

# Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

zum Bebauungsplan

## XV-55c

für eine Teilfläche des städtebaulichen Entwicklungsbereiches „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ zwischen Groß-Berliner Damm, künftiger Georg-Schendel-Straße, künftiger Wagner-Régeny-Straße und Pfarrer-Goosmann-Straße sowie für die künftige Georg-Schendel-Straße und einen Abschnitt der künftigen Wagner-Régeny-Straße im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Adlershof, wird festgesetzt. Er ändert teilweise die durch Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans XV-55a im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Adlershof vom 19. März 2002 (GVBl. 2002, S. 122) und durch Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans XV-68a im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Johannisthal

**Endfassung zur Festsetzung (Rechtsverordnung) am 26. April 2010**

Anlage:

**Rechtsverordnung** veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt Berlin Nr. 14 vom 12.06.2010, S. 296

**Zusammenfassende Erklärung** nach § 10 Abs. 4 BauGB

# Inhaltsübersicht

## I. Planungsgegenstand

- I. 1. Veranlassung und Erforderlichkeit des Bebauungsplans
- I. 2. Beschreibung des Planungsgebietes
  - I. 2.1 Lage und Funktion im Stadtgebiet
  - I. 2.2 Geltungsbereich
  - I. 2.3 Bestand
    - I. 2.3.1 Eigentumssituation
    - I. 2.3.2 Bauliche Anlagen und Nutzungen
    - I. 2.3.3 Verkehr
    - I. 2.3.4 Technische Infrastruktur
  - I. 2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation
    - I. 2.4.1 Flächennutzungsplan / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
    - I. 2.4.2 Stadtentwicklungspläne (StEP)
    - I. 2.4.3 Bereichsentwicklungsplanung
    - I. 2.4.4 Landesentwicklungsplan (LEP eV)
    - I. 2.4.5 Landschaftsschutzverordnung
    - I. 2.4.6 Geltendes Planungsrecht / angrenzende Bebauungsplanverfahren

## II. Planinhalt

- II. 1. Entwicklung der Planungsüberlegungen
  - II. 1.1 Ausgleichskonzeption für die Entwicklungsmaßnahme
- II. 2. Intention des Planes
- II. 3. Umweltbericht
  - II. 3.1 Einleitung
    - II. 3.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans
    - II. 3.1.2 Darstellung der einschlägigen Fachgesetze und in Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes
  - II. 3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
    - II. 3.2.1 Bestandsaufnahme/ derzeitiger Umweltzustand
    - II. 3.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung
      - II. 3.2.2.1 Schutzgut Menschen
      - II. 3.2.2.2 Schutzgut Boden
      - II. 3.2.2.3 Schutzgut Wasser
      - II. 3.2.2.4 Schutzgut Klima/Luft

- II. 3.2.2.5 Schutzgut Biotope
- II. 3.2.2.6 Schutzgut Landschaft
- II. 3.2.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
- II. 3.2.2.8 Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen auf die Umwelt
- II. 3.2.2.9 Eingriffsbewertung
- II. 3.2.2.10 Schutzgut geschützte Biotope gem. § 26a NatSchGBln / geschützter Baumbestand
- II. 3.2.2.11 Schutzgut Tiere / Artenschutz
- II. 3.2.2.12 Wechselwirkungen
- II. 3.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
- II. 3.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
- II. 3.2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten
- II.3.3 Zusätzliche Angaben
- II. 3.3.1 Beschreibung der Vorgehensweise, Hinweise zu aufgetretenen Schwierigkeiten bzw. Untersuchungsbedarf
- II. 3.2.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt
- II. 3.3.3 Zusammenfassung

## **II. 4. Wesentlicher Planinhalt**

- II. 4.1 Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen
  - II. 4.1.1 Art der Nutzung
  - II. 4.1.2 Maß der baulichen Nutzung
  - II. 4.1.3 Begründung weiterer textlicher Festsetzungen
  - II. 4.1.4 Weitere grünordnerische Festsetzungen
  - II. 4.1.5 Straßenverkehrsflächen
  - II. 4.1.6 Versickerung von Niederschlagswasser
  - II. 4.1.7 Lärmimmissionen

## **III. Auswirkungen des Bebauungsplans**

## **IV. Verfahren**

- IV. 1. Aufstellungsbeschluss
- IV. 2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
- IV. 3. Beschluss über die außergewöhnliche stadtpolitische Bedeutung
- IV. 4. Änderung des Geltungsbereichs
- IV. 5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

- IV. 6. Teilungsbeschluss von 1997
- IV. 7. Änderung des Geltungsbereichs
- IV. 8. Einstellung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans
- IV. 9. Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
- IV.10. Einstellung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenb.B-Plans
- IV.11. Wiederaufnahme des B-Planverfahrens XV-55c
- IV.12. Beteiligung der Behörden
- IV.13. Beteiligung der Öffentlichkeit
- IV.14. Abgeordnetenhauszustimmung
- IV.15. Änderung der Landschaftsschutzverordnung – nachrichtliche Übernahme

### **Pflanzliste für den Bebauungsplan XV-55c**

### **Rechtsgrundlagen**

SenStadtUm

## **I. PLANUNGSGEGENSTAND**

### **I. 1. Veranlassung und Erforderlichkeit des Bebauungsplans**

Der Senat von Berlin hat am 25. Oktober 1994 die Verordnung über die förmliche Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs einschließlich zweier Anpassungsgebiete zur Entwicklungsmaßnahme Berlin-Johannisthal/Adlershof beschlossen (Verordnung vom 7. Dezember 1994, Gesetz- und Verordnungsblatt S. 499). Der Entwicklungsbereich umfasste zum Zeitpunkt der Festsetzung eine rund 420 ha große Fläche.

