungsbereich	Bedarf (m ²)
Öffentliche Spielflächen (Richtwert: 1 m ² / Einwohner) ¹	592
Private Spielflächen ² (Richtwert: 4 m ² / Wohnung)	740
wohnungsnahe Grünflächen (Richtwert: 6 m ² / Einwohner) ¹	3.552
siedlungsnahe Grünflächen (Richtwert: 7 m ² / Einwohner) ¹	4.144

1 Der Berechnung liegt eine angenommene Belegungsdichte von 2,1 Einwohnern pro Wohnung zugrunde

2 Realisierung über § 8 Abs. 3 der Bauordnung für Berlin (BauOBl) gesichert - Annahme: 185 Wohnungen

Die Belange einer bedarfsgerechten Ausstattung in diesem Versorgungsbereich sind im Rahmen der Abwägung vor allem mit den städtebaulichen Erfordernissen in Einklang zu bringen.

Durch den benachbarten Landschaftspark mit einer Größe von ca. 68 ha (Geltungsbereich der Bebauungspläne XV-68a, XV-68a-1 und XV-68b) ist für das Plangebiet eine in jeder Hinsicht bedarfsgerechte Ausstattung mit wohnungs- und siedlungsnahen Grünflächen gewährleistet.

Öffentliche Spielflächen werden dort in entsprechender Größe untergebracht. Sie sind hier ebenso fußläufig erreichbar und gleichzeitig in den umgebenden Landschaftspark eingebettet.

An das Plangebiet angrenzend ist dort, auf Höhe der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ein ca. 3.000 m² großer öffentlicher Kinderspielplatz festgesetzt.

Über die baugebietsbezogenen Grünfestsetzungen hinaus werden deshalb nur die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ – aus städtebaulichen Gründen – sowie „Öffentliche Parkanlage“ festgesetzt.

Die Vorhaltung der erforderlichen privaten Spielflächen ist bei einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 (WA) beziehungsweise 0,6 (MI) innerhalb der Baugebiete möglich.

II.4.6. Grünfestsetzungen

In den allgemeinen Wohngebieten ist pro 350 m² Grundstücksfläche und im Mischgebiet ist pro 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen (textliche Festsetzungen Nr. 7 und 8). 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.9). 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 gesichert 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. Die landschaftliche Prägung der Wohnanlage soll durch die Pflanzung von Laubbäumen unterstützt werden

Der durchgrünte Charakter der künftigen Siedlung soll zusätzlich durch begrünte Vorgartenzonen unterstrichen werden. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist deshalb die Anordnung von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen gemäß § 14 der Baunutzungsverordnung unzulässig (textliche Festsetzung Nr. 5).

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 7, 8, 9, 11 und 12 wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste vom 5. November 2004 empfohlen. Die aufgeführten Gehölze, Gräser und Kräuter sind auf die örtlichen Standortbedingungen und Gestaltungsanforderungen des Plangebietes abgestimmt. Die Pflanzliste beschränkt sich auf generalisierte Angaben, um dem Vollzug der Planung ausreichend Gestaltungsspielraum zu lassen.

Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die mit diesem Bebauungsplan eröffneten Bebauungsmöglichkeiten werden bislang der Grundwassergewinnung dienenden Flächen in erheblichem Maße erstmalig versiegelt. Um dem gewichtigen Belang der Grundwassergewinnung möglichst weitreichend zu entsprechen, setzt der Bebauungsplan neben der Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Befestigungen (textliche Festsetzung Nr. 10), insbesondere auch die Anlegung von Versickerungsflächen fest und schreibt deren Benutzung vor, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen (textliche Festsetzung Nr. 11). Wasserwirtschaftliche Belange können unter anderem der Flurabstand zum Grundwasser und die Altlastenfreiheit der Versickerungsflächen sein. Stehen wasserwirtschaftliche Belange entgegen, so ist das Regenwasser über eine Regenwasserkanalisation abzuleiten. Im Rahmen einer Überarbeitung des Regenwasserkonzeptes wurde von den Berliner Wasserbetrieben geprüft, inwieweit eine Ableitung von Regenwasser der geplanten gewerblich genutzten Flächen über die Regenwasserkanalisation möglich ist.

Zum nachhaltigen Schutz des Grundwassers vor Verunreinigungen soll die hohe Selbstreinigungskraft von belebten und bepflanzten Böden genutzt werden. Die vorherrschenden Bodenverhältnisse und Grundwasserstände sind untersucht worden, so dass feststeht, dass die vorgeschriebene Versickerung auf den Baugrundstücken ohne unzumutbare Einschränkung der Ausnutzbarkeit möglich ist. Der Höchster Grundwasserstand der letzten 30 Jahre wurde vom Landesgrundwasserdienst mit 32,73 m ü.NHN (1975) angegeben. Die flächenhafte Ausdehnung der Versickerungsanlagen ist nicht vorgeschrieben, durch geeignete zusätzliche Einrichtungen zur Pufferung der Regenwasserabflussmenge (z. B. Rigolen) kann die Inanspruchnahme von Grundstücksflächen für Versickerungszwecke erheblich reduziert werden.

Die textliche Festsetzung Nr. 11 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 gemäß § 1 Abs. 6 in Anwendung des § 1 a BauGB berücksichtigt.

Gemäß § 36a Berliner Wassergesetz wird festgelegt, dass, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht versickert werden soll. In § 36a Abs. 3 Wassergesetz wird festgelegt, dass die Festsetzung der Versickerung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs erfolgt.

II.4.7. Flächenbilanz

Position	Fläche (m²)
Öffentliche Grünfläche, „Öffentliche Zweckbestimmung Parkanlage“	845
Öffentliche Grünfläche, „Straßenbegleitgrün“	949
Allgemeines Wohngebiet - WA	88.928
davon WA1	9.119
davon WA2	8.236
davon WA3	8.441
davon WA4	11.985
davon WA5	11.313
davon WA6	6.062
davon WA7	6.236
davon WA8	7.695
davon WA9	13.622
davon WA10	4.617
davon WA11	1.602
Mischgebiet - MI	12.614
davon MI1	4.131
davon MI2	8.483
Straßenverkehrsfläche „Straße am Flugplatz“	8.677
Straßenverkehrsfläche „Eisenhutweg“	9.994
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	12.456
Gesamtfläche (Geltungsbereich)	134.463

II.4.8. Naturschutzrechtliche Eingriffsbewältigung

II.4.8.1. Allgemeines

Sind auf Grund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist nach § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Die abschließende Bewältigung des Eingriffstatbestandes erfolgt im Rahmen der Abwägung nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 7 BauGB.

Gesondert zu behandeln sind Biotope, die unter den besonderen Schutzstatus nach § 26a NatSchG Bln fallen. Diese Biotope sind eigenständig und unabhängig von der Zulässigkeit eines Vorhabens nach geltendem Baurecht geschützt. Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der geschützten Biotope führen, sind in jedem Fall durch die zuständige Naturschutzbehörde zu genehmigen. Der Eingriffstatbestand nach § 26a NatSchG Bln unterliegt nicht der Abwägung im Bebauungsplanverfahren.

Ebenso verhält es sich mit den besonderen Artenschutzbelangen gemäß § 42 BNatSchG. Die Bauleitplanung ist von den Verboten des § 42 Abs. 1 und 2 nicht freigestellt, so dass die Artenschutzrechtlichen Verbote in der Bauleitplanung als striktes Recht zu beachten sind und nicht in der Abwägung überwunden werden können. § 43 Abs. 4 BNatSchG ermöglicht Freistellungen nur bei der konkreten Ausführung eines zugelassenen Eingriffs soweit Tiere der besonders geschützten Arten nicht absichtlich beeinträchtigt werden. Da der Bebauungsplan den Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung des BNatSchG nicht selbst zulässt, sondern lediglich die Voraussetzung für seine Zulässigkeit schafft und hierfür die Kenntnis über das Vorkommen der Arten unabdingbar ist (eine unabsichtliche Handlung also nicht vorliegt), kann die Legalausnahme des § 43 Abs. 4 BNatSchG und somit auch die ausschließliche Abhandlung der besonderen Artenschutzbelange im Rahmen der Eingriffsregelung keine Anwendung finden. Folglich ist eine gesonderte Prüfung durchzuführen, inwieweit die Festsetzungen des Bebauungsplans zu einer Beeinträchtigung besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten führen können. Sofern Beeinträchtigungen vorliegen, können im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens naturschutzrechtliche Gestattungen in Aussicht gestellt werden (Befreiungslage), wenn geeignete Kompensationsmaßnahmen möglich und vorgesehen sind.

Die Ermittlung der Eingriffstatbestände gemäß § 26a NatSchG Bln und § 21 BNatSchG (in Verbindung mit § 1a BauGB) sowie die Prüfung der besonderen Artenschutzanforderungen nach § 42 BNatSchG erfolgen daher getrennt. Dies ist sachlich geboten, weil die jeweiligen Ausnahmegenehmigungen bzw. Befreiungen in eigenständigen Verfahren erteilt werden.

II.4.8.2. Bewertung des Eingriffs nach § 26a Berliner Naturschutzgesetz

Bestand

Maßgeblich für die Bewertung des Eingriffs in geschützte Biotope ist vereinbarungsgemäß die Situation wie sie nach der Beurteilung und Abgrenzung des Landesbeauftragten für Naturschutz im Mai 1997 vorlag. Danach sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Biotoptypen in die Bewertung einzustellen:

- Sandtrockenrasen und im Verbund mit diesen
- ruderalen Wiesen und
- ruderalen Halbtrockenrasen

Betroffen sind vorrangig Biotope im Bereich des ehemaligen Flugfeldes (Teilflächen der zukünftigen WA 3, 6 und 7) als Teil von dort vorhandenen großflächigen zusammenhängenden Beständen. Die nunmehr vorgesehene Verbreiterung des Eisenhutweges von derzeit ca. 17,50 m auf 23,50 m wird innerhalb der gewidmeten Straßenverkehrsfläche (25 m) vorgenommen. Durch diese Verbreiterung werden kleinflächig Biotope tangiert, die sich in dem bisher nicht genutzten Randstreifen angrenzend an die Biotope auf den ehem. Schäferwiesen entwickelt haben.

Die geschützten Biotop liegen vollständig im planungsrechtlichen Außenbereich und nehmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Fläche von insgesamt ca. 0,94 ha ein. Dies entspricht einem Flächenanteil von 7 %.

Eingriff

Mit der durch den Bebauungsplan vorbereiteten städtebaulichen Entwicklung ist eine vollständige Zerstörung der geschützten Magerrasen-Biotop verbunden. Eine nachhaltige Sicherung des Bestandes oder Neuentwicklung ist bei Realisierung der geplanten Bebauung und Nutzung nicht möglich.

Die Zerstörung der nach § 26a NatSchG Bln geschützten Biotop stellt einen schwerwiegenden Eingriff in Flora und Fauna dar, der innerhalb des Geltungsbereiches nicht ausgeglichen werden kann. Es sind jedoch gleichartige Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches im angrenzenden LSG und NSG ehemaliges Flugfeld Johannisthal vorgesehen (siehe Kap. II.4.8.5).

Ausnahmegenehmigung

Bereits 1997 wurde deshalb eine Konzeption für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen abgestimmt. Die Ausgleichskonzeption für die Inanspruchnahme der § 26 a-Biotop 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 ruderal Halb trockenrasen bzw. Wiesen und Röhricht) in Aussicht gestellt.

II.4.8.3. Besondere Artenschutzbelange gemäß § 42 BNatSchG

Die allgemeinen Artenschutzbelange werden im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbewertung zum Bebauungsplan XV-53b über die Beurteilung der Eingriffe in den Naturhaushalt - Teilaspekt Eingriff in Biotop – beurteilt.

Darüber hinaus erfordern die Vorschriften des § 42 BNatSchG vorsorglich eine Prüfung, inwieweit die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans möglichen Bauvorhaben zu einer Beeinträchtigung besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten führen können.

Bezogen auf den Regelungsumfang des Bebauungsplans (Festsetzungen mit bodenrechtlichem Bezug) ist insbesondere zu bewerten, ob durch die Beseitigung von Vegetationsbeständen und von Gebäuden Lebensstätten (Standorte, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten) besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten beschädigt oder zerstört werden können. Bei den streng geschützten Arten ist darüber hinaus zu prüfen, inwieweit die Festsetzungen des Bebauungsplans Störungen von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten verursachen.

Für das Bebauungsplangebiet liegen keine konkreten Nachweise für das Vorkommen streng oder besonders geschützter Arten gemäß § 42 BNatSchG vor. Eine erste Einschätzung des Vorkommens potenzieller Lebensstätten ist auf der Grundlage einer einmaligen Ortsbegehung erfolgt (Juni 2005).

Mögliche Beeinträchtigung streng geschützter Arten (§ 42 i.V.m. § 10 BNatSchG)

Alle heimischen Fledermausarten zählen zu den streng geschützten Tierarten. Ausgehend von der Gebietsstruktur und der räumlichen Nähe zum Landschaftspark ist das Vorkommen von

Fledermäusen im Geltungsbereich nicht auszuschließen. Die hier vorhandenen Freiflächen können als Jagdrevier genutzt werden. Ältere, noch nicht sanierte Gebäude (v.a. intakte Dachstühle mit geeigneten Einflugmöglichkeiten) die als Sommerquartiere bzw. Wochenstuben genutzt werden können, sind im Gebiet nicht vorhanden.

SenStadtUm

Mögliche Beeinträchtigung besonders geschützter Arten (§ 42 i.V.m. § 10 BNatSchG)

Nach § 42 BNatSchG i.V.m. § 10 BNatSchG zählen alle in Europa wildlebenden Vogelarten zu den besonders geschützten Tierarten. Beeinträchtigungen wildlebender Vögel können insbesondere durch die Beseitigung von Gehölzen und den Abriss von Gebäuden auftreten, die als Brutstätten für Vögel dienen.

Da durch die Festsetzungen des Bebauungsplans kein Gebäudeabriss vorbereitet wird, sind Beeinträchtigungen für gebäudebrütende Arten nicht zu erwarten.

