

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

zum Bebauungsplan

XV-54c

für eine Teilfläche des städtebaulichen Entwicklungsbereichs Berlin-Johannisthal/Adlershof zwischen dem Groß-Berliner Damm, der Landfliegerstraße und dem Eisenbahngelände sowie für die Landfliegerstraße im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Johannisthal

Endfassung zur Festsetzung (*Rechtsverordnung*) am 30. Juni 2006

Anlage:

Rechtsverordnung veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt Berlin Nr. 27 vom 15.07.2006, S. 790

Inhaltsübersicht

I. Planungsgegenstand

- I.1. Veranlassung und Erforderlichkeit
- I.2. Plangebiet - Lage
- I.3. Eigentumsverhältnisse
- I.4. Nutzung und Bebauung
- I.5. Erschließung
- I.6. Technische Infrastruktur
- I.7. Planerische Ausgangssituation
- I.8. Altlasten

II. Planinhalt

- II.1. Intension des Plans
- II.2. Wesentlicher Planinhalt
- II.3. Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen
 - II.3.1. Gewerbegebiete
 - II.3.2. Anrechnung von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen auf die GFZ
 - II.3.3. Grundfläche für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche
 - II.3.4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
 - II.3.5. Bauweise
 - II.3.6. Einfriedungen
 - II.3.7. Dachform
 - II.3.8. Straßenverkehrsflächen
 - II.3.9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
 - II.4.10. Immissionsschutz
 - II.3.11. Grünfestsetzungen

III. Auswirkung des Bebauungsplans

- III.1. Allgemeines
- III.2. Auswirkungen auf die derzeitigen Nutzungen
- III.3. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung
- III.4. Eingriff in Natur und Landschaft
- III.5. Sonstige Auswirkungen

IV. Verfahren

Rechtsgrundlagen

I. Planungsgegenstand

I.1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Veranlassung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans XV-54c ist die Notwendigkeit einer Planung, die eine geordnete städtebauliche Entwicklung für diesen Teil des Entwicklungsbereiches ermöglicht.

Als Teilfläche des historisch gewachsenen Gewerbestandortes beiderseits des Groß-Berliner Damms unterliegt das Bebauungsplangebiet einem anhaltenden, einschneidenden Nutzungsstrukturwandel. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans XV-54c soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung von Gewerbegebieten und die Erschließung dieser Flächen durch die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und Straßenverkehrsflächen gesichert werden, sofern diese nicht bereits durch angrenzende Straßenverkehrsflächen (Groß-Berliner Damm) erschlossen sind.

Erforderlichkeit

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

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

Gemäß § 166 BauGB müssen für einen städtebaulichen Entwicklungsbereich Bebauungspläne aufgestellt werden. Das ca. 8,4 ha große Plangebiet des Bebauungsplanentwurfs XV-54c liegt innerhalb des 420 ha großen Entwicklungsbereichs und seiner zwei Anpassungsgebiete.

Der Senat von Berlin hat am 1. Juli 2003 den Bericht zum Stand der Umsteuerung der städtebaulichen Entwicklungsbereiche zustimmend zur Kenntnis genommen. Die Umsteuerung konzentriert sich u.a. auf die Themen: vorfristige Reduzierung der Entwicklungsbereiche bzw. der Anpassungsgebiete, Überprüfung der Entwicklungsziele und Überarbeitung der Rahmenplanungen sowie Änderungen der stadtplanerischen Vorgaben (Kosten- und Bedarfsrichtwerte). Vor diesem Hintergrund sind auch die Entwicklungs- und Nutzungsziele der Entwicklungsmaßnahme Berlin-Johannisthal/Adlershof überprüft und fortgeschrieben worden. An der Weiterentwicklung des Wissenschaftsstandortes in seinen Kernbereichen soll festgehalten werden, der Entwicklungsbereich soll jedoch unter Berücksichtigung der Marktentwicklung verkleinert werden. Die Entwicklungsmaßnahme soll beschleunigt durchgeführt werden und zu einem vorzeitigen Abschluss gebracht werden. Das Plangebiet ist von der Umsteuerung der Durchführung der Entwicklungsbereiche insoweit betroffen, als bestimmte Grundstücke vor der Aufhebung der Entwicklungssatzung gemäß § 162 BauGB aus der Entwicklungsmaßnahme Berlin-Johannisthal/Adlershof als Teilgebiet gemäß § 163 BauGB entlassen werden könnten.

I.2 Plangebiet – Lage

Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche des städtebaulichen Entwicklungsbereiches "Berlin-Johannisthal/Adlershof" südöstlich der Landfliegerstraße zwischen Groß-Berliner Damm und Eisenbahngelände sowie für die Landfliegerstraße im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Johannisthal.

I.3 Eigentumsverhältnisse

Ein Großteil der Flächen des Baugebietes befindet sich im Privateigentum.

Die Landfliegerstraße und deren Fortführung bis zum Bahngelände und ein schmaler Grundstücksstreifen entlang des Groß-Berliner Damms befinden sich im Eigentum des Landes Berlin.

Ein ca. 9,0 m breiter Geländestreifen, der entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft (entlang des Bahngeländes), eine Teilfläche des GE 7 und die Fläche D steht im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland (Bundeseisenbahnvermögen).

I.4 Nutzung und Bebauung

In dem Bereich des historisch gewachsenen Gewerbestandortes beiderseits des Groß-Berliner Damms ist die heutige Nutzungsstruktur durch heterogene Betriebsarten und Betriebsgrößen gekennzeichnet. Mit dem Übergang von der staatlich gelenkten Planwirtschaft der ehemaligen DDR in die freie Marktwirtschaft hat ein radikaler wirtschaftlicher Wandel eingesetzt, der zu einer anhaltenden Neustrukturierung der gewerblich genutzten Flächen führte, und weiter anhält.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befand sich das Gelände der ehemaligen DEFA Kopierwerke. Hier ist die städtebauliche Neuordnung zu großen Teilen schon vollzogen. Der Bereich entwickelte sich zu einem Produktions-, Schulungs- und Verwaltungsstandort.

Ein vier- und sechsgeschossiger Büro- und Verwaltungsbau (Gewerbegebiet GE 5) am Groß-Berliner Damm mit mehreren dahinter liegenden Hallengebäuden (Gewerbegebiet GE 5) sowie ein kleinerer zweigeschossiger Bau am nördlichen Ende der Landfliegerstraße (Gewerbegebiet GE 1) sind neu errichtet worden. Verschiedene Betriebe wie eine Buchbinderei, eine Druckerei, Reinigungsfirmen und andere Dienstleistungsunternehmen konnten angesiedelt werden. An der Landfliegerstraße befindet sich zudem ein ehemals für eine Kindertagesstätte genutztes, mittlerweile abgeräumtes Grundstück (Gewerbegebiet GE 1). In Abstimmung mit dem Bezirksamt Treptow-Köpenick wurde dieser Standort aufgegeben, so dass die Grundstücksfläche in das angrenzende Gewerbegebiet integriert werden kann.

Südöstlich der privaten Louis-Blériot-Straße werden Gebäude zum Teil von Unternehmen der Branchen Automatisierungstechnik sowie Licht- und Kinotechnik genutzt. Beide Nutzungsarten sollen sich am Standort langfristig entwickeln können.

Außerdem befindet sich im angrenzenden Bereich der Bahntrasse ein Neubau der TÜV Akademie Berlin Brandenburg (Gewerbegebiet GE 6).

I.5 Erschließung

Die öffentliche Erschließung des Gebietes erfolgt über den Groß-Berliner Damm, sowie über die im Geltungsbereich liegende Landfliegerstraße. Der inneren Erschließung dienen bisher die Louis-Blériot-Straße und die Sportfliegerstraße, beides Privatstraßen.

Auf der Grundlage der abgestimmten Planung ist der Groß-Berliner Damm im Bereich von der Rudower Chaussee bis zur Wilhelm-Hoff Straße bzw. Hermann-Dorner-Allee mit einem Querschnitt von 22 m bzw. 38 m ausgebaut worden. Derzeit erfolgt der Ausbau im Bereich des Knotenpunkts Segelfliegerdamm. Für den Ausbau des Groß-Berliner Damms wurde das Bebauungsplanverfahren XV-54ab eingeleitet. Der Bebauungsplan XV 54ab hat bereits am 12. Dezember 2002 die Zustimmung des Abgeordnetenhauses erhalten und befindet sich derzeit in der Festsetzung. Die westliche Begrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XV-54c ist der Planung des Groß-Berliner Damms angepasst (vergleiche Hinweis Nr. 2).

Das Bebauungsplangebiet ist durch die Buslinie 166, die über den Groß-Berliner Damm verläuft an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Die Endhaltepunkte liegen am S-Bahnhof Treptower Park, bzw. im südlichen Bereich des Groß-Berliner Damms.

I.6 Technische Infrastruktur

In der Frage der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur sind für die gegenwärtigen Nutzungen des Gebietes keine Engpässe zu erkennen. Vielmehr bieten die meisten der Ver- und Entsorgungsnetze noch Kapazitätsreserven in ihren Hauptleitungen.

Frischwasser

Das Bebauungsplangebiet wird durch mehrere Anbindungen an das teilweise ausgebaute bzw. noch auszubauende und zu erneuernde Hauptnetz der Berliner Wasserbetriebe mit Trinkwasser versorgt.

Entwässerung

Die Entwässerung im Plangebiet erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird in Richtung Segelfliegerdamm und Landfliegerstraße entwässert. Vorfluter ist der vorhandene Schmutzwasserkanal in der westlich vom Segelfliegerdamm liegenden Köpenicker Straße. Der Kanal verläuft mit Querung der Winckelmannstraße zum vorhandenen Abwasserpumpwerk Johannisthal an der Vereinsstraße. Von dort aus wird das Schmutzwasser zur Großkläranlage Waßmannsdorf gepumpt.

Das Grundprinzip des Trennsystems wird beibehalten. Das Regenwasser wird durch den Vorfluter in der Landfliegerstraße weiterführend über das Adlergestell in die Spree eingeleitet. Neben der Erneuerung und dem Ausbau des Kanalnetzes ist ein Regenwasserrückhaltebecken im Bereich Segelfliegerdamm Ecke Groß-Berliner Damm geplant.

Versickerung

Da sich das Plangebiet in der Wasserschutzzone III A befindet, ist das Einleiten von Abwasser in den Untergrund mit Ausnahme der Verregnung oder oberflächigen Versickerung von Niederschlagswasser über eine belebte Bodenschicht verboten.

Stellplatzflächen müssen wegen ihrer Schadstoffbelastung weiter über das Trennsystem entwässert werden. In den meisten Straßen sind Regenwasserkanäle vorhanden, so dass eine Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers möglich ist.

Fernwärme

Das Bebauungsplangebiet wird durch das Heizkraftwerk der Blockheizkraftwerks- Träger- und Betreibergesellschaft mbH Berlin (BTB) an der Wegedornstraße versorgt. Eine Erschließung des weiteren Umfeldes zur Fernwärmeversorgung ist geplant. Die neu verlegten Fernwärmeleitungen bestehen aus unterirdisch verlegtem Kunststoffmantelrohr.

Elektrizität

Von dem Umspannwerk Moissistraße wird das Bebauungsplangebiet über mehrere Transformatorstationen mit der Betriebsspannung 10 kV gespeist werden. Zudem besteht eine 6 kV Versorgung aus dem Umspannwerk Schöneeweide.

Die BEWAG (jetzt Vattenfall AG) hat das Umspannwerk Schöneeweide durch das Umspannwerk Johannisthal ersetzt und außer Betrieb genommen. Mit Umschluss auf das Umspannwerk Johannisthal erfolgte auch eine Spannungsumstellung auf 10 kV.

Das bestehende Ringnetz wird ausgebaut, wobei bestehende Ringleitungen und Transformatoren teilweise ersetzt werden müssen. Außerdem ist im Groß-Berliner Damm derzeit eine Verlegung von zwei 110 kV Systemen (Transitleitungen) geplant, bzw. teilweise schon realisiert.

Gas

Gasleitungen befinden sich in Teilabschnitten des Groß-Berliner Damms, sowie in der Landfliegerstraße. Während des 2. Bauabschnitts des Groß-Berliner Damms werden die vorhandenen Gasleitungen ausgebaut bzw. verändert werden.

I.7 Planerische Ausgangssituation

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.

Flächennutzungsplan/Planreife für einen Teilbereich einer laufenden FNP-Änderung

Im Flächennutzungsplan Berlin vom 1. Juli 1994 (ABl. S. 1972) in der Fassung der Neubeckanntmachung vom 8. Januar 2004 (ABl. S. 95) zuletzt geändert am 14. März 2006 (ABl. S. 1211) sind die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs weitgehend als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze ist ein schmaler Streifen Grünfläche dargestellt. Darüber hinaus ist durch die Darstellung eines Lagesymbols "Abfall, Abwasser" ein Standort für eine entsprechende Ver- und Entsorgungsanlage im Bebauungsplangebiet kenntlich gemacht.

Entsprechend dem Entwicklungsrahmen des FNP (Richtlinien zum Darstellungsumfang sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin - RL-FNP - vom 23. Januar 2001) sind die geplanten Gewerbegebiete aus den dargestellten gewerblichen Bauflächen als Regelfall ohne Größenbegrenzung entwickelbar.

Das dargestellte Lagesymbol "Ver- und Entsorgungsanlage Abfall, Abwasser" steht hier für eine geplante übergeordnete Einrichtung und bezieht sich auf einen hier ursprünglich geplanten Recyclinghof der BSR. Die Planungen dafür sind jedoch inzwischen aufgegeben worden. Für einen langfristigen Erhalt oder einer Verlagerung innerhalb des Entwicklungsbereiches bestehen aber keine Planungsabsichten, d.h. das Lagesymbol "Abfall, Abwasser" gibt derzeit nicht die aktuellen Planungen für den Entwicklungsbereich wieder. Das Lagesymbol stellt zudem keine exakte Verortung dar.