Aufgrund der §§ 165 bis 171 des Baugesetzbuches (BauGB) wird im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Adlershof eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchgeführt, um das Gebiet entsprechend seiner besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung Berlins einer neuen Entwicklung zuzuführen. Gemäß § 166 Abs. 1 BauGB sind für den Entwicklungsbereich ohne Verzug Bebauungspläne aufzustellen.

Der Senat von Berlin hat am 1. Juli 2003 den Bericht zum Stand der Umsteuerung der städtebaulichen Entwicklungsbereiche zustimmend zur Kenntnis genommen. Die Umsteuerung konzentriert sich u. a. auf die Themen vorfristige Reduzierung der Entwicklungsbereiche bzw. der Anpassungsgebiete, Überprüfung der Entwicklungsziele und Überarbeitung der Rahmenplanungen sowie Änderung der stadtplanerischen Vorgaben (Kosten- und Bedarfsrichtwerte). Vor diesem Hintergrund sind auch die Entwicklungs- und Nutzungsziele der Entwicklungsmaßnahme Berlin-Johannisthal/Adlershof überprüft und fortgeschrieben worden. An der Weiterentwicklung des Wissenschaftsstandortes in seinem Kernbereich soll festgehalten werden. Das Plangebiet ist von der Umsteuerung der Durchführung der Entwicklungsbereiche insoweit betroffen, als das geplante Wohngebiet entfallen ist und nunmehr gewerbliche Nutzungen vorgesehen sind.

Mit Verordnung vom 21. März 2006 (GVBl. S. 293) wurde die Verordnung vom 7. Dezember 1994 für 141 ha wieder aufgehoben, da die Entwicklungsziele für diese Teilbereiche bereits erreicht wurden. Der ca. 5,9 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-55c ist noch Teil der Entwicklungsmaßnahme Berlin-Johannisthal/Adlershof.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die geordnete gewerbliche Nutzung der Baugebiete zu ermöglichen und die Erschließung der Baugebiete sicherzustellen.

Auf der Grundlage von § 33 Abs.1 BauGB (Verwaltungsgebäude) und § 34 BauGB (Produktionsstätte) wurde Anfang 2009 für die Bauvorhaben der Sulfurcell Solartechnik GmbH die Baugenehmigung erteilt. Nach Sichtung des Betriebskonzeptes konnte festgestellt werden, dass der Betrieb nicht in den Anwendungsbereich der SEVESO II Richtlinie fällt.

## **I. 2. Beschreibung des Plangebietes**

### **I. 2.1 Lage und Funktion im Stadtgebiet**

Mit dem Bebauungsplan XV-55c werden Teilflächen des Bebauungsplans XV-55a überplant. Hierbei handelt es sich um einen ca. 8,0 m breiten 150 m langen (ca. 1.200 m<sup>2</sup>) Streifen des ursprünglich 38,0 m breit geplanten Groß-Berliner Damms. Des Weiteren wird eine 2 m<sup>2</sup> große Fläche des Bebauungsplans XV-68a überplant, die als öffentliche Grünfläche festgesetzt ist. Diese Fläche ist Teil der ehemaligen Ostfuge des Landschaftsparks, die überwiegend durch den angrenzenden festgesetzten Bebauungsplan 9-16 überplant wird. Da diese nur 2 m<sup>2</sup> große Fläche innerhalb der Straßenverkehrsfläche für den Kerninhalt des Bebauungsplans unbedeutend ist, als auch um Missverständnissen vorzubeugen, wurde in diesem konkreten Fall auf die Ortsteilangabe „Johannisthal“ im Bebauungsplan verzichtet.

Das Umfeld ist ausgesprochen heterogen geprägt. Im Norden schließen sich die ausgedehnten Flächen der Deutschen Bahn (Betriebsbahnhof Schöneeweide) an. Südöstlich an den Bebauungsplan grenzt das Behördenzentrum des Bezirks Treptow-Köpenick an. Im Süden befindet sich der neue Campus der Humboldt-Universität, in westlicher Nachbarschaft liegt der Landschaftspark. Im Nordwesten und im Osten schließen sich gewerbliche Nutzungen an.

### **I. 2.2 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-55c umfasst das Gelände zwischen dem Groß-Berliner Damm, künftiger Georg-Schendel-Straße, künftiger Wagner-Régeny-Straße und der Pfarrer-Goosmann-Straße sowie für die künftige Georg-Schendel-Straße und einen Abschnitt der künftigen Wagner-Régeny-Straße im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Adlershof mit einer Größe von insgesamt ca. 5,9 ha.