Eingriffe finden jedoch in den Gehölzbestand im Bereich der zukünftigen Mischgebiete MI 1 und 2 statt. Die hier vorhandenen Gehölze einer Gartenbrache (Obstbäume, Walnussbäume, Laubbäume und Zierkoniferen) können potenziell gerodet werden, so dass mögliche Bruthabitate für Arten wie Gartenrotschwanz, Girlitz, Buchfink, Türkentaube oder Grauschnäpper oder Klappergrasmücke verloren gehen. Konkrete Brutnachweise für typische Vogelarten der Siedlungen und Kleingärten liegen jedoch nicht vor.

Befreiungslage

Zum Artenschutz hat die oberste Naturschutzbehörde die Befreiungsfähigkeit der planerisch vorbereitenden Maßnahmen gemäß § 42 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 62 BNatSchG geprüft und nachstehenden Regelungsumfang erklärt:

Soweit in Auswirkung der Planfestsetzungen die Zugriffsverbote des § 42 Abs.1 Nr.1 BNatSchG berührt werden, liegen die Befreiungsvoraussetzungen nach § 62 Abs.1 Nr.2 BNatSchG unter Beachtung der hier weiteren zwingenden Zulassungsvoraussetzungen nach den Artikeln 5 bis 7 und 9 der Richtlinie 79/409/EWG (Vogelschutz-Richtlinie) vor, sofern bei den Vorhabensdurchführungen nachstehende Anforderungen erfüllt werden:

Sämtliche bodenwirksamen Maßnahmen (Baufeldfreimachungen, Vegetationsberäumungen) dürfen unter Beachtung der Verbote des § 42 Abs.1 Nr.1 BNatSchG im besonderen sowie aus Gründen des Artenschutzes allgemein nicht während der Kernzeit der Fortpflanzungsperiode 15. April bis 31. Juli durchgeführt werden.

Soweit vorhandene bauliche Anlagen saniert oder zurückgebaut werden müssen, sind diese durch eine nachweislich ornithologisch fachkundige Person vor Maßnahmenbeginn auf das Vorhandensein von Lebensstätten gebäudenutzender besonders oder streng geschützter Arten (Vögel, Fledermäuse) zu untersuchen (= dauerhaft geschützte Lebensstätten für Vögel oder Fledermäuse, ungeachtet einer jahreszeitlich bedingten oder vorübergehenden Abwesenheit der Tiere). Bei Vorliegen dieses Sachverhalts bedarf es wegen § 42 Abs.1 Nr.1 BNatSchG vor deren Beseitigung unter Vorlage des Kartierungsergebnisses und eines Ersatzkonzepts (entfallene Lebensstätten sind zwingend in Form entsprechender künstlichen Nist-/Quartiershilfen im Verhältnis 1:1 zu kompensieren) der naturschutzrechtlichen Befreiung nach § 62 BNatSchG, zu beantragen bei SenStadt - IE 2 -.

Soweit ältere Bäume beseitigt werden müssen, sind diese ebenfalls durch eine nachweislich ornithologisch fachkundige Person auf Baumhöhlen (= dauerhaft geschützte Lebensstätten für Vögel oder Fledermäuse, ungeachtet einer jahreszeitlich bedingten oder vorübergehenden Abwesenheit der Tiere) hin zu kontrollieren. Bei Vorliegen dieses Sachverhalts bedarf es wegen § 42 Abs.1 Nr.1 BNatSchG vor deren Beseitigung unter Vorlage des Kartierungsergebnisses der naturschutzrechtlichen Befreiung nach § 62 BNatSchG, zu beantragen bei SenStadt - IE 2 -. Die Befreiungsbehörde behält sich Auflagen zum ökologischen Ausgleich vor.

Zur Begründung ihrer Entscheidung führt die oberste Naturschutzbehörde Folgendes aus:

In Auswirkung der Planungen in dem Entwicklungsgebiet Berlin-Johannisthal/Adlershof wird die Verbotsbestimmung des § 42 Abs.1 Nr.1 BNatSchG berührt, indem Flächen überformt werden, die aufgrund ihrer speziellen Offenlandstrukturen eine Lebensstättenfunktion für besonders bzw. streng geschützte Vogelarten im Sinne der Verbotsbestimmung erfüllen. Beispielhaft – nicht abschließend - sind hinsichtlich der hier u.a. konkret betrachteten Teilflächen folgende Arten (Schutzstatus/- norm) zu nennen:

- Brachpieper (streng geschützt - § 10 Abs.2 Nr.11 Buchst. c) BNatSchG, zusätzlich in Anl 1 der EU-Vogelschutz-Richtlinie gelistet)
- Steinschmätzer (besonders geschützt - § 10 Abs.2 Nr.10 Buchst. bb) BNatSchG)
- Feldlerche (besonders geschützt - § 10 Abs.2 Nr.10 Buchst. bb) BNatSchG)
- Bluthänfling (besonders geschützt - § 10 Abs.2 Nr.10 Buchst. bb) BNatSchG)

Die Nennung der Arten kann lediglich beispielhaft erfolgen. Die in dem Monitoring-Bericht und in der Bebauungsplanbegründung zu XV-68a enthaltenen Daten erfassen sämtliche untersuchten, planbefangenen Teilflächen des Entwicklungsbereichs, so dass eine planscharfe Abgrenzung nicht möglich ist. Soweit die hier in Rede stehenden Flächen aufgrund ihrer speziellen Ausgestaltung eine Lebensstättenfunktion auch für weitere Vogelarten oder andere besonders geschützte Arten erfüllen (z.B. auch als Brutstätte für Insekten), wird auf diese aufgrund ihrer gleichartigen Lebensansprüche nicht gesondert eingegangen.

Sämtliche genannten Arten werden als regional gefährdete Arten in der Roten Liste geführt.

Als typische Offenlandarten sind diese Vögel zur Anlage ihrer Niststätten zwingend auf diese speziellen Habitatstrukturen angewiesen. Aufgrund der genetischen Bindung der Tiere an solche Strukturen sind diese grundlegende und unabdingbare Voraussetzung des Populationserhalts. Daher erfassen die Zugriffsverbote des § 42 Abs.1 Nr.1 BNatSchG nach Sinn und Zweck der Schutznorm in solchen Fällen nicht nur die individuellen Niststätten, vielmehr erlangt die Fläche selbst die Qualität einer den Zugriffsverboten unterliegenden Wohnstätte, und zwar ungeachtet einer jahreszeitlich bedingten An- oder Abwesenheit der Tiere.

Von den Verboten des § 42 Abs.1 Nr.1 BNatSchG darf nur bei Vorliegen der in § 62 BNatSchG genannten Befreiungsvoraussetzungen abgewichen werden. Prüfungsrelevant ist im vorliegenden Fall § 62 Abs.1 Nr.2 BNatSchG, wonach überwiegende Gründe des Gemeinwohls die Befreiung von dem Verbot erfordern. Außerdem dürfen die Artikel 12, 13 und 16 der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) oder Artikel 5 bis 7 und 9 der Richtlinie 79/409/EWG (Vogelschutz-Richtlinie) der Befreiung nicht entgegenstehen.

Arten, die unter die Bestimmungen der FFH-Richtlinie fallen, sind vorliegend nicht betroffen.

Nach Maßgabe der oben genannten Anforderungen werden diese Voraussetzungen erfüllt:

Die hier planerisch abzusichernden Maßnahmen sind Bestandteil des Gesamtkonzepts für den städtebaulichen Entwicklungsbereich Berlin - Johannisthal/Adlershof. Sie liegen im herausragenden öffentlichen Interesse des Landes Berlins. Es erschließt sich daher unzweifelhaft, dass mittels Befreiung die Abweichung von den hier berührten Verboten aus Gründen des Gemeinwohls zuzulassen ist, soweit dies zur erfolgreichen Realisierung des Entwicklungskonzepts erforderlich ist und unter der weiteren zwingenden rechtlichen Voraussetzung, dass der Verbotsabweichung nicht die Bestimmungen des Artikels 9 i.V.m. Artikel 5 der Richtlinie 79/409/EWG entgegenstehen.

Die Befreiung hat sich dabei auf diejenigen Maßnahmen zu beschränken, welche unumgänglich sind für die Umsetzung der Pläne und ist erforderlichenfalls mit Nebenbestimmungen (siehe

o.g. Anforderungen) zu versehen. Die Belange des Gemeinwohls überwiegen hier nur insoweit die Belange des Artenschutzes und erfordern die Befreiung, als es um die Flächeninanspruchnahme geht. Daher sind – auch unter weiterer Beachtung der restriktiven EU-rechtlichen Zulassungsvoraussetzungen - die Verbotshandlungen

- des absichtlichen Tötens
- der absichtlichen Zerstörung von Nestern und Eiern und der Entfernung von Nestern
- des absichtlichen Störens von Tieren während der Brut- und Aufzuchszeit, sofern sich diese Störung auf die Zielsetzung der Richtlinie 79/409/EWG erheblich auswirkt

nicht befreiungsfähig.

Die die Vorhabensdurchführung betreffenden Anforderungen sind mithin zur Wahrung der Rechtsordnung zwingend zu erfüllen; anderenfalls handelte es sich in Kenntnis der Flächenqualität und der vorhersehbaren Auswirkungen um absichtsvolle Verbotshandlungen, die einer Befreiung nicht zugänglich sind.

In sachgemäßer Ausfüllung der Befreiungskriterien, insbesondere unter Beachtung des Gebots der Minimierung von Beeinträchtigungen und unter Berücksichtigung der Zielsetzungen und der den EU-Mitgliedstaaten obliegenden Verpflichtungen gemäß Artikel 1 bis 4 der Richtlinie 79/409/EWG war im weiteren zu prüfen, ob und inwieweit den eintretenden Habitatverlusten durch geeignete Kompensationsmaßnahmen entgegenzuwirken und die Befreiung mit entsprechenden weiteren Anforderungen zu versehen ist.

Bei der Gesamtschau aller in diese Prüfung einzubeziehenden Aspekte kann jedoch im vorliegenden Zusammenhang von weiteren Kompensationen abgesehen werden:

- Nicht nur die hier betroffenen Teilflächen, sondern der gesamte planungsbefangene Entwicklungsbereich Berlin-Johannisthal/Adlershof ist bzw. war - vor Durchführung der überwiegend bereits in den vergangenen Jahren erfolgten Beräumungsmaßnahmen - maßgeblich geprägt durch Strukturen, die dem gesetzlichen Biotopschutz nach § 26 a NatSchG Bln i.V.m. § 30 BNatSchG unterliegen. Die daraus resultierende zwingende Verpflichtung zum ökologischen Ausgleich, welcher ohne Verfehlung des Planungszwecks nicht innerhalb der Geltungsbereiche der jeweiligen einzelnen Bebauungspläne zu realisieren ist, wird entsprechend durch art- und wertgleiche Maßnahmen im Geltungsbereich der Verordnung zum Schutz der Landschaft des ehemaligen Flugfeldes Johannisthal und über das Naturschutzgebiet ehemaliges Flugfeld Johannisthal vom 4. September 2002 umgesetzt (im weiteren: LSG-/NSG-VO). Die Maßnahmen wurden überwiegend - vorgreiflich sich anschließender Bebauungsplanfestsetzungen – bereits umgesetzt und sind planerisch durch die Verordnung über die Festsetzung des Plans XV-68a vom 18. Dezember 2002 abgesichert.
- Soweit nachfolgend zur Festsetzung anstehende B-Pläne wegen des inzwischen vergangenen mehrjährigen Zeitraums und ggf. hinzugetretener oder zuvor nicht erkannter Sachverhalte erneut hinsichtlich ausgleichsrelevanter Belange zu betrachten sind und sich gegenüber dem Gesamtkonzept Kompensationsdefizite ergeben sollten, sind diese nur rechtserheblich, wenn diese von Anfang an ursächlich der Plangebung anzulasten sind oder zwingende, einer Abwägung nicht zugängliche Vorschriften den Ausgleich/Ersatz fordern (z.B. beim Auftreten von Arten wie Zauneidechsen mit FFH-Status – siehe Artikel 12, 13 und 16 der Richtlinie 92/943/EWG).
- Dies ist hier trotz des mit der Flächeninanspruchnahme einhergehenden Funktionsverlustes nicht der Fall. Wie dem vorgelegten Monitoring-Bericht (Stand Dezember 2005, 7.Bericht) zu entnehmen ist, begünstigte erst der mit Beräumung der vormals durch § 26a-Biotop geprägten Flächen geschaffene Rohboden die Ansiedlung

der typischen Offenlandarten. Zwar kommt es für die Erfüllung des Verbotstatbestandes des § 42 Abs.1 Nr.1 BNatSchG und der daraus resultierenden Befreiungserfordernisse nicht auf die Umstände der Entstehung geschützter Lebensstätten an; diese sind jedoch bei der weiteren Rechtsfolgenbewältigung abwägungsrelevant. Hinzu kommt, dass die so entstandenen Habitate auch bei Nichtverwirklichung der Planung nur durch in die Sukzession eingreifende Regulierungsmaßnahmen erhalten bleiben könnten.

- Soweit das Land Berlin aufgrund der Verpflichtungen der Artikel 1 bis Artikel 4 der Richtlinie 79/409/EWG Maßnahmen zur Bestandssicherung sowie zur Erhaltung und Wiederherstellung von Lebensräumen zu treffen hat, insbesondere nach Artikel 4 wegen der im gesamten Entwicklungsbereich vormals oder noch anzutreffenden in der Anlage 1 der Richtlinie aufgeführten Arten (so z.B. hier der Brachpieper), hat dies auf der Grundlage der Empfehlungen des Monitoring-Berichts durch geeignete Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen innerhalb des Schutzgebiets zu erfolgen (zuständig: SenStadt- IE -).
- Soweit die Bebauungspläne auf wertgleiche Kompensationsmaßnahmen im Landschaftspark (Bebauungsplan XV-68a) verweisen, dürfen – insbesondere unter dem letztgenannten Aspekt – nur solche Maßnahmen erfolgen, die im Einklang mit den Schutzzweckbestimmungen der LSG-/NSG-VO stehen und dem zur Erreichung dieser Zwecke zu entwickelnden Maßnahmenkonzept nicht zuwiderlaufen. Insbesondere wirken sich Vertikalstrukturen, vor allem Bäume, wegen der damit einhergehenden Schattenwirkung und konkurrierenden Lebensansprüche erheblich nachteilig auf Trockenrasenbiotope und auf die Lebensbedingungen bestandsgefährdeter und Vertikalstrukturen meidender Offenlandarten aus.
- Daher bedürfen sämtliche landschaftsgestalterischen Maßnahmen dieser Art innerhalb des LSG-Bereichs der Abstimmung mit der obersten Naturschutzbehörde (SenStadt – I E -).