Derzeit wird der Berliner Flächennutzungsplan für einen Teilbereich Groß-Berliner Damm/Rudower Chaussee im Bezirk Treptow-Köpenick (Ifd. Nr. 10/03) durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung geändert. Die öffentliche Auslegung ist abgeschlossen. Die beabsichtigte FNP-Änderung betrifft in diesem Bereich den Wegfall des o.g. Lagesymbols "Abfall, Abwasser". Insofern decken sich die Planungen für den Entwicklungsbereich mit den Planungen des Flächennutzungsplanes. Im Bebauungsplanverfahren wurden für die Planinhalte in diesem Bereich die erforderlichen Beteiligungsschritte einschließlich der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die parallel laufende Änderung des Flächennutzungsplanes wurde in die Beteiligung und Abwägung einbezogen. Somit kann zum Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans für den Teilbereich „Groß-Berliner Damm/Rudower Chaussee“ (10/03) für die Teilfläche des Bebauungsplans XV-54c wie vorgelegt FNP-Planreife beschlossen werden (Anlage 1).

Entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans XV-54c ist im Flächennutzungsplan eine Grünfläche als Teil eines an der Bahntrasse verlaufenden Grünzuges dargestellt. Aufgrund der örtlichen Situation wurde festgestellt, dass ein öffentlicher Grünzug entlang der Bahnfläche innerhalb der Entwicklungsmaßnahme nicht umsetzbar ist. Da die symbolische Darstellung des Grünzuges im Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf erfolgte, kann die geplante Grünverbindung langfristig auf den angrenzenden Bahnflächen umgesetzt werden. Hier stehen nach der Bündelung der Gleisanlagen Flächen zur Verfügung. Die Umsetzung der Planung kann jedoch erst erfolgen, wenn die Bahn diese Flächen aus der Planfeststellung entlassen hat.

Die vorhandene Vegetation entlang der Bahntrasse im Bereich der Entwicklungsmaßnahme wird als nichtüberbaubare Grundstücksfläche mit Ausschluss von Nebenanlagen festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 7), so dass eine Biotopverbindung erhalten bleibt und die vorhandene Vegetation gesichert wird.

Unter diesen Prämissen sind die geplanten Festsetzungen aus den Darstellungen entwicklungsfähig.

Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm vom 29. Juli 1994 (ABl. S. 2331) stellt das Bebauungsplangebiet als städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen dar. Die Flächen sind mit der Signatur „Industrie und Gewerbe“ gekennzeichnet.

Unter den genannten Entwicklungszielen und Maßnahmen ist für das Planungsgebiet im besonderen zu beachten, dass zur Kompensation von Nutzungsintensivierungen sowie zur Entwicklung des Grünanteils in Gewerbegebieten und auf Infrastrukturflächen Entsiegelungen, Dach- und Wandbegrünungen durchgeführt werden sollen. Außerdem ist auf die Anlage ortsbildprägender Freiflächen, die Entwicklung begrünter Straßenräume und Stadtplätze sowie eines gebietstypischen Baumbestandes hinzuwirken.

Der Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes und einer dezentralen Regenwasserversickerung kommt eine besondere Bedeutung zu, da das Bebauungsplangebiet in der Wasserschutzzone III A liegt. Auch die Altlastensuche und -sanierung sind hier wichtige Entwicklungsziele und Maßnahmen.

Planfestgestellte Anlagen

Im Geltungsbereich befinden sich keine planfestgestellten Anlagen bzw. planbefangene Bereiche nach § 38 BauGB.

I.8 Altlasten

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-54c ist im Bodenbelastungskataster die Altlastenverdachtsfläche mit der Katasternummer 7636 eingetragen. Zur Erkundung der Altlastensituation im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden orientierende Altlastenuntersuchungen des Bodens und des Grundwassers durchgeführt.

Die Untersuchungen des Bodens ergaben, dass auf dem Gelände, welches durch eine nahezu flächendeckende Auffüllschicht gekennzeichnet ist, lokale Verunreinigungen durch Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und Blei vorliegen. Die Schadstoffgehalte lagen über den Eingriffswerten der Berliner Liste.

Das Grundstück wurde zu großen Teilen bereits neu bebaut. Im Rahmen dieser Baumaßnahmen wurden zwei größere Areale saniert, die sich in den Gewerbegebieten GE 4 und GE 6 befinden. Es handelte sich dabei um Kontaminationen des Bodens und des Grundwassers durch Cyanid sowie des Bodens durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und PAK. Nach heutigem Kenntnisstand sind keine weiteren zu sanierenden Schäden auf dem Gelände zu erwarten. Die jetzigen Bodenverhältnisse sind mit der künftig zulässigen Nutzung (Gewerbegebiet) vereinbar. Es kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass bei Baumaßnahmen belastetes Obermaterial anfallen kann.

Erfahrungsgemäß kann der Auffüllungshorizont im Zuge von Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht wieder eingebaut werden. Wird im Zuge von Abriss- oder Baumaßnahmen Bodenaushub erforderlich, ist darauf zu achten, dass dieser entsprechend der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) beprobt und auf den relevanten Parameter untersucht wird, um eine sachgerechte Entsorgung des Materials entsprechend des „Leitfadens zur Verwertung von Bodenmaterial und Bauschutt-/Recyclingmaterial“ vornehmen zu können. Dieser Leitfaden fasst die Inhalte und Anforderungen der verschiedenen Regelwerke (Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall –LAGA-, DIN 19731 sowie BBodSchV) zusammen, um eine einheitliche Entscheidungsgrundlage bei der Verwertung von Bodenmaterialien im Land Berlin zu schaffen. Eine ordnungsgemäße Entsorgung muss in diesem Fall über die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung erfolgen.

Trotz der Registrierung der Bebauungsplanfläche in einer Altlastenverdachtsfläche kann auf eine Kennzeichnung im Bebauungsplan verzichtet werden. Da die Böden im Geltungsbereich in Hinblick auf die vorgesehene Nutzung nicht erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, besteht keine Kennzeichnungspflicht im Sinne des § 9 Abs. 5 Nr.3 Baugesetzbuchs.

Bei Baumaßnahmen müssen die o.g. Bodensanierungen und Auflagen beachtet werden.

II. Planinhalt

II.1 Intention des Plans

Ziel für den Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-54c ist die Umsetzung der Entwicklungsmaßnahme gemäß Senatsbeschluss vom 25. Oktober 1994 für die Neuordnung des Gebietes unter Beachtung der Ziel-Änderungen durch den Senatsbeschluss vom 1. Juli 2003.

Das Bebauungsplangebiet ist als gewerblich geprägter Standort einem hohen Veränderungsdruck unterworfen. Die Zielsetzung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme in diesem Bereich des Groß-Berliner Damms hochwertige Gewerbegebiete zu entwickeln, die auch die Nutzung durch produzierende Unternehmen einschließt, erfordert eine Koordination durch die Bauleitplanung.

Die geplanten Festsetzungen sollen einen Teil des Berliner Arbeitsstättendefizites auffangen und damit einen Beitrag zur Entlastung des Berliner Arbeitsmarktes schaffen. Durch die Planaufstellung sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung entsprechend den Zielen für den Entwicklungsbereich ermöglicht und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Neuordnung des Gebietes geschaffen werden. Dazu sollen die bisher untergenutzten Grundstücke baulich verdichtet und brachliegende Flächen einer Nutzung zugeführt werden.

II.2 Wesentlicher Planinhalt

Auf Grundlage des städtebaulichen Gesamtkonzeptes, sowie der inzwischen erfolgten Veränderungen im Bestand, sollen folgende wesentliche Nutzungen im Bebauungsplangebiet festgesetzt werden:

- Es sollen "produktions- und dienstleistungsorientierte" Gewerbegebiete festgesetzt werden.
- Die bestehende Landfliegerstraße soll als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden.
- Zur Sicherung der Erschließung der Baugebiete werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.

Für die Baugebiete soll die GRZ (Grundflächenzahl) 0,6 bzw. 0,7 betragen. Für die "dienstleistungsbezogenen" Gewerbegebiete GE 1, 2, 3, 5 und 7 soll eine GFZ (Geschossflächenzahl) von 1,5 bis 2,6 für die "produktionsorientierten" Gewerbegebiete GE 4 und 6 eine BMZ (Baumassenzahl) von 5,4 bzw. 7,2 bestimmt werden.

In den „dienstleistungsbezogenen“ Gewerbegebieten soll die Höhe der baulichen Anlagen maximal sechs Vollgeschosse betragen, teilweise wird eine Mindestzahl von drei Vollgeschossen festgesetzt. In den produktionsorientierten Gewerbegebieten soll eine Bauhöhe von 15 m bestimmt werden.

II.3 Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen

II.3.1. Gewerbegebiete

Der historisch gewachsene Gewerbestandort unterliegt einem anhaltenden Strukturwandel. Durch die Festsetzung von Gewerbegebieten unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung soll diese Entwicklung planerisch gesteuert und raumverträglich umgesetzt werden.

Ziel ist die Entwicklung von "produktions-" und "dienstleistungsbezogenen" Gewerbegebieten.

Um diesen städtebaulichen Zielvorstellungen gerecht zu werden, sollen die Gewerbegebiete nach den zulässigen Nutzungen gegliedert werden. Außerdem sollen bestimmte, gemäß § 8 BauNVO zulässige oder ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen bzw. zulässige Nutzungen nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Gleichzeitig sollen durch unterschiedliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in den beiden Gewerbegebietstypen bestimmte Arten von Gewerbebauten präferiert bzw. ausgeschlossen werden.

Die "dienstleistungsbezogenen" Gewerbegebiete sollen in den Bereichen entlang des Groß-Berliner Damms festgesetzt werden. Der Groß-Berliner Damm wird künftig als Haupterschließungsstraße des nördlichen Teiles des Entwicklungsbereiches dienen. Deshalb ist die Verbreiterung und der Ausbau bis zur Rudower Chaussee (Geltungsbereich des Bebauungsplans XV- 55a) geplant bzw. teilweise bereits ausgeführt. Seiner Funktion entsprechend (Straße der Verbindungsstufe III) soll der Groß-Berliner Damm im Bereich des Bebauungsplans XV-54c städtebaulich durch die Bildung von Raumkanten in das Stadtgefüge integriert werden. In diesem Bereich soll versucht werden ein städtebaulich hochwertiges Gewerbegebiet mit qualitätsvoller Architektur anzusiedeln.

Durch die zwingende Festsetzung einer Mindestanzahl von drei Vollgeschossen soll verhindert werden, dass Hallen- oder andere niedrig geschossige Bauten zu einer diffusen und städtebaulich anspruchlosen Randbebauung des Groß-Berliner Damms führen. Da durch diese Festsetzung die Ansiedlung von produktionsorientierten Gewerbebetrieben, die nicht oder nur unter stark einschränkenden Bedingungen in Geschossbauten realisiert werden können, weitestgehend ausgeschlossen wird, werden die entsprechenden Gewerbegebiete im folgenden "dienstleistungsbezogen" genannt werden.

In den dahinter liegenden Bereichen zur Bahntrasse sollen dagegen "produktionsbezogene" Gewerbegebiete entwickelt werden. Hier sollen nur Gewerbebetriebe aller Art allgemein zulässig sein. Öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke sollen hier nur ausnahmsweise zulässig sein. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO in allen Gewerbegebieten nur ausnahmsweise zulässig.

Für die Gewerbegebiete in Nachbarschaft zu den Wohngebieten an der Landfliegerstraße sollen zur Konfliktbewältigung Einschränkungen im Störungsgrad der Gewerbebetriebe erfolgen.

Für die Wahrung der Zweckbestimmung des Gewerbegebietes wird auf den Rechtsgedanken des § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO verwiesen. Danach können Gliederungen auch für mehrere Gewerbegebiete einer Gemeinde im Verhältnis zueinander getroffen werden. Andere im Entwicklungsbereich Johannisthal/Adlershof gelegene Gewerbegebiete sollen ohne Nutzungseinschränkung festgesetzt werden (z.B.: Bebauungsplan XV-58bb). Der Gesetzgeber stellt zwar auf die „Gemeinde“ ab als Raum, in dem mehrere Gewerbegebiete zueinander gegliedert werden können. Für Berlin wäre dies wegen der untypischen Größe als Gemeinde aber nicht praktikabel. Der Geltungsbereich der Entwicklungsmaßnahme ist demgegenüber mit dem Gebiet einer kleinen Gemeinde vergleichbar, außerdem wird hier die zügige und in einer Hand liegende Planung gewährleistet, so dass eine ausdrückliche Gliederung im Sinne des § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO für den Entwicklungsbereich Johannisthal/Adlershof nicht erforderlich ist.

Zulässige Nutzungen

Zur städtebaulichen Ordnung des Gewerbestandortes sollen bestimmte Nutzungen zusammengefasst und räumlich differenziert zugeordnet werden. Ziel ist es, durch die Gliederung in primär "produktions-" und "dienstleistungsbezogene" Gewerbegebiete städtebaulich einheitliche und zusammenhängende Bereiche zu entwickeln.

In den "produktionsbezogenen" Gewerbegebieten GE 4 und GE 6 sollen nur Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig sein. Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude sollen nur ausnahmsweise zulässig sein.

Ziel ist, diese Gewerbegebiete für produktionsorientierte Gewerbebetriebe, einschließlich Handwerksbetrieben, vorzubehalten. Die Gewerbegebiete befinden sich in den hinten liegenden Bereichen an der Bahntrasse und hinter den "dienstleistungsbezogenen" Gewerbegebieten am Groß-Berliner Damm und Landfliegerstraße.

Aufgrund der städtebaulichen und architektonischen Besonderheiten von Produktionsanlagen sowie ihrer immissionsträchtigeren Nutzungen sollen sie damit in Bereichen angesiedelt werden, in denen eine den jeweiligen Anforderungen entsprechende flexible Bebauung, also auch eine inhomogene und rein funktionale Bauweise städtebaulich integrierbar ist.

In den "dienstleistungsbezogenen" Gewerbegebieten GE 5, GE 7 und mit Einschränkungen auch im GE 3 sollen dagegen Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässig sein. Der Groß-Berliner Damm soll zu einer der Hauptachsen des Entwicklungsbereichs ausgebaut werden, der im Bereich des Bebauungsplanentwurfs XV-54c durch die Bildung von Raumkanten städtebaulich gefasst werden soll.

Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude bieten gute Voraussetzungen für eine städtebaulich und architektonisch hochwertige Randbebauung. Sie entsprechen damit dem Ziel, in den städtebaulich bedeutenden Bereichen eine qualitativ hochwertige Bebauung zu realisieren.

Ergänzend soll ein Maß der baulichen Nutzung festgesetzt werden, das durch Bestimmung einer Mindestanzahl von Vollgeschossen einen höheren Geschossbau vorschreibt. Durch die zwingende Festsetzung einer Mindestanzahl von drei Vollgeschossen soll verhindert werden, dass Hallen- oder andere niedrig geschossige Bauten zu einer diffusen und städtebaulich anspruchslosen Randbebauung des Groß-Berliner Damms führen. Die vorgeschriebene Geschossigkeit entspricht dagegen eindeutig der Bauweise von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden.

Da es aber möglich ist, dass auch andere gewerbliche Nutzungen in eine mehrgeschossige Baustruktur integrierbar sind, sollen Gewerbebetriebe aller Art zugelassen werden. Somit können hier insbesondere Einzelhandelsbetriebe, Läden oder Betriebe des Beherbergungsgewerbes realisiert werden, die zu einer Erhöhung der Attraktivität und einer Belebung des Groß-Berliner Damms führen.

Aufgrund der Nachbarschaft zu Wohnnutzungen sollen in den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig sein. Diese Festsetzung soll getroffen werden, um einer planerischen Konfliktbewältigung der Nachbarschaft von Wohnen und gewerblicher Nutzung gerecht zu werden.

Entlang der Landfliegerstraße sollen damit nur Nutzungen möglich sein, die ihrem Störungsgrad gemäß auch in einem Mischgebiet genehmigungsfähig wären. Dadurch soll sichergestellt werden, dass verträgliche Nutzungen aneinander grenzen.

Auch die Gewerbegebiete GE 5 und 7 liegen an der westlichen Grenze des Geltungsbereichs in Nachbarschaft zum Wohngebiet. Um einen verträglichen Übergangsbereich zur Wohnbebauung zu schaffen, sollen auch hier primär dienstleistungsbezogene Nutzungen angesiedelt werden. Die Festsetzung gleicht daher der oben beschriebenen Festsetzung für die dienstleistungsorientierten Gewerbegebiete GE 1, 2 und 3, bis auf die fehlende Einschränkung des Störungsgrad für die Gewerbebetriebe.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Durch textliche Festsetzung (textliche Festsetzungen Nr. 1 - 4) soll geregelt werden, dass in allen Gewerbegebieten Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig sein sollen. Da Sportanlagen teilweise nur schwer städtebaulich integrierbar sind, soll es der für das Planungsrecht zuständigen Baugenehmigungsbehörde unter Berücksichtigung der Abwägung des Bebauungsplans im Einzelfall vorbehalten sein, Sportanlagen zu genehmigen. Die Festsetzung als ausnahmsweise Nutzung soll außerdem dazu dienen, dass ein Regel-Ausnahme-Verhältnis gewahrt bleibt und Sportanlagen in einem zahlenmäßig größeren Umfang nicht zugelassen werden.

Außerdem sind in allen Gewerbegebieten die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen ausnahmsweise zulässig, soweit sie nicht, wie unten beschrieben, durch textliche Festsetzungen ausgeschlossen werden sollen.

In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2, GE 4 und GE 6 sollen zudem öffentliche Betriebe nur ausnahmsweise zulässig sein (textliche Festsetzungen Nr. 1 und 3). Öffentliche Betriebe können u.a. der Versorgung des Gebietes dienen. So ist im Bereich des Groß-Berliner Damms ein Gleichrichterwerk für die Straßenbahn geplant, ohne dass der genaue Standort bisher feststeht. Durch die Ausnahmeregelung soll einerseits die rechtliche Genehmigungsfähigkeit sichergestellt werden, andererseits aber ausgeschlossen werden, dass Anlagen errichtet werden können, die städtebaulich nicht in die Gewerbegebiete integrierbar sind. Größere Kraftfahrzeugparks, z.B. für die Abfallbeseitigung, oder Lagerplätze mit Eigenschaft eines öffentlichen Betriebes lassen sich teilweise nur schwer in das städtebauliche Umfeld einfügen. Deshalb soll es der für das Planungsrecht zuständigen Baugenehmigungsbehörde unter Berücksichtigung der Abwägung des Bebauungsplans im Einzelfall vorbehalten sein, über die Genehmigungsfähigkeit zu entscheiden.

Auch Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sollen in den Gewerbegebieten GE 4 und GE 6 nur in Ausnahmefällen zulässig sein, da sie vornehmlich für produktionsbezogene Gewerbebetriebe vorbehalten sein sollen (textliche Festsetzung Nr. 3). Dienstleistungsbezogene Betriebe sollen dagegen primär in den Gewerbegebieten, die an den Groß-Berliner Damm und an die Landfliegerstraße grenzen, angesiedelt werden.

Unzulässige Nutzungen

In den Gewerbegebieten sollen bestimmte Nutzungen und Arten von Betrieben und Anlagen ausgeschlossen werden. Die Unzulässigkeit umfasst in allen Gewerbegebieten Lagerhäuser, Lagerplätze und Tankstellen sowie Vergnügungsstätten, die an sich in Gewerbegebieten allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig sind (textliche Festsetzungen Nr. 1 - 4). Im Geltungsbereich soll ein hochwertiger Gewerbestandort entwickelt werden. Lagerhäuser und Lagerplätze und Tankstellen widersprechen aufgrund ihres Nutzungszweckes und der teilweise damit verbundenen Bauweise, Großflächigkeit und Beeinträchtigung des städtischen Umfeldes dieser Eigenart, so dass ihre Zulässigkeit in den Gewerbegebieten ausgeschlossen werden muss. Zudem können diese Nutzungen zu hohen

Immissionsbelastungen durch gebietsfremden Individualverkehr führen und damit den Charakter dieses Gebietes negativ prägen.

Tankstellen werden hier wie auch in den angrenzenden Bebauungsplänen vollständig ausgeschlossen. Diese laut Baunutzungsverordnung in fast allen Gebietskategorien allgemein oder ausnahmsweise zulässige Nutzungsform hat sich nach neuerer Erkenntnis als vielerorts unvereinbar mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung herausgestellt. Ein besonders dichtes Tankstellennetz ist auch im Interesse der betroffenen Verbraucher nicht erforderlich, da heute nur noch wenige Kraftwagenbesitzer Wert auf eine wohnungs- oder arbeitsplatznahe Stammtankstelle legen. Die Versorgung mit Kraftstoff wird gewährleistet über vorhandene und weiterhin dort planungsrechtlich zulässige Tankstellen am Adlergestell. In den weiter westlich gelegenen Gewerbegebieten innerhalb des Entwicklungsbereiches zwischen Eisenhutweg und zukünftiger Autobahn A 113 sollen ebenfalls Tankstellen zulässig sein.

Um dem vorgesehenen spezifischen Charakter der Gewerbegebiete entsprechen zu können, sollen durch textliche Festsetzungen Vergnügungsstätten, die an sich in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässig sind, ausgeschlossen werden. Vergnügungsstätten sind in den Gewerbegebieten nicht integrierbar, da sich die gewerbliche Nutzung hauptsächlich auf technologie- und forschungsorientierte Gewerbebetriebe und entsprechende Dienstleistungsbetriebe konzentriert soll (Synergieeffekte zwischen Technologie- und Forschungsstandort sowie Gewerbegebieten). Vergnügungsstätten in diesem Bereich würden diesem planerischen Konzept des Entwicklungsbereichs widersprechen.

Vergnügungsstätten werden zudem in anderen Gebieten des Entwicklungsbereichs zulässig sein. So sind Vergnügungsstätten zum Beispiel zulässig in den Kerngebieten an der Rudower Chaussee.

Der Ausschluss von Lagerhäusern, Lagerplätzen und Tankstellen soll in den Gewerbegebieten GE 4 und GE 6 nicht für Anlagen gelten, die betriebseigenen Zwecken dienen (textliche Festsetzung Nr. 3). Diese Anlagen sind gering dimensioniert und haben nicht die vorab dargestellten nachteiligen Auswirkungen größerer selbständiger Anlagen.

In den "produktionsbezogenen" Gewerbegebieten GE 4 und GE 6 sollen außerdem Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO unter die Gewerbebetriebe aller Art fallen, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, die gemäß § 8 Abs. 3 Nr.2 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, unzulässig sein (textliche Festsetzung Nr. 3). Diese Nutzungen sollen nur in den "dienstleistungsbezogenen" Gewerbegebieten GE 1, GE 2, GE 3, GE 5 und GE 7 angesiedelt werden können, da sie einen eindeutigen Dienstleistungsbezug haben. Zudem sind gerade diese publikumsintensiven Nutzungen geeignet, zu einer Belebung der als städtebaulich bedeutend eingestuften Bereiche am Groß-Berliner Damm beizutragen.

Öffentliche Betriebe gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung sollen in den Gewerbegebieten GE 3, GE 5 und GE 7 nicht zulässig sein (textliche Festsetzungen Nr. 2 und 4). Entlang des Groß-Berliner Damms, soll, wie oben beschrieben, eine mehrgeschossige Stadtkante entwickelt werden, hier lassen sich öffentliche Betriebe aufgrund ihrer Bauweise städtebaulich nicht integrieren. In den anderen Gewerbegebieten sollen sie aber ausnahmsweise zulässig sein.

Maß der baulichen Nutzung

In den Baugebieten soll das Maß der baulichen Nutzung unterschiedlich festgesetzt werden, um einerseits die bereits erstellten Neubauten rechtlich zu sichern, andererseits den Vorgaben des städtebaulichen Gesamtkonzeptes gerecht werden zu können.

Bis auf eine Ausnahme soll einheitlich eine GRZ von 0,6 festgesetzt werden, im Gewerbegebiet GE 5 soll sie 0,7 betragen. Die GRZ liegt damit unter der Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Durch diese Festsetzungen werden ausreichend Flächen für eine dezentrale Regenversickerung sichergestellt. Der geplante hohe Grünflächenanteil soll gleichzeitig dem Planungsziel von städtebaulich hochwertigen Gewerbegebieten mit hohem Grünanteil gerecht werden.

Die Festsetzung einer leicht erhöhten GRZ von 0,7 im Gewerbegebiet GE 5 gibt das Nutzungsmaß eines vor Festlegung des Entwicklungsgebietes genehmigten Neubaus wieder.

Um den baulichen Eigenheiten der jeweiligen Gewerbegebiete entsprechen zu können, werden für die dienstleistungsbezogenen Gewerbegebiete Geschossflächenzahlen (GFZ) und für die produktionsbezogenen Gewerbegebiete Baumassenzahlen (BMZ) festgesetzt.

In den "dienstleistungsbezogenen" Gewerbegebieten GE 1, GE 2, GE 3, GE 5 und GE 7 sollen mehrgeschossige Gebäude entstehen. Die GFZ soll jeweils unterschiedlich bestimmt werden: im GE 1 soll sie 1,5, im GE 2 1,7, im GE 3 2,0, im GE 5 2,6 und im GE 7 1,6 betragen.

Gemäß dem städtebaulichen Konzept sollen Gewerbegebiete mit einer mittleren Dichte entwickelt werden, also einer GFZ von ca. 1,6. Die Gewerbegebiete GE 1, GE 2 und GE 7 entsprechen in ihrem festgesetzten Maß dieser Vorgabe, wobei aus städtebaulichen Gründen in GE 1 und GE 2 davon leicht abgewichen werden soll.

Entlang der Landfliegerstraße soll in den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 zur Bahntrasse aus städtebaulichen Gründen eine Abstufung der baulichen Dichten erfolgen, so dass eine Massierung der Baumassen zum Eingangsbereich des Entwicklungsbereiches am Groß-Berliner-Damm erfolgt. Gleichzeitig kann das Hauptgewicht des Kfz-Verkehrs auf den südwestlichen Bereich der Landfliegerstraße konzentriert und so die verkehrlichen Belastungen für das angrenzende Wohngebiet minimiert werden.

In den "produktionsorientierten" Gewerbegebieten GE 4 und GE 6 sollen Baumassenzahlen (BMZ) von 5,4 bzw. 7,2 festgesetzt werden, die das Bauvolumen für Hallen- und andere Zweckgebäude bestimmen sollen. Die festgesetzte bauliche Dichte im GE 4 liegt auf Grund der in dem Baugebiet liegenden privaten Erschließungsstraßen Sportfliegerstraße und Louis-Blériot-Straße unter dem für das GE 6 geltenden Maß. Die geplanten Festsetzungen orientieren sich am städtebaulichen Konzept mittlerer baulicher Dichte für die Gewerbegebiete im Bereich des Groß-Berliner Damms.

Die Neubauten in den Gewerbegebieten GE 4 und GE 5 sind als ein Gesamtvorhaben aus Büro- und Hallengebäuden bereits vor Beschluss der Entwicklungsmaßnahme genehmigt und errichtet worden.

Mit der Festsetzung einer GFZ von 2,6 im Gewerbegebiet GE 5 wird die für ein Gewerbegebiet gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO geltende Obergrenze von GFZ 2,4 überschritten. Diese Nutzungsmaßüberschreitung resultiert aus der Situation eines bereits im Vorfeld nach § 34 BauGB errichteten Gebäudes und einer Verkleinerung des maßgeblichen Grundstücks durch eine nachträglich erfolgte Verbreiterung des geplanten Straßenraumes des Groß-Berliner Damms. Das gesamte Grundstück umfasst die Gewerbegebiete GE 1 (teilweise), GE 2, GE 3, GE 4 und GE 5. Die Abgrenzung zwischen GE 4 und GE 5 erfolgte zu einem späteren Zeitpunkt und ist wegen der unterschiedlichen Nutzungsarten geboten. Das Nutzungsmaß im GE 4 liegt mit einer BMZ von 5,4 deutlich unterhalb der Obergrenze; das Nutzungsmaß auf dem Gesamtgrundstück würde ebenfalls die maßgebliche Obergrenze der BauNVO unterschreiten.

