

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

zum Bebauungsplan

XV-55bb

für eine Teilfläche des städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Berlin-Johannisthal /Adlershof“, Grundstück Rudower Chaussee 12, die Merlitzstraße und die Karl-Otto-Reinsch-Straße im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Adlershof

Endfassung zur Festsetzung (Rechtsverordnung) am 13. Juli 2005

Anlage:

Rechtsverordnung veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt Berlin Nr. 27 vom 29.07.2005, S. 416

Inhaltsübersicht

I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit
2. Plangebiet – Ausgangslage
3. Planerische Situation
4. Altlasten

II. Planinhalt

1. Intention des Planes
2. Wesentlicher Planinhalt
 - a) Kerngebiete
 - b) Straßenverkehrsflächen und Gehrechte
 - c) Sonstige Festsetzungen

III. Auswirkung des Bebauungsplanes

1. Allgemeines
2. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung
3. Umweltverträglichkeitsprüfung (Eingriff in Natur und Landschaft)
 - a) Vorhabenbeschreibung
 - b) Bestand
 - c) Auswirkungen auf die Schutzgüter
 - d) Eingriff / Ausgleich
 - e) Zusammenfassung

IV. Verfahren

1. Aufstellung
2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung
3. Beteiligung Träger öffentlicher Belange zum B-Plan XV-55
4. Beteiligung Träger öffentlicher Belange zum B-Plan XV-55bb
5. Öffentliche Auslegung
6. Zustimmung Abgeordnetenhaus

Rechtsgrundlagen

I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes XV-55bb ist die geplante Errichtung eines Büro-, Einkaufs- und Geschäftszentrums an der Rudower Chaussee. Daraus resultiert die Notwendigkeit einer Planung, die eine geordnete städtebauliche Entwicklung für diesen Teil der Stadt für Wissenschaft und Wirtschaft ermöglicht.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans XV-55bb soll die planungsrechtliche Grundlage für einen Gebäudekomplex mit kerngebietstypischen Nutzungen, insbesondere Einzelhandel, Büro und Freizeit geschaffen werden. Zugleich soll die Erschließung dieser Flächen durch die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen gesichert werden.

Der Senat von Berlin hat auf der Grundlage der §§ 165 bis 171 des Baugesetzbuchs (BauGB) am 25. Oktober 1994 die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs einschließlich zweier Anpassungsgebiete zur Entwicklungsmaßnahme Berlin-Johannisthal/Adlershof beschlossen.

Gemäß § 166 BauGB müssen für einen städtebaulichen Entwicklungsbereich ohne Verzug Bebauungspläne aufgestellt werden. Das ca. 1,7 ha große Plangebiet des Bebauungsplanes XV-55bb ist Teil des 420 ha großen Entwicklungsbereichs.

2. Plangebiet – Ausgangslage

Das Bebauungsplangebiet besteht aus einem Baublock und Straßenerschließung und liegt im Bereich zwischen dem als Boulevard ausgebauten sogenannten "Corso" der Rudower Chaussee, dem ehemaligen Kasernengelände und den Bahngleisen der S- und Fernbahn im Einzugsbereich des S-Bahnhofs Adlershof. Südwestlich befindet sich das neue Campusgelände der Humboldt-Universität.

Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XV-55bb sind vom Entwicklungsträger an einen Investor verkauft worden, der Kaufvertrag enthält Bindungen für die Durchführung des Projekts.

Nutzung und Bebauung

Auf dem Gelände befindet sich ein den Festsetzungen entsprechender Zweckbau, in dem das Einkaufszentrum „Adlershofer Tor“ betrieben wird. Das Grundstück ist weitgehend überbaut.

Die Bebauungsstruktur auf dem angrenzenden Kasernengelände war geprägt durch mehrgeschossige, zeilenförmige Kasernen- und Zweckbauten, durch ehemalige Hangars und Behelfsbauten sowie diverse provisorische Einkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen und Lagerflächen. Den Zielen der Entwicklungsmaßnahme entsprechend wird der gesamte Bereich unter Bewahrung der denkmalwerten Gebäude vollständig umgestaltet.

Der an den Bebauungsplan XV-55bb angrenzende Abschnitt der Rudower Chaussee ist bereits in einer Breite von 44 m mit zwei mal zwei Fahrspuren, beidseitigen Geh- und Radwegen und einer vierreihigen Lindenallee ausgebaut (Bebauungsplan XV-67b).

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird derzeit von der an das Plangebiet grenzenden Rudower Chaussee erschlossen.

Das Bebauungsplangebiet liegt in fußläufiger Entfernung des S-Bahnhofs Adlershof und der Straßenbahnd Haltestelle. Die Straßenbahnlinien 60 und 63 verbinden den S-Bahnhof Adlershof mit dem S-Bahnhof Köpenick bzw. dem Wasserwerk Friedrichshagen. Zwei Buslinien auf der Rudower Chaussee verbinden den S-Bahnhof Adlershof mit dem U-Bahnhof Rudow. Langfristig ist eine Straßenbahnlinie vorgesehen mit einer Haltestelle südwestlich der Kreuzung Groß-Berliner-Damm/ Rudower Chaussee.

Technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung aller in Frage kommenden Medien ist über die bestehenden Netze gewährleistet.

Regenwasser

Bisher wurde das Niederschlagswasser über den Haubenkanal in der Rudower Chaussee in den Teltowkanal eingeleitet. Künftig soll das Wasser vor Einleitung in den Vorfluter Teltowkanal in einer von den Berliner Wasserbetrieben geplanten Regenwasserreinigungsanlage gereinigt werden. Als Standort der Anlage ist ein Bereich östlich der Wedgendorfer Straße vorgesehen, der in der Vergangenheit als Klärwerk genutzt worden ist (Bebauungsplan XV-58a).

3. Planerische Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 8. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 14. April 2005 (ABl. S. 1595) stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als gemischte Baufläche, M2 und einem Symbol für gedeckte Sportfläche dar.

Kerngebiete lassen sich im Regelfall und ohne Größenbegrenzung aus gemischten Bauflächen entwickeln. Die Entwicklung von Kerngebieten mit der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung kommt in gemischten Bauflächen nur in Bereichen mit dargestellter Einzelhandelskonzentration in Betracht.

Bei der im FNP dargestellten Einzelhandelskonzentration beidseitig des Adlerturms am S-Bahnhof Adlershof handelt es sich um die Darstellung eines Ortsteilzentrums. Diese Ortsteilzentren werden einheitlich nur in symbolischer Länge im Schwerpunkt der Nutzung dargestellt.

Die symbolische Darstellung des Ortsteilzentrums steht sowohl für das Entwicklungspotential im Bereich der Dörfeldstraße (außerhalb der Entwicklungsmaßnahme) als auch für die entsprechenden Abschnitte an der Rudower Chaussee.

Entlang der Rudower Chaussee sollen Kerngebiete festgesetzt werden, um entsprechend dem städtebaulichen Konzept des Entwicklungsbereichs die angestrebte Ansiedlung und Durchmischung von städtischen Handels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie von Wohnen mit der Funktion der Begegnung und Kommunikation zu sichern. Auf der nordwestlichen Seite der Rudower Chaussee sollen in den Kerngebieten bis zum künftig verlängerten Groß-Berliner-Damm großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig sein.

Das Symbol für gedeckte Sportfläche im Flächennutzungsplan bedeutet keine genaue Lagebestimmung dieser Einrichtung. Die genaue Lagebestimmung erfolgt im Zuge der konkretisierenden Planung, insbesondere im Rahmen der Bebauungspläne. Im benachbarten Bebauungsplanentwurf XV-55ba wird eine entsprechende Sporthalle ausgewiesen (nordöstlich), die bereits vorhanden ist.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes sind somit aus den Darstellungen des FNP entwickelt.

Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm vom 29. Juli 1994 (ABL. S. 2331) stellt das Bebauungsplangebiet als städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzung dar, für den der Erhalt und die Entwicklung typischer Elemente des Landschaftsbildes, der Nutzungs- und Strukturvielfalt, die Beseitigung von Landschaftsbildschäden, die Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie die Kompensation von Nutzungsintensivierungen, z.B. durch Entsiegelung und Dachbegrünung als Ziele gelten. Der Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes und einer dezentralen Regenentwässerung kommt aufgrund der Lage in der Wasserschutzzone III B besondere Bedeutung zu. Darüber hinaus liegt das Plangebiet im Vorranggebiet Klimaschutz.

BEP

Die BEP berücksichtigt die Entwicklungen im Entwicklungsbereich Berlin-Johannisthal/Adlershof nur nachrichtlich. Bei der sektoralen und teilträumlichen Betrachtung der BEP wird davon ausgegangen, dass der Bereich der Entwicklungsmaßnahme eine selbständige Einheit ist, die sich funktionell und strukturell in sich selbst optimiert.

StEP

Der Stadtentwicklungsplan (StEP) Zentren und Einzelhandel (Senatsbeschluss von 1999) formuliert die Ziele und Leitlinien zur Entwicklung des Einzelhandels und Auswirkungen auf die Berliner Zentrenstruktur. Er soll die Ziele der Raumordnung und des Flächennutzungsplanes konkretisieren. Im Zentrenkonzept für den Südostraum (Köpenick und Treptow) wird für 1997 für das Ortsteilzentrum Dörfeldstraße eine Verkaufsfläche von 9.000 m² angegeben. Für das Jahr 2010 wird eine Zentrengröße von 10.000 m² Verkaufsfläche für diesen Bereich als Orientierungswert angegeben. Für den Bereich südwestlich des S-Bahnhofs Adlershof sieht der StEP in der derzeitigen Fassung keine Einzelhandelskonzentration vor. Er steht damit im Widerspruch zu den Darstellungen des FNP und auch zu dem Entwicklungsplan der Entwicklungsmaßnahme Berlin-Johannisthal/Adlershof. Dieser stellt die vorgesehenen Nutzungsverteilungen im Entwicklungsgebiet dar und wird mit Zustimmung des Steuerungsausschusses fortgeschrieben. Der Zielkonflikt ist Gegenstand der Abwägung (s. u.).

4. Altlasten

Für das Bebauungsplangebiet wurden orientierende Altlastenuntersuchungen mit den sich daraus ableitenden Gefahrenabschätzungen durchgeführt. Es konnte keine Überschreitung der Prüfwerte der Rechtsverordnung nach § 8 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt werden. Schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten nach BBodSchG bzw. Nutzungseinschränkungen für die geplanten Baumaßnahmen liegen nicht vor.

Die Analysen des Grundwassers zeigten in einer Messstelle deutliche, den Schadenswert für Grundwasser überschreitende, Polycyclische Aromatische Kohlenwasserstoff-Konzentrationen (PAK). Die Gutachter haben in der Bauphase ein Grundwassermonitoring empfohlen.

Diesbezüglich waren Abstimmungen mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und dem Umweltamt Treptow zu treffen. Bei der Wiederverwendung des Aushubs wurde nach Punkt 3 - Einbauwerte für ausgehobene Böden - der Berliner Liste 1996 verfahren. Die Altlasten sind im Rahmen des Bauvorhaben bereinigt worden.

II. Planinhalt

1. Intention des Planes

Die Planaufstellung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung entsprechend den Zielen für den Entwicklungsbereich ermöglichen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Neuordnung des Gebietes schaffen.