Zusammenfassend ist daher festzustellen, dass den beabsichtigten Planfestsetzungen keine naturschutzrechtlichen Hinderungsgründe entgegenstehen. Hinsichtlich der Planauswirkungen sind zur Wahrung der Rechtsordnung jedoch die vorstehend begründeten Anforderungen zu beachten.

II.4.8.4. Bewertung des Eingriffes gemäß § 1a BauGB

Zulässige Nutzung und Bewertung nach § 34 und § 35 BauGB

Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind die Eingriffe maßgeblich, die erstmalig auf Grund des Bebauungsplans ermöglicht werden. In der Eingriffsbewertung sind die nach dem bestehenden Baurecht möglichen Eingriffe berücksichtigt worden. Grundlage der Eingriffsbewertung ist die Einschätzung der planungsrechtlichen Gebietsqualität nach §§ 34, 35 Baugesetzbuch (BauGB) von der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr von 1996.

Danach liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-53b zum Großteil im Innenbereich gemäß § 34 BauGB (WA 1, 4, 8, 9, 10, 11 und MI 1, 2 mit insgesamt 10,75 ha). Der Orientierungswert zum Bebauungs- und Versiegelungsgrad liegt für den Innenbereich einheitlich bei 20 %.

Lediglich Teile der an den Landschaftspark angrenzenden geplanten Wohngebiete WA 3, 5, 6 und 7 im Nordosten des Geltungsbereiches und die Flächen südlich des Eisenhutweges liegen im definierten Außenbereich (2,7 ha). Da von den 2,7 ha ca. 0,94 ha Fläche von geschützten Biotopen gemäß § 26 BNatSchG eingenommen werden (vg. Kap. II.4.8.4.2), verbleiben für die Außenbereichsflächen etwa 1,76 ha für die Bewertung gemäß §1a BauGB.

Darüber hinaus werden die Eingriffe in den Gehölzbestand gemäß der Berliner Baumschutzverordnung in der Fassung vom 4.3.2004 bilanziert.

II.4.8.4.1. Eingriffe in den Naturhaushalt im Vergleich zur zulässigen Nutzung nach § 34 und 35 BauGB

Eingriff ohne Festsetzungen zur Eingriffsminderung und Kompensation

Baugebiete

Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowohl für die allgemeinen Wohngebiete als auch die Mischgebiete ermöglicht der Bebauungsplan, eine bauliche Dichte, die das bestehende Baurecht überschreitet. Ohne textliche Festsetzung zur Beschränkung der GRZ-Überschreitung würde der künftige Versiegelungsgrad der Baugebiete durchschnittlich 60% betragen und damit 40% über dem bestehenden Baurecht (GRZ 0,2) liegen. Bei einer für die Bilanzierung gemäß § 1a BauGB relevanten Flächengröße von 9,47 ha (10,15 ha Gesamtfläche Baugebiete abzüglich 0,68 ha geschützte Biotopfläche) würde die Versiegelungszunahme in den Baugebieten dann ca. 3,8 ha betragen. Für die Baugebiete ergibt sich daraus bezogen auf die biotischen und abiotischen Naturhaushaltsfunktionen gemäß der Methode-Auhagen ein Wertverlust von 8%. Hierbei ist die wertverbessernde Wirkung der im Geltungsbereich entstehenden öffentlichen Grünflächen bereits mit berücksichtigt.

Neben der kompensatorischen Wirkung der Grünflächen ist der im Vergleich zur Versiegelungszunahme (40%) eher geringe Eingriffsumfang auch mit der überwiegenden Lage im planungsrechtlichen Innenbereich und den damit verbundenen Annahmen zur zulässigen Nutzung bei der Eingriffsbilanzierung begründet.

Gemäß der Methode-Auhagen ist überbaubaren Grundstücksflächen eine Bedeutung für den Naturhaushalt zuzusprechen, wenn - wie in diesem Fall gegeben - eine Regenwasserversickerung als Minderungsmaßnahme anrechenbar ist. Der daraus ermittelte Naturhaushaltswert ist dann nur geringfügig niedriger als der intensiv genutzter Freiflächen denen auch Hausgärten ohne besondere Gestaltungsanforderungen zuzuordnen wären. Die Anrechnung der Regenwasserversickerung als Minderungsmaßnahme wird aber aus rechtlichen Gründen nicht vorgenommen.

Straßenverkehrsflächen

Da der Bebauungsplan bezüglich der Einteilung und Ausgestaltung der Straßenverkehrsflächen keine Regelungen trifft, wird als „Worst-Case“-Betrachtung eine 100%-Versiegelung und vollständige Ableitung der Regenwassers in die Eingriffsbilanz eingestellt. Gegenüber dem bestehenden Baurecht von 20% zulässiger Überbauung beträgt die Versiegelungszunahme bezogen auf die Straßenverkehrsflächen dann 80%. Bei 2,93 ha Straßenverkehrsfläche (3,1 ha Gesamtfläche Straßenflächen abzüglich 0,17 ha geschützte Biotopfläche) bedeutet dies eine weitere Versiegelungszunahme von ca. 2,3 ha.

Somit stellt sich der Eingriff für die Straßenverkehrsflächen zunächst als sehr umfangreich dar, der Wertverlust gemäß der Methode-Auhagen beträgt ca. 90 %.

Gesamtfläche

Unter Berücksichtigung der Eingriffe im Bereich der Baugebiete und Straßenverkehrsflächen liegt der gesamte Eingriffsumfang im Geltungsbereich des Bebauungsplans bei 29%, die Versiegelungszunahme beträgt 5,1 ha.

Eingriff mit Festsetzungen zur Eingriffsminderung und Kompensation

Baugebiete

Für den naturhaushaltswirksamen Ausgleich werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Begrenzung von Überschreitungen der festgesetzten GRZ für Nebenanlagen im Sinne § 14 der Baunutzungsverordnung sowie für Stellplätze, Garagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche auf 20 %.
- Baumpflanzung auf sämtlichen Baugrundstücken, deren Umfang über die Ersatzpflanzungserfordernisse für Rodungen für geschützte Bäume (vgl. Kap. II.4.8.4.2) hinausgehen
- Baumpflanzungen und Begrünung auf Stellplätzen
- Befestigung von Wegen- und Aufenthaltsflächen mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen.

Die genannten Festsetzungen entsprechen im wesentlichen den für das gesamte Entwicklungsgebiet vorgesehenen ökologischen Standards für Baugebiete. Ohne Berücksichtigung bleibt die Dachbegrünung, die zur Wahrung eines möglichst großen städtebaulichen Gestaltungsspielraumes in den Wohn- und Mischgebieten nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans ist. Darüber hinaus trägt die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen zur Kompensation der Eingriffe bei.

Die textlichen Festsetzungen zur Einschränkung der GRZ-Überschreitung und zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau der Wegeflächen minimieren die Inanspruchnahme von Böden für bauliche Anlagen und die Versiegelung in einem erheblichen Umfang. Die Summe der nach Bebauungsplan in den Baugebieten maximal überbaubaren Flächen im Geltungsbereich liegt bei 4,5 ha. Die Versiegelungszunahme beträgt somit nur noch 2,6 statt 3,8 ha. Die Festsetzungen zur Begrünung von Baugrundstücken und Stellplätzen und zur Grünflächenentwicklung (ca. 1.000 m²) sichern einen hohen Grünanteil. Außerhalb des Bebauungsplans getroffene Regelungen zur Verwendung von standortgemäßen Pflanzen (Heckenpflanzungen) stellen über die Baumpflanzungen hinaus die Entwicklung eines angemessenen Anteils an ökologisch wertvollen Vegetationsstrukturen sicher (Verbindlicher Gestaltungskanon, der mit den jeweiligen Grundstückskaufverträgen wirksam wird).

Insgesamt bewirken die Maßnahmen zur Versiegelungsminimierung und zur Sicherung eines Anteils ökologisch wirksamer Bepflanzungen in den Hausgärten dann eine vollständige Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt innerhalb der Baugebiete.

Straßenverkehrsflächen

Die bezogen auf den gesamten Geltungsbereich verbleibende Reduzierung des Naturhaushaltswertes von 24% ist mit den maximal möglichen Eingriffen im Bereich der Straßenverkehrsflächen begründet.

Wie den vorliegenden Bauplanungsunterlagen (BPU) für die geplanten Straßen zu entnehmen, ist bei entsprechender Umsetzung von einer Anlage der Straßen West 9 – West 13 mit randlichen Vegetationsstreifen zur Regenwasserversickerung und Baumpflanzungen auszugehen, so dass sich der Eingriffsumfang deutlich reduzieren wird. Die Ausgleichsmaßnahmen für die tatsächlich verbleibenden Eingriffe werden dann außerhalb des Bebauungsplanverfahrens gesichert. Zugunsten einer komplexen Wirkungsweise wurde ein abgestimmtes Maßnahmenpaket für die Eingriffe durch Straßen ermittelt und vornehmlich auf

die Umsetzung im Bereich der kleinen Parks, Promenaden und Plätze im Entwicklungsgebiet (Eingriffe in den Naturhaushalt) sowie im Landschaftspark (Eingriffe in das Landschaftsbild) konzentriert (siehe „Ausgleichskonzeption für das Entwicklungsgebiet Johannisthal / Adlershof – Kostenverteilung der Ausgleichsmaßnahmen“ 1999 / 2001).

Mit der Aufstellung und Genehmigung der BPU für die geplanten Straßen werden die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen und die Kosten ermittelt und im Wirtschaftsplan des Entwicklungsträgers eingestellt.

II.4.8.4.2. Bewertung des Eingriffs in den Baumbestand

Die Bewertung des Eingriffs in den Baumbestand wird auf der Grundlage der Baumschutzverordnung Berlin vorgenommen, so dass hier der aktuelle Baumbestand zugrunde gelegt wird.

Aufgrund großflächiger Beräumungen im zentralen Bereich des Bebauungsplans (WA 1, 2, 5, 7, 8, und 9) und vitalitätsbedingter Fällungen (Pappelreihe am entwidmeten Teilabschnitt der Straße am Flugplatz) weist der Geltungsbereich aktuell einen vergleichsweise geringen Gehölzbestand auf. Dieser ist im wesentlichen auf die aufgelassenen Gartenflächen im Bereich der zukünftigen Mischgebiete (Obstgehölze, Walnussbäume und Zierkoniferen) und auf einen straßenbegleitenden Bestand an der Straße am Flugplatz (Pyramiden-Pappeln) beschränkt. Kleine Baumgruppen befinden sich am Nord- und Ostrand des Geltungsbereiches (Robinien-Zitterpappel-Aufwuchs und Stiel-Eichen-Birken-Gruppe), vier größere Einzelbäume (Pyramidenpappel, Birke, Eschen-Ahorn) sind auf der in Beräumung befindlichen Fläche im Bereich des zukünftigen WA 9 vorhanden.

Als markant und erhaltenswert können die Walnussbäume im Bereich der zukünftigen Mischgebiete, die Eichen-Birken-Gruppe (WA 7), vier Einzelbäume im WA 9 sowie die Pyramiden-Pappel-Reihe entlang der Straße am Flugplatz eingestuft werden.

Der noch vorhandene Baumbestand im Gebiet unterliegt überwiegend den Schutzbestimmungen der Berliner Baumschutzverordnung. Analog der Eingriffsbewertung für den Naturhaushalt wird auch bezogen auf den Baumbestand zwischen Eingriffen in Baugebieten und auf Straßenverkehrsflächen unterschieden. In den Baugebieten wurden insgesamt 23 geschützte Bäume kartiert.

Für die innerhalb der Straßenverkehrsflächen stehenden Bäume wurde der mögliche Erhalt und die Integration in die Straßenraumgestaltung außerhalb des Bebauungsplanverfahrens im Rahmen der Entwurfsplanung geprüft. Die vorliegenden Bauplanungsunterlagen sehen für die öffentlichen Straßenverkehrsflächen eine Neupflanzung von Bäumen vor.

Mögliche Baumfällungen in den Baugebieten, Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Festsetzung der Baugebiete überplanbar sind 4 Robinien im WA 1, 1 Zitterpappel im WA 7, 2 Bäume (Stieleiche und Birke) im WA 7, 5 Bäume im WA 9 (3 Pyramiden-Pappeln, 1 Birke, 1 Eschen-Ahorn) sowie 11 Bäume in den Mischgebieten MI 1 und 2 (9 Walnußbäume, eine Kiefer, eine Weide).

Insgesamt ist innerhalb der Baugebiete die Beseitigung von 23 Bäumen möglich, die gemäß Baumschutzverordnung Berlin unter Schutz stehen. Nach dem Berechnungsverfahren der Baumschutzverordnung Berlin zur Ermittlung der erforderlichen Ersatzpflanzungen von einem Ersatzbaum je 15 cm Stammumfang müssen für die potenziell zu fällenden Bäume 219 Ersatzbäume gepflanzt werden. Je angefangene 15 cm Stammumfang des zu entfernenden Baumes ist ein Ersatzbaum derselben Art mittlerer Gehölzsortierung (Laubbäume: Hochstamm,

Stammumfang 12-14 cm/ Kiefern: Höhe 150-175 cm) in handelsüblicher Baumschulware zu berechnen. (§ 6 Abs. 3 Baumschutzverordnung Berlin i. d. Fassung vom März 2004)

Der Bebauungsplan setzt zum Ausgleich von nicht vermeidbaren Eingriffen in den Baumbestand Baumpflanzungen auf den Grundstücksflächen sowie auf Stellplatzflächen in den Baugebieten fest.

Den insgesamt potenziell notwendigen 219 Ersatzpflanzungen stehen somit 280 durch Festsetzung geregelte Baumneupflanzungen gegenüber.