Eine Überschreitung des Nutzungsmaßes ist gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO möglich, "wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern, die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden, und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen." Diese Voraussetzungen werden erfüllt:

a) besondere städtebauliche Gründe:

Der Bebauungsplan liegt im Entwicklungsbereich „Berlin-Johannisthal/Adlershof“. Hieraus begründet sich ein besonders großes städtebauliches Interesse an einer Umsetzung des baulich-räumlichen Neuordnungskonzeptes, zu dem auch die städtebaulich gewünschte Konzentration von Gebäuden am Groß-Berliner Damm sowie eine bauliche Fassung des Groß-Berliner Damms gehören. Die frühzeitige Herstellung des Gebäudes im GE 5 nach § 34 BauGB war auf Grund der hiervon ausgehenden Anstoßwirkung für die Entwicklung der Umgebung von großer Bedeutung für den gesamten Entwicklungsbereich. Ein städtebaulicher Grund für die hohe Dichte ist auch die planungsrechtliche Sicherung des nach § 34 BauGB genehmigten Bestandsgebäudes. Aus den oben genannten besonderen städtebaulichen Gründen ist im Gewerbegebiet GE5 die Überschreitungen der Obergrenzen nach § 17 BauNVO erforderlich.

b) Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse:

Durch die künftigen Festsetzungen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde (Wohn- und) Arbeitsverhältnisse gewahrt. Bei dem vorhandenen Büro- und Verwaltungsgebäude handelt es sich um eine Nutzung, die auch in einem Kerngebiet zulässig wäre. In Kerngebieten liegt die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung bei 3,0. Insofern muss davon ausgegangen werden können, dass durch die Überschreitung des Nutzungsmaßes im GE 5 auf eine GFZ von 2,6 die gesunden Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Die allgemeinen bauordnungsrechtlichen Vorschriften sind im Baugenehmigungsverfahren eingehalten worden. Durch den Bebauungsplan werden keine Festsetzungen getroffen, die die Anwendung der Berliner Bauordnung einschränkt. Durch den 38 m breiten Straßenraum des Groß-Berliner Damms und die niedrigere Bebauung im GE 4 wird eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung des Gebäudes gewährleistet. Die Erhöhung des Nutzungsmaßes trägt nicht dazu bei, dass von dem vorhandenen Gebäude schädliche Auswirkungen auf die gesunden (Wohn- und) Arbeitsverhältnisse ausgehen.

c) Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt:

Die festgesetzte Grundflächenzahl schöpft die nach Baunutzungsverordnung für Gewerbegebiete zulässigen Obergrenzen nicht aus, so dass nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Auswirkungen durch die erhöhte GFZ mit der Folge eines erhöhten Verkehrsaufkommens und demzufolge mehr Abgasen und mehr Lärm sind aufgrund der hervorragenden Anbindung an den ÖPNV (siehe unten) nicht zu erwarten.

d) Befriedigung der Bedürfnisse des Verkehrs:

Die Verkehrsbedürfnisse werden in jeglicher Hinsicht befriedigt. Dies gilt für den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV), den motorisierten Individualverkehr (MIV) sowie den Radfahr- und den Fußgängerverkehr. Der Groß-Berliner Damm wird mit durchgehenden Geh- und Radwegen ausgebaut. Neben einer bestehenden Buslinie ist die Herstellung einer Straßenbahntrasse geplant, durch die eine Verbindung vom S-Bahnhof Adlershof über die Rudower Chaussee bis zum S-Bahnhof Schöneweide geschaffen wird. Den Belangen des MIV wird durch ein Netz von ausgewiesenen öffentlichen Straßen im gesamten Entwicklungsbereich mit entsprechenden Anbindungen an das umgebende bestehende Straßennetz und mit zwei geplanten Anschlüssen an die Bundesautobahn A 113 (neu)

Rechnung getragen. Infolge der GFZ-Überschreitung im GE 5 werden im Bereich des Bebauungsplans in Bezug auf Beeinträchtigungen durch Verkehrsemissionen keine Verhältnisse eintreten, die über die Folgewirkungen eines Gebietes, dass das Maß der nach § 17 BauNVO zulässigen Nutzung einhält, hinausgehen.

e) Ausgleichende Umstände und Maßnahmen:

Ein ausgleichender Umstand für die punktuelle Überschreitung der gemäß § 17 BauNVO maßgeblichen Obergrenze des Nutzungsmaßes ist die sehr gute Verkehrsanbindung und die leistungsfähige Verkehrsbedienung durch den ÖPNV. Weitere Maßnahmen zum Ausgleich der Überschreitung der Obergrenzen sind:

- die im Entwicklungsbereich geplante und bereits weitgehend fertiggestellte ca. 66 ha umfassende öffentliche Parkanlage,
- die günstige Zuordnung von Wohngebieten, Arbeitsstätten, Gemeinbedarfseinrichtungen und Grünflächen.

Der Bebauungsplan selbst trifft Festsetzungen zur Reduzierung der Versiegelung, Dachbegrünung, Befestigung von Wegen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau, Herstellung von Versickerungsflächen und zur Versickerung von Niederschlagswässern.

f) Nichtentgegenstehen sonstiger öffentlicher Belange:

Ein Entgegenstehen sonstiger öffentlicher Belange ist nicht erkennbar.

Höhe der baulichen Anlagen

Auch die Gebäudehöhe soll für die "dienstleistungs-" und "produktionsbezogenen" Gewerbegebiete unterschiedlich festgesetzt werden.

In den "dienstleistungsbezogenen" Gewerbegebieten GE 3, GE 5 und GE 7 sollen eine maximale Geschossigkeit von fünf bzw. sechs Vollgeschossen sowie eine Mindestgeschossigkeit von drei Vollgeschossen zulässig sein. Mit der Mindestfestsetzung soll eine niedrige Gebäudehöhe ausgeschlossen werden, die zu einer Unterbrechung der geplanten Raumkante entlang des Groß-Berliner Damms führen würde.

Im Gewerbegebiet GE 5 soll die maximal zulässige Geschossigkeit auf sechs Vollgeschosse erhöht werden, um den Bestand rechtlich zu sichern.

In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 soll eine maximal zulässige Zahl von vier Vollgeschossen festgesetzt werden. Die Geschossigkeit entspricht damit in etwa der Höhe der gegenüberliegenden Wohnbebauung.

In den "produktionsbezogenen" Gewerbegebieten GE 4 und GE 6 soll nicht die Geschossigkeit, sondern eine maximale Gebäudehöhe als Oberkante bestimmt werden, da Hallen- und sonstige Zweckgebäude im allgemeinen nicht in Geschossbauweise errichtet werden. Die zulässige Gebäudeoberkante soll 15 m über Gehweg betragen. Diese Gebäudehöhe entspricht damit ungefähr einer viergeschossigen Bebauung in den dienstleistungsbezogenen Gewerbegebieten.

II.3.2. Anrechnung von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen auf die GFZ

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. 5).

Nach den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen 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 würden. Um eine Entwicklung in Richtung einer höheren baulichen Dichte mit den damit verbundenen Auswirkungen (technische Infrastruktureinrichtungen, Parkständen etc.) zu verhindern, soll gemäß § 20 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung die o.g. Festsetzung getroffen werden.

Die Festsetzung der Maße der baulichen Nutzung entspricht dem zu Grunde liegenden städtebaulichen Gesamtkonzept.

II.3.3. Grundfläche für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche

Die Versiegelung der Grundstücksflächen in den Gewerbegebieten, mit Ausnahme des GE 5, soll durch textliche Festsetzung (textliche Festsetzung Nr. 6) soweit eingeschränkt werden, dass für Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung, Stellplätze und Garagen eine Überschreitung der GRZ von maximal 20 % zulässig ist. Ziel ist, die bauliche Versiegelung auf ein Maß zu beschränken, das eine Bebauung mit hohem Grün- und Freiflächenanteil und damit eine ausreichende Grundwasserneubildung innerhalb der Wasserschutzzone zulässt. Gleichzeitig wird durch diese Festsetzung eine quantitative Begrenzung in Bezug auf die Herstellung von Stellplätzen bewirkt.

Für das Gewerbegebiet GE 5 soll diese Festsetzung nicht gelten. Zur planungsrechtlichen Sicherung des bereits errichteten Neubaus soll dort eine GRZ von 0,7 festgesetzt werden. In diesem Fall ist eine Einschränkung der Überschreitungsmöglichkeit der GRZ für die oben aufgeführten Anlagen nicht mehr notwendig, da die allgemein geltende Höchstgrenze gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von GRZ 0,8 bereits unterhalb einer Überschreitungsmöglichkeit von 20% liegt.

II.3.4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen im Bebauungsplan durch flächenmäßige Ausweisung mittels Baugrenzen bestimmt werden.

Entlang des Groß-Berliner Damms sollen die Baugrenzen direkt an den im angrenzenden Bebauungsplan XV-54ab geplanten Straßenbegrenzungslinien liegen. Dadurch kann die Bebauung ohne Vorgartenbereiche direkt an den Groß-Berliner Damm angrenzen und eine Stadtkante an dieser zentralen Haupteinfahrtsstraße bilden.

Zur Landfliegerstraße, die eine geringere Profilbreite aufweist, soll der Abstand zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie 4,0 m betragen.

Diese verschiedenen Regelungen zu den Vorgartenbreiten entsprechen dem zu Grunde liegenden städtebaulichen Grundkonzept für den Entwicklungsbereich "Berlin-Johannisthal/Adlershof", in dem ein Erschließungsraster aus unterschiedlich breiten Straßen mit entsprechenden Angaben zu den jeweiligen Vorgartenbereichen entwickelt wurde.

Vor dem Hintergrund des vorgenannten Grundkonzeptes hinsichtlich der Vorgartenbereiche sollen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze, Garagen, Tiefgaragenrampen und Müllabstellplätze ausgeschlossen werden (textliche Festsetzung Nr. 7).

II.3.5. Bauweise

Eine Bauweise soll nicht festgesetzt werden, um eine möglichst hohe Flexibilität für die Bebauung in den einzelnen Baugebieten offen zu halten.

II.3.6. Einfriedungen

Durch eine textliche Festsetzung sollen an die Errichtung von Einfriedungen auf den straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen, also den Vorgartenzonen, bestimmte gestalterische Anforderungen gestellt werden (textliche Festsetzung Nr. 16). Der Regelungsbedarf erstreckt sich nur auf die Vorgartenzonen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Einfriedungen an anderer Stelle, beispielsweise zwischen Grundstücken und entlang von Privatstraßen, fallen nicht unter diese Regelung.

Es soll geregelt werden, dass Einfriedungen mit einer Höhe von mindestens 0,4 m auszubilden sind. Sie sollen dabei nur als Mauern bis zu einer Höhe von 0,5 m oder als Kombination von 0,4 m bis 0,5 m hohen Mauern, Pfeilern und dazwischen befestigten Zaunelementen errichtet werden. Sichtdichte Zaunelemente sollen nicht zulässig sein.

Der Bebauungsplan setzt damit Vorgaben des Stadtraumkonzeptes um, danach sollen durch die Einfriedungen einerseits deutliche Übergänge von Vorgärten zu den Straßenräumen markiert, andererseits aber die Einsehbarkeit der Vorgärten immer gewährleistet werden.

Auf eine Höhenbegrenzung der Einfriedungen soll verzichtet werden, da erforderliche Sicherheitsanforderungen entsprechender Nutzungen nicht eingeschränkt werden sollen.

Auf die Errichtung von Einfriedungen kann aber auch ganz verzichtet werden. Eine zwingende Festsetzung von Einfriedungen soll nicht getroffen werden, um in Einzelfällen die Gestaltwirkung von baulichen Anlagen, die eine besondere architektonische Form aufweisen, nicht negativ zu beeinflussen. Auch andere Gründe, wie z.B. die Repräsentativität oder die öffentliche Zugänglichkeit von Gebäuden, können gegen die Errichtung von Einfriedungen sprechen.

II.3.7. Dachformen

Im Bebauungsplangebiet sind nur Dachformen bis zu einem Neigungswinkel von 15° zulässig (textliche Festsetzung Nr. 8). Diese Festsetzung soll in allen Bebauungsplänen des Entwicklungsbereiches getroffen werden, um eine Homogenisierung des städtebaulichen Erscheinungsbildes zu erreichen und zur Stärkung eines zusammenhängenden Siedlungscharakters beizutragen.

Der erhaltenswerte Gebäudebestand im Entwicklungsbereich zeichnet sich größtenteils bereits durch eine einheitliche Dachlandschaft in Form von flachen Dächern aus. Durch die Festsetzung soll im Geltungsbereich des Bebauungsplans dieser Gestaltungsgrundsatz teilträumlich umgesetzt werden.

Zudem ist diese Neigungsbegrenzung notwendig, um die ebenfalls textlich festgesetzte extensive Dachbegrünung (textliche Festsetzung Nr. 9) zu ermöglichen.

II.3.8. Straßenverkehrsflächen

Durch die Festsetzung von öffentlicher Straßenverkehrsfläche soll die Erschließung der Baugebiete gesichert werden.

Bei der Landfliegerstraße handelt es sich um eine bestehende, bereits ausgebaute Bestandsstraße mit einer Breite von ca. 12 m. Die Anliegerstraße dient der Erschließung von nördlich angrenzenden Wohngebäuden und Gewerbegebieten mittlerer Dichte im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Das bestehende bzw. zu erwartende Verkehrsaufkommen kann durch die vorhandene Straße problemlos bewältigt werden. Es besteht also kein Erfordernis für einen Ausbau der Straße.

Die südwestliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanentwurfs XV-54c soll im angrenzenden Bebauungsplan XV-54ab als Straßenbegrenzungslinie des Groß-Berliner-Damms festgesetzt werden (Hinweis Nr.2).

II.3.9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die bestehenden Privatstraßen Louis-Blériot-Straße (die jetzige Fläche C) und Sportfliegerstraße (im Gewerbegebiet GE4/GE1 vom Ende der Fläche C bis zur Landfliegerstraße) werden nicht als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Die Fläche der Louis-Blériot-Straße soll in einer Breite von 18 m mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger belastet werden (textliche Festsetzung Nr. 18). Damit wird die Erschließung des Geländes der TÜV-Akademie Berlin-Brandenburg gesichert. Der in der Louis-Blériot-Straße hier ehemals geplante Wendehammer (ehemaligen Flächen E und F) kann somit entfallen, da die Besucher und Nutzer der TÜV-Akademie Berlin-Brandenburg auf ihrem Grundstück wenden können.