Das Plangebiet grenzt damit an die Geltungsbereiche der Bebauungspläne XV-55a (festgesetzt am 19. März 2002), XV-55ba (festgesetzt am 30. Juni 2006) und 9-16 (festgesetzt am 23. Dezember 2008) sowie an den sich noch im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplan XV-67a.

### **I. 2.3. Bestand**

#### **I. 2.3.1 Eigentumssituation**

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich zu 2/3 in Privateigentum. Die Restfläche befindet sich derzeit noch im Eigentum des Landes Berlin.

#### **I. 2.3.2 Bauliche Anlagen und Nutzungen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans bestand die Bebauungsstruktur bis zur vollständigen Beräumung und Entsiegelung im Jahr 2005 aus Zweckbauten (eingeschossige Garagen- und Lagergebäude) eines ehemaligen Kasernenstandortes, die bis zum Abriss unter anderem von der Berliner Stadtreinigung genutzt wurden. Keines der Gebäude konnte als erhaltenswert eingestuft werden.

#### **I. 2.3.3 Verkehr**

Das Plangebiet ist über den Groß-Berliner Damm gut an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Der Groß-Berliner Damm beginnt am Sterndamm. Der Abschnitt zwischen Segelfliegerdamm und der künftigen Georg-Schendel-Straße ist als vierstreifige Haupteerschließungsstraße mit Radweg und einer mittellagigen Straßenbahntrasse in einer Breite von 38 m ausgebaut. Zwischen der künftigen Georg-Schendel-Straße und der Rudower Chaussee ist der Groß-Berliner Damm nur in einer Breite von 22 m ausgebaut, da in diesem Abschnitt keine Straßenbahntrasse vorzuhalten ist und erhaltenswerte Kasernengebäude den zur Verfügung stehenden Straßenraum bestimmen. Durch die Verlängerung des Groß-Berliner Damms bis zur Rudower Chaussee ist der Ortsteil Johannisthal an die südöstlich liegenden Gebiete des Entwicklungsbereichs angebunden. Des Weiteren ist das Plangebiet durch die östlich angrenzende Pfarrer-Goosmann-Straße erschlossen, die über die künftige Wagner-Régeny-Straße ebenfalls eine Verbindung zur Rudower Chaussee herstellt.

Über die Rudower Chaussee sind die Bundesstraße B96a (Adlergestell) und die Bundesautobahn 113 erreichbar.

Das Gebiet ist durch den öffentlichen Personennahverkehr gut erschlossen. In einer mittleren Entfernung von ca. 600 m ist der S-Bahnhof Adlershof mit den dort verkehrenden Linien S8, S85, S9, S45, S46 sowie den Tramlinien 60 (S-Bhf. Adlershof - Altes Wasserwerk) und 61 (S-Bhf. Adlershof - Waldschänke) fußläufig zu erreichen.

Auf der Rudower Chaussee verkehren derzeit die Buslinien 162 (S-Bhf. Adlershof - Flughafen Schönefeld), 163 (S-Bhf. Adlershof - S-Bhf. Schöneweide), 164 (S-Bhf. Kaulsdorf – U-Bhf. Rudow) und 260 (S-Bhf. Adlershof – U-Bhf. Rudow), auf dem Groß-Berliner Damm die Buslinie 163.

#### **I. 2.3.4 Technische Infrastruktur**

Im Zuge des Neubaus / der Verlängerung des Groß-Berliner Damms wurden alle erforderlichen Medien entsprechend den aktuellen Anforderungen an das Plangebiet herangeführt und stellen die Ver- und Entsorgung sicher. Die kleinteilige Ver- und Entsorgung im Gebiet muss neu hergestellt werden, weil die vorhandenen Leitungsnetze in Lage und Dimension nicht den künftigen Erfordernissen entsprechen. Die künftige Georg-Schendel-Straße und die verlängerte künftige Wagner-Régeny-Straße werden entsprechend den aktuellen Anforderungen ausgebaut und hergestellt.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Kabelanlagen der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH, die umverlegt werden müssen. Die Kabelanlagen können außer Betrieb genommen werden, wenn die neue Kabeltrasse in der künftigen Wagner-Régeny-Straße und künftigen Georg-Schendel-Straße in Betrieb genommen wird. Bei der Bauausführung sind die Richtlinien zum Schutz der Vattenfall-Kabelanlagen zu beachten.

Das Plangebiet wird durch Fernwärmeleitungen aus der Pfarrer-Goosmann-Straße bzw. aus dem Groß-Berliner Damm mit Fernwärme aus Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen erschlossen. Das Plangebiet kann über Niederspannungs- und Mittelspannungskabel aus der Pfarrer-Goosmann-Straße erschlossen werden. Im Bereich des Groß-Berliner Damms sowie in der Pfarrer-Goosmann-Straße befinden sich Wasserversorgungs- und teilweise Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe.