Der maximale Eingriff in den geschützten Baumbestand kann folglich durch die Pflanzbindungen für die Baugrundstücke vollständig kompensiert werden. Es ergibt sich ein Überhang von 61 Bäumen.

II.4.8.4.3. Bewertung des Eingriffes in Landschaftsbild und -struktur

Die gegenwärtige Struktur des Geltungsbereichs und seines Umfeldes ist heterogen und durch Umbruch gekennzeichnet. Der gesamte Geltungsbereich ist unbebaut. Der größte Teil, eine ehemals als Lagerfläche genutzte und lange Zeit brachliegende Fläche, wird derzeit beräumt und ist durch Aufschüttungen und Halden gekennzeichnet. Eine ehemalige Kleingartenfläche im Südteil des Geltungsbereiches am Eisenhutweg liegt im Vorgriff auf die geplanten Nutzungsänderungen ebenfalls schon seit längerer Zeit brach; vorhandene Lauben wurden beräumt, der Baumbestand blieb erhalten.

Westlich angrenzend und durch die Straße am Flugplatz erschlossen befindet sich ein Wohngebiet mit Kleinsiedlungscharakter. Im Norden wird eine beräumte Fläche derzeit für eine Wohnnutzung (Einzelhausbebauung) erschlossen. Direkt östlich grenzt der Landschaftspark auf dem ehemaligen Flugfeld an, der bis auf einen unmittelbar am Ostrand des Geltungsbereiches verlaufenden Erschließungs- und Wirtschaftsweg in seinen wesentlichen Grundstrukturen entwickelt ist.

Landschaftsbildprägende Strukturen und Elemente sind mit Ausnahme weniger Baumbestände (Pappelreihe an der Straße am Flugplatz, Obst- und Walnussbäume der ehem. Kleingartenfläche) nicht vorhanden. Blickbeziehungen in die Parkanlage oder weitere Besonderheiten bzw. Eigenarten des Landschafts- oder Ortsbildes fehlen ebenso.

Auswirkungen des Bebauungsplans auf das Landschaftsbild / -struktur

Grundlage für die Bewertung des Eingriffes in das Landschaftsbild ist der Zustand des Gebietes zum Zeitpunkt der Planaufstellung sowie die nach § 34 BauGB zulässige Bebauung mit einer baulichen Dichte von 0,2.

Bezogen auf den Innenbereich (WA 1, 4, 8, 9, 10, 11; MI 1 und 2) kann von einer Bebauung ausgegangen werden, die in etwa der des angrenzenden Wohngebietes entspricht (Kleinsiedlungscharakter). Sie ist durch eine geringe bauliche Dichte gekennzeichnet, bezogen auf Haustypen, Dachformen und Materialität jedoch sehr heterogen strukturiert. Die Hausgärten sind überwiegend als Ziergärten mit entsprechender Artenzusammensetzung anzusprechen.

Hier kann der durch eine höhere bauliche Dichte (WA) und veränderte bauliche Struktur (MI) bewirkte Eingriff durch die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Erhöhung der städtebaulichen und freiraumgestalterischen Qualitäten deutlich gemindert werden. Im Einzelnen wird dies durch folgende Festsetzungen erreicht:

- Ausweisung von nicht überbaubaren Vorgartenzonen

- Integration von öffentlichen Grünflächen
- Sicherung von Vegetationsanteilen durch Festsetzungen von Baumpflanzungen auf den Grundstücken und Stellplätzen
- Anbindung an den Landschaftspark durch Ausweisung von Fuß- und Radwegbereichen
- Einbindung des Gebietes in den Stadtgrundriss und Gliederung des Baugebietes durch Ausweisung von Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung ausgehend von der Straße am Flugplatz

Eine vollständige Kompensation wird für den planungsrechtlichen Innenbereich durch weitergehende Maßnahmen zur Harmonisierung des Siedlungsbildes erreicht, die außerhalb des Bebauungsplans durch einen Gestaltkanon geregelt werden. Hierzu gehören:

- einheitliche Einfriedungen für Vorgärten
- Sichtschutz für Müllstellplätze

Der Gestaltkanon erreicht seine Verbindlichkeit durch den jeweiligen Grundstückskaufvertrag.

Gravierender stellt sich der Eingriff im Außenbereich (vorrangig WA 3, 6, 7, Teilflächen WA 4, 5) dar. Hier wird eine Teilfläche des landschaftlich geprägten und durch räumliche Weite gekennzeichneten ehemaligen Flugfeldes erstmalig überbaut und zu einem Siedlungsgebiet entwickelt. Dieses Siedlungsgebiet grenzt dann unmittelbar an den auf dem ehemaligen Flugfeld entwickelten Landschaftspark an, der hier durch einen Parkweg parallel zum Baugebiet erschlossen wird.

Die zuvor genannten Festsetzungen und Regelungen tragen zwar zur deutlichen Eingriffsminderung bei, können im Außenbereich jedoch keine Vollkompensation bewirken, da eine erstmalige Bebauung bisher unbebauter offener Flächen stattfindet, die zur dauerhaften Reduzierung (Einengung) der Freiflächen des ehemaligen Flugfeldes führt.

Gemäß der Gesamtausgleichskonzeption für die Entwicklungsmaßnahme Johannisthal – Adlershof ist bei Kompensationsbedarf außerhalb des Geltungsbereichs die Durchführung von Maßnahmen zur landschaftsästhetischen Aufwertung und Erschließung des ehemaligen Flugfeldes im Zusammenhang mit der Entwicklung des Landschaftsparks vorgesehen (vgl. Kap. II.4.8.5).

II.4.8.5. Sammelausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs

Unabhängig von 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-53b dar.

Die insgesamt durch die Entwicklungsmaßnahme vorbereiteten Eingriffe in geschützte Biotope können durch art – oder wertgleichen Ersatz innerhalb des Landschaftsparks „ehemaliges Flugfeld Johannisthal“ vollständig kompensiert werden.

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 geplanten Landschaftsparks „ehemaliges Flugfeld Johannisthal“ – durchgeführt. Hierzu gehören die Anlage der Stege am Rand des Naturparks, der Wege in den Fugen sowie die Parkeingänge in Verlängerung der Sichtachsen.

Diese Ausgleichsmaßnahmen werden über Bebauungspläne sowie die seit September 2002 als Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiet ausgewiesenen Flächen auf dem ehemaligen Flugfeld gesichert. Die Umsetzung der Maßnahmen ist bereits zum Großteil erfolgt, die Finanzierung und restliche Umsetzung wird durch den Entwicklungsträger (Adlershof Projekt GmbH) sichergestellt.

Die mit einem Zwischenstand vom Juni 2005 vorliegende zweite Aktualisierung der Gesamtbewertung des ökologischen Eingriffs- in Natur und Landschaft bestätigt, dass diese Sammelausgleichsmaßnahmen auch unter Berücksichtigung der zwischenzeitlichen städtebaulichen Weiterentwicklung und teilräumlichen Umsteuerung der Entwicklungsmaßnahme weiterhin eine vollständige Kompensation der Eingriffe gewährleisten.

II.4.9. Immissionsschutz

Die bestehende Verkehrssituation und die möglichen Entwicklungsvarianten für das Straßennetz im Entwicklungsgebiet sind im September 2004 gutachterlich untersucht worden.

Die für das Plangebiet erarbeitete Verkehrsprognose zeigt, dass die Belastung auf dem Eisenhutweg sich mit Fertigstellung der Autobahn bis zum Berliner Ring von derzeit 17.700 Kfz/24h auf ca. 10.500 Kfz/24h reduzieren wird.

Südlich des Eisenhutweges sind neue Gewerbegebiete geplant (Bebauungsplanentwurf XV-58bb). In diesen Gewerbegebieten sollen Emissionszonen festgesetzt werden, in denen die maximalen Geräuschemissionen zum Schutz der benachbarten vorhandenen und geplanten sensiblen Nutzungen festgelegt werden. Durch textlichen Festsetzung werden für diese Gewerbegebiete immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) festgelegt. Im Ergebnis resultieren aus den Belastungen des Gesamtverkehrs im Jahr 2015 Belastungen, die sich am Eisenhutweg tagsüber auf 65 dB(A) und nachts auf 56 dB(A) belaufen werden.

Im allgemeinen Wohngebiet reduzieren sich diese Belastungen auf ca. 40 bis 50 dB(A) tagsüber und nachts.

Nach der Bauordnung für Berlin sind die technischen Regeln zum Schallschutz (DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise; Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren) in Verbindung mit der Lärmschutzkarte für Berlin als Technische Baubestimmungen eingeführt worden (siehe auch ABl. Nr. 49 vom 10. Oktober 2002, S. 3985 ff). Damit werden diese Regelungen Bestandteil des bauaufsichtlichen Verfahrens, eine Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan ist deshalb nicht erforderlich.

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

III.1. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben

Der Plangeltungsbereich ist Bestandteil der Entwicklungsmaßnahme Berlin-Johannisthal/Adlershof, die der Adlershof Projekt GmbH (vormals BAAG Berlin Adlershof Aufbaugesellschaft) nach § 167 Baugesetzbuch übertragen worden ist. Der Träger hat die Maßnahme vorzubereiten

und durchzuführen. Dies betrifft unter anderem den Grunderwerb, die Freimachung, Ordnungsmaßnahmen, die Herstellung der Baureife, die Anlage der technischen Infrastruktur und der öffentlichen Grünflächen.

Für den Vollzug der Planung sind die für öffentliche Einrichtungen erforderlichen Grundstücksflächen vom Entwicklungsträger erworben worden, sofern sich diese nicht schon im Eigentum des Landes Berlin befinden.

Die Finanzierung der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt

- für die überörtlich bedeutsame Straße am Flugplatz (Südteil) einschließlich des im Geltungsbereich gelegenen Teils, des Eisenhutweges aus Bundes- und Landesmitteln.
- für die inneren Erschließungsflächen über die Wertschöpfung der Entwicklungsmaßnahme. Die hierbei entstehenden Kosten werden durch die Verkaufserlöse refinanziert.

An die Stelle der Erhebung von Erschließungsbeiträgen tritt im Entwicklungsbereich die Begleichung der Kosten durch die Wiederveräußerung der Grundstücke oder die Erhebung von Ausgleichsbeträgen in den Fällen, in denen der Entwicklungsträger von der Ausübung des Grunderwerbsrechtes absieht.

Über den Bau der Straße am Flugplatz ist dem Hauptausschuss des Abgeordnetenhauses mit Schreiben IV D 21 vom 22. April 2004 (rote Nr. 2481) berichtet worden; das Schreiben wurde in der 73. Sitzung am 12. Mai 2004 zustimmend zur Kenntnis genommen.

Die im o.g. Schreiben mitgeteilten voraussichtlichen Gesamtkosten von rd. 11,0 Mio. € konnten inzwischen aufgrund vorliegender Ausschreibungsergebnisse auf rd. 9 Mio. € reduziert werden. Die Baumaßnahme wird im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe „regionale Wirtschaftsförderung“ finanziert. Die zur Erbringung des Komplementäranteils erforderlichen Ausgaben sind im Entwurf des Haushaltsplans 2006/2007 bei Kapitel 12 40, Titel 894 72, in der so genannten Fortführungsrate berücksichtigt.

Mit dem Bau der Straße ist im Sommer 2005 begonnen worden, die Fertigstellung ist für Ende 2007 vorgesehen.

Altlasten werden im Zuge der Bauausführung gegebenenfalls entsorgt. Eine über den Erkundungsaufwand hinaus gehende Übernahme der Sanierungskosten durch das Land Berlin ist nicht vorgesehen.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Keine

III.2. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Der durch den Bebauungsplan vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft kann für das Schutzgut Naturhaushalt im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-53b nicht vollständig ausgeglichen werden. Gegenüber der Ausgangslage ist eine Verschlechterung von insgesamt 24 vom Hundert zu verzeichnen, die aber durch Maßnahmen im Rahmen der Realisierung des Landschaftsparks ausgeglichen werden (vgl. unter Punkt II.4.8. Naturschutzrechtliche Eingriffsbewältigung).

Mit der Festsetzung der genannten Maßnahmen ist unter Wahrung der städtebaulichen Zielsetzung für den Plangeltungsbereich auch den Belangen des Umwelt- und Naturschutzes Rechnung getragen worden.

III.3. Sonstige Auswirkungen

Planungsrechtlich wird die Realisierung von ca. 185 Wohnungen ermöglicht.

Für die hierdurch induzierten Bedarfe an Wohnfolgeeinrichtungen, die nicht durch den Entwicklungsträger hergestellt werden, werden dem Bezirk Treptow-Köpenick Finanzmittel zur Verfügung gestellt, deren Umfang für die gesamte Entwicklungsmaßnahme ermittelt worden ist.

IV. Verfahren

Der Beschluss den Bebauungsplan XV-53 aufzustellen, wurde am 13. September 1994 vom Bezirksamt gefasst (Bezirksamtsvorlage Nr. 115/1997).

Der Senat von Berlin hat am 25. Oktober 1994 (Senatsbeschluss Nr. 5279/94) 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 deren 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 Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen übergegangen (Senatsbeschluss Nr. 5454/94 vom 20. Dezember 1994).

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplans XV-53 und die Anhörung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches fand in der Zeit vom 9. November 1994 bis einschließlich 23. November 1994 statt. Das Ergebnis ist 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.

Am 11. Dezember 1995 hat die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen die Änderung der Geltungsbereichsgrenzen beschlossen (ABl. Nr. 66 vom 29. Dezember 1995, S. 5138).

IV.1. Erste Trägerbeteiligung

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, sind in der Zeit vom 2. Januar 1997 bis 6. Februar 1997 an der Planung beteiligt worden (§ 4 BauGB). Von den 43 beteiligten Behörden und Stellen haben 35 eine Stellungnahme abgegeben.

Der Geltungsbereich des vorgelegten Bebauungsplanentwurfs XV-53 mit einer Fläche von insgesamt ca. 44 ha umfasste dabei die Geltungsbereiche der heutigen Bebauungsplanentwürfe XV-53a und XV-53b.

Die im Rahmen ihrer Zuständigkeit vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange sind, soweit sie den Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-53b betreffen, vom Planungsgeber überwiegend berücksichtigt worden.