2. Wesentlicher Planinhalt, Abwägung und Begründung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XV-55bb sollen Kerngebiete, öffentliche Straßenverkehrsfläche und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fuß- und Radwegbereich - festgesetzt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen sowie durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch flächenmäßige Ausweisungen mit Baugrenzen definiert. Zusätzlich werden textliche Festsetzungen getroffen.

a) Kerngebiete

Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XV-55bb sollen zwei Kerngebiete (MK 1 und MK 2) festgesetzt werden. Der Bebauungsplan sieht für die Kerngebiete eine Gliederung in der zulässigen Gebäudehöhe und der zulässigen Nutzung vor (vergleiche dazu II.2.1 "Gebäudehöhe" und II.2.2 "Zulässige Nutzungen im MK 2"). Das Kerngebiet - MK 2 -, in dem eine Mindesthöhe des Gebäudes festgesetzt werden soll, ist entlang der Rudower Chaussee und dem künftig verlängerten Groß-Berliner-Damm in einer Tiefe von 15 m vorgesehen. Als Kerngebiet - MK 1 - wird die übrige Baugebietsfläche im Bebauungsplangebiet bezeichnet.

In den Kerngebieten soll großflächiger Einzelhandel uneingeschränkt zulässig sein.

Entwicklungsziel ist es, die Rudower Chaussee und den künftig verlängerten Groß-Berliner-Damm als geplante Hauptachsen des Gebietes zu stärken. Die Rudower Chaussee soll mit ihrem unmittelbaren Anschluss an das Ortszentrum Adlershof und die S-Bahn die zentrale Geschäfts-, Versorgungs- sowie Erschließungsfunktion des Gebietes übernehmen. Die Schaffung einer ausreichenden Versorgung mit Einzelhandelsflächen ist von großer Bedeutung für die Funktionsfähigkeit des Entwicklungsbereichs. Wie die Herstellung des Landschaftsparks, der ein weiterer Standortfaktor für die Wirtschafts- und Wissenschaftsstadt Adlershof ist, sollen sie zeitnah mit den Wohngebieten errichtet werden, um einen Motor für die Entwicklung dieses Ortsteils bis 2010 mit ca. 8.500 Einwohnern und 20.000 Arbeitsplätzen darzustellen. Insgesamt soll in dem Bereich zwischen dem S-Bahnhof Adlershof und dem künftig verlängerten Groß-Berliner-Damm eine Verkaufsfläche von ca. 10.000 m² durch Festsetzung von Kerngebieten in den Bebauungsplänen XV-55bb, XV-55ba und XV-67a ermöglicht werden.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplan XV-55bb stehen im Widerspruch zu den derzeitigen sektoralen Empfehlungen des StEP "Zentren und Einzelhandel". Nach dieser Strukturplanung ist neben dem geplanten übergeordneten Stadtteilzentrum am Bahnhof Schöneweide nur die Dörpfeldstraße als Ortsteilzentrum benannt und die Rudower Chaussee unberücksichtigt gelassen. Dieser Widerspruch ist die Konsequenz der vom Senat beschlossenen Entwicklungsmaßnahme, die im StEP nicht hinreichend berücksichtigt wird. Dem einseitig auf die Bewahrung der traditionellen Einkaufsstraße Dörpfeldstraße ausgerichteten StEP kann deshalb hier nicht gefolgt werden. Die Aussagen des StEP sind keine Vorgaben sondern Belange die gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 10 BauGB besonders zu berücksichtigen sind, jedoch gemäß § 1 Abs. 6 BauGB der Abwägung unterliegen. Im durch Rechtsverordnung förmlich festgelegten Entwicklungsgebiet soll ein neuer Ortsteil (§ 165 Abs. 2 BauGB) mit allen wesentlichen Funktionen entstehen, dies beinhaltet auch einen Einzelhandelsschwerpunkt.

Die Festsetzungen sind jedoch aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt (vergleiche dazu auch I 3. Planerische Ausgangssituation).

Zur Entwicklung einer tragfähigen Ortsteilstruktur im Entwicklungsbereich und zur Förderung der anzusiedelnden Wohnbebauung ist es sinnvoll und notwendig, schon jetzt die längerfristig erforderlichen Einzelhandelsflächen für die Gebietsversorgung zu schaffen. Die Verkaufsflächen sollen auf die zu erwartende und auch schon vorhandene Bevölkerungsstruktur und die große Anzahl der Beschäftigten ausgerichtet sein. Allein durch die hohe Zahl der Beschäftigten in der Wirtschafts- und Wissenschaftsstadt bei Fertigstellung des Einkaufszentrums wird ausreichend Kaufkraft für das neu entstehende Einkaufszentrum vorhanden sein, so dass keine wesentliche Kaufkraft aus der Dörpfeldstraße abgezogen wird.

Die Dörpfeldstraße bildet derzeit das Quartierszentrum des historischen Ortsteils Adlershof für Nahversorgungseinrichtungen. Die ÖPNV-Erschließung ist aufgrund der Lage zum S-Bahnhof Adlershof und der durch die Dörpfeldstraße verlaufenden Straßenbahn sehr gut. Durch die räumliche Überlagerung der Verkehrsarten kommt es jedoch besonders in den Spitzenzeiten zu starken gegenseitigen Behinderungen im Verkehrsablauf. Die schmale Straße ist u.a. mit dem Tangentialverkehr Köpenick-Rudow belastet. Des Weiteren fehlen Stellplätze im Straßenraum. Dieser besitzt aufgrund fehlender Investitionsbereitschaft auf einigen Grundstücken geringe Aufenthaltsqualität. Durch die Barriere der S- und Fernbahntrasse ist die Dörpfeldstraße nur durch die Unterführung am S-Bahnhof Adlershof mit dem Entwicklungsgebiet verbunden. Die Dörpfeldstraße zieht bisher keine Beschäftigten der Wissenschaftsstadt Adlershof an. Im Ortskern Adlershof gibt es in einer ca. 4.500 m² bis 5.000 m² großen Marktpassage einen Verbrauchermarkt und 15 weitere kleinere Geschäfte wie Optiker, Drogerie, Maler- und Heimwerkerbedarf, etc. Dieser liegt jedoch ca. 500 Meter vom S - Bahnhof Adlershof entfernt und bildet kein Angebot für die Beschäftigten der Wissenschaftsstadt. Eine Erweiterung des Angebots im Bereich würde den Bedürfnissen im Bereich der Wissenschaftsstadt nicht gerecht werden. Diese entwickelt sich zu einem eigenständigen Unterzentrum mit ortsteilähnlichen Attributen, wozu ein eigener Versorgungsschwerpunkt gehört.

Zunächst soll eine Versorgung für den kurz- und mittelfristigen Bedarf sichergestellt werden. Diese wird sich zunächst primär auf die Beschäftigten erstrecken, da mit dem Bau der Wohngebiete erst begonnen wird. Die wenigen gegenwärtig im Entwicklungsbereich vorhandenen Einzelhandelsangebote sind überwiegend zeitlich befristet und reichen für die Versorgung des Gebietes nicht aus. Bislang wurden diese Flächen als Zwischenlösung angelegt, da die Rudower Chaussee als Boulevard im Corsobereich erst im Jahr 1999 fertiggestellt wurde. Für die bereits etwa 10.000 Beschäftigten im Entwicklungsbereich wird das bisher unzureichende Angebot durch den Bau eines Einkaufszentrums erheblich verbessert.

Es ist ein kontinuierlicher Anstieg der Anzahl der Beschäftigten im Entwicklungsbereich Adlershof zu verzeichnen. Allein durch das Bezirksamt werden auf ca. 7.700 m² Büroflächen mit

starkem Publikumsverkehr untergebracht. Darüber hinaus ist ein kontinuierlicher Anstieg der Anzahl der Studenten und der Beschäftigten der Universität zu verzeichnen.

Bereits im Jahr 2002 hatten durch die Verlagerung weiterer Institute der naturwissenschaftlichen Fakultäten 3.200 Studenten ihr Studium in Adlershof absolviert sowie 800 Beschäftigte der Universität ihren Arbeitsplatz hier gehabt. Es wird davon ausgegangen, dass bis Ende 2008 insgesamt ca. 7.000 Studenten und ca. 700 Beschäftigte der Universität an diesem Standort sind. Für das Jahr 2000 ergab sich bereits eine tägliche Anwesenheit von ca. 12.000 Beschäftigten und Studenten, die sich im Jahr 2002 schon auf ca. 16.500 erhöhten.

Im Laufe der folgenden Jahre wird die Zahl der potentiellen Konsumenten im Entwicklungsbereich insbesondere durch die Fertigstellung der Wohngebiete sowie der verschiedenen Fachbereiche der Universität und durch Schaffung von weiteren Arbeitsplätzen kontinuierlich ansteigen. Mit der schrittweisen Entwicklung dieses Ortsteils entsteht bis zum Jahr 2007 Wohnraum für mindestens 2.000 Menschen.

Insgesamt sollen rund 700 Wohneinheiten im Entwicklungsbereich errichtet werden. Durch die frühzeitige Errichtung von Einkaufsmöglichkeiten an der Rudower Chaussee wird die Versorgung der Bevölkerung von Anfang an gesichert. Eine maßgebliche Schwächung des Einzelhandels im Ortskern von Adlershof ist von diesem Einkaufszentrum nicht zu befürchten, da ausreichend Kaufkraft vor Ort vorhanden ist und die räumliche Distanz eine unmittelbare Konkurrenz verhindert.

In der Systematik der Berliner Stadtentwicklungsplanung wurden bislang nur die Anwohner als Bezugsgröße zugrunde gelegt. Es wäre aber verfehlt aus diesem Grundsatz heraus den objektiv vorhandenen (und in Umfragen auch geäußerten) Bedarf, der hier „systemwidrig“ von den Beschäftigten ausgeht, zu ignorieren. Die gesamtstädtische Planung der Einzelhandelskonzentrationen kann diesen neuen Schwerpunkt zukünftig berücksichtigen, da die Neuordnung der Strukturen noch nicht abgeschlossen ist. Die Systematik der Berechnung von Bedarfszahlen wird grundsätzlich nicht in Frage gestellt, da die zu erwartenden zukünftigen Einwohnerzahlen die angestrebte Größenordnung an Verkaufsflächen ebenfalls rechtfertigen.

Im Bebauungsplan XV-55bb sollen Einzelhandelsbetriebe nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung, also auch großflächige im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, zulässig sein. Eine Einschränkung der Geschossfläche für Einzelhandelsbetriebe erfolgt der Systematik der Baunutzungsverordnung folgend nicht. Das im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme hier vorgesehene Projekt sieht ca. 9.500 m² Geschossfläche für Einzelhandelsbetriebe vor. Dies entspricht einer Verkaufsfläche von ca. 7.500 m². Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Erschließungsanlagen, die nicht ausschließlich der Erschließung der Einzelhandelsbetriebe dienen, unberücksichtigt. An diesen flächenmäßigen Maßstab ist der Investor über den Kaufvertrag und eine Eintragung im Baulastenverzeichnis (§ 73 BauO Bln) gebunden. Diese öffentlich-rechtliche Lösung gewährleistet, dass die in der Abwägung als entwicklungsverträglich erkannte Größenordnung und der qualitative Typus eines derzeit marktgerechten Verbrauchermarktes mit ergänzenden Mantelnutzungen durch Einzelshops und Dienstleistungsbetriebe auch zukünftig nicht verlassen werden kann. Diese Baulast zu Gunsten des Landes Berlin gewährleistet das Maß an langfristiger Verbindlichkeit wie sie sonst über eine Festsetzung im Bebauungsplan zu erreichen wäre. Die Systematik des § 1 BauNVO lässt eine Festsetzung von Verkaufsflächenobergrenzen aber nicht zu.

Maß der baulichen Nutzung

In den Kerngebieten soll eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 3,0 festgesetzt werden. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt damit geringfügig unter den in der Baunutzungsverordnung genannten Obergrenzen. Es entspricht dem für den Entwicklungsbereich abgestimmten Gesamtkonzept. Entlang der Rudower Chaussee befindet

sich eine Zone höherer Dichte, da sich hier durch die sich ansiedelnden Nutzungen eine zentrale, städtische Achse entwickeln soll.