Mit dem Bau der Georg-Schendel-Straße und des Abschnittes der Wagner-Régeny-Straße ist auch der Neubau einer Schmutz- und Regenwasserkanalisation sowie von Trinkwasserleitungen vorgesehen.

Aufgrund der begrenzten Leistungsfähigkeit des Regenwassernetzes ist in Abhängigkeit vom Versiegelungsgrad des Grundstücks mit Einleitbeschränkungen zu rechnen.

Eine Versorgung des Planungsgebiets ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 (Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen, Richtlinien für die Planung) herzustellen.

## **I.2.4. Planungsrechtliche Ausgangssituation**

### **I. 2.4.1 Flächennutzungsplan / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan für Berlin, in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666), stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als gewerbliche Baufläche dar. Im Nordwesten des Geltungsbereichs ist die „Ostfuge“ des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „ehemaliges Flugfeld Johannisthal“ dargestellt. Die geplante Ostfuge des Landschaftsparks wurde mit der FNP-Änderung (Ild. Nr. 10/03, bekannt gemacht am 14. Juli 2006) nach Norden verschwenkt, um besser nutz- und vermarktungsfähige Grundstücksflächen zu erhalten.

Südöstlich des Geltungsbereichs befindet sich ein Lagesymbol „schadstoffbelastete Böden“ gemäß § 5 Abs. 3 BauGB.

Aus den Darstellungen sind die Festsetzungen des Bebauungsplans XV-55c entwickelt.

### **I. 2.4.2 Stadtentwicklungspläne**

#### StEP Verkehr

Der StEP Verkehr ist ein strategisch orientiertes Handlungskonzept und wurde am 08. Juli 2003 vom Senat beschlossen. Leitbild und Ziele münden in konkrete Handlungsempfehlungen für die Mobilitätspolitik des Landes.

Der Groß-Berliner Damm ist im StEP Verkehr als Straße Stufe III (örtliche Straßenverbindung) im Bestand 2002 dargestellt. Für den öffentlichen Verkehr wird eine Straßenbahnverbindung auf dem Groß-Berliner Damm zwischen Sterndamm und Rudower Chaussee als Planung/Realisierung dargestellt.

#### Stadtentwicklungsplan - StEP - Gewerbe

Der Berliner Senat hat am 14. September 1999 den StEP Gewerbe beschlossen. Er ist eine sektorale Vertiefung des Flächennutzungsplanes und definiert die Leitlinien für die weitere Flächenentwicklung und Bauleitplanung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-55c liegt im Südostraum 12 – „Stadt der Wissenschaft, Wirtschaft und Medien“ sowie Kanalstraße. Für ihn werden gewerbliche Flächen des FNP zum Teil innerhalb der Gebietskulisse des Industrieblächensicherungskonzepts dargestellt. Die Hauptnutzung ist Gewerbegebiet. Für die Standortprofilierung ist die Ansiedlung von Leitbetrieben vordringlich. Empfohlen werden Betriebe des verarbeitenden Gewerbes und

produktionsorientierte Dienstleistungsbetriebe.

#### Planwerk Südostraum Berlin

Das Planwerk Südostraum sieht für Adlershof eine wichtige Steuerungsaufgabe bei der Konkurrenz der Standorte um attraktive Nutzungen. Adlershof soll als Stadtteil der Wissenschaft, Wirtschaft und Medien damit als bedeutender Innovationspool des Metropolenraums Berlin-Brandenburg weiterentwickelt werden. Aktuell wird das Planwerk Südostraum überarbeitet. In die überarbeitete Fassung wird der Bereich Betriebsbahnhof Schöneeweide einbezogen.

#### Gemeinsames Strukturkonzept Flughafenumfeld BBI (GSK)

Der Entwicklungsbereich Johannisthal/Adlershof befindet sich im engeren Wirkbereich des Flughafens BBI. Durch den neuen Singleairport wird es zu einer erhöhten Nachfrage nach Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen kommen. Im GSK werden die Wohnbauflächen- und Gewerbeflächenpotenziale des Entwicklungsbereichs dargestellt. Sie liegen unmittelbar im Einzugsbereich des Flughafens auf der Achse Flughafen – Berliner Innenstadt und sind hervorragend an den künftigen Flughafen und die Berliner Innenstadt angebunden. Das Profil einer Stadt für Wirtschaft, Wissenschaft und Medien und die Qualitäten des Entwicklungsbereichs lassen für Adlershof eine dynamische Entwicklung durch den Flughafen annehmen.

#### **I. 2.4.3 Bereichsentwicklungsplanung**

Die Bereichsentwicklungsplanung für Treptow, Mittelbereich 2 BEP Treptow 2 (BEP 2, Stand Juni 2000, Entwurf), berücksichtigt die Entwicklungen im Entwicklungsbereich Berlin-Johannisthal/Adlershof nur nachrichtlich. Bei der sektoralen und teilträumlichen Betrachtung dieser BEP wird davon ausgegangen, dass der Bereich der Entwicklungsmaßnahme eine selbständige Einheit ist, die sich funktionell und strukturell in sich selbst optimiert. Die BEP 2 wurde aufgrund der Zusammenlegung der Bezirke Treptow und Köpenick nicht beschlossen.