Nachfolgend wird die Abwägung zu den vorgebrachten Stellungnahmen nur soweit wiedergegeben, wie diese für die aktuellen Festsetzungen noch von Belang ist.

Bezirksamt Treptow, Naturschutz- und Grünflächenamt

Stellungnahme:

Pro Einwohner sei gemäß Berliner Kinderspielplatzgesetz 1 m² Nettospielfläche pro Einwohner nachzuweisen. Die Spielplätze seien sinnvoll in den Wohngebieten zu verteilen und nicht durch gefährliche Barrieren wie großen Straßen räumlich von ihnen getrennt anzuordnen.

Abwägung:

Öffentliche Spielflächen werden entgegen der geäußerten Forderungen nicht im Geltungsbereich, sondern im benachbarten Landschaftspark vorgesehen. Sie sind hier ebenso fußläufig erreichbar und gleichzeitig in den umgebenden Landschaftspark eingebettet.

Bezirksamt Treptow, Stadtplanungsamt

Stellungnahme:

Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung sei zu überarbeiten, weil der Verlust von Biotopen, die nach § 26a NatSchG Bln geschützt seien, nicht mit einer Verbesserung der Erholungsfunktion ausgeglichen werden können.

Abwägung:

Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ist entsprechend überarbeitet worden und wurde für die Fassung des Bebauungsplanentwurfs für die zweite Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erneut überarbeitet (zu den Maßnahmen vgl. II.4.8.). Der Verlust kann jedoch vor allem auf Grund der festgesetzten, städtebaulich zwingend notwendigen Straßenverkehrsflächen nicht vollständig im Plangeltungsbereich ausgeglichen werden. Der Ausgleich erfolgt deshalb in der Sammelausgleichsfläche des Landschaftsparks (Bebauungsplanentwurf XV-68a und XV-68b).

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

Stellungnahme:

Das gebietsprägende Gestaltungselement der Pappelallee sei zur Orientierung zu erhalten.

Abwägung:

Entgegen der geforderten Erhaltung der Pappelallee entlang der bestehenden Straße am Flugplatz werden diese planungsrechtlich nicht gesichert. Die rückgängige Vitalität und das hohe Alter der Bäume rechtfertigen dies nach den Ergebnissen des zwischenzeitlich erstellten Baumgutachtens nicht. Dies schließt die Erhaltung einzelner Bäume nicht aus.

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

Stellungnahme:

Der Bedarf an wohnungsnahen Grünflächen von 6 m² pro Einwohner könne nicht undifferenziert auf den Landschaftspark projiziert werden. Die Flächen seien im Bebauungsplanentwurf nachzuweisen. Gleiches gilt für den Bedarf an öffentlichen Kinderspielflächen (1 m² / Einwohner).

Abwägung:

Am Nachweis der wohnungsnahen Grünflächen im Landschaftspark wird auf Grund seiner unmittelbaren Nachbarschaft festgehalten. (vgl. II.4.6.).

Mit Beschluss vom 14. November 1997 wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XV-53 in die Geltungsbereiche XV-53a und XV-53b geteilt.

Am 30. Juni 1999 hat die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr beschlossen, die Geltungsbereichsgrenze nochmals zu ändern (ABl. Nr.40.vom 6. August 1999, S. 3032).

IV.2. Ersten öffentlichen Auslegung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs XV-53 b sind in der Zeit vom 25. Januar 2000 bis einschließlich 03. März 2000 von insgesamt sechs Behörden und Stellen sowie zwei Bürgerinnen und Bürgern Anregungen eingegangen.

Nachfolgend wird die Abwägung zu den vorgebrachten Stellungnahmen nur soweit wiedergegeben, wie diese für die aktuellen Festsetzungen noch von Belang ist.

Nicht mehr von Belang sind in diesem Zusammenhang insbesondere die Anregungen zu den Bereichen Infrastrukturversorgung und Straßenbau sowie die hiermit verbundenen

Auswirkungen, die u.a. Gegenstand der für den gesamten Entwicklungsbereich vorgenommenen Umsteuerung und Neukonzeption gewesen sind.

Anregung:

Die Aussagen zum festgesetzten Nutzungsmaß im Mischgebiet sind widersprüchlich. Im Bebauungsplan sind vier Vollgeschosse festgesetzt, während in der Begründung auf Seite 10 von fünf Vollgeschossen gesprochen wird. Im gleichen Absatz wird von einer Akzentuierung der städtebaulich exponierten Blockecke Eisenhutweg / Planstraße West 5 (jetzt Planstraße West 11) gesprochen, die drei Absätze weiter in Frage gestellt wird, weil davon ausgegangen wird, dass es auf Grund des um drei Meter tiefer liegenden Geländes zur gleichen Bauhöhe, wie in den übrigen Bereichen kommen wird.

Dem entgegen wird auf Seite 23 (alte Fassung) ausgeführt, dass es auf Grund der Troglage im Mischgebiet zu Aufschüttungen kommen wird.

Hier sollte eine Begrenzung der Bauhöhe im Meter über NN oder bestehender Geländeoberkante vorgenommen werden bzw. ein Verbot von Aufschüttungen ausgesprochen werden.

Abwägung:

Im Mischgebiet werden vier Vollgeschosse als Nutzungsmaß festgesetzt.

Das festgesetzte Nutzungsmaß (vier Vollgeschosse, GRZ 0,6, GFZ 1,6) soll wie in der Begründung dargelegt, eine Akzentuierung der städtebaulich exponierten Blockecke Eisenhutweg / Planstraße West 5 (jetzt West 11) ermöglichen.

Von einer Aufschüttung des Baugebietes wird ausgegangen. Die insofern missverständliche Formulierung in der Begründung wird entsprechend korrigiert.

Auf die Festsetzung einer exakten Obergrenze in Meter über NHN wird verzichtet, weil es hierauf auf Grund der solitären Lage der Straßenecke und dem damit verbundenen Fehlen von Höhenbezügen städtebaulich nicht ankommt.

Anregung:

Es sollten Schutzmaßnahmen für das an den Plangeltungsbereich grenzende Kleinsiedlungsgebiet bezüglich des Verkehrslärms getroffen werden.

Abwägung:

Die untersuchten Auswirkungen der Straßenbaumaßnahmen lassen insgesamt keine signifikante Erhöhung der Verkehrsimmissionen erwarten.

Ferner ist der Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umweltauswirkungen durch Verkehrsräusche durch die für den Bau oder wesentliche Änderungen von öffentlichen Straßen geltende 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) sichergestellt.

Die Notwendigkeit von Schutzmaßnahmen für die Baugrundstücke im Kleinsiedlungsgebiet wird im Rahmen der jeweiligen Bauantragsverfahren ermittelt.

Anregung:

Ich rege an, die Bäume an der Böschungskante des Eisenhutweges dauerhaft zu erhalten.

Abwägung:

Der Umbau des Eisenhutweges bedingt auch in Teilen eine Änderung der Böschung, so dass die Bäume hier nur teilweise erhalten werden können,

Auf die Bauflächen auf dem Kleingartengelände kann auf Grund ihrer städtebaulich exponierten Lage am Eisenhutweg / Ecke Planstraße West 5 und ihrer Größe nicht verzichtet werden.

Der Erhalt der Bäume tritt in der Abwägung deshalb zurück und wird durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Anregung:

Die Straße am Flugplatz sollte nicht überbaut werden, weil die historischen Bezüge des Umfeldes und die Pappelallee erhalten bleiben sollten.

Abwägung:

Hinsichtlich des Erhalts von prägenden Grobelementen der Verkehrsinfrastruktur wird zugunsten des auch für die plangebietsübergreifende Erschließung bedeutenderen Eisenhutweges abgewogen.

Die parallel hierzu verlaufende Straße am Flugplatz wird zum überwiegenden Teil in die Erschließungskonzeption eingebunden. Lediglich ein Teil ihres südlichen Abschnitts soll künftig als Bau- bzw. Sportfläche (Bebauungsplan XV-68b) genutzt werden. Der hier in der Grünfläche gelegene Teil der Straße am Flugplatz ist hingegen planungsrechtlich nicht überbaubar.

Die spätere Markierung der ehemaligen Straße am Flugplatz ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht ausgeschlossen.

Die Festsetzung einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche kommt nicht in Betracht, weil die städtebaulichen Gründe für ihre Bebauung in der Abwägung überwiegen.

Die Pappelallee ist auf Grund ihrer rückläufigen Vitalität planungsrechtlich nicht gesichert worden.

Anregung:

Es sollte über die Planung und den Bau autofreier Wohngebiete nachgedacht werden. In einem so großen Planungsgebiet wie dem ehemaligen Flugplatz Johannisthal hätte man es wenigstens versuchen können. Auf der Nordseite ist dies vielleicht noch möglich.

Abwägung:

Die Erschließung der Bauflächen wird soweit gesichert, wie dies auf der Ebene des Bebauungsplans (auf Basis aktuellen Erschließungs- und Parzellierungskonzeption) und auf Grund des Erschließungsgebotes in § 30 Absatz 1 BauGB erforderlich ist.

Gänzlich autofreie Wohngebiete sind nicht Gegenstand des Gesamtkonzeptes für den Entwicklungsbereich Johannisthal / Adlershof und deshalb auch nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-53b geplant.

Anregung:

Die ehemaligen Kleingärten sollten nicht überbaut werden, weil es bei einer so großen Fläche möglich sein muss, gewachsene bzw. gestaltete Natur zu erhalten.

Abwägung:

Auf die Bauflächen auf dem Kleingartengelände kann auf Grund ihrer städtebaulich exponierten Lage am Eisenhutweg / Straße am Flugplatz und ihrer Größe nicht verzichtet werden.

Der Erhalt dieser Flächen tritt in der Abwägung deshalb zurück und wird durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Anregung:

Der Erläuterungsbericht zur geplanten A 113 weist unter „Zwangspunkte“ auf Seite 68 aus, dass eine Straßenverbindung zwischen Eisenhutweg und Kanaluferbegleitstraße in gradliniger Fortführung der Parkrandstraße nördlich des Eisenhutweges hergestellt werden soll. Das wäre doch dann eine direkte Anbindung an die Autobahn?

Abwägung:

Der Plangeltungsbereich wird von der genannten Verbindung nicht tangiert. Diese befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-58a bzw. XV-52 (Hermann-Dorner-Allee).

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

Anregung:

Der prognostizierte Lärmpegel überschreitet die Richtwerte der DIN 18005 wesentlich und liegt damit auch über den heutigen Werten. Passive Lärmschutzmaßnahmen schützen nicht die Außenwohnbereiche, die für eine geplante Gartenstadt typisch sind.

Abwägung:

Im Ergebnis resultieren aus den Belastungen des Gesamtverkehrs im Jahr 2015 Belastungen, die sich am Eisenhutweg tagsüber auf 65 dB(A) und nachts auf 56 dB(A) belaufen werden. Im allgemeinen Wohngebiet reduzieren sich diese Belastungen auf ca. 40 bis 50 dB(A) tagsüber und nachts.

Nach der Bauordnung für Berlin sind die technischen Regeln zum Schallschutz (DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise; Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren) in Verbindung mit der Lärmschutzkarte für Berlin als Technische Baubestimmungen eingeführt worden (siehe auch ABl. Nr. 49 vom 10. Oktober 2002, S. 3985 ff). Damit werden diese Regelungen Bestandteil des bauaufsichtlichen Verfahrens, eine Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan ist deshalb nicht erforderlich.

Dennoch bestehen über die planungsrechtlich nicht vorgeschriebene Stellung der Baukörper Möglichkeiten, die Immissionsbelastung auch hier zu vermindern.

Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V.

Anregung:

Wir bezweifeln, dass in Nähe der geplanten Autobahn Wohngebiete überhaupt zu vermieten oder zu verkaufen sind, da auf Grund des Lärms gesunde Wohnverhältnisse nicht zu garantieren sind. Auch wenn gutachterliche Einschätzungen ergeben, dass Lärmgrenzwerte eingehalten werden ist zu prüfen, ob nicht doch Lärmwerte erreicht werden, die auf Dauer gesundheitliche Beeinträchtigungen bewirken, zumindest aber ein unangenehmes „Dauerrauschen“ mit sich bringen (bei häufigem Westwind sehr wahrscheinlich).

Abwägung:

Die zu erwartende Belastung durch Verkehrslärm ist geprüft worden. Danach können die gesunden Wohnverhältnisse gewahrt werden. Die Auswirkungen der A 113 sind ferner im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens hierzu dokumentiert und notwendige Lärmschutzmaßnahmen wurden ergriffen (Bau von Lärmschutzwänden).

Die Vermarktungsfähigkeit des geplanten Wohngebietes bestimmt sich nicht allein durch die zu erwartende Verkehrsbelastung durch die geplante Autobahn, mit der sich im Gegenzug die Verkehrsanbindung des Quartiers und des Entwicklungsbereichs insgesamt beträchtlich verbessert. Weiter positiv wirken die bestehenden und geplanten Infrastruktureinrichtungen und Erholungsflächen.

Dass sich diese Standortfaktoren positiv auf das Standortimage auswirken, unterstreicht die anhaltende Bautätigkeit im an den Plangeltungsbereich grenzenden Kleinsiedlungsgebiet.

Anregung:

Grundsätzlich wird bemängelt, dass bei der Planung des Entwicklungsgebietes auch wertvolle Flächen, die nach § 26a Berliner Naturschutzgesetz geschützt sind, bebaut werden sollen, um an anderer Stelle mit großem Aufwand neue „Biotope“ zu schaffen. Es wird nicht überzeugend dargelegt, welche überwiegenden Gründe des Allgemeinwohls die Zerstörung von § 26a-Biotopen notwendig machen, anstatt verstärkt Flächenrecycling zu betreiben oder bestehende Bebauung zu verdichten.

Abwägung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans müssen ca. vier Fünftel der gemäß § 26a Berliner Naturschutzgesetz geschützten Biotope für die planungsrechtliche Sicherung von öffentlichem Straßenland in Anspruch genommen werden. Die Sicherung dieser Erschließungsanlagen ist gemäß § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch unverzichtbare Voraussetzung für die Zulässigkeit von Vorhaben.