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden (textliche Festsetzung Nr. 6). Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO können im Bebauungsplan abweichende Bestimmungen, unter anderem auch zur Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,8 des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO (Kappungsgrenze), getroffen werden. Durch die textliche Festsetzung Nr. 6 wird diese Obergrenze bis zur Grundflächenzahl von 1,0 erhöht.

Bauweise

Im Bebauungsplan XV-55bb soll eine geschlossene Bauweise festgesetzt werden, um eine attraktive, dem Charakter der Rudower Chaussee als Boulevard und zentraler Verkehrsachse des Entwicklungsbereichs entsprechende Gebäudekante zu gewährleisten.

Gebäudehöhe

Für die Kerngebiete soll eine maximale Höhe der baulichen Anlagen bis zu einer Oberkante von 18 m über Gehweg festgesetzt werden. Im MK 2 soll eine Mindesthöhe von 15 m und eine maximale Höhe von 18 m durch die Festsetzung einer Oberkante von mindestens 15 m bis maximal 18 m über Gehweg gesichert werden. Im MK 1 soll eine maximale Oberkante von 18 m zulässig sein. Auf diese Weise kann die Funktion der Kerngebiete städtebaulich hervorgehoben und die Bedeutung des Groß-Berliner-Damms bzw. der Rudower Chaussee als "Rückgrat" der Entwicklungsmaßnahme betont werden. Darüber hinaus entspricht eine Oberkante von mindestens 15 m bis höchstens 18 m über Gehweg der überwiegenden Höhenentwicklung entlang der Rudower Chaussee im gesamten Entwicklungsbereich. So soll an dieser wichtigen Verkehrsachse ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild gewährleistet werden.

Überbaubare Grundstücksflächen

Für die Baugebiete soll eine flächenmäßige Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen, um eine hohe Flexibilität der Bebauung zu ermöglichen. Sie werden durch Baugrenzen festgelegt. Die Baugrenzen sind mit den Straßenbegrenzungslinien identisch. So können Baufluchten entwickelt werden, die den Straßenraum städtebaulich fassen. Durch eine unmittelbare Bebauung am öffentlichen Straßenraum soll für diesen zentralen Bereich ein maßvoller städtischer Charakter erreicht werden. Diese Festsetzung entspricht den angrenzenden Bebauungsplänen. Aufgrund der hohen erwarteten Fußgängerfrequentierungen und der gewollten Arkadierung entlang der Rudower Chaussee wären Vorgartenzonen hier nicht sinnvoll.

Es wurden Baugrenzen gewählt, da im Sinne der planerischen Zurückhaltung ohne Einbußen für die städtebauliche Figur auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet werden kann. Die Baugrenzen erlauben in diesem Fall das Zurücktreten von einer starren Baufluchtlinie und damit eine individuelle Gestaltung der Baugebiete.

b) Straßenverkehrsflächen und Gehrechte

Straßenverkehrsflächen

Für den Neubau der Merlitzstraße soll im Bebauungsplan XV-55bb öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden. Durch die Festsetzung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen soll die Erschließung der Baugebiete im Plangebiet gesichert werden. Die Merlitzstraße führt parallel zur Rudower Chaussee und stellt eine Verbindung zwischen dem Groß-Berliner-Damm und der Planstraße Nord 12 dar. An der Rudower Chaussee ist eine Anlieferung der Kerngebiete ausgeschlossen, da der angrenzende Bebauungsplanentwurf XV-67b diesen Bereich als "Fläche ohne Ein- und Ausfahrten" festsetzt. Die Kerngebiete an der Rudower Chaussee müssen somit rückwärtig vom Groß-Berliner-Damm und der Merlitzstraße erschlossen werden.

Für die Entwicklungsmaßnahme wurden mit Hilfe von Modellrechnungen die zukünftigen Verkehrsbelastungen für das geplante Straßennetz ermittelt und ein Verkehrskonzept erstellt. Die geplanten öffentlichen Straßen wurden dabei hinsichtlich ihrer künftigen Funktion klassifiziert. Die durch ihre Funktion bedingte Bedeutung der Straßen im Entwicklungsbereich findet ihren Ausdruck in der Festsetzung unterschiedlich breiter Straßenräume. Dafür wurden Regelprofile entwickelt.

Die ca. 315 m lange Merlitzstraße soll in einer Breite von 20 m festgesetzt werden. Die Merlitzstraße soll einerseits die rückwärtige Erschließung der Kerngebiete an der Rudower Chaussee ermöglichen und andererseits eine Erschließung der westlich angrenzenden Baugebiete gewährleisten. Das 20 m Profil sieht eine symmetrische Aufteilung mit 2 m Parkstreifen, 2,25 m Versickerungstreifen, 3,00 m Gehweg und insgesamt 5,50 m Fahrbahn vor. Der Parkstreifen wird durch regelmäßige Baumpflanzungen unterbrochen. Zwei Fahrbahnen à 2,75 m Breite werden für diese Anliegerstraße verkehrlich als ausreichend betrachtet, da die Straße vorwiegend der internen Erschließung dient. Die Erschließung der Tiefgarage soll über den Groß-Berliner Damm erfolgen. Das Profil ist mit den zuständigen Verwaltungen abgestimmt worden. Die Versickerung des Oberflächenwassers ist innerhalb des Straßenraumes vorzusehen, da die künftige Verkehrsbelastung der Merlitzstraße bei weniger als 2000 Kfz/Tag liegen wird.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist grundsätzlich nicht Gegenstand der Festsetzung, um die Gemeinde nicht unnötig zu binden. Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche obliegt der Ausführungsplanung.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Im Bebauungsplan XV-55bb soll zwischen der Rudower Chaussee und der Merlitzstraße eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fuß- und Radwegbereich - in einer Breite von 18 m und in einer Länge von ca. 75 m festgesetzt werden (Karl-Otto-Reinsch-Straße). Hier soll der motorisierte Individualverkehr ausgeschlossen werden, da die Einmündung der Karl-Otto-Reinsch-Straße in die Rudower Chaussee vor einem lichtsignalgeregelten Knotenpunkt liegt. Durch die Festsetzung wird für Fußgänger und Radfahrer eine gute Erreichbarkeit der westlich angrenzenden ehemaligen Kasernengebiete von der Rudower Chaussee aus gewährleistet. Kurze Wege tragen zu einer Belebung der einzelnen Gebiete bei.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung F dient - neben dem Fuß- und Radfahrverkehr - auch der Erschließung des MK 1 durch Kraftfahrzeuge (textliche Festsetzung Nr. 19). Die Fläche F ist durch große Feldsteine von der übrigen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung abgetrennt, sodass nur Fahrradfahrer und Fußgänger diese Begrenzung durchqueren können. Die Erschließung für das MK 1 über die Fläche F durch Kraftfahrzeuge beinhaltet nur den Anlieferverkehr für kurzzeitiges Ab- und Entladen und eine Wendemöglichkeit für die Feuerwehr. Eine Einfahrt für Kraftfahrzeuge in das Einkaufszentrum oder in die

Tiefgarage ist an dieser Seite des Einkaufszentrums nicht vorhanden. Die Haupteinschließung für das MK 1 und MK 2 erfolgt über den Groß-Berliner-Damm und die Merlitzstraße.

Das anfallende Niederschlagswasser der geplanten Straße und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fuß- und Radwegbereich - wird innerhalb der Verkehrsflächen versickert, da die zukünftige Verkehrsbelastung der Straßen unter 2000 Kfz/Tag liegen wird.

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 selbst zu binden.

Gehrechte

Die Rudower Chaussee soll als Boulevard erhöhte Aufenthaltsqualität haben. Der Gehweg ist in diesem Bereich bis zu 5,0 m breit. Er wird jedoch durch Baumscheiben teilweise auf 2,75 m eingeengt. Eine gewünschte Sondernutzung des Gehweges für Cafés lässt sich aufgrund der geringen Gehwegbreite schwer realisieren. Aus diesem Grund soll die Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der gebäudeseitigen Begrenzung der Arkaden (textliche Festsetzung Nr. 16) mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet werden, um so für den Fußgänger eine attraktive Einkaufs- und Flaniermöglichkeit zu bieten und gleichzeitig ausreichend Platz für Sondernutzungen im öffentlichen Straßenraum zu haben (textliche Festsetzung Nr. 20).

Straßenbegrenzungslinien

Der Groß-Berliner-Damm sollte ursprünglich in einer Breite von 24 Meter ausgebaut werden. Im festgesetzten Bebauungsplan XV-67b wurde deshalb im Einmündungsbereich des Groß-Berliner-Damms in die Rudower Chaussee die Straßenbegrenzungslinie auf 24 m entsprechend unterbrochen. Der Groß-Berliner-Damm soll nunmehr in einer Breite von 22 m ausgebaut werden. Er wurde symmetrisch um je einen Meter verschmälert. Dementsprechend wurden die angrenzenden Baugebiete um 1 m verbreitert. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten B und C wird nunmehr als Straßenbegrenzungslinie festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 22).

Die Karl-Otto-Reinsch-Straße sollte ursprünglich als öffentliche Straßenverkehrsfläche an die Rudower Chaussee angebunden werden, deshalb wurde auch hier im Bebauungsplan XV-67b die Straßenbegrenzungslinie unterbrochen. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden gegenüber anderen Nutzungen nicht mit einer Straßenbegrenzungslinie abgegrenzt. Die Abgrenzung gegenüber der Straßenverkehrsfläche Rudower Chaussee wird durch die Festsetzung im Bebauungsplan XV-55bb nachgeholt. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten D und E wird als Straßenbegrenzungslinie festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 22).

c) Weitere Festsetzungen

Die Rudower Chaussee soll neben dem Groß-Berliner-Damm zu einer Hauptachse im Entwicklungsgebiet als Ort der städtebaulichen Identitätsbildung entwickelt werden. Dies spiegelt sich einerseits im Ausbau der Rudower Chaussee wieder und andererseits in den Nutzungen, die hier angesiedelt werden sollen. Die Umsetzung dieser städtebaulichen Leitidee soll durch mehrere städtebaulich gestalterisch begründete textliche Festsetzungen planungsrechtlich gesichert werden.

Zulässige Nutzungen im MK 2

Durch textliche Festsetzung soll geregelt werden, dass entlang der Rudower Chaussee im 1. Vollgeschoss des Kerngebietes - MK 2 - nur Ladengeschäfte, Schank- und Speisewirtschaften

zulässig sind. Ausnahmsweise sollen Büros und Verwaltungseinrichtungen zulässig sein (textliche Festsetzung Nr. 3). Mit dieser textlichen Festsetzung ist beabsichtigt, entlang der Rudower Chaussee im Erdgeschoss solche Nutzungen auszuschließen, die großflächig zu unbelebten und wenig abwechslungsreich gestalteten Erdgeschosszonen führen würden.

Ausnahmen sind zulässig, wenn keine Bedenken hinsichtlich negativer Auswirkungen auf das Erscheinungsbild bestehen. Die Qualität des öffentlichen Raumes soll durch die Sicherung einer größtmöglichen Nutzungsvielfalt in den Erdgeschosszonen, z. B. durch Schaufenster und Gastronomie gewährleistet werden. Dienstleistungen mit Öffentlichkeitsorientierung sollen ausnahmsweise zulässig sein, da beispielsweise Reisebüros und Bankfilialen hohen Publikumsverkehr erwarten lassen und somit zur Belebung beitragen. Nur wenn das Gebiet durch Besucher, Gastronomienutzer und Kunden frequentiert wird, stellt sich die gewünschte Wechselwirkung zu den angrenzenden Gebieten her. Neben den stadtgestalterischen und entwicklungsspezifischen Gründen werden mit der Festsetzung Belange der Wirtschaft, insbesondere des Einzelhandels, berücksichtigt, da Flächen an attraktiver Stelle für den Handel bereitgestellt werden. Sie dienen auch einer räumlich ausgewogenen verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung.