#### **I. 2.4.4 Landesentwicklungsplan (LEP eV)**

Der Bebauungsplanentwurf ist an die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung angepasst. Der Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) wird durch die Bebauung einer brachgefallenen Baufläche im Einklang mit Ziel 1.0.1 LEP eV entsprochen. Mit der verfolgten Stadterneuerung und städtebaulichen Neuordnung als maßgebliche Handlungsziele für den

Handlungsschwerpunkt Adlershof/Johannisthal wird Grundsatz 5.2 LEP eV im Rahmen der Berücksichtigungspflicht gem. § 4 Abs. 2 ROG unterstützt. Durch den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 liegen nunmehr neue Ziele als sonstige Erfordernisse der Raumordnung vor. Die Festlegungskarte 1 zum LEP B-B stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Gestaltungsraum Siedlung dar, in dem gem. Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B gewerbliche Bauflächen als Teil der Siedlungskulisse zulässig sein sollen.

#### **I. 2.4.5      Landschaftsschutzverordnung**

Die Ostfuge des Landschaftsparks (im Verlauf der alten Kranbahn) ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „ehemaliges Flugfeld Johannisthal“ (Verordnung vom 04. September 2002, GVBl. vom 25. Januar 2003, S. 14). Eine ca. 2 m<sup>2</sup> große Fläche (nördliche Ecke des Bebauungsplanentwurfs) war bisher Bestandteil dieses Landschaftsschutzgebietes. Aufgrund des Umsteuerungsbeschlusses und der Drehung der ursprünglich geplanten Ostfuge wurde für das Landschaftsschutzgebiet im Bereich der Ostfuge ein Verfahren zur Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung gemäß Berliner Naturschutzgesetz durchgeführt. Mit der erfolgten Drehung der Ostfuge – Verordnung zum Schutz der Landschaft des ehemaligen Flugfeldes Johannisthal und über das Naturschutzgebiet ehemaliges Flugfeld Johannisthal vom 28. November 2008, (GVBl. Nr. 30, S. 446 vom 06. Dezember 2008) - liegt dieser 2m<sup>2</sup> große Teil der Ostfuge nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Das Landschaftsprogramm/Artenschutzprogramm von 1994 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, Dachbegrünung als Ziele gelten. Der Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes und einer dezentralen Regenentwässerung kommt aufgrund der Lage in der Wasserschutzzone III besondere Bedeutung zu. Darüber hinaus liegt das Plangebiet im Vorranggebiet Klimaschutz.

Der Bebauungsplan nimmt die Darstellungen des Landschaftsprogramms auf, indem den Entwicklungszielen für Naturhaushalt/Umweltschutz durch die Festsetzung von kompensatorischen Maßnahmen, durch Dach- und Fassadenbegrünung und durch die Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes gefolgt wird.

#### **I. 2.4.6      Geltendes Planungsrecht**

Das Plangebiet liegt größtenteils nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans.

Entlang des Groß-Berliner Damms wird durch den Bebauungsplan XV-55c ein ca. 8 m breiter Streifen überplant. Diese zu überplanende Fläche wurde im Bebauungsplan XV-55a vom 19. März 2002 als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, aber nicht als solche gebaut worden. Des Weiteren wird im nördlichen Geltungsbereich eine 2 m<sup>2</sup> große Fläche des Bebauungsplans XV-68a überplant, die vorher als öffentliche Grünfläche und als Landschaftsschutzgebiet (siehe oben) festgesetzt war.

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

Ursprüngliches Ziel der Entwicklungsmaßnahme war die Deckung des prognostizierten erhöhten Bedarfs an Arbeitsstätten, insbesondere in den Bereichen Wissenschaft, Forschung, Wirtschaft und die Schaffung von Wohnraum. In den letzten Jahren haben sich die Bedarfszahlen – insbesondere des Wohnraumbedarfs – jedoch grundlegend geändert. Die prognostizierte Entwicklung ist nicht eingetreten. Vor diesem Hintergrund und den geänderten wirtschaftlichen, finanziellen und haushaltsmäßigen Rahmenbedingungen hat der Senat von Berlin eine Umsteuerung im Entwicklungsgebiet Johannisthal/Adlershof beschlossen (Senatsbeschluss Nr. 1279/03). Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans bedeutete dies, dass die vorgesehene Wohnbebauung zugunsten einer gewerblichen Nutzung aufgegeben wird.

## **II. Planinhalt**

### **II. 1 Entwicklung der Planungsüberlegungen**

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

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

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

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-55c sah der Plan als Entwicklungsziel ein großflächiges Wohngebiet vor (sog. „Wohngebiet Zentrum“), das sich im Osten des Landschaftsparks in Richtung Rudower Chaussee entwickeln sollte.

Am 13. September 1994 hat das Bezirksamt Treptow von Berlin in seiner Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplans XV-55, der ein Teil des Entwicklungsbereichs und des Anpassungsgebietes A1 ist, beschlossen. Wegen der besonderen städtebaulichen Bedeutung des Verfahrens wurde die weitere Zuständigkeit für das Bebauungsplanverfahren gemäß § 9 AGBauGB auf die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen übergeleitet.