Die nicht im Plangeltungsbereich ausgleichbaren Eingriffe in geschützte Biotope können durch die Neuanlage und die Entwicklung von Magerrasen (artgleicher Ersatz) und ökologisch wertgleiche Maßnahmen zur Neuanlage von standortgerechten Baumgruppen und -reihen innerhalb des als Sammelausgleichsmaßnahme fungierenden Landschaftsparks (Geltungsbereiche der Bebauungspläne XV-68a und XV-68b) vollständig ersetzt werden.

Darüber hinaus werden hier die wertvollen ehemaligen Flugplatzflächen als zukünftiges Naturschutzgebiet erhalten und umfangreiche Grün-, Erholungs- und Sportflächen angelegt.

Mit diesen Maßnahmen ist im Rahmen der Abwägung auch den Belangen des Umwelt- und Naturschutzes Rechnung getragen worden.

Anregung:

Ausgehend von der Notwendigkeit des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 5 BauGB ist es geboten, die Freiflächen des Flugplatzes nicht zu überbauen. Weitere Versiegelungen sind aufgrund der Lage des Entwicklungsgebietes im Vorranggebiet Klimaschutz und in der Wasserschutzzone III des Wasserwerks Johannisthal zu vermeiden, bzw. auf ein Minimum zu reduzieren.

Abwägung:

Der überwiegende Teil der ehemaligen Flugplatzflächen wird Teil des künftigen Landschaftsparks.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-53b tangiert die schützenswerten Freiräume des ehemaligen Flugfeldes lediglich an seinem für die Erschließung des Wohngebietes benötigten nordöstlichen Rand.

Die hier in der Hauptsache lokalisierten Biotopflächen treten deshalb in der Abwägung hinter das Erschließungserfordernis zurück und werden an anderer Stelle im Landschaftspark ausgeglichen.

Anregung:

Im Bebauungsplangebiet befinden sich entlang der Böschungskante des Eisenhutweges 80 Bäume besonderer Qualität und an der Straße am Flugplatz befindet sich eine Pappelreihe mit 100 ca. 80 Jahre alten Bäumen. Als Minimierungsmaßnahme sollten diese Bäume unbedingt erhalten bleiben. Eine entsprechende textliche Festsetzung zum Erhalt dieser Bäume und der Pappelallee ist einzufügen. Die gegebene Begründung: „Auf die Sicherung der bestehenden Bäume im Bebauungsplan wird auf Grund ihres Zustandes und der hohen Bindungswirkung solcher Festsetzungen verzichtet“ ist nicht überzeugend. Falls die Bäume nicht zu erhalten sind,

müsste das gutachterlich belegt werden. Allein wegen der hohen Bindungswirkung ist es nicht zu akzeptieren, den Schutz der Bäume nicht festzulegen.

Abwägung:

Die Vitalität der Pappelallee ist vor allem auf Grund ihrer stadthistorischen Bedeutung gutachterlich geprüft worden. Danach ist die geschätzte Restlebenserwartung der Bäume mit 5-10 Jahren anzunehmen. Pflegemaßnahmen werden deshalb nicht empfohlen sondern dafür plädiert, die Mittel für standortgerechte Neupflanzungen zu verwenden.

Auf der Ebene des Bebauungsplans ist die Pappelallee deshalb planungsrechtlich nicht gesichert worden.

Auf den ehemaligen Kleingärten und entlang der nördlichen Böschung des Eisenhutweges befindet sich ein Bestand von ca. 80 Bäumen, der neben verschiedenen Obstbäumen aus Walnussbäumen, Birken, Eichen, Eschenahornbäumen, Fichten und Tannen besteht.

Diesen Bäumen kommt über ihren Schutzwert an sich, keine der Pappelallee vergleichbare Bedeutung zu. Auf ihre planungsrechtliche Sicherung ist deshalb verzichtet, und mit Ausgleichsmaßnahmen reagiert worden. Hierdurch ist der Erhalt der Bäume nicht ausgeschlossen, zumal durch die Anrechenbarkeit der bestehenden Bäume auf die vorzunehmenden Neupflanzungen ein zusätzlicher Anreiz für deren Erhalt geschaffen worden ist.

Am 22. Dezember 2004 hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung erneut beschlossen, den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans zu ändern (ABl. Nr. 3 vom 21.01.2005, S. 102).

IV.3. Zweite Trägerbeteiligung

Die zweite Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 15. April 2005 bis 16. Mai 2005 statt. Von den 31 beteiligten Behörden und Stellen haben elf eine Stellungnahme abgegeben.

Die im Rahmen ihrer Zuständigkeit vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange sind, soweit sie den Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-53b betreffen, vom Planungsgeber überwiegend berücksichtigt worden.

Nachfolgend wird die Abwägung zu den vorgebrachten Stellungnahmen wiedergegeben:

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Referat I B

Stellungnahme:

Die Flächennutzungsplan-Änderung "Segelflieger Damm / Agastraße" umfasse auch den Bereich des Bebauungsplans XV-53-b. Der Änderung wurde im Plenum des Abgeordnetenhauses am 17. April 2005 zugestimmt und sie wurde am 6.0 Mai 2005 im Amtsblatt bekannt gemacht. Damit ändert sich dann auch das FNP-Zitat und es ist nunmehr Wohnbaufläche W 3 dargestellt. Die geplanten Festsetzungen sind aus den Darstellungen des FNP entwickelbar.

Abwägung:

Die Begründung zum Bebauungsplan wird im Sinne der Anregung fortgeschrieben.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Referat I E

Stellungnahme:

Die Belange von Natur und Landschaft ständen einem „Ersatz“ der wegfallenden Parkrandstraße durch eine als Fuß- und Radweg benannte Erschließungsstrasse (u.a. befahrbar für Rettungsfahrzeuge) entgegen, da es sich hierbei zum Teil um die Überplanung festgesetzter Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan XV-68a handelt. Diese Erschließung sei außerhalb des als Sammelausgleichsmaßnahme festgesetzten Bebauungsplans XV-68a und des festgesetzten LSG zu regeln. Ein erneuter Eingriff in eine festgesetzte Ausgleichsmaßnahme sei unzulässig. Zudem seien vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (§ 1a Abs. 3 BauGB i.V. mit § 19 BNatSchG) zu unterlassen. In der eindeutigen Zuordnung des Fuß- und Radweges zum Baugebiet könne dieser, seiner Funktion entsprechend als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg dargestellt werden.

Abwägung:

Die Festsetzungen des Bebauungsplans haben keine Überplanung festgesetzter Ausgleichsmaßnahmen zur Folge. Die Möglichkeiten der Wegeführung für den Fuß- und Fahrradverkehr werden im Rahmen der Umsetzung mit den Anforderungen des Naturschutzes in Einklang gebracht.

Stellungnahme:

Die Feststellung, dass für den Bebauungsplan XV-53b „dieser Eingriff durch die benannten Maßnahmen im Zentralpark ausgeglichen“ ist (S. 21), sei derzeit nicht zutreffend. Aufgrund von Umplanungen seien bereits Defizite bei der Umsetzung geplanter Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan XV-68a entstanden. Daher sei der Ausgleich für Beeinträchtigungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-53b eindeutig nachzuweisen.

Abwägung:

Der Eingriffsbeurteilung liegt ein Gutachten vom Juli 2005 zu Grunde. Der Ausgleich von durch den Bebauungsplan XV-53b ermöglichten Eingriffen in Natur und Landschaft wird in diesem Gutachten eindeutig nachgewiesen.

Stellungnahme:

Die „Integration einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage an der Nahtstelle zum Landschaftspark“ (S. 20) könne keine naturschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme darstellen, da es sich lt. Begründungstext (S. 15) tatsächlich um eine partielle Versiegelung Flächen handele (Fuß- und Radweg).

Abwägung:

Festgesetzt wird öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage. Die Befestigung von Wegen, die diese Parkanlage erschließen ist mit den Erschließungserfordernissen in Einklang zu bringen. Möglich sind zum Beispiel auch wassergebundene Befestigungen.

Stellungnahme:

Die laut textlicher Festsetzung Nr. 13 beabsichtigte Einschränkung der Dachausbildung auf die Verwendung von roten, braunen, gelben, grauen und schwarzen Farbtönen, stelle keine Vermeidungsmaßnahme im naturschutzrechtlichen Sinn dar. Gleiches gelte für die Festsetzung bestimmter Materialien für die Abgrenzung von Grundstücken.

Abwägung:

Die textliche Festsetzung Nr.13 wird geändert und bezieht sich nunmehr ausschließlich auf die unmittelbar am Landschaftspark gelegenen allgemeinen Wohngebiete WA3, WA6 und WA7. Die Festsetzung von bestimmten Farbtönen für die Dachdeckung soll das Erscheinungsbild des Plangebietes zum öffentlichen Raum / Landschaftspark harmonisieren und in diesem Sinne vorwiegend positive Auswirkungen auf das Landschaftsbild haben.

Stellungnahme:

Entgegen den in der Begründung des Planentwurfs enthaltenen Aussagen handele es sich bei der östlich angrenzenden Fläche nicht um einen Landschaftspark oder um eine öffentliche Grünfläche, sondern um das mit Verordnung vom 04. September 2002 festgesetzte Natur- und Landschaftsschutzgebiet(NSG/LSG), Ehemaliges Flugfeld Johannisthal'. Der Entwurf des Plans stelle den Grenzverlauf des benachbarten Landschaftsschutzgebietsbereichs nicht dar. Die Darstellung des Geltungsbereichs des NSG/LSG sei nachrichtlich zu übernehmen.

Abwägung

Der Anregung wird teilweise gefolgt. Bei der östlich angrenzenden Fläche handelt es sich sowohl um eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Landschaftspark als auch um das mit Verordnung vom 04. September 2002 festgesetzte Natur- und Landschaftsschutzgebiet (NSG/LSG), Ehemaliges Flugfeld Johannisthal', wobei das Naturschutzgebiet nicht direkt an den Geltungsbereich des Bebauungsplans anschließt. Die Begründung zum Bebauungsplan wird im Sinne der Anregung fortgeschrieben. Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) wird nachrichtlich übernommen.

Stellungnahme:

Aufgrund der Biotopstruktur ist im Plangebiet mit zahlreichen besonders oder auch streng geschützten Arten zu rechnen. Die Begründung zum Bebauungsplan ginge nicht auf die Frage ein, ob Arten, die nach §10 Abs. 2 Nr. 10 und 11 BNatSchG besonders bzw. streng geschützt sind, oder deren Lebensstätten bei Umsetzung der Planung beeinträchtigt werden. Aussagen über das Vorkommen geschützter Arten würden nicht getroffen.

Abwägung:

Das Gutachten zur Eingriffsbeurteilung vom Juli 2005 sieht keine Beeinträchtigung besonderer Artenschutzbelange nach § 42 BNatSchG durch die Festsetzungen des Bebauungsplans.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abteilung VII

Stellungnahme:

Die bisherigen Abstimmungen gingen davon aus, dass entlang der öffentlichen Parkanlage eine mind. 4 m breite (asphaltierte) öffentliche Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer hergestellt bzw. sichergestellt werden solle. Die Fläche sei im Bebauungsplanentwurf zwar teilweise enthalten, die notwendige Ausweisung (Dienstbarkeit) fehle aber. Hier sei sowohl die Darstellung im Plan (nicht als Grün sondern als asphaltierter Fuß- und Radweg) als auch eine textliche Festsetzung erforderlich.

Abwägung:

Festgesetzt wird öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage. Die Befestigung von Wegen, die diese Parkanlage erschließen ist mit den Erschließungserfordernissen in Einklang zu bringen. Im Rahmen der Erstellung der Bauplanungsunterlage ist der Umfang als auch der Aufbau und die Gestaltung von Wegen zu klären (vgl. II.4.5 Öffentliche Grünflächen).

Stellungnahme:

Die Straße am Flugplatz müsse heute bereits Melli-Beese-Straße heißen.

Abwägung:

Der Anregung wird nicht gefolgt. Den Straßennamen „Melli-Beese-Straße“ hat eine andere Straße im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-53a bekommen.

Stellungnahme:

Die Darstellung der Straßenbegrenzungslinie in der Straße am Flugplatz in Richtung Eisenhutweg sei falsch.

Abwägung:

Der Anregung wird gefolgt. Die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie an der Grenze zum Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-58a wird im Sinne der Anregung redaktionell korrigiert.

Stellungnahme:

Die Darstellung der Straßenbegrenzungslinie in Bezug auf die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sollte überprüft werden.

Abwägung:

Die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie im Bezug auf die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist korrekt. Gegenüber anliegenden Nutzungen erhält die Bestimmungslinie der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung nicht den Farbstreifen der Straßenbegrenzungslinie; anliegende Straßenverkehrsflächen werden als solche gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung durch ihre Straßenbegrenzungslinien abgegrenzt (vgl. Handbuch verbindliche Bauleitplanung Berlin).

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abteilung VIII

Stellungnahme:

In der Begründung seien die Nummerierung der textlichen Festsetzungen und der argumentative Bezug teilweise nicht übereinstimmend.

Abwägung:

Die genannten Hinweise werden berücksichtigt und in die Begründung zum Bebauungsplanentwurf eingefügt.

Stellungnahme:

Bei der Niederschlagswasserversickerung seien der Flurabstand zum Grundwasser und die Altlastenfreiheit der Versickerungsflächen zu berücksichtigen. Darüber hinaus seien für abgeleitete Niederschlagswässer ggf. eine Vorreinigungsanlage notwendig.

Abwägung:

Die genannten Hinweise werden berücksichtigt und in die Begründung zum Bebauungsplanentwurf eingefügt.

Stellungnahme:

Durch die Lage des Plangebietes in der Wasserschutzzone III B sei eine Bebauung nur dann genehmigungsfähig, wenn das anfallende Schmutzwasser in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation abgeleitet wird.

Abwägung:

Der genannte Hinweis wird berücksichtigt und in die Begründung zum Bebauungsplanentwurf eingefügt.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abteilung VIII / IX

Stellungnahme:

Für den Bereich des Bebauungsplans südlich der Straße am Flugplatz bis zum Eisenhutweg lägen keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten vor.