Zugänge

Entlang der Rudower Chaussee soll für das Kerngebiet - MK 2 - durch textliche Festsetzung geregelt werden, dass die Zugänge zu den ebenerdigen Nutzungen straßenzugewandt auszubilden sind (textliche Festsetzung Nr. 17). Diese Festsetzung erfolgt aus stadtgestalterischen Gründen. Es soll verhindert werden, dass im Erdgeschoss tote Zonen entstehen. Stattdessen soll die Belebung der Fußgängerbereiche gefördert werden.

Arkaden

Die Fassaden entlang der Rudower Chaussee sollen durch Arkaden zusätzlich gestalterisch betont werden. Die Arkaden sollen den zentralen Charakter der Rudower Chaussee für den Bereich betonen und die Attraktivität der Ladennutzungen erhöhen. Für die Arkaden soll aus gestalterischen und funktionalen Gründen eine Mindestbreite von 3,00 m und eine Mindesthöhe von 4,50 m festgesetzt werden (textliche Festsetzung Nr. 16). Durch die Festsetzung der Mindestbreite und -höhe wird gesichert, dass die Arkade raumbildend und nicht einengend wirkt. Unter der Decke können Konstruktionselemente jedoch ausnahmsweise zugelassen werden. Außerdem sind ausnahmsweise zwei Treppenhäuser im Bereich der Arkaden zulässig. Diese Treppenhäuser sollten transparent gestaltet werden, so dass ein Durchblick gewährleistet wird.

Werbeanlagen

Durch die Beschränkung der Werbeanlagen auf den Bereich oberhalb der Arkaden sollen negative Auswirkungen auf das Stadtbild vermieden werden (textliche Festsetzung Nr. 18).

Unzulässigkeit von Tankstellen

Durch textliche Festsetzung soll geregelt werden, dass im Kerngebiet Tankstellen an sich sowie im Zusammenhang mit Garagengebäuden unzulässig sind (textliche Festsetzung Nr. 1).

Die festzusetzenden Kerngebiete bilden mit ihrer Lage am Corso der Rudower Chaussee einen hochwertigen innerstädtischen Standort. Daher sollen hier Tankstellen sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Garagengebäuden ausgeschlossen werden, die diese Qualität mindern könnten. Sie widersprechen den angestrebten städtebaulichen Gestaltungsanforderungen (durchgehende Erdgeschosszonen). Vermieden werden soll auch die Beeinträchtigung der allgemein zulässigen Wohnungen durch Emissionen des erhöhten Kfz-Aufkommens.

Zulässigkeit von Wohnungen

Um die Rudower Chaussee durch Wohnnutzung zu beleben und eine stärkere Nutzungsmischung zu ermöglichen, sollen in den Kerngebieten entlang der Rudower Chaussee Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO ab dem 3. Vollgeschoss allgemein zulässig sein (textliche Festsetzung Nr. 2). Wohnungen sind in Kerngebieten ansonsten nur ausnahmsweise zulässig. Derzeit sind in den oberen Geschossen keine Wohnungen sondern Büros geplant. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind in Kerngebieten allgemein zulässig. Da jedoch noch keine Mieter für Büroräume feststehen, soll die Möglichkeit eröffnet werden, hier stattdessen Wohnungen zu errichten.

Ausnahmen von der festgesetzten Oberkante

In den Kerngebieten sollen im Einzelfall Ausnahmen von der Höhe der baulichen Anlagen bis zu einer Höhe von den 24 m über Gehweg zugelassen werden (textliche Festsetzung Nr. 12). Die festgesetzten Oberkanten entsprechen dem städtebaulichen Gesamtkonzept. Ausnahmsweise sollen jedoch Abweichungen von den Festsetzungen zugelassen werden, wenn dadurch städtebauliche Akzente ermöglicht werden können. Die Ausnahmen flexibilisieren das Genehmigungsverfahren, durch den begrenzten Umfang sind keine störenden städtebaulichen Spannungen oder Folgeprobleme zu erwarten. Es soll flexibel auf Planungen reagiert werden können, die sich im Einzelfall für die Eigenart des Gebietes positiv auswirken können. Städtebauliche Akzente und Abweichungen können in einer generell homogen strukturierten Stadtlandschaft dem Plangebiet eine besondere Identität verleihen. Das Regel-Ausnahme-Verhältnis muss dabei allerdings gewahrt bleiben.

Überschreiten der zulässigen Bauhöhe durch technische Dachaufbauten

Für Dachaufbauten ist im Einzelfall eine Überschreitung der zulässigen Bauhöhe bis zu einer Höhe von 3,5 m zulässig, wenn diese ausschließlich der Aufnahme technischer Anlagen dienen (textliche Festsetzung Nr. 7). Dadurch soll die Unterbringung von Fahrstuhlschächten, Klimaanlage etc. ermöglicht werden, die teilweise am zweckmäßigsten auf dem Dach unterzubringen sind.

Mit der Festsetzung soll auf die technisch notwendigen Einrichtungen, die für die Funktionsfähigkeit von Gebäuden erforderlich sind, Rücksicht genommen werden.

Um die technischen Dachaufbauten gestalterisch in die Dachlandschaft integrieren zu können, soll durch textliche Festsetzung geregelt werden, dass diese an öffentlichen Straßenverkehrsflächen in einem Abstand von mindestens 2,0 m hinter der festgesetzten Baugrenze liegen müssen (textliche Festsetzung Nr. 13). Durch das Zurücktreten der Dachaufbauten entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen soll der Charakter der Dächer an den Dachkanten nicht gestört und gleichzeitig eine einheitlichere Anordnung der Dachaufbauten bewirkt werden.

Anrechnung von Aufenthaltsräumen

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).

Mit der ab dem 1. November 1997 geltenden Neufassung der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) gelten Staffelgeschosse und Geschosse im Dachraum nicht als Vollgeschosse, wenn sie eine lichte Höhe von 2,30 m auf weniger als zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses einnehmen. Damit könnten auf den obersten Geschossen der Gebäude Staffelgeschosse errichtet werden, ohne dass sie auf die zulässige Geschossflächenzahl angerechnet würden. Um eine Entwicklung in Richtung einer höheren Dichte mit den damit

verbundenen notwendigen sozialen und technischen Infrastruktureinrichtungen, Parkständen etc. zu verhindern, soll gemäß § 20 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung die oben genannte Festsetzung getroffen werden.

Dachformen

Im Bebauungsplangebiet sind nur Dachformen bis zu einem Neigungswinkel von 15° zulässig (textliche Festsetzung Nr. 11). 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 Gebäudebestand im Entwicklungsbereich zeichnet sich größtenteils bereits durch eine einheitliche Dachlandschaft in Form von flachen Dächern aus. Durch die Festsetzung soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dieser Gestaltungsgrundsatz teilträumlich umgesetzt werden. Zudem ist diese Neigungsbegrenzung notwendig, um die textlich festgesetzte extensive Dachbegrünung (textliche Festsetzung Nr. 10) und damit auch die Regenwasserrückhaltung bzw. Verdunstung zu ermöglichen.

Dachbegrünung

Die Festsetzung zur Dachbegrünung erfolgt zur Minimierung der durch eine bauliche Verdichtung verursachten Eingriffe in vorhandene Vegetationsbestände und in das Rückhaltevermögen von Niederschlägen. Die 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. Die Dächer sind extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen (textliche Festsetzung Nr. 10).

Ausschluss von Stellplätzen, Garagen und Garagengeschoßen

Oberirdische Stellplätze, Garagen und Garagengeschosse sollen in den Kerngebieten unzulässig sein (textliche Festsetzung Nr. 4). Die festgesetzte Grundflächenzahl für die Kerngebiete beträgt 0,8. Diese GRZ liegt deutlich höher als in den angrenzenden Bebauungsplänen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen nicht durch Stellplätze und Garagen versiegelt werden. Stellplätze können jedoch in Tiefgaragen untergebracht werden. Derzeit ist die Errichtung einer zweigeschossigen Tiefgarage vorgesehen. Garagengeschosse sollen aus stadtgestalterischen Gründen ausgeschlossen werden. Da das Bebauungsplangebiet in der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Johannisthal liegt, ist für den Bau von Tiefgaragen eine wasserbehördliche Genehmigung erforderlich.

Einfriedungen

Durch eine textliche Festsetzung sollen an die Errichtung von Einfriedungen entlang der Merlitzstraße und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fuß- und Radwegbereich - bestimmte gestalterische Anforderungen gestellt werden (textliche Festsetzung Nr. 14).

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 und dazwischen befestigten Zaunelementen errichtet werden. Sichtdichte Zaunelemente sollen nicht zulässig sein. Der Bebauungsplan soll damit Vorgaben des Stadtraumkonzeptes umsetzen. Danach sollen durch die Einfriedungen deutliche Übergänge zu den Straßenräumen markiert werden, gleichzeitig aber die Einsehbarkeit gewährleistet werden.

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

Die Festsetzung betrifft nur die Gestaltung von Einfriedungen entlang der Straßenverkehrsflächen; Einfriedungen an anderer Stelle fallen nicht unter diese Regelung. Auch kann auf die Errichtung von Einfriedungen ganz verzichtet werden. Eine zwingende Festsetzung von Einfriedungen soll nicht getroffen werden, um in Einzelfällen die Gestaltwirkung von baulichen Anlagen, die eine besondere architektonische Form aufweisen, nicht negativ zu beeinflussen. Auch andere Gründe, wie z.B. die Repräsentativität oder die öffentliche Zugänglichkeit von Gebäuden, können gegen die Errichtung von Einfriedungen sprechen. Entlang der Rudower Chaussee und des künftig verlängerten Groß-Berliner-Damms sollen Einfriedungen unzulässig sein (textliche Festsetzung Nr. 15). Diese Festsetzung ist im Zusammenhang mit den übrigen gestalterischen Festsetzungen zu sehen. Insbesondere die festgesetzte Arkadierung steht einer Einfriedung entgegen.

Ausschluss von Ein- und Ausfahrten

Mit dieser Festsetzung sollen Überfahrten, die eine Unterbrechung des Gehwegbereiches darstellen würden, ausgeschlossen werden. Bei dem betreffenden Straßenabschnitt des Groß-Berliner-Dammes handelt es sich um einen Bereich, der von den Anwohnern, Berufstätigen und Studierenden stark frequentiert werden wird und dessen Aufenthaltsqualität durch auf die Baugrundstücke ein- und ausfahrende Fahrzeuge nicht beeinträchtigt werden soll. Mit dieser Festsetzung werden ebenfalls verkehrliche Belange berücksichtigt, da Ein- und Ausfahrten in der Nähe des Knotenpunktes Rudower Chaussee/ Groß-Berliner-Damm zu erheblichen Verkehrsbelastungen bzw. Rückstaus führen würden.

Im angrenzenden festgesetzten Bebauungsplan XV-67b werden durch textliche Festsetzung Ein- und Ausfahrten an der Rudower Chaussee ausgeschlossen. Das bedeutet, dass das Kerngebiet durch Kraftfahrzeuge nur im nördlichen Teil des Groß-Berliner-Dammes, der Merlitzstraße und im nördlichen Teil der Karl-Otto-Reinsch-Straße erschlossen werden kann.

Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen

Die Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen auf den Baugrundstücken soll sicherstellen, dass zumindest ein Teil des Niederschlagwassers vor Ort versickern kann. Die wenigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen nicht zusätzlich durch Wege versiegelt werden (textliche Festsetzung Nr. 8). Die Festsetzung soll dazu beitragen, dass der Eingriff in Natur und Landschaft minimiert wird.