Am 11. Dezember 1995 hat die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen beschlossen, den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-55 zu ändern. Er ist um eine Teilfläche des ehemaligen Flugfeldes Johannisthal verringert worden. Mit Beschluss vom 14. November 1997 wurde der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-55 zwecks Weiterbearbeitung in die Bebauungspläne XV-55a und XV-55c geteilt. Der ursprüngliche Bebauungsplan XV-55 sah für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet (WA), Geschosswohnungsbau und eine GFZ von 1,8 vor. Des Weiteren sah der Bebauungsplanentwurf für das Plangebiet eine öffentliche Parkanlage und eine gegenüber dem aktuellen Stand kleinteiligere, dem geplanten Wohnungsbau gerecht werdende Erschließung vor.

Aufgrund veränderter Rahmenbedingungen wurde die nutzungsstrukturelle Gliederung des Entwicklungsbereichs Berlin-Johannisthal/Adlershof im Kontext der übrigen Berliner Entwicklungsmaßnahmen verändert. Für den Nordbereich der Entwicklungsmaßnahme wurden mit dem Prozess der Umsteuerung neue Prämissen gesetzt, mit denen der Gewerbestandort entlang des Groß-Berliner Damms gesichert wird. Gleichzeitig wurde das Entwicklungsziel „Wohngebiet Zentrum“ zugunsten von Gewerbeflächen aufgegeben. Die genannten Änderungen haben bereits Eingang in den FNP gefunden (Änderungsverfahren mit der lfd. Nr. 10/03, bekannt gemacht am 14. Juli 2006).

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hatte am 21. September 2005 beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans XV-55c einzustellen, gleichzeitig hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung beschlossen, für das Plangebiet einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der Bezeichnung XV-55c VE (für die „Skihalle Adlershof“) aufzustellen. Damit sollte die planungsrechtliche Genehmigungsgrundlage für den Bau eines Skisportzentrums geschaffen werden. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hatte dann am 03. Juni 2007 beschlossen, das formal eingeleitete Verfahren zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans XV-55c VE wieder einzustellen und gleichzeitig die Wiederaufnahme des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan XV-55c beschlossen. Das Plangebiet soll nunmehr durch den Bebauungsplan als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO entwickelt werden.

## **II. 1.1 Ausgleichskonzeption für die Entwicklungsmaßnahme**

Der Entwicklungsbereich einschließlich seiner Anpassungsgebiete (Flächen der WISTA-MANAGEMENT GMBH) umfasste mit förmlicher Festlegung im Jahr 1994 ca. 420 ha.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen ist das Gebiet derzeit in 35 Bebauungspläne aufgeteilt. Der Zuschnitt der Geltungsbereiche der Bebauungspläne in der Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ orientiert sich an den städtebaulichen Zusammenhängen und durchführungsorientierten Kriterien. Aufgrund dieser Abgrenzung ergibt sich nicht immer die Möglichkeit einer Zuordnung von Eingriffs- zu Ausgleichsflächen innerhalb der jeweiligen Bebauungspläne. Neben den förmlichen Verfahren zu den einzelnen Bebauungsplänen wurde für die Entwicklungsmaßnahme deshalb eine Ausgleichskonzeption erarbeitet, die die insgesamt vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sowie den notwendigen Kompensationsbedarf im Zusammenhang betrachtet.

In der Entwicklungsmaßnahme kommen drei Ausgleichskonzepte zur Anwendung:

- Sammelausgleichsmaßnahmen im Landschaftspark,
- Ausgleich und Ersatz für den Bau von Straßen im Entwicklungsbereich auf öffentlichen Grünflächen,
- Ausgleich und Ersatz für den Bau von Straßen auf den Flächen der WISTA-MANAGEMENT GMBH (WISTA-MG).

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

- Dachbegrünung,
- Mindestanzahl von Bäumen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen,
- Begrenzung der GRZ,
- wasserdurchlässige Wegeaufbauten,
- Versickerung des Oberflächenwassers

gesichert. Dadurch wird auch gewährleistet, dass alle Investoren bzw. Bauherren gleiche Anforderungen aus ökologischer Sicht erfüllen müssen und dies nicht geografischen Zufällen unterliegt.

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

Durch die Planungen der Entwicklungsmaßnahme kommt es auch zu einem Verlust oder einer erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung von gemäß § 26a Berliner Naturschutzgesetz (NatSchG Bln) geschützten Biotopen (hier Trocken- und Halbtrockenrasen). Hierfür ist eine Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen. Dies ist förmlich als eigenständiges Verfahren durchzuführen, deshalb erfolgen die Ermittlung der Eingriffstatbestände gemäß § 1a BauGB und § 26a NatSchG Bln sowie die jeweilige Benennung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen getrennt. Die geschützten Biotope werden durch art- und wertgleichen Ersatz innerhalb des Landschaftsparks vollständig ersetzt und gesichert. Dieses Verfahren wurde mit den zuständigen Senatsverwaltungen und dem Amt für Umwelt und Natur des Bezirkes Treptow-Köpenick abgestimmt und seine Umsetzung beschlossen, bzw. schon durchgeführt.