Abwägung:

Der genannte Hinweis wird berücksichtigt und in die Begründung zum Bebauungsplanentwurf eingefügt.

Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Bauen und Stadtentwicklung

Stellungnahme:

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs sei falsch und stimme nicht mit den Abgrenzungen des angrenzenden Bebauungsplans XV-53a überein.

Abwägung:

Der Anregung wird gefolgt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird Richtung Nordwesten erweitert.

Stellungnahme:

Die FNP-Änderung "Segelflieger Damm / Agastraße" sei unerwähnt geblieben. Die geänderte Sachlage sei in die Begründung einzustellen. Die geplanten Festsetzungen seien aus den Darstellungen des FNP entwickelbar.

Abwägung:

In die Begründung zum Bebauungsplan werden die aktuelle Zitierweise und die geänderten Darstellungen des FNP übernommen.

Stellungnahme:

Durch die getroffenen Festsetzungen sei eine Akzentuierung der Ecksituation Eisenhutweg / Straße am Flugplatz im Mischgebiet nicht gesichert und die Überschreitung des nach BauNVO zulässigen Höchstmaßes nicht begründbar. Zur Sicherstellung sei die Ausweisung von Baulinien und Mindesthöhen erforderlich.

Abwägung:

Der Anregung wird teilweise gefolgt. Das Mischgebiet wird in zwei Mischgebiete aufgeteilt und die bauliche Dichte reduziert. Auf die Festsetzung von Baulinien wird verzichtet. Im südlichen Abschnitt (MI1) soll die Akzentuierung der Ecksituation ermöglicht werden. Hier werden drei bis vier Vollgeschosse, eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Das Mischgebiet MI2 stellt bezüglich der baulichen Dichte den Übergang zu dem allgemeinen Wohngebiet WA10 her. Es werden maximal zwei Vollgeschosse, eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,7 festgesetzt.

Stellungnahme:

Das allgemeine Wohngebiet mit der Bezeichnung WA10 sei nicht durch eine öffentliche Verkehrsfläche erschlossen.

Abwägung:

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Baugebiete WA10 und WA7 sind im Zusammenhang zu betrachten, da die Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen sich lediglich auf die zulässige GFZ bezieht. Die Baugebiete WA10 und WA7 sollen eine interne private Erschließung erhalten. Die hier erforderliche private innere Erschließung bzw. die Anbindung an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen, wird durch die Vorgaben der Parzellierungspläne und durch die vom Entwicklungsträger gesteuerte Vermarktung sichergestellt.

Stellungnahme:

Die Darstellung der Straßenbegrenzungslinie in der Straße am Flugplatz in Richtung Eisenhutweg sei falsch.

Abwägung:

Der Anregung wird gefolgt. Die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie an der Grenze zum Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-58a wird im Sinne der Anregung redaktionell korrigiert.

Stellungnahme:

Die textliche Festsetzung Nr.5 erklärt Stellplätze und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen als unzulässig. In der Begründung findet sich eine widersprüchliche Aussage.

Abwägung:

Der genannte Hinweis wird berücksichtigt. Stellplätze und Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Die Begründung zum Bebauungsplanentwurf entsprechend korrigiert.

Stellungnahme:

Die Planungsannahmen für die Bedarfsermittlung für die soziale Infrastruktur entsprächen nicht den aktuellen Richtwerten.

Abwägung:

Dem Hinweis wird gefolgt. Es wird die gültigen Berechnungsgrundlage der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung für die Ermittlung der Bedarfswerte zugrunde gelegt. Die Begründung zum Bebauungsplanentwurf entsprechend korrigiert.

Stellungnahme.

Die Anlage eines Erschließungsweges könne nur außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans XV-68a erfolgen, da ansonsten die geltende Rechtsverordnung LSG verletzt würde.

Abwägung:

Der Bebauungsplan XV-53b überplant keine Flächen des Landschaftsschutzgebietes.

Stellungnahme:

Die Begründung nehme Bezug auf eine im Bebauungsplan nicht vorhandene textliche Festsetzung Nr.16.

Abwägung:

Der genannte Hinweis wird berücksichtigt und die Begründung zum Bebauungsplanentwurf entsprechend korrigiert.

Stellungnahme:

Die Integration einer öffentlichen Parkanlage, mit dem Ziel diese Fläche voll zu versiegeln sei als Kompensationsmaßnahme für Natur und Landschaft nicht anrechenbar.

Abwägung:

Festgesetzt wird öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage. Die Befestigung von Wegen, die diese Parkanlage erschließen ist mit den Erschließungserfordernissen in Einklang zu bringen. Möglich sind zum Beispiel auch wassergebundene Befestigungen.

Stellungnahme:

Die Festsetzung von Farbtönen bei der Gestaltung der Dächer stelle keine Vermeidungsmaßnahme im naturschutzfachlichen Sinn dar.

Abwägung:

Die textliche Festsetzung Nr.13 wird geändert und bezieht sich nunmehr ausschließlich auf die unmittelbar am Landschaftspark gelegenen allgemeinen Wohngebiete WA3, WA6 und WA7. Die Festsetzung von bestimmten Farbtönen für die Dachdeckung soll das Erscheinungsbild des Plangebietes zum öffentlichen Raum/Landschaftspark harmonisieren und in diesem Sinne vorwiegend positive Auswirkungen auf das Landschaftsbild haben.

Stellungnahme:

Insgesamt stelle sich die Frage des Kompensationsbedarfes in konkreten Zahlen, um abschätzen zu können, ob dieser wirklich im Landschaftspark gedeckt werden könne.

Abwägung:

Der Eingriffsbeurteilung liegt ein Gutachten vom Juli 2005 zu Grunde. Der Ausgleich von durch den Bebauungsplan XV-53b ermöglichten Eingriffen in Natur und Landschaft wird in diesem Gutachten eindeutig nachgewiesen.

Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Jugend und Sport

Stellungnahme:

Durch Änderung des Schulgesetzes haben sich die Parameter für die Berechnung des Bedarfes an Plätzen in Kindertagesstätten verändert. Die aktuelle Berechnungsgrundlage sei in der Begründung zu aktualisieren. Der durch die Umsetzung der Planung entstehende Bedarf von ca. 18 Plätzen in Kindertagesstätten sei durch die Errichtung der Kindertagesstätte Melli-Beese-Straße / Ecke Walther-Huth-Straße gedeckt.

Abwägung:

Die genannten Hinweise werden berücksichtigt und in die Begründung zum Bebauungsplanentwurf eingefügt. Die Berechnungsgrundlage wird im Sinne des Hinweises aktualisiert.

Berliner Wasserbetriebe, Abteilung Netzbau

Stellungnahme:

Im Plangeltungsbereich befänden sich Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen, die im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung stünden. Es wird darauf hingewiesen, dass auf Grund der Auslastung der Kanäle für künftige Hausanschlussanträge mit einer starken Einschränkung der abzunehmenden Regenabflussmenge zu rechnen sei. Das auf den Anliegerstraßen und Wohngrundstücken anfallende Regenwasser sei dezentral zu versickern.

Abwägung:

Die genannten Hinweise werden berücksichtigt und in die Begründung zum Bebauungsplanentwurf eingefügt.

BEWAG Grundstücksplanung

Stellungnahme:

Im Plangeltungsbereich befänden sich Bewag-Kabelanlagen. Im Bereich des Eisenhutweges seien geringe Umverlegungsarbeiten erforderlich. Die Bewag-Richtlinien zum Schutz der Bewag-Kabelanlagen seien zu beachten.

Abwägung:

Die genannten Hinweise werden berücksichtigt und in die Begründung zum Bebauungsplanentwurf eingefügt.

Blockheizkraftwerk Träger- und Betreibergesellschaft (BTB)

Stellungnahme:

In der Begründung sei eine Formulierung im Abschnitt 1.2.6 Technische Infrastruktur zu korrigieren: Die Versorgung erfolgt über unterirdisch verlegte Heißwasserleitungen mit mehreren Wärmeübergabestationen an der Wedegornstraße.

Abwägung:

Der genannte Hinweis wird berücksichtigt und in die Begründung zum Bebauungsplanentwurf eingefügt.

Industrie- und Handelskammer zu Berlin, Bereich Infrastruktur und Stadtentwicklung

Stellungnahme:

Die textliche Festsetzung Nr. 13 zur Regelung der Gestaltung von Dachflächen sei zu weitreichend und stehe dem Prinzip der planerischen Zurückhaltung entgegen. Aus Sicht der IHK können blaue oder glasierte Dachziegel ausgeschlossen werden, der Ausschluss weiterer Farbtöne sei nicht begründbar.

Abwägung:

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Die textliche Festsetzung Nr.13 wird geändert und bezieht sich nunmehr ausschließlich auf die unmittelbar am Landschaftspark gelegenen allgemeinen Wohngebiete WA3, WA6 und WA7. Die Festsetzung von bestimmten Farbtönen für die Dachdeckung soll das Erscheinungsbild des Plangebietes zum öffentlichen Raum harmonisieren und in diesem Sinne vorwiegend positive Auswirkungen auf das Landschaftsbild haben.

Die Festsetzung lässt ausreichend Spielraum für die Gestaltung der Dachflächen und stellt keine zusätzliche Belastung der künftigen Bauherren dar.

IV.4. Zweite öffentlichen Auslegung

Im Rahmen der zweiten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs XV-53 b sind in der Zeit vom 02. August 2005 bis einschließlich 02. September 2005 von insgesamt sechs Behörden und Stellen Anregungen eingegangen.

Nachfolgend wird die Abwägung zu den vorgebrachten Stellungnahmen wiedergegeben.

Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abteilung Bauen und Stadtentwicklung

Anregung:

Die Abgrenzung des Geltungsbereich sei falsch und stimme nicht mit den Abgrenzungen des angrenzenden Bebauungsplans XV-53a überein.

Abwägung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-53b wurde geändert, da künftige Baugrundstücke im Geltungsbereich von zwei Bebauungsplänen (XV-53a und b) lagen. Deshalb wurde eine kleine Teilfläche des Bebauungsplans XV-53a erneut überplant. Die erforderliche Geltungsbereichsänderung der beiden Bebauungspläne befindet sich derzeit im Mitzeichnungsverfahren.

Anregung:

Durch die getroffenen Festsetzungen sei eine Akzentuierung der Ecksituation Eisenhutweg / Straße am Flugplatz im Mischgebiet nicht gesichert. Zur Sicherstellung sei die Ausweisung von Baulinien erforderlich.

Abwägung:

Im südlichen Abschnitt (MI1) soll lediglich die Akzentuierung der Ecksituation ermöglicht werden. Auf die Festsetzung von Baulinien wurde bewusst verzichtet, da die Bebauung direkt am Kreisverkehr in den anderen angrenzenden Bebauungsplänen auch nicht gesichert wird.

Anregung:

Das allgemeine Wohngebiet mit der Bezeichnung WA10 sei nicht durch eine öffentliche Verkehrsfläche erschlossen.

Abwägung:

Die Baugebiete WA10 und WA7 sind derzeit Teil eines großen Grundstücks und damit im Zusammenhang zu betrachten, da sich die Knotenlinie lediglich auf die zulässige GFZ, nicht aber auf künftige Grundstücksgrenzen bezieht. Die Baugebiete WA10 und WA7 sollen eine interne private Erschließung erhalten. Die hier erforderliche private innere Erschließung bzw. die Anbindung an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen wird durch die Vorgaben der Parzellierungspläne und durch die vom Entwicklungsträger gesteuerte Vermarktung sichergestellt. Darüber hinaus muss im Rahmen der Neubildung von Grundstücken (Teilung) die Erschließung gesichert sein.

Anregung:

Für die erfolgten Änderungen im Bereich des Straßenbegleitgrüns (gemeint sind der Austausch der Lage des Fuß- und Radweges mit der Erschließungsstraße) fände sich keine Begründung.

Abwägung:

Die Änderungen im Bereich des Straßenbegleitgrüns wurden erforderlich, um die Fuß- und Radwegverbindung geradlinig an die geplanten Wege im Landschaftspark heranzuführen. Hierzu wurde lediglich die Lage des Fuß- und Radweges mit der Erschließungsstraße getauscht, die Flächenbilanz blieb hierdurch unverändert.

Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz (BLN)

Anregung:

Grundsätzlich wird bemängelt, dass bei der Planung des Entwicklungsgebietes auch wertvolle Flächen, die nach § 26a (Berliner Naturschutzgesetz, d. Verf.) geschützt sind, bebaut werden sollen, um an anderer Stelle mit großem Aufwand neue „Biotope“ zu schaffen. Es wird nicht überzeugend dargelegt, welche überwiegenden Gründe des Allgemeinwohls die Zerstörung von § 26a-Biotopen notwendig machen, anstatt verstärkt Flächenrecycling zu betreiben oder bestehende Bebauung zu verdichten.

Abwägung:

Bei den geplanten Festsetzungen von Baugebieten und öffentlichen Grünflächen im Entwicklungsbereich galt es einen Kompromiss zwischen der städtebaulichen Entwicklung und dem Erhalt vorhandener Biotope zu finden. Dieser spiegelt sich auch in dem vorliegenden Bebauungsplan wider. Entsprechend dem mit allen Beteiligten abgestimmten städtebaulichen Konzept soll hier in Ergänzung des Einfamilienhausgebietes zwischen Eisenhutweg und Straße am Flugplatz ein Wohngebiet entwickelt werden, um diesen Bereich seiner besonderen stadtstrukturellen Lagegunst am Landschaftspark zuzuführen. Mit der durch den Bebauungsplan vorbereiteten städtebaulichen Neuordnung definiert sich der Bereich vollkommen neu. Er ist nicht mehr Bestandteil des durch landschaftliche Weite und Offenheit geprägten Teilraumes des ehemaligen Flugfeldes, sondern Teil eines neuen Stadtraumes.

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

Für die ausgleichsrelevanten Maßnahmen innerhalb des Landschaftsparks liegen seit 1998 geprüfte Bauplanungsunterlagen vor.

Anregung:

Die Festsetzung des zentralen Platzes als Straßenbegleitgrün berge die Gefahr der Vollversiegelung.