Da es sich um öffentliche Flächen handelt, trifft der Bebauungsplan für die Straßen keine Festsetzung. In der Merlitzstraße und der Karl-Otto-Reinsch-Straße werden die anfallenden Niederschlagswässer dezentral innerhalb des Straßenraumes versickert.

Bepflanzungen unterirdischer baulicher Anlagen

Durch textliche Festsetzung soll außerdem bestimmt werden, dass unterirdische bauliche Anlagen zu bepflanzen sind. Die Erdschicht über den unterirdischen Anlagen muss mindestens 0,6 m betragen (textliche Festsetzung Nr. 9). Für Wege, Zufahrten, Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO gilt diese Verpflichtung nicht.

Mit diesen Festsetzungen soll ein bestimmter Vegetationsanteil auf den lediglich unterbauten Grundstücksflächen rechtlich gesichert werden.

Diese Maßnahmen wirken eingriffsminimierend und kompensierend auf die biotischen Komponenten des Naturhaushaltes.

Pflanzliste

Die Pflanzliste ist nicht Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes, sondern sie wird für alle Anpflanzungen innerhalb des Bebauungsplangebietes empfohlen. Sie ist auf die örtlichen Standortbedingungen und Gestaltungsanforderungen des Plangebietes abgestimmt.

Immissionsschutz

Für den gesamten Entwicklungsbereich ist ein Gutachten zur Berechnung der künftigen Umweltbelastungen durch den Verkehr (Lärm- und Luftschadstoffbelastung) in Auftrag gegeben worden, dessen Ergebnisse seit 1997 vorliegen. Auf der Grundlage des prognostizierten Verkehrsaufkommen hat die Berechnung der durch Straßen und Schienenwege verursachten Immissionen im Entwicklungsbereich für die an die Rudower Chaussee angrenzenden Bereiche ergeben, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten, während die Konzentrationswerte für Luftverunreinigungen der 23. BImSchV in Bezug auf Stickstoffdioxid, Benzol und Ruß nicht erreicht werden. Aus städtebaulichen Gründen wurden aktive Schallschutzmaßnahmen an dem städtischen Boulevard nicht in Betracht gezogen.

Aufgrund § 3 Abs. 3 und § 76 Abs. 10 der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 1. Januar 1996 (GVBl. S. 29), geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 4. Juli 1997 (GVBl. S. 376), 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. 55 vom 13. November 1997, S. 4073 ff). Damit werden diese Regelungen Bestandteil des Baugenehmigungsverfahrens, eine Festsetzung im Bebauungsplan erübrigt sich.

III. Auswirkungen des Bebauungsplanes

1 Allgemeines

Der gesamte Bereich des Bebauungsplanes XV-55bb ist Teil der durch Rechtsverordnung förmlich festgelegten Entwicklungsmaßnahme "Berlin- Johannisthal/ Adlershof". Der beauftragte treuhänderische Entwicklungsträger hat die Maßnahme vorzubereiten und durchzuführen. Das betrifft unter anderem Grunderwerb, Freimachung, Ordnungsmaßnahmen, Herstellung der Baureife, Anlagen der technischen Infrastruktur usw. Dies geschieht in Zusammenarbeit mit den zuständigen Abteilungen der Verwaltungen.

2 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung

Die Finanzierung der örtlichen Erschließungsanlagen erfolgt über die Wertschöpfung der Entwicklungsmaßnahme "Berlin- Johannisthal/ Adlershof". Anstelle einer Erhebung von Erschließungsbeiträgen tritt im Entwicklungsbereich die Refinanzierung durch die Wiederveräußerung der Grundstücke oder die Erhebung von Ausgleichsbeträgen. Diese Kosten sind in der vom Steuerungsausschuss beschlossenen Kosten- und Finanzierungsübersicht der Entwicklungsmaßnahme enthalten.

Die im Geltungsbereich liegenden Straßenabschnitte und Wege sind bereits weitgehend realisiert.

3 Umweltverträglichkeitsprüfung (Eingriff in Natur und Landschaft)

Gemäß § 3c Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPg) in Verbindung mit Nr. 18.8 und 18.6 der Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPg) muss für die Errichtung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ab einer Geschossfläche von 5.000 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt

werden, sofern in sonstigen Gebieten (nicht Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch) ein Bebauungsplan aufgestellt wird.

Nach Einschätzung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung aufgrund überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 des Umweltverträglichkeitsgesetzes (UVPG) aufgeführten Kriterien kann das vorgesehene Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben. Deshalb war nach § 3c Abs. 1 Umweltverträglichkeitsgesetz (UVPG) eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

Die Umweltverträglichkeitsprüfung umfasst die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen eines Vorhabens auf Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen, sowie auf Kultur- und sonstige Sachgüter. Da durch die Festsetzungen des Bebauungsplan XV-55bb Einzelhandelsbetriebe mit über 5.000 m² Geschossfläche errichtet werden können, wurde eine Umweltverträglichkeitsstudie im Rahmen einer UVP erstellt.

Durch Verpflichtungserklärung vom 8. November 2001 und einer entsprechenden Baulasteneintragung vom 11. März 2004 hat sich der Grundstückseigentümer verpflichtet, auf dem Grundstück Einzelhandelsbetriebe nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 Baunutzungsverordnung nur bis zu einer Geschossfläche von 9.500 qm zu errichten.

a) Vorhabenbeschreibung

Für die Kerngebiete liegt ein Entwurf für ein Büro- und Einkaufszentrum mit einer zweigeschossigen Tiefgarage von dem Investor vor. Die Umweltverträglichkeitsstudie berücksichtigt die konkreten Angaben dieses Projektes, das durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes grundsätzlich genehmigungsfähig ist. Im Rahmen dieser Studie wurden auch Vorschläge zur Modifizierung des Entwurfs unterbreitet, die zu einer Minimierung des Eingriffs führen würden.

Das rd. 17.100 m² große Plangebiet des Bebauungsplans XV-55bb wird unterteilt in das private Bauvorhaben des Büro- und Geschäftshauses an der Rudower Chaussee (Kerngebiet) sowie in die Merlitzstraße und den Geh- und Radwegbereichs der Karl-Otto-Reinsch-Straße (öffentliche Verkehrsflächen).

Die Grundstücksfläche des Kerngebiets von 9.500 m² soll mit 9.230 m² fast vollständig unterbaut werden. Oberirdisch sollen insgesamt rd. 22.500 m² Bruttogeschossfläche entstehen. Der Anteil der Netto-Geschossflächen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss (OG) für den Einzelhandel inkl. Gastronomie und Praxisräume beträgt rd. 12.300 m². Im 2. OG und 3. OG werden jeweils rd. 4.000 m² Netto-Geschossfläche für Büroräume angeboten. Alternativ ist im 2. und 3. OG bei entsprechender Nachfrage auch eine Hotel- oder Wohnnutzung angedacht.

Die Erschließung des Büro- und Geschäftshauses für Kunden und Beschäftigte soll über die Einfahrt zur zweigeschossigen Tiefgarage mit ca. 650 Stellplätzen am Groß-Berliner-Damm erfolgen. Die Andienung des Gebäudes per LKW ist über einen Ladehof an der Merlitzstraße vorgesehen. Der Zugang für die Fußgänger soll primär über eine Passage erfolgen, die eine Verbindung von der Rudower Chaussee zu einem sich zur Merlitzstraße hin öffnenden Innenhof herstellt. Ein Teil des Hofes soll als Biergarten genutzt werden.

Die Verkehrsflächen nehmen eine Fläche von rd. 7.600 m² ein.

b) Bestand

Biotope

Der Vegetationsflächenanteil, der zu über 90 % aus artenarmen Park- und Trittrassen besteht, beträgt mit rd. 4.300 m² nur 25% des Plangebiets. Als bedeutsam sind jedoch die insgesamt 31 Straßenbäume hervorzuheben. Dabei handelt es sich überwiegend um Pappeln mit z.T. erheblichen Stammumfängen und um Kiefern.

Boden

Die Böden im Plangebiet liegen im Bereich dicht bebauter, anthropogener Aufschüttungen. Der Versiegelungsgrad im Plangebiet liegt bei rd. 75 %, wovon rd. 23 % auf bebaute Flächen entfallen.

Wasser

Das Plangebiet befindet sich am Rand der festgesetzten Wasserschutzzone III B für das Wasserwerk Johannisthal. Der Flurabstand des obersten Grundwasserleiters liegt zwischen 2,80 m und 3,20 m. Aufgrund des Deckschichtentypes (Sande und Kiese, Auffüllungen) und des geringen Grundwasserflurabstandes besteht eine hohe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers.

Klima/Luft

Das Plangebiet befindet sich nicht im Einflussbereich übergeordneter Austauschbeziehungen. Der hohe Versiegelungsgrad im Plangebiet bewirkt höhere Mitteltemperaturen, geringere nächtliche Abkühlung, veränderte Windgeschwindigkeiten und ungünstigere Austauschverhältnisse gegenüber Freilandverhältnissen.

Im Plangebiet sind keine wesentlichen Immissionsbelastungen durch SO₂ und Schwebstäube festzustellen. An Bedeutung zugenommen haben allerdings die KFZ- bedingten Emissionen.

Landschafts- und Ortsbild

Das Plangebiet und sein näheres Umfeld wird geprägt durch mehrgeschossige, zeilenförmige Kasernen- und Zweckbauten, durch ehemalige Hangars und Behelfsbauten sowie durch diverse provisorische Einkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen und Lagerflächen. Strukturbestimmend ist die angrenzende, zentral gelegene Freifläche, die ehemals als Exerzierplatz und derzeit als Parkplatz genutzt wird.

Auch durch das orthogonale Straßenraster entsteht insgesamt der Eindruck eines geschlossenen Ensembles. Dem steht die städtebaulich diffuse Raumkante der Rudower Chaussee gegenüber.

Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Anlagen. Das nähere Umfeld zeichnet sich jedoch durch einige Objekte aus, denen aus denkmalpflegerischer Sicht eine hohe geschichtliche, wissenschaftliche oder städtebauliche Bedeutung zugeordnet wird.

Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen /Lärm

Besondere Bedeutung für das Plangebiet besitzt der vom Straßenverkehr verursachte Lärm. Mit einem werktäglichen Verkehrsaufkommen von bis zu 20.000 Pkw und 2.000 LKW geht die Hauptbelastung von der Rudower Chaussee aus. Zudem befindet sich im Bereich der Karl-Otto-Reinsch-Straße eine Haupt-Zufahrt auf das Gelände und zu dem rückwärtig liegenden Parkplatz.

c) Auswirkungen auf die Schutzgüter

Um eine Zuordnung zu den unterschiedlichen Vorhabenträgern zu gewährleisten, wurden die zu erwartenden Auswirkungen und die daraus abgeleiteten Maßnahmen - soweit möglich - getrennt und schutzgutbezogen für die öffentlichen Verkehrsflächen und das Kerngebiet (Büro- und Geschäftshaus) bewertet.

Auch wenn der Bebauungsplanentwurf für den Bereich der Verkehrsflächen eine vollständige Versiegelung ermöglicht, wurden hierbei bereits die in der Vorhabensbeschreibung angenommene Ausstattung des Straßenraums mit Bäumen und Versickerungsmulden berücksichtigt. Im Bereich des Kerngebiets wurden neben den textlichen Festsetzungen, die eine Dachbegrünung und die Bepflanzung der Tiefgarage vorsehen, auch die Begrünung der Innenhöfe ab dem 2. OG vorausgesetzt.

Biotope

Die mit dem Bau der zweigeschossigen Tiefgarage verbundene Grundwasserabsenkung kann zu einer Beeinträchtigung von Bäumen im Wirkungsbereich der Grundwasserabsenkung führen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch die Vernichtung der Vegetationsbestände, hier in erster Linie der Bäume, Nistplätze von Brutvögeln verloren gehen.