Bereits 1997 wurde eine Gesamtbewertung des ökologischen Eingriffs in Natur und Landschaft für alle Bebauungspläne der Entwicklungsmaßnahme Berlin-Johannisthal/Adlershof durchgeführt, die seitdem regelmäßig fortgeschrieben wird. Im Ergebnis dieser gebietsweiten Ermittlung und Bewertung der durch die Planung vorbereiteten Eingriffe wurden Maßnahmen formuliert, die es ermöglichen, die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sowie des Landschaftsbildes auszugleichen.

Mit der Festsetzung des Landschaftsparks als öffentliche Grünfläche wurden die dort vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen sowohl für die Eingriffe in Natur und Landschaft als auch für die Ersatzmaßnahmen für den Verlust von Trocken- und Halbtrockenrasen planungsrechtlich gesichert.

Für den Landschaftspark wurden 1998 auf der Grundlage eines Entwurfs Bauplanungsunterlagen für die Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen als Bestandteil der Planung des Landschaftsparks erstellt und bezüglich der Kosten geprüft. Mit den Sammelausgleichsmaßnahmen wurde die Grundstruktur (Geländemodellierung, Ausbau und Baumpflanzungen) des Landschaftsparks seit 1998 hergestellt. Die Finanzierung der erforderlichen zentralen Ausgleichsmaßnahmen für die privaten Bauflächen für den Entwicklungsbereich einschließlich seiner Anpassungsgebiete erfolgt gemäß § 147 BauGB als Ordnungsmaßnahme durch das Treuhandvermögen der Entwicklungsmaßnahme. Diese Kosten werden (teilweise) durch einen zusätzlichen Wertgewinn der damit „ausgleichsabgabefreien“ Grundstücke refinanziert.

Die aus dem Bau von öffentlichen Straßen im Entwicklungsbereich resultierenden Ausgleichsmaßnahmen werden gesondert ermittelt. Die Finanzierung der Ausgleichsmaßnahmen von Erschließungsanlagen und öffentlichen Plätzen im Entwicklungsgebiet erfolgt als Kostenbestandteil der Bauplanungsunterlagen der jeweiligen Projekte über das Treuhandvermögen. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden auf öffentlichen Grünflächen außerhalb des Landschaftsparks realisiert. Hierbei handelt es sich um kleine Parks oder Promenaden, beispielsweise den „Aerodynamischen Park“, das „Robinienwäldchen“ oder das „Oktogon“.

Ebenfalls gesondert ermittelt werden die Ausgleichsmaßnahmen in den Anpassungsgebieten (WISTA-Gebiet). Die WISTA-MG führte die Ausgleichsmaßnahmen prioritär auf ihren eigenen Flächen auf der Grundlage eines Konzeptes durch. Die Ausgleichsmaßnahmen, die auf den WISTA-Freiflächen umgesetzt werden bzw. wurden, resultieren aus den Eingriffen auf den Flächen der im WISTA-Gebiet geplanten und mittlerweile gebauten Straßen. Die Eingriffe durch die Straßen wurden aufgrund der Flächenversiegelung und der Vernichtung von Baumbestand

bewertet und monetär beziffert. Im Unterschied zu den Sammelausgleichsmaßnahmen Landschaftspark bzw. den Ausgleichsmaßnahmen in den übrigen öffentlichen Freiflächen wird der Eingriff zum großen Teil auf den „halböffentlichen“ nicht bebaubaren Grundstücksflächen der WISTA-MG ausgeglichen. In den Bauplanungsunterlagen für die WISTA-Freiflächen wurden die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mit eingestellt. Die Maßnahmen der Freiflächengestaltung sind weitestgehend abgeschlossen. Weiterhin wurden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf der „Linse“ und dem „Akademieplatz“ (festgesetzte öffentliche Grünflächen) anteilmäßig von der WISTA-MG durchgeführt. Die erhöhten Ausgleichsbeträge für die Grundstücke der WISTA-MG wurden mit den Erschließungsleistungen der WISTA-MG verrechnet. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XV-55c liegen keine Flächen der WISTA-MG.

## **II. 2. Intention des Plans**

Wesentliche Planungsgrundlage ist der Senatsbeschluss zur Umsteuerung vom 01. Juli 2003. Dieses Konzept stellt das Plangebiet als Gewerbegebiet dar. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sollen die Realisierung eines Gewerbegebietes mit mittlerer Baudichte ermöglichen und die Erschließung sichern.

Des Weiteren wird die Zulässigkeit der allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO auf der Grundlage des o. g. Senatsbeschlusses zur Umsteuerung beschränkt, um die abgestimmte Profilkonformität der angestrebten Nutzungen im Entwicklungsgebiet zu gewährleisten.

Eine weitere Intention der Planung ist die Überplanung der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche am Groß-Berliner Damm und der öffentlichen Grünfläche im nördlichen Geltungsbereich.