Die Sportfliegerstraße befindet sich im Eigentum eines einzelnen Eigentümers. Damit entfällt die Notwendigkeit sie mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten. Bei einer möglichen Grundstücksteilung kann die Nutzung der Sportfliegerstraße privatrechtlich geregelt werden.

Die in Verlängerung der Landfliegerstraße bis zum nordöstlich angrenzenden Bahngelände liegende ca. 6 m breite Fläche D soll mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Grundstückes Grünauer Straße 24 belastet werden (textliche Festsetzung Nr. 19). Der Bebauungsplan überplant in diesem Bereich eine bestehende Erschließungsstraße für das Bahngelände der Deutschen Bahn AG. Da dieser Straßenabschnitt auch in Zukunft zur Erschließung des Bahngeländes notwendig ist, soll über die textliche Festsetzung ein Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des betroffenen Grundstückes eingeräumt werden. Diese Ausweisung ist für die Erschließung des Grundstückes Grüner Straße ausreichend, insbesondere ist nicht die Ausweisung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche erforderlich.

II.3.10. Immissionsschutz

Der an das Bebauungsplangebiet grenzende Groß-Berliner Damm (Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XV-54ab) wird nach seinem Ausbau zu einer erhöhten Lärmbelastung der umliegenden Gebiete führen.

Der Groß-Berliner Damm im Bereich des Bebauungsplangebietes wird laut schalltechnischem Gutachten (Schallschutztechnisches Gutachten vom 31. Januar 1997,

Ingenieurbüro Accon Berlin) einen Emissionsmittelpiegel incl. Tram von 66,4 dB(A) tagsüber bzw. 56,9 dB(A) nachts aufweisen, so dass von einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 65-70 dB(A) tagsüber bzw. von 55-60 dB(A) nachts auszugehen ist.

Die Beurteilungspegel für Gewerbegebiete liegen gemäß der 16. BImSchV bei 69 dB(A) tagsüber und 59 dB(A) nachts. Diese werden durch die maßgeblichen Außenlärmpegel leicht überschritten.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände oder -wälle sind städtebaulich nicht in den Groß-Berliner Damm integrierbar. Eine visuelle Abgrenzung der in diesem Bebauungsplan geplanten straßenbegleitenden Bebauung in den Gewerbegebieten GE 3, GE 5 und GE 7 ist aus gestalterischen Gründen nicht vertretbar. Zudem ist auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes eine bauliche Fassung des Groß-Berliner Damms erforderlich. Aus diesen Gründen ist die Herstellung von passiven Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Aufgrund § 3 Abs. 3 und § 84 Abs. 7 der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 29. September 2005 (GVBl. S. 495) sind die technischen Regeln zum Schallschutz (DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise; Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren) 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.

II.3.11. Grünfestsetzungen

Im gesamten Entwicklungsbereich soll ein hoher ökologischer Standard verwirklicht werden. Deshalb sollen im Bebauungsplan XV-54c Festsetzungen zur Versickerung des Regenwassers (textliche Festsetzung Nr. 15), Begrünung der Dachflächen (textliche Festsetzungen Nr. 9 und 11), Baumpflanzungen (textliche Festsetzungen Nr. 10, 13 und 14) sowie zur wasser- und luftdurchlässigen Befestigung von Wegen (textliche Festsetzung Nr. 12) getroffen werden.

Diese Festsetzungen werden im Rahmen der Neubauvorhaben zu einer nachhaltigen Verbesserung des Naturhaushaltes führen.

Regenwasserversickerung

Die Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Befestigungen soll sicherstellen, dass ein möglichst hoher Anteil des Niederschlages vor Ort versickern kann und damit dem Grundwasser zugeführt wird. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig (textliche Festsetzung Nr. 12).

Durch die mit diesem Bebauungsplan eröffneten Bebauungsmöglichkeiten werden bislang der Grundwassergewinnung dienende Flächen erstmalig versiegelt. Um dem gewichtigen Belang der Grundwassergewinnung möglichst weitreichend zu entsprechen, setzt der Bebauungsplan neben Vorschriften zur Reduzierung des Versiegelungsgrades (textliche Festsetzung Nr. 6) und der Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Befestigungen (textliche Festsetzung Nr. 12) insbesondere auch die Anlegung von Versickerungsflächen fest und schreibt deren Benutzung vor, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen (textliche Festsetzung Nr. 15).

Zum nachhaltigen Schutz des Grundwassers vor Verunreinigungen soll die hohe Selbstreinigungskraft von belebten und bepflanzten Böden genutzt werden. Die vorherrschenden Bodenverhältnisse und Grundwasserstände sind genau untersucht worden, so dass

feststeht, dass die vorgeschriebene Versickerung auf den Baugrundstücken ohne unzumutbare Einschränkung der Ausnutzbarkeit möglich ist. Die flächenhafte Ausdehnung der Versickerungsanlagen ist nicht vorgeschrieben, durch geeignete zusätzliche Einrichtungen (Rigolen) kann die Inanspruchnahme von Grundstücksflächen für Versickerungszwecke erheblich reduziert werden.

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

Dachbegrünung

Die Festsetzung zur Dachbegrünung erfolgt zur Minimierung der durch bauliche Verdichtung verursachten Verringerung der Freiflächen und Vegetationsbestände und des Rückhaltevermögen von Niederschlägen (textliche Festsetzung Nr. 9). Die Wirksamkeit der textlichen Festsetzung ist an die Festsetzung von Flachdächern gebunden. Ein Neigungswinkel von unter 15°, der eine Begrünung der Dachflächen ermöglicht, wird durch textliche Festsetzung gesichert (textliche Festsetzung Nr. 8). Die Dächer sind extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen.

Bepflanzungen

In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2, GE 3, GE 4, GE 6 und GE 7 ist pro 500 m² Grundstücksfläche und im Gewerbegebiet GE 5 pro 650 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten (textliche Festsetzungen Nr. 13 und 14). Dabei sind bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume die vorhandenen Laubbäume einzurechnen. Stellplatzanlagen sind zu begrünen. Je vier Stellplätze ist zusätzlich ein Laubbaum zu pflanzen (textliche Festsetzung Nr. 10).

Die abweichende Grundstücksflächenangabe für das Gewerbegebiet GE 5 beruht auf der höheren festgesetzten GRZ von 0,7. Bezogen auf den nicht überbauten Flächenanteil ist der Anteil der zu pflanzenden Bäume im Gewerbegebiet GE 5 annähernd gleich zu den anderen Gewerbegebieten.

Durch textliche Festsetzung soll außerdem bestimmt werden, dass unterirdische bauliche Anlagen zu bepflanzen sind (textliche Festsetzung Nr. 11). Die Erdschicht über den unterirdischen baulichen Anlagen muss mindestens 0,60 m betragen. Für Wege, Zufahrten, Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO gilt diese Verpflichtung nicht.

Die festgesetzten Bepflanzungen wirken kompensierend auf die Auswirkungen der Bebauung sowohl auf die biotischen Komponenten des Naturhaushaltes als auch auf das Landschaftsbild. Durch Schattenspende und Staubbinding sowie durch Luftabkühlung aus der Verdunstung des in unterirdischen und oberirdischen Organen gespeicherten Wassers werden besonders Eingriffe in den Klima- und Wasserhaushalt ausgeglichen. Für den öffentlichen Raum werden keine Baumpflanzungen im Bebauungsplan festgesetzt. Die gestalterischen und ökologischen Maßnahmen werden hier außerhalb des Bebauungsplanverfahrens gesichert, um die Gemeinde nicht unnötig selbst zu binden.

Pflanzliste

Die Pflanzliste ist nicht Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplans. Sie stellt lediglich eine Empfehlung für alle Anpflanzungen innerhalb des Bebauungsplangebietes dar (Hinweis Nr. 1). Sie ist auf die örtlichen Standortbedingungen und Gestaltungsanforderungen des Plangebietes abgestimmt.

Die Pflanzliste nennt Gehölze, Gräser und Kräuter, die grundsätzlich für das Plangebiet gut geeignet sind. Maßgeblich für die Eignung ist die Angepasstheit bzw. die Fähigkeit zur Anpassung der Pflanzen an den Standort und seine spezifischen Bedingungen (standorttypische/ standortgerechte Pflanzen).

Die Pflanzliste beschränkt sich auf stark generalisierende Angaben. Spezifizierungen innerhalb des Plangebietes soll ausreichend Entscheidungsspielraum gegeben werden und auch der Objektplanung soll noch genügend gestalterische Freiheit verbleiben.

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

III.1 Allgemeines

Der gesamte Bereich des Bebauungsplans XV-54c ist Teil des Geltungsbereichs der Entwicklungsmaßnahme "Berlin-Johannisthal/Adlershof", die dem Entwicklungsträger gemäß § 167 BauGB übertragen worden ist. Der Träger hat die Maßnahme vorzubereiten und durchzuführen. Das betrifft unter anderem Grunderwerb, Freimachung, Ordnungsmaßnahmen, Herstellung der Baureife, Anlage der technischen Infrastruktur und der öffentlichen Grünflächen.

III.2. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung

a.) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben

Die notwendigen Ordnungsmaßnahmen (insbesondere Freilegung von Grundstücken einschl. Altlastensanierung) mit Kosten von insgesamt 0,15 Mio. € sind bereits durchgeführt, abgeschlossen und aus dem Treuhandvermögen des Entwicklungsträgers finanziert. Weitere Ausgaben im Zusammenhang mit der Festsetzung der Landfliegerstraße als öffentliches Straßenland fallen nicht mehr an.

b.) Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Keine

III.4 Eingriffe in Natur und Landschaft

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.

Für Bebauungspläne, die vor dem 1. Januar 1998 förmlich eingeleitet wurden, kann gemäß § 243 Abs. 2 Baugesetzbuch die Eingriffsregelung nach altem Recht (§ 8a Bundesnaturschutzgesetz) weiter angewandt werden.

Für die Bebauungspläne des Entwicklungsbereichs Berlin-Johannisthal/Adlershof wird von dieser Möglichkeit kein Gebrauch gemacht. Deshalb erfolgte im Rahmen des

Bebauungsplanverfahrens XV-54c eine ökologische Eingriffs- und Ausgleichsbewertung nach § 1a Baugesetzbuch.

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

Eingriffe in den Naturhaushalt

Maßgeblich für die Eingriffsbewertung nach § 1a Abs. 3 BauGB sind die Eingriffe, die erstmalig auf Grund des Bebauungsplans ermöglicht werden.

Bereits 1992, also vor Aufstellung des Bebauungsplans, wurden mehrere Bauvorhaben nach § 34 BauGB planungsrechtlich genehmigt. Diese Gebäude sind inzwischen errichtet worden und nehmen den überwiegenden Teil der Geltungsbereichsfläche (Gewerbegebiete GE 1, GE 4 und GE 5) ein. Der Bebauungsplan folgt in seinen Festsetzungen diesen Genehmigungen und sichert den Gebäudebestand planungsrechtlich.

Grundlage für die Eingriffsbewertung im Entwicklungsbereich ist die Abstimmung mit der damaligen Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Referat II F, über die Einschätzung der planungsrechtlichen Gebietsqualität nach §§ 34 und 35 Baugesetzbuch aus dem Jahr 1996. Danach wird die Fläche des Geltungsbereiches als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil mit gewerblichem Charakter gemäß § 34 BauGB gewertet. Als Orientierungswert für das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird eine GRZ von 0,6 angegeben.

Im Vergleich zum bestehenden Baurecht wird demnach durch die Festsetzungen des Bebauungsplans, die bis auf das Gewerbegebiet GE 5 eine GRZ von 0,6 bestimmen, keine höhere bauliche Verdichtung und damit verbundene erstmalige Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB ermöglicht.

Zwar wird im Gewerbegebiet GE 5 eine GRZ von 0,7 festgesetzt, doch folgt diese Maßbestimmung einer bereits vor Aufstellung des Bebauungsplans erfolgten Genehmigung. Die Festsetzung dient damit der rechtlichen Bestätigung eines nach § 34 BauGB genehmigten Vorhabens.

Die Landfliegerstraße ist bereits innerhalb der bestehenden öffentlich gewidmeten Straße umgebaut worden und wird daher nicht als Eingriff bewertet.

Eingriff in den Gehölzbestand

Durch den Ausbau des Groß-Berliner Damms wird die Fällung von 7 Pappeln auf dem Grundstück Groß-Berliner Damm Nr. 71 notwendig, die unter die Baumschutzverordnung fallen. Das Grundstück liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans XV-54c. Die Pappeln stehen nach dem Bebauungsplan XV-54c auf einer überbaubaren Grundstücksfläche unmittelbar an der Grundstücksgrenze. Die Ausnahmegenehmigung von der Baumschutzverordnung Berlin wurde am 9. Dezember 2004 vom Bezirksamt Treptow-Köpenick erteilt.

Auf der Grundlage der im Vermessungsplan vom Mai 2000 eingetragenen Einzelbäume wurde am 13. Januar 2005 eine Kartierung des Baumbestandes durchgeführt. Dabei wurde sowohl der Altbaumbestand als auch die neu gepflanzten Bäume aufgenommen. Die Anzahl der Neupflanzungen wurde mit den textlichen Festsetzungen Nr. 10, 13, 14 des Bebauungsplans XV-54c abgeglichen.

Der Bebauungsplan XV-54c ermöglicht innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen die Überplanung von insgesamt 44 Bäumen, die nach BaumSchVO Berlin geschützt sind. Hierfür sind maximal 440 Ersatzbäume mit einem Stammumfang von 12 -14 cm zu pflanzen. Diesem möglichen Eingriff stehen 154 nach Bebauungsplan zu pflanzende Bäume gegenüber, zuzüglich der bei der Anlage von Stellplätzen zu pflanzenden Bäume.