SenStadtUm

Abwägung:

Der zentrale Platz soll als Grünfläche angelegt werden und wird deshalb auch als öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Abs.1 Nr.15 festgesetzt. Die Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün regelt letztendlich lediglich die Trägerschaft für den Erhalt und die Pflege der Fläche.

Anregung:

Markante Baumreihen und Baumgruppen entlang des Eisenhutwege und der Straße am Flugplatz sollten planerisch festgesetzt werden.

Abwägung:

Die Vitalität der Pappelallee ist vor allem auf Grund ihrer stadthistorischen Bedeutung gutachterlich geprüft worden. Danach war die geschätzte Restlebenserwartung der Bäume mit 5-10 Jahren anzunehmen. Pflegemaßnahmen wurden deshalb nicht empfohlen sondern dafür plädiert, die Mittel für standortgerechte Neupflanzungen zu verwenden. Aufgrund der unzureichenden Vitalität musste eine größere Anzahl Bäume bereits gefällt werden.

Auf der Ebene des Bebauungsplans ist die Pappelallee deshalb planungsrechtlich nicht gesichert worden.

Auf den ehemaligen Kleingärten und entlang der nördlichen Böschung des Eisenhutweges befindet sich ein Bestand von ca. 80 Bäumen, der neben verschiedenen Obstbäumen aus Walnussbäumen, Birken, Eichen, Eschenahornbäumen, Fichten und Tannen besteht.

Diesen Bäumen kommt über ihren Schutzwert an sich, keine der Pappelallee vergleichbare Bedeutung zu. Auf ihre planungsrechtliche Sicherung ist deshalb verzichtet und mit Ausgleichsmaßnahmen reagiert worden. Hierdurch ist der Erhalt der Bäume nicht ausgeschlossen, zumal durch die Anrechenbarkeit der bestehenden Bäume auf die vorzunehmenden Neupflanzungen (textliche Festsetzungen Nr. 7 und 8) ein zusätzlicher Anreiz für deren Erhalt geschaffen worden ist.

Anregung:

Der Bebauungsplan erwirke eine erhebliche Neuversiegelung, die durch entsprechende Ersatzmaßnahmen ausgeglichen werden muss. Die ökologischen Festsetzungen im Gebiet seien nicht ausreichend.

Abwägung:

Es wurden diverse ökologische Festsetzungen getroffen (textliche Festsetzungen Nr.7- Nr.11) um den Eingriff zu minimieren. Der Eingriffsbeurteilung liegt ein Gutachten vom Juli 2005 zu Grunde. Der Ausgleich von durch den Bebauungsplan XV-53b ermöglichten Eingriffen in Natur und Landschaft wird in diesem Gutachten eindeutig nachgewiesen.

Anregung:

Die Einschätzungen zum Vorkommen besonders geschützter Arten (nach § 42 Abs.1 und 2 BNatSchG) bezögen sich auf keine qualifizierte Erhebung und ließen deshalb keine Schlussfolgerungen hinsichtlich besonderer Artenschutzbelange zu.

Darüber hinaus müsse das Vorkommen geschützter Arten auf den „Schäferwiesen“ in die vorliegende Bilanzierung integriert werden.

Abwägung:

Die Einschätzungen zum Vorkommen besonders geschützter Arten (nach § 42 Abs.1 und 2 BNatSchG) sind dem Gutachten vom Juli 2005 entnommen, welches die durch den Bebauungsplan XV-53b ermöglichten Eingriffen in Natur und Landschaft zum Gegenstand hat. Dieses wurde von einem anerkannten Gutachterbüro erstellt, die Qualität der Erhebungen zum Artenschutz ist hier nicht in Frage zu stellen.

Die „Schäferwiesen“ liegen im Wesentlichen nicht im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans. In der Bilanzierung wurden nur im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegene Flächen berücksichtigt. Darüber hinaus sollen die Schäferwiesen auf Grundlage eines anderen Bebauungsplanverfahrens bebaut werden, in dessen Zusammenhang eine entsprechende Bilanzierung erfolgte.

Anregung:

Es werden Bedenken geäußert, die Sammelausgleichmaßnahmen im Landschaftspark seien für die zahlreichen Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-53b – wie auch im gesamten Gebiet (Entwicklungsgebiet) nicht angemessen.

Abwägung:

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. Die geschützten Biotope werden durch art- und wertgleichen Ersatz innerhalb des Landschaftsparks vollständig ersetzt und gesichert. Dieses Verfahren wurde mit den zuständigen Senatsverwaltungen und dem Naturschutzamt Treptow-Köpenick abgestimmt und seine Umsetzung beschlossen, bzw. schon durchgeführt. Für die ausgleichsrelevanten Maßnahmen innerhalb des Landschaftsparks liegen seit 1998 geprüfte Bauplanungsunterlagen vor. Inzwischen sind die Ausgleichsmaßnahmen weitgehend realisiert, ohne dass die Biotope bereits vernichtet wurden.

Bürgerinitiative Stadtring-Süd Interessengemeinschaft Teltowkanal (BISS / IGT)

Anregung:

Der Anteil der so genannten Bauträgergrundstücke sei zu hoch und berge die Gefahr, dass diese Grundstücke nicht am Markt zu platzieren werden.

Abwägung:

Im Bebauungsplan werden Grundstücksgrenzen weder vorgeschlagen noch festgesetzt. Dem Zuschnitt der Baugebiete liegt ein Parzellierungsplan zugrunde, der die aktuelle Marktsituation berücksichtigt. Die so genannten Bauträgergrundstücke sind ebenso für Baugruppen wie auch für kommerzielle Bauträger, vorgesehen. Eine Änderung ist jederzeit möglich ohne dass der Bebauungsplan geändert werden muss.

Anregung:

Die Einteilung des Straßenraumes des Eisenhutweges sei aus den Unterlagen nicht ersichtlich.

Abwägung:

Die Einteilung des Straßenraumes ist nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans um den Träger der Straßenlast nicht unnötig zu binden. Die Darstellungen in der Plangrundlage entsprechen ausschließlich der Bestandssituation. Vorgesehen ist für den Eisenhutweg eine symmetrische Aufteilung mit je einer Richtungsfahrbahn mit 4,5 m, je einem Grünstreifen mit 2,75 m, je einem Radweg mit 1,6 m und je einem Fußweg mit einer Breite von 2,9 m.

SenStadtUm

Anregung:

Die Eingriffe in den Naturhaushalt werden als zu hoch erachtet und sollten deshalb vermieden werden, die verbleibenden Eingriffe sollten außerhalb des Bebauungsplanverfahrens gesichert werden.

Abwägung:

Durch die textlichen Festsetzungen Nr.7 – Nr.11 soll eine Minimierung und eine Kompensation der möglichen Eingriffe erreicht werden. Der Eingriffsbeurteilung liegt ein Gutachten vom Juli 2005 zu Grunde. Der Ausgleich von durch den Bebauungsplan XV-53b ermöglichten Eingriffen in Natur und Landschaft wird in diesem Gutachten eindeutig nachgewiesen.

Anregung:

Mit der Aufstellung und Genehmigung der BPU sollten die Kosten für die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen für die durch die Straßenplanung verursachten Eingriffe in den Wirtschaftsplan des Entwicklungsträgers eingestellt werden, die Nachweisbarkeit des Wirtschaftsplans sei nicht gegeben.

Abwägung:

Die Finanzierung aller Maßnahmen im Entwicklungsbereich ist zwischen dem Land Berlin und dem Entwicklungsträger abgestimmt und durch das Treuhandvermögen des Landes gesichert.

Anregung:

Der mit den Grundstückskaufverträgen wirksam werdende Gestaltungskanon sei nicht akzeptabel, da es keine Möglichkeiten der Nachprüfung gibt.

Abwägung:

Mit der Unterzeichnung von Grundstückskaufverträgen wird auch für die jeweiligen Grundstückserwerber ein Gestaltungskanon verbindlich, der über die Festsetzungen im Bebauungsplanverfahren hinausgehende Festlegungen zur einheitlichen Gestaltung der Grundstücke zum öffentlichen Raum vorschreibt.

Anregung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans läge im Vorranggebiet Klimaschutz und in der Wasserschutzzone III. Deshalb seien Versiegelungen zu vermeiden und nicht nur zu minimieren.

Abwägung:

Soweit es die übergeordneten Planungsziele erlauben, werden Versiegelungen weitestgehend vermieden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind mit dem Vorranggebiet Klimaschutz und der Wasserschutzzone III vereinbar.

Anregung:

Die in der Begründung abfällige Bezeichnung der Schäferwiesen als Hundeauslauffläche würde der ökologischen Qualität der Flächen nicht gerecht.

Abwägung:

Die außerhalb des Plangeltungsbereichs gelegenen Schäferwiesen werden in der Beschreibung des Umfeldes des Geltungsbereiches lediglich bezüglich ihrer aktuellen Nutzung durch die Bewohner beschrieben, es werden keinerlei Aussagen zur ökologischen Qualität der Fläche getroffen. Die Begründung wird um entsprechende Hinweise noch ergänzt.

Anregung:

Es werden Bedenken geäußert, die Sammelausgleichmaßnahmen im Landschaftspark seien für die zahlreichen Eingriffe, insbesondere durch Straßenverkehrsflächen, im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-53b – wie auch im gesamten Entwicklungsgebiet nicht ausreichend und es sei eine Überinanspruchnahme des Landschaftsparks zu erwarten.

Abwägung:

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. Die geschützten Biotope werden durch art- und wertgleichen Ersatz innerhalb des Landschaftsparks vollständig ersetzt und gesichert. Dieses Verfahren wurde mit den zuständigen Senatsverwaltungen und dem Naturschutzamt Treptow-Köpenick abgestimmt und seine Umsetzung beschlossen, bzw. schon durchgeführt. Für die ausgleichsrelevanten Maßnahmen innerhalb des Landschaftsparks liegen seit 1998 geprüfte Bauplanungsunterlagen vor.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abteilung VIII

Anregung:

Bei der Niederschlagswasserversickerung seien der Flurabstand zum Grundwasser und die Altlastenfreiheit der Versickerungsflächen zu berücksichtigen.

Es wird auf die Notwendigkeit weiterer Erkundungsmaßnahmen auf den Altlastenverdachtsflächen mit den Nummern 6100 und 7549 hingewiesen.

Sollten die Voraussetzungen für eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht gegeben sein, so sei eine veränderte Entwässerungskonzeption zu erarbeiten.

Abwägung:

Die Erkundung und Beräumung der Altlasten ist durch eine Vereinbarung zwischen dem Eigentümer und dem Land Berlin geregelt.

Sireo Real Estate Asset Management

Anregung:

Es wird vorsorglich des Nichtzustandekommens des anvisierten Grundstückskaufvertrags Widerspruch gegen die Festsetzungen zum Art und Maß der baulichen Nutzung erhoben.

Abwägung:

Die Festsetzungen des Bebauungsplans zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden. Dieser sieht eine Wohnbaufläche Typ W3 (GFZ bis 0,8) vor. Die Festsetzungen sind für den Standort angemessen und bedürfen keiner Änderungen.

Vattenfall Europe Transmission GmbH

Anregung.

Durch den Leitungsbetrieb der 220-KV-Freileitung Marzahn-Thyrow-Wuhlheide 291/302 können sich Lärmimmissionen ergeben, ein Mindestabstand geplanter Wohngebiete von 100 m wird empfohlen.

Abwägung:

Der Abstand der geplanten Wohngebiete beträgt mehr als 150 m. Im Übrigen wird die 220-KV-Freileitung Marzahn-Thyrow-Wuhlheide 291/302 im Umfeld des Geltungsbereichs im Frühjahr 2006 als unterirdische Leitung durch Vattenfall Europe neu gebaut.

Am 11. Oktober 2005 hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung die Erweiterung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans XV-53b um 3500 m² zu Lasten des Bebauungsplans XV-53a beschlossen (Abl. Nr. 54 vom 28. Oktober 2005, S. 4098).

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-53b 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.

Beschluss des Abgeordnetenhauses

Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat dem Bebauungsplan XV-53b am 9. März 2006 zugestimmt.

ANHANG:

Pflanzliste zum Bebauungsplan XV-53b:

1) Bäume, großkronig

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

2) Bäume, kleinkronig

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

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 tormentosa	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

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
Artemisia campestris	Feldbeifuß
Cerastium filziges	Hornkraut
Dianthus arenaria	Sandnelke
Dianthus carthusiana	Karthäuser Nelke
Dianthus deltoides	Heide-Nelke
Echium vulgare	Natternkopf
Erodium cicutarium	gemeiner Reiherschnabel
Erophila verna	Hungerblümchen
Helichrysum arenarium	Sandstrohlume
Jasione montana	Bergsandglöckchen
Pehorhagia prolifera	Nelkenköpfchen
Potentilla in Sorten	Fingerkraut
Rumex acetosella	Kleiner Sauerampfer
Sedum in Sorten	Mauerpfeffer u.a.
Veronica prostata	liegender Ehrenpreis

Kräuter

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

Gräser

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

8) Bepflanzung von Versickerungsflächen

Wenn eine rasche und vollständige Funktionsfähigkeit der Bepflanzung für die Versickerungsflächen gewährleistet werden soll, wird die Verwendung von Fertigrasen (z.B. Landschaftsrasen F3) empfohlen.

Ansonsten wird die Verwendung folgender Arten, ggf. als Fertigmischung, empfohlen:

Arten für Sickerrasen

Festuca ovina duriuscula

Festuca rubra rubra

Festuca rubra communata

Lolium perenne

Poa compressa

Agrostis capillaris

Poa nemoralis

Poa pratensis

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 23. 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-53b im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Johannisthal

Vom 23. 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-53b vom 1. August 2005 mit Deckblatt vom 4. Oktober 2005 für eine Teilfläche des städtebaulichen Entwicklungsbereichs Berlin-Johannisthal/Adlershof zwischen Straße am Flugplatz, Landschaftsschutzgebiet „ehemaliges Flugfeld Johannisthal“ und Eisenhutweg sowie Abschnitte der Straße am Flugplatz mit ihrer Verlängerung und Verbreiterung sowie des Eisenhutweges mit seiner Verbreiterung im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Johannisthal, wird festgesetzt.

§ 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.