Es ist im gesamten Plangebiet mit einem Verlust der Vegetationsbestände zu rechnen. Für das Kerngebiet bedeutet dies einen Verlust von rd. 2.800 m² Vegetationsflächen und von 11 Bäumen. Dem steht die Anlage eines rd. 1.800 m² großen begrünten Innenhofes und 1.900 m² begrünter Dachgärten / Innenhöfe ab dem 2. OG gegenüber. Für die Innenhöfe wird eine Vegetationsflächenanteil von 50% angenommen. Hinzu kommt die extensive Begrünung der Dachflächen (ca. 4.500 m²).

Im Bereich der Verkehrsflächen steht dem Verlust von rd. 1.500 m² Vegetationsflächen und dem Verlust von 20 Bäumen die Pflanzung von rd. 40 Straßenbäumen gegenüber. Hinzu kommt die Anlage begrünter Versickerungsmulden in der Merlitzstraße und Karl-Otto-Reinsch-Straße in einer Größenordnung von rd. 1.500 m².

Boden

Im gesamten Plangebiet werden rd. 4.300 m² belebter Oberboden beeinträchtigt bzw. zerstört. Mit der vollständigen Unterbauung des Büro- und Geschäftshauses gehen im Kerngebiet alle Flächen verloren, die Bodenfunktionen erfüllen. Der Versiegelungsgrad steigt von 75 % auf 100 %.

Auf den öffentlichen Verkehrsflächen werden rd. 1.500 m² unversiegelte Böden zerstört. Dem steht die Anlage von Versickerungsmulden in einer Größenordnung von rd. 1.500 m² gegenüber, so dass der Versiegelungsgrad im Bereich der Verkehrsflächen nicht zunimmt.

Wasser

Für den Bau der zweigeschossigen Tiefgarage ist eine temporäre Grundwasserabsenkung erforderlich. Da Flächen zur Versickerung nicht zur Verfügung stehen, muss die geförderte Wassermenge in den nächsten Vorfluter eingeleitet werden und geht dem Grundwasser verloren. Diese Maßnahme muss kontrolliert erfolgen, da im Grundwasser erhöhte PAK-Werte festgestellt wurden. Zudem ist bei einer Absenkung des Grundwasserspiegels während der Bauphase mit einer Beeinträchtigung der Vegetation zu rechnen, die ihren Wasserbedarf aus dem Grundwasser bezieht. Setzungsbedingt könnten auch Gebäude im näheren Umfeld in Mitleidenschaft gezogen werden.

Im Bereich des Kerngebiets steht dem Verlust von rd. 2.800 m² Flächen mit hohem Rückhaltevermögen (Vegetationsflächen) und rd. 730 m² Flächen mit geringem Rückhaltevermögen (wassergebundene Decken) sowie Flächen in einer Größenordnung von rd. 6.400 m² mit mittlerem Rückhaltevermögen gegenüber (Dachflächen und Innenhöfe), so dass im Kerngebiet keine Verschlechterung des Rückhaltevermögens von Niederschlägen eintritt. Im Straßenraum werden alle Flächen an die Versickerungsmulden angeschlossen, so dass eine deutliche Verbesserung des Rückhaltevermögens von Niederschlägen eintritt. Die Grundwasserneubildungsrate steigt im gesamten Plangebiet um 10 mm/a auf 72 mm/a. Dies resultiert vor allem aus der Erhöhung der Grundwasserneubildung in der Straßenverkehrsfläche, wo das gesamte anfallende Regenwasser in Mulden versickert wird. Demgegenüber geht die Grundwasserneubildungsrate im Bereich des geplanten Büro- und Geschäftshauses von 72 mm/a auf 0 zurück.

Klima/Luft

Von den Bauvorhaben im Plangebiet sind keine übergeordneten klimatischen Austauschbeziehungen betroffen.

Der Bau des 18 m hohen Wohn- und Geschäftshauses mit einer Bruttogeschossfläche von rd. 22.500 m² führt durch die Wärmekapazität der Materialien und wegen der zu erwartenden Abstrahlung zu durchschnittlich höheren Tagestemperaturen und einer geringeren nächtlichen Abkühlung. Die Begrünung von rd. 4.500 m² Dachflächen und die Anlage von rd. 3.700 m² begrünter Innenhöfe (Anrechnungsfaktor 50%) führt insgesamt jedoch zu einem Ausgleich auch im Hinblick auf den Verlust von rd. 2.800 m² klimatisch aktiver Vegetationsflächen.

Zu einer lufthygienischen Belastung trägt das durch das Vorhaben induzierte Verkehrsaufkommen bei. Im gesamten Tages- und Nachtverlauf werden über 2.600 Fahrzeuge das Büro- und Geschäftshaus anfahren bzw. verlassen. Zusätzlich ist werktags im Lieferverkehr mit ca. 40 LKW zu rechnen.

Landschafts-/Ortsbild

Entsprechend den übergeordneten städtebaulichen Vorgaben wird im Plangebiet eine Blockrandbebauung realisiert, die vor allem zur räumlichen Fassung der Rudower Chaussee beiträgt und grundsätzlich positiv zu bewerten ist. Der Straßenbaumbestand wird durch Neupflanzungen ersetzt. Der Bau von Straßen im Plangebiet stellt neue Verbindungen her bzw. qualifiziert vorhandene.

Kultur- und Sachgüter

Durch den Bau des Büro- und Geschäftshauses im Plangebiet an der Rudower Chaussee sind keine negativen Auswirkungen auf denkmalgeschützte Gebäude oder andere Kultur- und Sachgüter im Plangebiet oder im näheren Umfeld zu erwarten.

Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen/Lärm

Aufgrund der Verladetätigkeiten können Überschreitungen des Immissionsrichtwertes der TA-Lärm für Mischgebiete durch den Beurteilungspegel im Bereich der Merlitzstraße und Karl-Otto-Reinsch-Straße auftreten. Bei sonntäglicher voller Auslastung des Biergartens ist auch eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes der TA-Lärm für Mischgebiete an der gegenüberliegenden Bebauung der Merlitzstraße nicht auszuschließen.

Die Geräuschemissionen in der Nachbarschaft werden um weniger als 3 dB durch den zusätzlich durch das Büro- und Geschäftshaus induzierten Verkehr angehoben. Gemäß TA-Lärm sind somit keine Maßnahmen zur Reduzierung des durch das Büro- und Geschäftshauses hervorgerufenen Verkehrsaufkommens erforderlich.

d) Eingriff / Ausgleich

Allgemeines

Sind aufgrund der Aufstellung und Umsetzung von Bebauungsplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Belange des Naturhaushalts und der Landschaftspflege im Bauleitplan gemäß § 1a Baugesetzbuch zu entscheiden.

Für Bebauungspläne, die vor dem 1. Januar 1998 förmlich eingeleitet wurden, kann gemäß § 243 Baugesetzbuch die Eingriffsregelung nach altem Recht weiter angewandt werden.

Für die Bebauungspläne des Entwicklungsbereiches Berlin-Johannisthal/Adlershof wird von dieser Möglichkeit kein Gebrauch gemacht. Deshalb erfolgte im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens XV-55bb eine ökologische Eingriffs- und Ausgleichsbewertung nach § 1a Baugesetzbuch.

Danach bereitet der Bebauungsplan XV-55bb eine städtebauliche Entwicklung vor, die mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden ist.

Unabhängig von den förmlichen Verfahren zu den einzelnen Bebauungsplänen wird für den gesamten Entwicklungsbereich eine Ausgleichskonzeption erarbeitet, die die insgesamt durch die Entwicklungsmaßnahme vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sowie den notwendigen Kompensationsbedarf im Zusammenhang betrachtet.

Entsprechend der Ausgleichskonzeption stellt der Landschaftspark auf dem ehemaligen Flugfeld (Bebauungsplan XV-68a) die zentrale Sammelausgleichsfläche für nicht ausgleichbare Eingriffe in den Baugebieten und damit auch für nicht ausgleichbare Eingriffe innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes XV-55bb dar.

Die Maßnahmen werden vom Entwicklungsträger nach einem festgelegten Zeit- und Finanzrahmen durchgeführt und aus dem Treuhandvermögen finanziert. Dazu werden die entsprechenden Mittel in der Kosten- und Finanzierungsübersicht und die jeweiligen jährlichen Wirtschaftspläne der Entwicklungsmaßnahme eingestellt und damit sichergestellt.

Öffentliche Verkehrsflächen

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen für die Merlitzstraße und die Karl-Otto-Reinsch-Straße besteht kein Ausgleichserfordernis, weil die Anlage der Versickerungsmulden und die Pflanzung der Straßenbäume in der Ausbauplanung vorgesehen sind (vgl. oben unter c) Auswirkungen auf die Schutzgüter Biotope und Boden).

Kerngebiete

Für die Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft bzw. der nachteiligen Umweltauswirkungen muss u.a. die planungsrechtliche Situation vor und nach der Festsetzung des Bebauungsplans verglichen werden. Bisher wurde der betroffene Bereich als Innenbereich im Sinne des § 34 Baugesetzbuch mit einer zulässigen GRZ von 0,6 beurteilt. Der Bebauungsplan XV-55bb setzt für die beiden Kerngebiete eine GRZ von 0,8 fest. Durch die textlichen Festsetzung Nr. 7 kann die GRZ bis zu 1,0 überschritten werden.

Als Ausgleichsmaßnahmen werden im Bebauungsplan XV-55bb selbst die Dachbegrünung (textliche Festsetzung Nr. 10) und die Bepflanzung der Tiefgaragen (textliche Festsetzung Nr. 9) festgesetzt.

Unter Berücksichtigung dieser festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen besteht in den Kerngebieten wegen der vollständigen Versiegelung ein zusätzliches Ausgleichserfordernis für Eingriffe in die Schutzgüter Boden (100 % Versiegelung) und Luft (lufthygienische Belastung). Die Eingriffe in das Schutzgut Wasser werden durch die Maßnahmen auf den öffentlichen Verkehrsflächen voll ausgeglichen (vgl. oben unter c) Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser).

Da an der vollständigen Unterbauung des Kerngebiets festgehalten werden soll, wäre nach der Umweltverträglichkeitsstudie als Ausgleichsmaßnahme eine 1.800 m² große Fläche zu entsiegeln und zu begrünen. Eine dementsprechende Ausgleichsmaßnahme wird im Plangebiet des Bebauungsplans XV-68a (Landschaftspark Johannisthal) als Teil einer Gesamtkonzeption durchgeführt werden. Der Park hat innerhalb der Entwicklungsmaßnahme "Berlin-Johannisthal/Adlershof" u.a. die Funktion einer zentralen Sammelausgleichsmaßnahme zum Ersatz für die Eingriffe in Natur und Landschaft einschließlich von Ersatzmaßnahmen für landesrechtlich besonders geschützte Biotop der umliegenden Baufelder bzw. Bebauungspläne des Entwicklungsbereiches.

e) Zusammenfassung

Der Bebauungsplan XV-55bb bereitet eine städtebauliche Entwicklung vor, mit der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen verbunden sind.

Im Vergleich zur bisher zulässigen Nutzung nach § 34 Baugesetzbuch können, unter Berücksichtigung der positiven Auswirkungen auf das Landschaftsbild, der Ausgleichsmaßnahme im Bebauungsplan XV-68a und der genannten Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans selbst, die Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen und erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden werden.

IV. Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan XV-55

Am 13. September 1994 hat das Bezirksamt Treptow von Berlin die Aufstellung des Bebauungsplans XV-55 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch vom 8. Dezember 1986 i.V.m. § 4 Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs - AGBauGB (jetzt § 6 AGBauGB) beschlossen (ABl. Nr. 50 vom 14. Oktober 1994, S. 3261).