Von den im Vermesserplan vom Mai 2000 erfassten Altbäumen wurden bis Januar 2005 lediglich zwei Bäume im Geltungsbereich gefällt. Für 7 weitere Bäume liegt die Fällgenehmigung vor. Somit liegt der reale Eingriff in den Baumbestand mit dem Bautenstand Januar 2005 erheblich unter dem Maximal-Szenario von 44 Baumfällungen.

Die Differenz zwischen der Anzahl der maximal erforderlichen Ersatzbäume (440) und der nach Bebauungsplan mindestens zu pflanzenden Bäume (154) kann über eine höhere Gehölzsortierung (ökologisch hochwertige Baumart und größerer Stammumfang) ausgeglichen werden.

Die Baumkartierung im Geltungsbereich vom Januar 2005 zeigt, dass auf den neu bebauten Grundstücken 76 Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 – 18 cm und in den Privatstraßen 95 Alleebäume mit einem Stammumfang von 20 – 25 cm angepflanzt wurden. Die insgesamt 171 gepflanzten Bäume entsprechen der im Bebauungsplan empfohlenen Artenliste und sind dadurch ökologisch hochwertiger als die nach der BaumSchVO Berlin als Mindeststandard gleichartig zu ersetzenden Pappeln.

Da im Geltungsbereich des Bebauungsplans bereits mit 171 Bäumen mit hoher Gehölzsortierung 17 Bäume mehr gepflanzt worden sind, als der Bebauungsplan als Mindeststandard fordert, wird der Gehölzwert der Ersatzpflanzungen bei einem maximalen Eingriff in den Baumbestand auf den überbaubaren Grundstücksflächen sogar deutlich überschritten.

Das bedeuten, dass die grundstücksbezogenen Festsetzungen von neu anzupflanzenden Bäumen in den Baugebieten im Bebauungsplans XV-54c ausreichend sind, um mögliche Eingriffe in Baumbestand auf den überbaubaren Flächen vollständig innerhalb des Geltungsbereichs zu kompensieren.

Somit sind die erforderlichen Ersatzpflanzungen für die Fällung der 7 Pappeln auf dem Grundstück Groß-Berliner Damm Nr. 71 im GE 3 bereits planungsrechtlich durch die Festsetzungen im Bebauungsplan und real durch die bereits erfolgten Pflanzmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplan XV-54c abgedeckt. Für die Gewerbegebiete GE 2, GE 3 und GE 7, in denen seit Mai 2000 keine bauliche Entwicklung stattgefunden hat, besteht jedoch - unbenommen des Umfangs der bereits realisierten Pflanzmaßnahmen auf den Neubaugrundstücken - weiterhin die Verpflichtung, die Pflanzgebote des Bebauungsplans im Zusammenhang mit genehmigungspflichtigen Baumaßnahmen umzusetzen.

IV. Verfahren

Aufstellung

Am 13. September 1994 hat das Bezirksamt Treptow von Berlin die Aufstellung des Bebauungsplans XV-54 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch beschlossen (ABl. Nr. 50 vom 14. Oktober 1994, S. 3261).

Vorgezogene Bürgerbeteiligung

Mit dem gleichen Beschluss gemäß § 4 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) (jetzt § 6 AGBauGB) hat das Bezirksamt die Entscheidung über Art und Weise, räumlichen Bereich und Frist der vorgezogenen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuchs getroffen.

Der Senat von Berlin hat am 25. Oktober 1994 die Verordnung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs einschließlich zweier Anpassungsgebiete zur Entwicklungsmaßnahme Berlin - Johannisthal/Adlershof beschlossen (GVBl. S. 499 vom 21. Dezember 1994), in deren Geltungsbereich der damalige Bebauungsplanentwurf XV-54 gelegen hat.

Wegen der außergewöhnlichen stadtpolitischen Bedeutung der Entwicklungsmaßnahme ist die Zuständigkeit des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 4c des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) (jetzt § 9 AGBauGB) auf die damalige Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen übergegangen (Senatsbeschluss vom 20. Dezember 1994).

Die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde in den Berliner Tageszeitungen "Der Tagesspiegel" und "Berliner Morgenpost" am 1. November 1994 und in der "Berliner Zeitung" am 5. November 1994 bekannt gemacht.

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Anhörung der Bürger nach § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuchs fand in der Zeit vom 9. bis 23. November 1994 statt. Die Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sind in die weitere Planung eingeflossen. Im Folgenden werden die wichtigsten Anregungen, die den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XV-54c betreffen und deren Prüfung dargestellt:

Nach dem damals geltenden § 8 a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) waren Eingriffe in Natur und Landschaft in den Bebauungsplänen durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu regeln. Aus den vorgelegten Bebauungsplanentwürfen war noch nicht ersichtlich, welche Maßnahmen und welche textlichen Festsetzungen zur Sicherung umweltentlastender Maßnahmen vorgesehen werden sollten. Dem Hinweis wurde durch die Erstellung von Eingriff-/ Ausgleichsgutachten im Sinne § 8 a BNatSchG entsprochen. Der Bebauungsplan XV-54c löst keinen erstmaligen Eingriff aus, da bereits auf Grundlage des § 34 BauGB die Eingriffe zulässig gewesen wären.

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

Erste Änderung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanentwurfs XV-54

Am 11. Dezember 1995 hat die damalige Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen die Änderung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanentwurfs XV-54 beschlossen (ABl. Nr. 66 vom 29. Dezember 1995, S. 5138). Der geplante Landschaftspark auf dem Flugfeld des ehemaligen Flughafens Johannisthal lag zuvor in den Geltungsbereichen von fünf Bebauungsplänen (XV-52, XV-53, XV-54, XV-55 und XV-57).

Die Geltungsbereiche dieser Bebauungspläne sind um die entsprechenden Flächen eingeschränkt worden, die für die Anlage des Landschaftsparks vorgesehen sind, und die zu einem neuen Bebauungsplan mit der Bezeichnung XV-68 Landschaftspark Johannisthal zusammengefasst wurden, um für den geplanten Landschaftspark in einem eigenen Verfahren gezielt und zügig Planungsrecht zu schaffen und die erforderlichen Maßnahmen durchführen zu können.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum XV-54

Die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch), wurde für den Bebauungsplanentwurf XV-54 in der Zeit vom 09. Januar bis zum 14. Februar 1997 einschließlich einer Verlängerung bis zum 16. März 1997 durchgeführt. Insgesamt gingen 36 Stellungnahmen bei der damaligen Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr ein, drei Träger hatten nicht geantwortet. Im Folgenden werden die wichtigsten Stellungnahmen, die den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XV-54c betreffen sowie deren Behandlung genannt.

Das **Bezirksamt Treptow, Abt. Bau-, Wohnungswesen und Umwelt, Tiefbauamt**; die damalige **Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Referat XII C** sowie die damalige **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie, Referat II E** forderten eine Verbreiterung bzw. eine Änderung der Breite des Groß-Berliner Damms von 35,0 m auf 37,0 m, um auch in den Straßenabschnitten mit Straßenbahn-Haltestellenanordnung bei Aufweitung des besonderen Bahnkörpers eine durchgehende Baumreihe in den Seitenbereichen sichern zu können. Nur wenn auf durchgängige Baumreihen verzichtet werden könne (es handele sich um Haltestellenlängen einschließlich Abgängen von mindestens 70 m), wäre ein 35 m breiter Querschnitt ausreichend.

Den Hinweisen wurde gefolgt. Aufgrund der Vorplanung ist eine Verbreiterung des Groß-Berliner Damms auf 38,0 m geplant, um eine städtebauliche Integration der Haltestellenbereiche der Straßenbahn in einen symmetrischen Straßenquerschnitt mit vier Baumreihen erreichen zu können. Die Festsetzung der Breite der Straßenverkehrsfläche des Groß-Berliner Damms wurde entsprechend geändert.

Die **Berliner Wasser Betriebe** und die damalige **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie (SenStadtUmTech), Referat III A** verwiesen darauf, dass das Regenwasser der Bebauungsgrundstücke vorzugsweise zur Versickerung zu bringen sei. Eine generelle Planung läge noch nicht vor. Es sei zu prüfen, ob auf den für produzierendes Gewerbe ausgewiesenen Flächen eine Regenwasserversickerung ohne Einschränkung möglich sei. Im Kreuzungsbereich Groß-Berliner Damm/ Landfliegerstraße bzw. im nördlichen Bereich der Landfliegerstraße solle eine Fläche von ca. 1,0 ha für das geplante Regenrückhaltebecken bzw. eine Regenreinigungsanlage freigehalten werden.

Den Hinweisen wurde gefolgt. Die dezentrale Regenentwässerung ist ein städtebauliches Ziel zur ökologischen Aufwertung des Bebauungsplangebietes. Es wurde ein Regenwasserkonzept erarbeitet, in dem u.a. auch der Umfang des dezentral zu versickernden Regenwassers berechnet ist. Die Herstellung des Regenrückhaltebeckens war im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XV-54aa geplant.

Im Bebauungsplan XV-54c soll die Anlage von Versickerungsflächen festgesetzt werden. Aufgrund der natürlichen Gegebenheiten ist eine Versickerung technisch möglich. Gewerbliche Kontaminationen, insbesondere auf Verkehrs-, Lager- und Umschlagflächen können einer Versickerung entgegenstehen. Im bauaufsichtlichen Verfahren ist deshalb zu prüfen, in welchem Umfang eine dezentrale Versickerung möglich ist.

Die damalige **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie, Referat II E** merkte an, dass auch die Planstraße Nord 10 (Louis-Blériot-Straße) mit einer Aufweitung für einen Wendepunkt zu versehen sei.

Dem Hinweis wurde damals gefolgt. Die im Kreuzungsbereich GE 4 und GE 6 befindliche private Sportfliegerstraße (im Gewerbegebiet GE4/GE1 vom Ende der jetzigen Fläche C bis zur Landfliegerstraße) sollte an die ehemalige Planstraße Nord 10 angrenzen. Die beiden Flächen (Landfliegerstraße und Louis-Blériot-Straße) sollten als nicht überbaubare Grundstücksflächen (ehemals Flächen E und F) mit einem Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit belastet werden.

Die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung** sowie die damalige **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie, Referat II E** empfahlen aus städtebaulichen Gründen, dem im Nord-Osten dargestellten Geh- und Radwegbereich die gleiche Breite wie im Süden zu geben, um damit dem im FNP vorgesehenen Grünzug zu entsprechen bzw. entlang der Bahn eine Trasse von mindestens 35 m für Straße und Grün freizuhalten, um dadurch eine Neuordnung für benachbarte Erschließungen vorzubereiten und Grünverbindungen freizuhalten.

Den Hinweisen wurde nicht gefolgt. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung diene weder der Erschließung der angrenzenden Baugebiete noch der nördlich angrenzenden Bahnfläche. Eine Verbreiterung der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im Bereich der Gewerbegebiete GE 1 und GE 4 wäre zudem aufgrund von genehmigten und bereits errichteten Neubauten nicht möglich. Der Zusatz "besonders hoher Grünanteil" wurde inzwischen aus planungsrechtlichen Gründen gestrichen. Im späteren Bebauungsplanverfahren wurde auf die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung verzichtet. Die Fläche wird jetzt als Bestandteil der Gewerbegebiete GE 1 und GE 4 ausgewiesen.

Das **Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Bau-, Wohnungswesen und Umwelt, Stadtplanungsamt** verwies auf die Option für eine zusätzliche Anbindung des Entwicklungsbereiches an das Adlergestell vorzugsweise durch Ausweisung eines entsprechenden Straßenraumes in der Landfliegerstraße.

Dem Hinweis wurde nicht gefolgt. Eine Anbindung über die Landfliegerstraße an das Adlergestell würde erhebliche Immissionen für das angrenzende Wohngebiet verursachen. Um die Belastungen für die westlich des Entwicklungsgebietes liegenden Wohngebiete insgesamt zu minimieren, sah die damalige Straßenplanung eine Verkehrsführung vor, die die Verkehre von der geplanten BAB 113 (neu) über Planstraßen im Geltungsbereich der Bebauungspläne XV-53a und XV-53b und XV-68b und 68a1 auf die Louis-Blériot-Straße (Planstraße Nord 10) zum Groß-Berliner Damm führt. In Fortführung dieser Hauptverkehrsstraßen sollte deshalb die Anbindung an das Adlergestell über den nördlich des Groß-Berliner Damms liegenden Streckenabschnitt der Louis-Blériot-Straße (Planstraße Nord 10) erfolgen. Im weiteren Verfahren wurde auf die Anbindung an das Adlergestell verzichtet.

Der **Polizeipräsident - Straßenverkehrsbehörde**, forderte, wenn die auf einem 40 m langen Streckenabschnitt von 12 m auf 3 m eingeengte Straßenverkehrsfläche am nördlichen Ende der Landfliegerstraße lediglich der Erschließung des daran angrenzenden Geh- und Radwegbereiches für diese Verkehrsarten dienen solle, sollte sie im Bebauungsplan als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen werden. Wenn die Fläche jedoch zusätzliche Funktionen übernehmen solle (z.B. Erschließung des Gewerbegebietes G 1 über Grundstückszu- bzw. -ausfahrten), sei auch für diesen Bereich zumindest die im vorderen Abschnitt der Landfliegerstraße vorhandene Breite von 14 m erforderlich.

Dem Hinweis wurde nicht gefolgt. Der betreffende Straßenabschnitt ist für die Erschließung des GE 1 nicht erforderlich, sondern dient der Erschließung der nordöstlich angrenzenden Bahnfläche. Aus diesem Grund wird die Fläche mit einem Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Grundstückes Grünauer Straße 24 belastet.

Der damaligen **Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Referat XII** erschien im Hinblick auf eine zukünftige Wegeverbindung zum S-Bahnhof Betriebsbahnhof Schöneweide eine für Fußgänger komfortable Querschnittsaufteilung der Planstraße Nord 3 sinnvoll zu sein.

Dem Hinweis wurde damals gefolgt. In den weiteren Planungen für die ehemalige Planstraße Nord 3 sollte eine Fußgängerverbindung zum Betriebsbahnhof Schöneweide berücksichtigt werden. Infolge der Überarbeitung der Straßenprofile im gesamten Entwicklungsbereich wurde deswegen die ehemalige Planstraße Nord 3 von 18,0 m auf 22,0 m verbreitert, so dass die Möglichkeit einer räumlich ausreichenden Fußgängerverbindung bestanden hätte. Im späteren Bebauungsplanverfahren wurde auf die Ausweisung der Planstraße Nord 3 verzichtet. Die Fläche wird jetzt als Bestandteil des Gewerbegebiets GE 7 ausgewiesen.

Die damalige **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie, Referat II E** merkte an, dass anstelle der östlich der Landfliegerstraße festgesetzten Gewerbegebiete zu prüfen sei, ob die Festsetzung von Mischgebieten anstelle von eingeschränktem GE nicht richtiger sei, weil die Störungen für das gegenüberliegende Wohngebiet geringer seien.

Dem Hinweis wurde nicht gefolgt. In den betreffenden Gewerbegebieten sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Der Störungsgrad, der von diesen Gebieten ausgehen kann, entspricht dem von Mischgebieten. Die gegenüberliegenden Wohngebiete werden damit genauso geschützt wie durch eine Festsetzung von Mischgebieten. Durch die Festsetzung von eingeschränkten Gewerbegebieten erfolgt zudem eine klare städtebauliche Abgrenzung der Wohn- und Gewerbegebiete. Mischgebiete östlich der Landfliegerstraße würden zu einer Durchmischung der gewerblichen Nutzungen mit Wohnnutzungen führen und zu weiteren Konflikten mit den dahinter liegenden Gewerbegebieten führen.

Zudem forderte die **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie, Referat II E**, dass in den Gewerbegebieten die Baumassenzahlen durch Geschossflächenzahlen ersetzt werden sollten, weil dadurch eine größere Differenzierung möglich sei.

Dem Hinweis wurde nicht gefolgt. Geschossflächenzahlen und Baumassenzahlen sind grundsätzlich unterschiedliche Maßbestimmungen. Mit den Baumassenzahlen sollen die zulässigen Rauminhalte von Gebäuden in den produktionsorientierten Gewerbegebieten bestimmt werden, weil hier größtenteils von der Ansiedlung von Hallengebäuden auszugehen ist. Da Hallengebäude durch die Festsetzung von Geschossflächenzahlen nur unzureichend bestimmt werden können, hat der Gesetzgeber in der BauNVO gerade die Maßbestimmung von Baumassenzahlen ermöglicht.

Weiter führte die **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie, Referat II E**, an, dass Flächen für private Grünflächen festgesetzt werden sollten. Die Flächen seien für Pausenerholung optimal anzuordnen, die GRZ allein reiche nicht, da Konkurrenz zu privaten Stellplätzen bestünde.

Dem Hinweis wurde nicht gefolgt. Private Grünflächen werden i. d. R. nicht festgesetzt, soweit es sich um begrünte Freiflächen handeln soll. Neben der Festsetzung der Grundflächenzahl ist durch textliche Festsetzung die Überschreitungsmöglichkeit der GRZ für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO auf 20% begrenzt, so dass in den Gewerbegebieten, mit Ausnahme des GE 5, eine GRZ von maximal 0,72 besteht (textliche Festsetzung Nr. 6). Die übrigen Flächen sind nach der BauO Bln zu begrünen.

Die **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie, Referat II E**, verlangte, dass private Blockdurchwegungen vorzusehen seien. Dadurch könnte überflüssiger Kfz-Verkehr vermieden und eine gute Erreichbarkeit der Straßenbahn und des S- und Regionalbahnhofes erreicht werden.

Dem Hinweis konnte nicht gefolgt werden. In Bebauungsplänen werden grundsätzlich keine privaten Blockdurchwegungen, sondern Flächen mit einem Geh- und ggf. auch Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit oder eines eingeschränkten Personenkreises festgesetzt (siehe Kapitel II.3.9).

Weiter forderte die **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie, Referat II E**, dass die vorhandene Straße im Gewerbegebiet GE 4 festzusetzen sei.

Dem Hinweis wurde nicht gefolgt. In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 4 befindet sich die private Sportfliegerstraße. Sie ist für die öffentliche Erschließung nicht notwendig und soll deswegen nicht als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden.

Der **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie, Referat VI D**, erschien die unmittelbare Angrenzung von GE-Gebieten an WA-Gebiete bzw. MI-Gebiete mit bedeutenden Wohnanteilen problematisch. Die zum Schutz der Wohngebiete getroffenen Festsetzungen seien nicht ausreichend, um die Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse sicherzustellen. Die Zielstellung der Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse sollte in der Begründung zum Bebauungsplan allgemein aufgenommen werden. Dabei sollte ausdrücklich auf den Schutz vor gesundheitsgefährdenden Emissionen verwiesen werden. Insbesondere hinsichtlich des Ausschlusses der Emission gesundheitsgefährdender Stoffe seien die Festsetzungen zu allgemein. Daher sollte über eine weitere textliche Festsetzung die Verwendung von bestimmten gesundheitsgefährdenden Stoffen ausgeschlossen werden.

Dem Hinweis wurde nicht gefolgt. Die Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse ist gemäß den Planungsleitlinien nach § 1 Abs. 5 BauGB grundsätzlich in der Abwägung zu berücksichtigen. Um der planerischen Konfliktbewältigung in der Nachbarschaft von Wohn- zu Gewerbegebieten gerecht zu werden, sollen in diesen Gewerbegebieten nur Betriebe zulässig sein, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Hierunter fallen auch Störungen durch Emissionen. Damit ist sichergestellt, dass kein Wohngebiet an ein Gewerbegebiet mit höherer Störungsintensität grenzt, als in einem Mischgebiet zulässig wäre. Darüber hinausgehende Regelungen sind nicht notwendig. Zudem können Emissionsgrenzwerte nie selbständig, sondern immer nur in Verbindung mit zuzulassenden Betrieben und Anlagen festgesetzt werden. Ihre Festsetzung ist nur dann sinnvoll, wenn die Einhaltung dieser Werte nicht bereits auf der Grundlage des Bundesimmissionsschutzgesetzes gefordert werden kann. Die geforderten Emissionswerte nach TA-Luft beruhen aber auf dem BImSchG. Emissionsbeschränkungen als Festsetzungen sind daher nur berechtigt, soweit ein Mehr an Immissionsschutz geleistet werden soll als nach dem BImSchG gefordert wird.

Für das **Bezirksamt Treptow, Abteilung Bau-, Wohnungswesen und Umwelt, Stadtplanungsamt**, ist nicht nachvollziehbar, dass nach der Begründung das Bebauungsplangebiet nur eine sehr geringe Biotopwertigkeit haben soll.

Das Bebauungsplangebiet weist insgesamt eine geringe Biotopwertigkeit auf, da 75 % der Fläche versiegelt und damit vegetationslos sind. Nur eine Teilfläche von 7,5 % hat dagegen eine hohe Biotopwertigkeit.

Nach Auffassung des **Bezirksamtes Treptow, Abteilung Bau-, Wohnungswesen und Umwelt, Stadtplanungsamt**, sollte die Baumart „Platanus x acerifolia“ aus der Pflanzliste gestrichen werden, da sie keine einheimische, standortgerechte Art ist. Außerdem sei die Angabe von nur zwei Grasarten in der Pflanzliste unzureichend.

Die Pflanzliste wird nicht festgesetzt, sondern hat nur empfehlenden Charakter und beschränkt sich auf stark generalisierende Angaben. Im Fall der Dachbegrünung wird das Hauptgewicht auf Blütenstauden gelegt, dem Vorhabensträger steht es aber frei dieser Pflanzliste zu folgen oder zum Beispiel andere Gräser zu pflanzen. Die aufgelisteten Pflanzen sind nach dem Kriterium der Anpassungsfähigkeit an den Standort ausgesucht worden, deshalb sind auch nicht ausschließlich einheimische Pflanzen aufgenommen worden.

Das **Bezirksamt Treptow, Abteilung Bau-, Wohnungswesen und Umwelt, Stadtplanungsamt** fordert für die Vorgartenzonen eine ökologisch wertvolle naturnahe Gestaltung.

Eine naturnahe Gestaltung der Vorgärten würde das gestalterische Grundkonzept des Entwicklungsbereichs Johannisthal/Adlershof beeinträchtigen. Vorgärten sollen im Entwicklungsbereich aus städtebaulichen Gründen grundsätzlich gärtnerisch angelegt werden. Weitergehende Festsetzungen sind aus Gründen des Naturhaushalts nicht notwendig und auch nicht begründbar.

Zweite Änderung und Aufteilung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanentwurfs XV-54

Durch Beschluss der damaligen Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr vom 14. November 1997 erfolgte die Änderung und Aufteilung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XV-54. Der Bebauungsplan XV-68 wurde um Flächen des Bebauungsplans XV-54 erweitert. Dabei handelte es sich um zwei Grünfugen, die räumlich und konzeptionell in den Landschaftspark einbezogen sind. Gleichzeitig wurde die Aufteilung des Bebauungsplans XV-54 in fünf Bebauungsplanentwürfe mit den Bezeichnungen XV-54a, -54b, -54c, -54d und -54e aufgeteilt (ABl. Nr. 62 vom 19. Dezember 1997, S. 4546 bis 4548).

Planänderungen nach der Trägerbeteiligung:

- Die Regelungen hinsichtlich der zulässigen Nutzungen in den Baugebieten wurden nach einzelnen Baugebieten zusammengefasst. Dadurch wurde die Anzahl der textlichen Festsetzungen reduziert. Die Nummerierung der nachfolgenden textlichen Festsetzungen wurde angepasst.
- Redaktionelle Überarbeitung der textlichen Festsetzungen.
- Die Erdüberdeckung von unterirdischen baulichen Anlagen wurde von 0,8 auf 0,6 m reduziert, weil auch bei dieser Stärke eine Bepflanzung möglich ist und zugleich die statischen Aufwendungen reduziert werden können.
- Änderung der Straßenverkehrsfläche im Abschnitt zwischen der Landfliegerstraße und dem Bahngelände in Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Geh- und Radwegbereich" in Verbindung mit der Belastung dieser Fläche mit einem Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Bahngeländes (textliche Festsetzung Nr. 19 neu). Die Planänderung war wegen der Erschließungsfunktion dieser Fläche für das nordöstlich des Geltungsbereichs liegende Bahngelände erforderlich.
- Ergänzung der Punkte A, B, C und D und Aufnahme des Hinweises Nr. 2: Die Planänderung hat klarstellenden Charakter und ist erforderlich für die räumliche Zuordnung der Regelungen der textliche Festsetzung Nr. 16 (neu).
- Festsetzung von zwei Flächen E und F mit einem Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit im Kreuzungsbereich der ehemaligen Planstraße Nord 10 mit der privaten Straße in den Baugebieten GE 4 und GE 6. Die Geh- und Fahrrechtsflächen waren

erforderlich, um eine ausreichende Fläche zum Wenden von Kraftfahrzeugen in der ehemaligen Planstraße Nord 10 planungsrechtlich sicherstellen zu können.

Öffentliche Auslegung

Der nach der Trägerbeteiligung überarbeitete Bebauungsplan XV-54c (Planzeichnung und textliche Festsetzungen) mit zugehöriger Begründung hat in der Zeit vom 21. Juni bis zum 21. Juli 2000 in den Räumen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung in der Württembergische Straße 6 in Berlin-Wilmersdorf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans XV-54c wurde fristgemäß im Amtsblatt für Berlin vom 9. Juni 2000 (ABl. Nr. 26, S. 2010) sowie in der örtlichen Presse mit Anzeige vom 14. Juni 2000 bekannt gemacht. Die gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16. Juni 2000 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt.

Im Folgenden werden die wichtigsten Bedenken, Anregungen und Hinweise und deren Behandlung in der Abwägung genannt, die den Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-54c betreffen:

Die **Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V.** (BLN) lehnte eine Versickerung der auf versiegelten Flächen anfallenden Niederschläge ab, da je nach Art des Gewerbes umweltgefährdende Stoffe anfallen könnten. Wenn nötig müssten diese Niederschläge über das Trennsystem entwässert werden.

Dem Hinweis wurde durch die Festsetzungen bereits gefolgt. Die Versickerung von Niederschlagswasser wird über die textliche Festsetzung Nr. 15 geregelt. Dort wird bestimmt, dass wasserrechtliche Belange der Versickerung nicht entgegenstehen dürfen. Somit ist gewährleistet, dass eine Verunreinigung des Bodens und des Grundwassers auszuschließen ist.

Des Weiteren wird durch die **BLN** und die **Bürgerinitiative Stadtring-Süd / Interessenvertretung Teltowkanal (BISS/IGT)** der Sinn und die Breite der Planstraßen Nord 3 und Nord 10 mit 22 m hinterfragt und kritisiert. Es sollte dringend geprüft werden, ob eine Notwendigkeit für den Bau beider Straßen besteht. Es wird zu bedenken gegeben, dass nach § 1a Abs. 1 BauGB der sparsame Umgang mit Grund und Boden gefordert wird, so dass die Straßenflächen auf ein Minimum reduziert werden sollten.

Dem Hinweis wurde gefolgt. Die Planstraße Nord 10 (Louis-Blériot-Straße) wird nicht als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Sie ist bereits als Privatstraße ausgebaut worden und wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anwohner belastet. Die Planstraßen Nord 3 entfällt.

Die **BISS/IGT** bemängelt, dass die Endplanung zur Verlängerung der Planstraßen Nord 10 und 3 in nordöstlicher Richtung nicht präzisiert wird, obwohl die Umsetzung dieser Planung auf das Bahngelände des Betriebsgeländes Schöneweide treffen würde.

Dem Hinweis wurde zunächst nicht gefolgt. Das betreffende Bahngelände sollte ursprünglich für nichtbahnaffine Nutzungen entwickelt werden und durch die Planstraßen Nord 10 und Nord 3 an den Groß-Berliner-Damm angebunden werden. Diese Planungen wurden inzwischen verworfen. Die Planstraße Nord 10 (Louis-Blériot Straße) wird nicht als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Planstraßen Nord 3 entfällt.