Mit demselben Beschluss hat das Bezirksamt die Entscheidung über Art und Weise, räumlichen Bereich und Frist der vorgezogenen Bürgerbeteiligung gemäß § 4 AGBauGB (jetzt § 6 AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 getroffen.

Zuständigkeit gemäß § 9 Abs. 3 AGBauGB

Wegen der besonderen städtebaulichen und stadtpolitischen Bedeutung der Entwicklungsmaßnahme ist die Zuständigkeit des Bebauungsplanverfahrens 1994 gemäß § 4c AGBauGB (jetzt § 9 AGBauGB) auf die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen (jetzt Senatsverwaltung für Stadtentwicklung) übergegangen (Senatsbeschluss Nr. 5454/94 vom 20. Dezember 1994).

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde in den Berliner Tageszeitungen „Der Tagesspiegel“, „Berliner Morgenpost“ und „Berliner Zeitung“ am 1. November 1994 veröffentlicht.

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 Bedenken, Anregungen und Hinweise, die den Geltungsbereich des Bebauungsplanes betreffen und deren Behandlung genannt:

Umweltentlastende Festsetzungen sollten getroffen (z.B. Dachbegrünung) und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft geregelt werden. Dem Hinweis wurde entsprochen. Die Ergebnisse wurden vor der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in die Planung aufgenommen.

Kenntnisnahme der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

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

Geltungsbereichsänderung

Am 11. Dezember 1995 hat die Senatsverwaltung für Bau und Wohnungswesen beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XV-55 um eine Teilfläche des ehemaligen Flugfeldes Johannisthal einzuschränken (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. So sollte für den geplanten Landschaftspark in einem eigenen Verfahren gezielt und zügig Planungsrecht geschaffen werden.

3. Beteiligung der TÖB zum Bebauungsplan XV-55

Die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch), wurde zum Bebauungsplanentwurf XV-55 vom 23. Oktober 1996 bis zum 29. November 1996 durchgeführt.

Im folgenden werden die wichtigsten Bedenken, Anregungen und Hinweise und die Behandlung der Stellungnahmen genannt, die den Geltungsbereich des Bebauungsplan XV-55bb betreffen:

Das **Stadtplanungsamt Treptow** forderte eine 100 %ige Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft. Aus der Begründung zum Bebauungsplan XV-55 gehe nicht hervor, wie viel Prozent des Eingriffs nach Festsetzung der möglichen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen noch als unausgleichbarer Eingriffsanteil verbleiben würde.

Den Hinweisen wurde gefolgt. Ein Verzicht auf eine vollständige Kompensation ist grundsätzlich nicht vorgesehen. Sollte der Eingriff in Natur und Landschaft innerhalb des Bebauungsplanentwurfes nicht kompensiert werden können, werden die erforderlichen Ersatzmaßnahmen im Landschaftspark durchgeführt.

Die **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie** hatte Bedenken gegen den Bebauungsplan XV-55bb, da der Bebauungsplan XV-68, auf den hinsichtlich der Gesamtbilanzierung im Entwicklungsgebiet gemäß § 8a BNatSchG verwiesen wird, inhaltlich und formal nicht analog zur Trägerbeteiligung vorgelegt wurde.

Dem Hinweis wurde gefolgt. Der Bebauungsplanentwurf XV-68 (Landschaftspark Johannisthal) wurde zügig weiterbearbeitet. Am 18. Dezember 2002 der entsprechende Bebauungsplan XV-68a festgesetzt.

Die **Abt. XII der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr** wies darauf hin, dass die Überprüfung der Regelprofile und der Funktionsfähigkeit und ggf. Reduzierung des Straßennetzes noch nicht erfolgt sei.

Dem Hinweis wurde gefolgt. Für den Entwicklungsbereich sind Regelprofile erarbeitet und abgestimmt worden, die auch die Versickerung anfallenden Niederschlagswässer berücksichtigen (vergleiche dazu II.2.3 Straßenverkehrsflächen). Diese sind Grundlage für die festgesetzten Breiten der Straßenverkehrsflächen in den Bebauungsplänen.

Aufteilung des XV-55

Die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr hat am 14. November 1997 die Aufteilung des Bebauungsplans XV-55 in die Bebauungspläne XV-55a, XV-55b und XV-55c beschlossen (Amtsblatt von Berlin Nr. 62 vom 19. Dezember 1997, S. 4546).

Bebauungsplan XV-55b

Um für den Bau des Einkaufszentrums zügig Planungsrecht schaffen zu können, hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung am 05. April 2000 beschlossen, den Geltungsbereich des XV-55b in zwei Geltungsbereiche aufzuteilen und eigenständige Bebauungspläne mit der Bezeichnung XV-55ba und XV-55bb aufzustellen (Amtsblatt von Berlin vom 05. Mai 2000, S. 1553).

4. Beteiligung der TÖB zum Bebauungsplan XV-55bb

Die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch), wurde vom 26. Januar bis zum 23. Februar 2000 einschließlich einer Verlängerung bis zum 31. März 2000 durchgeführt. Am 15. Februar 2000 fand bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung eine Erörterungsveranstaltung statt, zu der keiner der eingeladenen Träger öffentlicher Belange erschien.

Es gingen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange 19 Stellungnahmen bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung ein. 7 Träger haben nicht geantwortet. Im folgenden werden die wichtigsten Anregungen und Hinweise genannt.

Die **Berliner Wasserbetriebe** wiesen darauf hin, dass gemäß dem mit der Wasserbehörde abgestimmten Regenwasserbewirtschaftungskonzept das anfallende Regenwasser auf den Grundstücken vollständig zu versickern sei.

Dem Hinweis wurde nicht gefolgt. Das Kerngebiet soll durch eine Tiefgarage vollständig unterbaut werden, so dass eine Versickerung des anfallenden Regenwassers nicht möglich ist. Aus diesem Grund soll hier von der abgestimmten Konzeption abgewichen werden.

Das **Bezirksamt Treptow** forderte, den Belang von Eingriff/Ausgleich in Natur und Landschaft unabhängig von der Umweltverträglichkeitsprüfung für das Einkaufszentrum zu berücksichtigen.

Ebenso seien Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen aufzuzeigen sowie das Ausgleichsergebnis.

Dem Hinweis wurde gefolgt. Die Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung für den Bebauungsplan wurde im Rahmen der Umweltverträglichkeitsstudie für das Einkaufszentrum erarbeitet. Die Ergebnisse wurden in die Abwägung eingestellt.

Da die Planungen den derzeitigen bezirklichen Vorstellungen entgegenstünden, lehnte das **Bezirksamt Treptow** die Festsetzung von Kerngebieten ab. Auf Grund des noch ausstehenden Gutachtens zur Entwicklung des Einzelhandels innerhalb des Entwicklungsgebietes und deren Auswirkungen auf Adlershof (Dörpfeldstraße) und Schöneweide sei eine Stellungnahme zu den Planungszielen des Bebauungsplanes XV-55bb nicht möglich.

Die Stellungnahme des Bezirksamtes Treptow wird wie folgt bewertet. Ziel des Bezirkes ist die Erhaltung / Bewahrung der Dörpfeldstraße als einen Bereich, der durch vielfältigen Einzelhandel geprägt ist (Quartierszentrum, Nahversorgung). Siehe hierzu die nachfolgende Abwägung zum Ergebnis der öffentlichen Auslegung.

Bei einem Erörterungstermin am 13. April 2000 wurde mit dem Bezirk vereinbart, im Juni einen Workshop zur fachlichen Beantwortung der aufgeworfenen Fragen durchzuführen. Der Workshop brachte keine verwertbaren Ergebnisse.

Die **Industrie- und Handelskammer** forderte für die vorhandenen Gewerbebetriebe im Plangebiet die Durchführung von Maßnahmen gemäß §§ 180, 181 BauGB.

Die vorhandenen Mietverhältnisse sind überwiegend fristgerecht gekündigt worden. Zwei Mieter werden nach Fertigstellung des Einkaufszentrums dort wieder Mieter werden. Der Betrieb Domäne wird in eine neue Halle verlagert, die auf dem Parkplatz nördlich des Bebauungsplangebietes errichtet wird. Dem Hinweis wurde gefolgt.

5. Öffentliche Auslegung

Der nach der Trägerbeteiligung überarbeitete Bebauungsplanentwurf XV-55bb mit zugehöriger Begründung hat in der Zeit vom 21. Juni bis zum 21. Juli 2000 in den Räumen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Württembergische Straße 6 in Berlin-Wilmersdorf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans XV-55bb wurde fristgemäß im Amtsblatt von Berlin vom 9. Juni 2000 (ABl. Nr. 26, S. 2011) 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 - SenStadt IV D 23 / IV D 24 - vom 16. Juni 2000 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt.

Während der Auslegungszeit sind sieben schriftliche Stellungnahmen mit Anregungen bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung eingegangen.

Im folgenden werden die wichtigsten Bedenken, Anregungen und Hinweise und die Behandlung der Stellungnahmen genannt, die den Geltungsbereich des Bebauungsplan XV-55bb betreffen:

Ein **Bürger** äußerte Bedenken in Bezug auf die Größe der Verkaufsfläche in den Kerngebieten. Ihm erschienen die geplanten 9.500 m² Geschossfläche zu viel, denn so würde Kaufkraft aus der Dörpfeldstraße abgezogen werden. Das neue Einkaufszentrum hätte eine zu große Sogwirkung auf den Umkreis.

Die Bedenken werden nicht geteilt. Wie oben bereits ausgeführt, ist das Vorhaben für die Dörpfeldstraße und für Schöneweide nicht schädlich, da durch die Arbeitsbevölkerung und die Studenten bereits jetzt schon erhebliche Kaufkraft vorhanden ist. Die Wohnbevölkerung wird in

den nächsten Jahren zusätzliche Nachfrage schaffen. Dann entspricht die am Ort vorhandene Kaufkraft aus Beschäftigten und Bewohnern im vollen Umfang dem geplanten Flächenangebot. Nach den vorliegenden Erkenntnissen kann davon ausgegangen werden, dass künftig ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Kaufkraft und Flächenangebot besteht.

Der Bürger hatte weiterhin Bedenken wegen der Entwicklungsmöglichkeiten des Einzelhandels in der Umgebung. Er befürchtete, dass die Entwicklung des Stadtteilzentrums im Bereich des Bahnhofs Schöneweide verhindert werden würde, obwohl dies im FNP, StEP Zentren und Einzelhandel sowie in der BEP Treptow ausdrücklich erwünscht ist.

Dem Hinweis wurde bereits durch die geplanten Festsetzungen entsprochen. Entwicklungsgebiete genießen eine hohe Priorität im Land Berlin. Deshalb soll hier auch die Versorgung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung im Gebiet sichergestellt werden. Die Schaffung einer ausreichenden Versorgung mit Einzelhandelsflächen entspricht der Entwicklungslogik dieses Entwicklungsbereichs. Wie die Herstellung des Landschaftsparks, der ein weiterer Standortfaktor für die Wirtschafts- und Wissenschaftsstadt Adlershof ist, sollen sie zeitnah mit der einsetzenden Entwicklung der Wohngebiete errichtet werden, um einen Motor für die Entwicklung dieses Ortsteils darzustellen. Die Erreichbarkeit des Standortes bleibt auch nach der Aufweitung der S-Bahnunterführung nicht optimal, deshalb wird es zu keinem Kaufkraftabzug aus weiter entfernten Gebieten in höherem Maße kommen. Die zu entwickelnden Zentren Schöneweide, Dörfeldstraße und Rudower Chaussee sollen sich zu einem Verbund entwickeln und untereinander im Sortiment ergänzen, ohne dabei in Konkurrenz zu treten. So wird das Angebot im Bezirk stabilisiert und dem bisherigen Kaufkraftabfluss entgegengewirkt.