Die **BISS/IGT** weist darauf hin, dass auf Grund der Ablehnung der privaten Blockdurchwegung, wie sie von IV D beschlossen wurde, auch die Planstraßen 10 und 3 ersatzlos entfallen müssen.

Dem Hinweis wurde gefolgt. Die Umsetzung privater Blockdurchwegungen soll im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten erfolgen. Über die festzusetzende öffentliche Verkehrsfläche der Landfliegerstraße hinaus besteht kein Erfordernis für weitere Festsetzungen.

Ein weiterer Kritikpunkt der **BISS/IGT** ist die Zerstörung des belebten Oberbodens, da der Versiegelungsgrad im Bereich der Verkehrsflächen erheblich ist. Die Grundwasserbildung ist somit gefährdet. Wichtig ist auch, dass das Areal in der Wasserschutzzone III liegt, so dass allein aus diesem Grunde auf jede zusätzliche Versiegelung zu verzichten ist.

Dem Hinweis wurde gefolgt. Nur die Landfliegerstraße soll als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden. Sie wurde bereits innerhalb der bestehenden öffentlich gewidmeten Straße umgebaut und wird daher nicht als Eingriff bewertet.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 6 wird eine Begrenzung der zulässigen Versiegelung bewirkt.

Nach Ansicht der **BISS/IGT** gehen außerdem klimatisch aktive Vegetationsflächen verloren, was das Klima negativ beeinflusst. Die lufthygienische Belastung würde durch das induzierte Verkehrsaufkommen noch verstärkt. Es wird daher empfohlen, das induzierte Verkehrsaufkommen zu verringern.

Dem Hinweis wurde nicht gefolgt. Das bestehende und geplante ÖPNV-Angebot wird das Aufkommen des MIV reduzieren. Durch die Zuordnung der geplanten Nutzungen von Wohnen und Gewerbe sowie durch das geplante Straßennetz werden Beeinträchtigungen der schützenswerten Wohnnutzung vermieden.

Die **BISS/IGT** kritisierte, dass die natürliche Flora und Fauna, die sich in den letzten Jahren entwickeln konnte, durch die vorgesehenen Versiegelungen erheblich gestört würde. Es wird eine nochmalige Prüfung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gefordert. Dabei sollte vermieden werden, den Park innerhalb der Entwicklungsmaßnahme Johannisthal/Adlershof als Sammelausgleichsmaßnahme heranzuziehen.

Dem Hinweis wurde nicht gefolgt. Der Landschaftspark Johannisthal/Adlershof dient nicht als Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan XV-54c, da im planungsrechtlichen Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB keine Eingriffe in Natur und Landschaft stattfinden.

Die **Berliner Wasserbetriebe** schrieben in ihrer Stellungnahme, dass die außerhalb des öffentlichen Straßenlandes liegenden Anlagen weder im Bebauungsplan eingetragen noch in der Begründung erwähnt wurden. Sie bitten darum, die erforderlichen Leitungsrechte zu berücksichtigen.

Dem Hinweis wurde nicht gefolgt. Nach den Planunterlagen der Berliner Wasserbetriebe befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine bestehenden Leitungen innerhalb privater Baugebiete. Entsprechende Leitungen liegen ausschließlich im Bereich des bereits ausgebauten Groß-Berliner Damms.

Das **Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Bau-, Wohnungswesen und Umwelt** schrieb in seiner Stellungnahme, dass sich aus der Begründung nicht ableiten ließe, warum die Einwände der Landschaftsplanung des Bezirkes nicht abgewägt wurden, sondern die Pflanzliste lediglich um 2 Kräuter ergänzt wurde.

In der Begründung bei den Ausführungen zur Trägerbeteiligung wurden die Forderungen und Hinweise des Bezirksamtes zur Landschaftsplanung nachträglich dargestellt und entsprechend der damaligen Auswertung der Trägerbeteiligung (1997) abgewogen.

Das **Bezirksamt Treptow-Köpenick** gab den Hinweis, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans nach der Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal/Altglienicke vom 31. August 1999 innerhalb der Wasserschutzzone III A befindet.

Dem Hinweis wurde gefolgt und die Begründung entsprechend korrigiert.

Weiterhin empfahl das **Bezirksamt Treptow-Köpenick**, dass in der Begründung hinsichtlich der vorgesehenen Dachneigung auf die textliche Festsetzung zu verweisen ist.

Dem Hinweis wurde gefolgt und die Begründung entsprechend ergänzt.

Die inhaltliche Ausführung zur Belastung der nicht überbauten 2 m breiten Baugebietsflächen E und F der Wendeanlage innerhalb der Planstraße Nord 10 ist laut **Bezirksamt Treptow-Köpenick** in den Absätzen Straßenverkehrsflächen und Fahrrechte widersprüchlich. Daher wird eine Korrektur gefordert.

Dem Hinweis wurde damals gefolgt und die Begründung entsprechend korrigiert. Die betreffenden Flächen sollten damals mit Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit belastet werden. Im späteren Bebauungsplanverfahren wurden die beiden Flächen gestrichen.

Das **Bezirksamt Treptow-Köpenick** bemerkte zur Wendeanlage, dass die im Bebauungsplan ausgewiesene Breite von 22 m eine Wendeanlage grundsätzlich ermöglicht. Es wird daher eine Formulierungsänderung gewünscht.

Dem Hinweis wurde nicht gefolgt. Bei der ausgewiesenen Länge der ehemaligen Planstraße Nord 3 war die Herstellung einer Wendeanlage nicht vorgeschrieben. Außerdem sollten über diese Planstraße nur zwei Grundstücke erschlossen werden, die direkt an den Groß-Berliner Damm angrenzen. Im späteren Bebauungsplanverfahren wurde die Planstraße Nord 3 gestrichen.

Hinsichtlich des öffentlichen Straßenlandes der Landfliegerstraße betreffend, hält das **Straßen- und Grünflächenamt** an seinen Aussagen zum Bebauungsplan XV-54 fest. Der Abschnitt zwischen Hagedornstraße und Bahngelände bleibt somit öffentliches Straßenland, dies teilt das **Bezirksamt Treptow-Köpenick** mit.

Dem Hinweis wurde nicht gefolgt. Das langfristige planerische Ziel für die o.g. Fläche war eine ausschließliche Nutzung als Geh- und Radwegbereich. Das für die Erschließung des Bahngeländes maßgebliche Verkehrsaufkommen ist so gering, dass die Festsetzung des entsprechenden Fahrrechts der Zweckbestimmung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung nicht entgegensteht.

Aufteilung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanentwurfes XV-54c

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat am 19. Februar 2002 die Aufteilung des Geltungsbereichs XV-54c in die Bebauungspläne XV-54ca und XV-54cb beschlossen (ABl Nr. 15, S. 1134), da sich für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-54cb Änderungen der Planungsüberlegungen ergeben hatten.

Zusammenlegung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanentwurfes XV-54c

Aufgrund der inzwischen veränderten Planungsausgangssituation für den Bebauungsplan XV-54cb hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung am 22. Dezember 2004 die Zusammenlegung der Geltungsbereiche der Bebauungspläne XV-54ca und XV-54cb zum Bebauungsplan 54c beschlossen (ABl Nr.3, S. 102).

Zwischenzeitlich wurde das Baugesetzbuch geändert. Nunmehr gilt das Baugesetzbuch 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). Nach den entsprechenden Übergangsvorschriften des § 233 Abs. 1 in Verbindung mit § 244 Abs. 1 Baugesetzbuch finden für das Bebauungsplanverfahren XV-54c 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.

Erneute öffentliche Auslegung

Die erneute öffentliche Auslegung war erforderlich, da die Planstraße Nord 10 (Louis-Blériot-Straße) nunmehr nach Abstimmungen mit dem Bezirksamt Treptow-Köpenick und dem Eigentümer eine Privatstraße bleiben soll und nicht mehr als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt werden soll. Die Planstraße Nord 3 ist ebenfalls entfallen, da sie als öffentlichen Straßenverkehrsflächen nicht mehr erforderlich war. Des Weiteren wird im Bereich der Kreuzung Landfliegerstraße/Groß-Berliner Damm eine geringfügige Korrektur des Einmündungsbereichs vorgenommen. Dies entspricht den vorgelegten Planunterlagen für den 3. Bauabschnitt des Groß-Berliner Damms. Der Geh- und Radwegbereich im Nordosten ist entfallen, da hier keine Anschlussmöglichkeiten vorhanden sind. Die gemäß FNP geplante Grünverbindung kann auch auf den Bahnflächen - ggf. nach deren zukünftiger Neu-Strukturierung - umgesetzt werden.

Der überarbeitete Bebauungsplan XV-54c mit zugehöriger Begründung hat in der Zeit vom 2. November bis 2. Dezember 2004 in den Räumen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Württembergische Straße 6 in Berlin-Wilmersdorf gemäß § 3 Abs.3 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans XV-54c wurde fristgemäß im Amtsblatt für Berlin vom 22. Oktober 2004 (ABl. Nr. 49, S. 4120) sowie in der örtlichen Presse mit Anzeigen vom 26. Oktober 2004 bekannt gemacht.

Im Folgenden werden die wichtigsten Bedenken, Anregungen und Hinweise und deren Behandlung in der Abwägung genannt, die den Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-54c betreffen:

Das **Bezirksamt Treptow-Köpenick** bat um Überprüfung, ob die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes innerhalb einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche für die Erschließung und Nummerierung der Grundstücke ausreichend ist. Ansonsten bittet sie um textliche und planerische Festsetzung der Privatstraßen.

Die Erschließung durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anwohner und der zuständigen Versorgungsträger innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist ausreichend gesichert. Gleichzeitig bleibt so die Anrechenbarkeit der Grundstücksfläche auf das Nutzungsmaß erhalten. Privatstraßen bedürfen nicht der Festsetzung durch den Bebauungsplan. Die Grundstücksnummerierung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Er hat jedoch keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

Ferner forderte das **Bezirksamt Treptow-Köpenick**, dass der gemäß FNP und Lapro ausgewiesene Grünzug als überörtlicher Biotopverbund entlang des Bahndammes erhalten werden müsse.

Der gemäß FNP und Lapro ausgewiesene öffentliche Grünzug ist aus verschiedenen Gründen nicht umsetzbar. Er kann jedoch zukünftig auf den Bahnflächen realisiert werden, da hier nach Bündelung der Gleisanlagen ausreichend Flächen zur Verfügung stehen. Die vorhandene Vegetation entlang der Bahntrasse im Bereich der Entwicklungsmaßnahme wird als nichtüberbaubare Grundstücksfläche mit Ausschluss von Nebenanlagen festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 7), so dass eine Biotopverbindung erhalten bleibt und die

vorhandene Vegetation gesichert wird. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Er hat jedoch keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

Darüber hinaus wünscht das **Bezirksamt Treptow-Köpenick** bei den Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen bodenfreie Zaunelemente aus Rücksicht auf die Bodenlebewesen festzuschreiben, oder auf die Einfriedungen vollständig zu verzichten. Die Einfriedungen werden aus Sicherheitsaspekten von den Anwohnern ausdrücklich gewünscht. Es besteht jedoch kein Zwang zur Errichtung dieser Einfriedungen. Aus städtebaulichen Gründen werden an diese jedoch bestimmte gestalterische Ansprüche gestellt. Die maximal 0,50 m hohen Mauern können von den Bodenlebewesen überwunden werden. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Er hat jedoch keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

Die **Deutsche Bahn AG** wies darauf hin, dass die Fläche D in Verlängerung der Landfliegerstraße unbedingt mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Deutschen Bahn zu belasten sei um die Erschließung des Bahngeländes zu sichern und das auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche entlang des Bahngeländes für Gehölzarten bestimmte Mindestabstände zu den äußeren Gleisachsen zu berücksichtigen seien. Gerade um die Erschließung des Bahngeländes zu gewährleisten wurde die Fläche D mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Grundstücks Grünauer Straße 24 (Deutsche Bahn AG) belastet. Die Bepflanzung der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche wird durch das Baugenehmigungsverfahren geregelt. Zudem befinden sich die Gleisachsen in ausreichender Entfernung, so dass von keiner Beeinträchtigung auszugehen ist. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Er hat jedoch keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

Die **GASAG** wünscht, dass das Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger auf der Fläche C über einen Gestattungsvertrag sowie der Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert werden soll.

Die Anfertigung eines Gestattungsvertrages wird außerhalb des Bebauungsplanverfahrens zwischen den Eigentümern der Grundstücksfläche und der GASAG geregelt. Die Ausweisung der Fläche C und die textliche Festsetzung Nr. 18 im Bebauungsplan XV-54c ist Rechtsgrundlage für die Eintragung ins Grundbuch. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Er hat jedoch keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanentwurf XV-54c geäußerten Anregungen und Bedenken haben zu keinen Änderungen des Bebauungsplans geführt.

Beschluss des Abgeordnetenhauses

Das Abgeordnetenhaus hat dem Bebauungsplan XV-54c am 23. März 2006 zugestimmt.

Pflanzliste zum Bebauungsplan XV-54c

1) Bäume, großkronig

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	gemeine Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	nordische Eberesche
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus Resista ®	Sapporo Gold
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 tomentosa	Filz-Rose
Sarothamnus scop.	Besenginster
Vinca minor	kleines Immergrün, kriechend

5) Klettergehölze, Selbstklimmer

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

6) Klettergehölze, Gerüst-Kletterpflanzen

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

7) Saatgut für extensive Dachbegrünung

Blütenstauden

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

Kräuter

Anthemis tinctoria	Färber-Hundskamille
Thymus pulegioides	gemeiner Tymian

Gräser

Festuca ovina	Schaf-Schwingel
Poa compressa	Platthalm-Rispengras

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 30. Juni 2006

Ingeborg Jungé-Reyer
Senatorin für Stadtentwicklung

V E R O R D N U N G

über die Festsetzung des Bebauungsplans XV-54c im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Johannisthal

Vom 30. 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-54c vom 20. Juni 2000 mit Deckblatt vom 1. November 2004 für eine Teilfläche des städtebaulichen Entwicklungsbereichs Berlin-Johannisthal/Adlershof zwischen dem Groß-Berliner Damm, der Landfliegerstraße und dem Eisenbahngelände sowie für die Landfliegerstraße 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.