Mit der Vorlage des Bebauungsplanentwurfs zur Beschlussfassung durch das Abgeordnetenhaus ist eine abschließende Entscheidung zu den Planinhalten verbunden. Die tragenden Argumente dieser Entscheidung im Hinblick auf die Zentrenentwicklung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Eine Beeinflussung der diskutierten Standorte Schöneweide, Dörfeldstraße und Adlershof wird gesehen- jedoch werden die Wechselwirkungen nicht als schädlich angesehen.
- Aufgrund seiner geplanten Größe und seiner Lage direkt an der Schnellerstraße und am S- und Regionalbahnhof Schöneweide erreicht das geplante Stadtteilzentrum Schöneweide eine andere Klientel.
- Das mit dem Bebauungsplan vorbereitete Projekt hat große Bedeutung für die Wissenschaftsstadt und ist städtebaulich gut integriert.

Die vorgebrachten Anregungen haben zu keiner Änderung des Bebauungsplans geführt.

Die Abweichung von den Empfehlungen des Stadtentwicklungsplans "Zentren und

Einzelhandel" und der BEP Treptow ist auch im Hinblick auf § 1 Abs. 5 Nr.10 BauGB nach Art

und Umfang abgewogen worden und gerechtfertigt.

Der **Bürger** war der Meinung, Geschäfte und Gaststätten sollten auch den Wohngebieten zugeordnet werden bzw. es sollten die Verkaufsflächen an der Rudower Chaussee als Korso, im Sinne von breiter, baumbestandener Prachtstraße, verstärkt in den Erdgeschossbereichen über mehrere Baufelder verteilt werden. Damit würde eine ähnliche Entwicklung wie durch die textlichen Festsetzungen zur Erdgeschosszone des MK 2 erreicht, aber über einen wesentlich größeren Straßenabschnitt und dem Charakter des Korso besser gerecht werdend.

Den Hinweisen wird durch die geplanten Festsetzungen in den angrenzenden Bebauungsplänen bereits gefolgt. In den Wohngebieten sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften gemäß Baunutzungsverordnung allgemein zulässig und brauchen dementsprechend nicht extra festgesetzt werden. Die geplanten Wohngebiete schließen sich westlich bzw. nordwestlich an, insofern ist das geplante Einkaufszentrum ihnen zugeordnet worden. Entlang der Rudower Chaussee sollen in den

angrenzenden Bebauungsplänen ebenfalls Kerngebiete festgesetzt werden (in denen der großflächige Einzelhandel ausgeschlossen wird), so dass auch dort kleinere Läden entstehen können und sollen.

Weiterhin gab das **BA Treptow - Stadtplanungsamt** den Hinweis, dass in der Begründung zum Bebauungsplan XV-55bb eine Begründung für die vorgesehene Fahrbahnbreite der Merlitzstraße (5,50 m) fehlt.

Dem Hinweis wurde gefolgt. Zwei Fahrbahnen mit je 2,75 m Breite werden aus den folgenden Gründen als ausreichend erachtet: Die Erschließung der geplanten Tiefgarage soll über den künftig verlängerten Groß-Berliner-Damm erfolgen. Um auch den Lieferverkehr gewährleisten zu können, ist die angegebene Fahrbahnbreite ausreichend.

Im übrigen ist die reine Fahrbahnbreite der Merlitzstraße nicht Gegenstand der Festsetzung. Die im Bebauungsplan festgesetzte Straßenverkehrsfläche der Merlitzstraße hat eine Breite von 20,00 m.

Die **Bürgerinitiative Stadtring-Süd und die Interessengemeinschaft Teltowkanal (BISS/IGT)** empfanden die ausgewiesene Bauhöhe von mindestens 15 m und maximal 18 m, für überzogen. Sie empfahlen maximal 2 Stockwerke, wegen des Büroleerstandes im gesamten Berliner Stadtbereich.

Dem Hinweis wurde nicht gefolgt. Aus städtebaulichen Gründen soll eine Mindesthöhe von 15 m und eine maximale Höhe von 18 m gesichert werden. Es handelt sich um einen Bereich im Kerngebiet, dessen Bedeutung hervorgehoben werden soll. Des Weiteren entspricht diese Oberkante der überwiegenden Höhenentwicklung entlang der Rudower Chaussee im gesamten Entwicklungsbereich. Es ist ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild angestrebt sowie eine positive Veränderung des Stadtbildes.

Die **BISS/IGT** und die **Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. (BLN)** empfahlen den Verzicht auf die geplante zweigeschossige Tiefgarage aus folgenden Gründen: das Areal liege in der Wasserschutzzone III und der Bau der Tiefgarage hätte eine Grundwasserabsenkung zur Folge. Grundwasser und Vegetationsbestände würden beeinträchtigt werden. Man schlug die Unterbringung von Stellplätzen in den Außenbereichen vor.

Dem Hinweis wurde nicht gefolgt. Durch textliche Festsetzung werden ebenerdige Stellplätze, Garagen und Garagengeschosse ausgeschlossen, da die wenigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht durch Stellplätze und Garagen versiegelt werden sollen.

Garagengeschosse sollen aus stadtgestalterischen Gründen ausgeschlossen werden. Eine Tiefgarage wird nicht zwingend festgesetzt. Die Entscheidung über die Größe der Tiefgarage trifft der Investor.

Die **BISS/IGT** beklagte, dass der belebte Oberboden zerstört werde, da der Versiegelungsgrad im Bereich der Verkehrsflächen erheblich sei. Die Anlage von Versickerungsmulden würde nicht ausreichen. Weiterhin werden die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen (die Anlage von begrünten Innenhöfen sowie weitere extensive Begrünung von Dachflächen) angezweifelt.

Dem Hinweis wurde nicht gefolgt. Im Rahmen der Umweltverträglichkeitsstudie wurden die Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter durch ein Landschaftsplanungsbüro bewertet und die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen benannt. Die Begründung stellt die Ergebnisse des Gutachtens dar, diese werden nicht angezweifelt.

Es wurde von der **BISS/IGT** vorgeschlagen, keine zusätzliche Erschließungsstraße für die Anlieger zu bauen, da Wegebeziehungen untereinander abverlangt werden könnten.

Dem Hinweis wurde nicht gefolgt, da eine Erschließungsnotwendigkeit im Bereich des Geh- und Radwegebereichs besteht. Das geplante Gebäude kann nicht über die Rudower Chaussee erschlossen werden, da in diesem Bereich (an der Rudower Chaussee) Ein- und Ausfahrten aus städtebaulichen und verkehrstechnischen Gründen ausgeschlossen sind.

Die **BISS/IGT** schrieb weiter, dass sie es für widersinnig halten würde, den Park innerhalb der Entwicklungsmaßnahme als Ausgleichsmaßnahme für sämtliche Versiegelungen heranzuziehen. Der Park sei bereits ein Grünbereich und könne somit nicht als neu angelegte Grünfläche betrachtet werden.

Dem Hinweis wurde nicht gefolgt. Der Umgang mit der Eingriffs/Ausgleichs – Problematik unterliegt der Abwägung und ist nicht rechnerisch quantitativ zu bewältigen. Eine gärtnerisch angelegte und der Öffentlichkeit zur Verfügung stehende Parkanlage kann in diesem Zusammenhang höher bewertet werden (und damit als Ausgleich dienen) als eine offene Stadtbrache, auch wenn hinsichtlich des Versiegelungsgrades und/oder der Biotopwertigkeit kein „Gewinn“ erzielt wird.

Die **BLN** meint, dass die wertvollen alten Bäume entlang der Planstraße in die Straßenplanung mit einbezogen werden sollten. Sie trügen zur Bereicherung des Stadtbildes bei und dürften nicht beseitigt werden. Der Erhalt der Bäume sollte als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Dem Hinweis wurde nicht gefolgt. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung. Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche obliegt der Ausführungsplanung.

Des Weiteren stellt die **BLN** die Breite des geplanten 18 m breiten Fuß- und Radweges in Frage. Sie empfindet diese Bemessung als überdimensioniert. Statt dessen wurde eine Breite von insgesamt 12,70 m vorgeschlagen, das heißt, 2,50 m Gehwegbreite je Verkehrsrichtung und 1,60 m Radwegbreite je Verkehrsrichtung.

Dem Hinweis wurde nicht gefolgt. Es ist zu bedenken, dass auch Regenwasserversickerungstreifen angelegt werden müssen. Diese haben ein Mindestprofil von 2,25 m, so dass die Straßenbreite um maximal 0,60 m reduziert werden könnte. Außerdem soll aus städtebaulichen Gründen die Breite der Karl-Otto-Reinsch-Straße aufgenommen werden.

6. Zustimmung Abgeordnetenhaus

Die Zustimmung des Abgeordnetenhauses gemäß § 9 Abs. 3 in Verbindung mit § 8 Abs. 1 AGBauGB erfolgte am 28 Juni 2001. Zur Beschlußempfehlung des Ausschusses für Bauen, Wohnen und Verkehr gehört folgender Protokollvermerk:

„Die Zustimmung zur o.a. Vorlage erfolgt mit den Auflagen

1. Bezirk und BAAG beraten mit den Gewerbetreibenden der Dörpfeldstraße anstehende Probleme und Lösungswege für die Standortentwicklung Adlershof
2. Bezirk, BAAG und die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung erarbeiten ein Gesamtkonzept zur Entwicklung des Standortes Adlershof, das ausgehend vom Geschäftszentrum die Rudower Chaussee und Dörpfeldstraße bis zum Marktplatz umfasst. Die Vorlage weiterer B- Pläne aus diesem Gebiet erfolgt erst nach Vorlage des Gesamtkonzeptes.
3. Für den engeren Bahnhofsbereich (speziell Eingangssituation Adlershof / Dörpfeldstraße) wird ein Wettbewerb zur Umsetzung des Punktes 2 durchgeführt. Die Finanzierung erfolgt durch die BAAG aus Mitteln der dortigen Investoren. Verfahrensträger ist der Bezirk, der das Verfahren in enger Abstimmung mit der BAAG und dem Senat durchführt."

Die Punkte 1 und 2 wurden erledigt, zu einem Wettbewerb fehlen bislang die Voraussetzungen. Über den Stand der Entwicklung wurde dem Abgeordnetenhaus am 14. September 2002 berichtet, seitdem haben sich keine Veränderungen ergeben.

Zwischenzeitlich wurde das Baugesetzbuch geändert. Nunmehr gilt das Baugesetzbuch in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414). Nach den entsprechenden Übergangsvorschriften des § 233 Abs. 1 in Verbindung mit § 244 Abs. 1 Baugesetzbuch finden für das Bebauungsplanverfahren XV-55bb 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.

Pflanzliste für den Bebauungsplan XV-55bb

1) Bäume, großkronig

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
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 glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme
Platanus x acerifolia	ahornblättrige Platane

2) Bäume, kleinkronig

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Quercus fastigiata	Säuleneiche

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	wilder Wein
tricuspidata 'Veitchii'	Selbstklimmed

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

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 Artikel II des Gesetzes vom 18. Dezember 2004 (GVBl. S. 524)

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 13. Juli 2005

Ingeborg Junge-Reyer

.....
Senatorin für Stadtentwicklung

V E R O R D N U N G

über die Festsetzung des Bebauungsplans XV-55bb im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Adlershof

Vom 13. Juli 2005

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 Artikel II des Gesetzes vom 18. Dezember 2004 (GVBl. S. 524) wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan XV-55bb vom 20. Juni 2000 für eine Teilfläche des städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Berlin-Johannisthal /Adlershof“, Grundstück Rudower Chaussee 12, die Merlitzstraße und die Karl-Otto-Reinsch-Straße im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Adlershof, 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 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,

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

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

§ 5

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