## **II. 3. Umweltbericht**

### **II. 3.1 Einleitung**

Nach § 2 Abs. 4 BauGB wird bei der Aufstellung von Bebauungsplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben werden. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Der inhaltliche Rahmen für den Umweltbericht ergibt sich aus der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Neben der naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB werden im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen (Biotop, Biotopverbund und besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG), Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild, Mensch (Erholung, Gesundheit), Kultur- und Sachgüter (Denkmalschutz) abgeschätzt. Als Beurteilungsgrundlage für die Auswirkungen auf den Artenschutz wurde ein faunistisches Gutachten erstellt, das eine abschätzende Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange beinhaltet.

Die Beurteilung der Umweltwirkungen des Planvorhabens erfolgt schutzgutbezogen jeweils unter Berücksichtigung der nachfolgend aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich von nachteiligen Umweltwirkungen.

Die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB auf der Basis des Vergleichs von bestehendem und künftigen Baurecht wird unter der gesonderten Überschrift „Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“ in den Umweltbericht integriert.

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

Der Bebauungsplanentwurf XV-55c sieht im insgesamt rd. 5,9 ha großen Geltungsbereich zwischen dem Groß-Berliner Damm, der künftigen Georg-Schendel-Straße, der künftigen Wagner-Régeny-Straße und der Pfarrer-Goosmann-Straße die Festsetzung eines Gewerbegebietes mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 bzw. 2,4 im GE 1 entlang des Groß-Berliner Damms vor. Die Bauhöhe wird in den Baugebieten mit maximal zulässigen 18 m über Gehweg festgesetzt, die Gebäudehöhe entlang des Groß-Berliner Damms liegt bei mindestens 12,0 m über Gehweg. Entlang der künftigen Georg-Schendel-Straße, der künftigen Wagner-Régeny-Straße und der Pfarrer-

Goosmann-Straße soll ein 4,0 m breiter Streifen festgesetzt werden, der nicht überbaut werden darf.

Die künftige Georg-Schendel-Straße und die künftige Wagner-Régeny-Straße werden als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Eine detaillierte Begründung des Planinhaltes und der getroffenen Festsetzungen ist dem Kapitel II.4 zu entnehmen.

Der Vermeidung und Minderung von nachteiligen Umweltwirkungen, die mit der baulichen Entwicklung verbunden sind, dienen die folgenden Festsetzungen:

- Die zulässige Grundfläche darf für Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche lediglich bis zu 20 vom Hundert überschritten werden (textliche Festsetzung Nr. 9).
- Zurücksetzung der Baugrenze entlang der künftigen Georg-Schendel-Straße, der künftigen Wagner-Régeny-Straße und der im Bau befindlichen Pfarrer-Goosmann-Straße zur Schaffung nicht überbaubarer Flächen, die gemäß § 8 Bauordnung Berlin (BauO Berlin vom 29. September 2005, GVBL. S. 495), zu begrünen sind.
- Verbot der Errichtung von Stellplätzen, Garagen, Werbeanlagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (textliche Festsetzung Nr. 5).
- In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 3 entlang des Groß-Berliner Damms und der Pfarrer-Goosmann-Straße sind nur Gewerbebetriebe aller Art allgemein zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (textliche Festsetzung Nr. 3).

Als ökologische Standards, die für Baugebiete im Bereich der Entwicklungsmaßnahme generell zu berücksichtigen sind, werden festgesetzt:

- Versickerung von Niederschlagswasser über Vegetationsflächen in den Baugebieten, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen (textliche Festsetzung Nr. 13)
- Befestigungen von Wegen sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (textliche Festsetzung Nr. 11)
- Die Begrünung von ebenerdigen Stellplätzen (ein Laubbaum je vier Stellplätze, textliche Festsetzung Nr. 14)

- Pflanzbindung für Laubbäume: Je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Laubbaum zu pflanzen. Laubbäume, die erhalten werden bzw. die für die Anlage von Sammelstellplätzen (textliche Festsetzung Nr. 14) zu pflanzen sind, sind dabei einzurechnen (textliche Festsetzung Nr. 15)
- Begrünung (extensiv) von Dächern (mit Ausnahme von technischen Einrichtungen wie z.B. Kühlaggregate, Abluftöffnungen und Solaranlagen sowie Beleuchtungsflächen, textliche Festsetzung Nr. 12)

Für Anpflanzungen gemäß den textlichen Festsetzungen gibt es die Empfehlung zur Verwendung von standortgemäßen, überwiegend autochthonen Arten, die in der Begründung zum Bebauungsplan beigefügten Pflanzliste zusammenfasst sind (siehe Anhang).

### **II. 3.1.2 Darstellung der einschlägigen Fachgesetze und in Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes**

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

#### Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Berliner Naturschutzgesetz (NatSchGBln)

Die übergeordneten Ziele des Naturschutzrechts sind darauf ausgerichtet, Natur und Landschaft zu schützen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, dass

- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,
- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume,
- die Vielfalt, Eigenart, Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind (§ 1 BNatSchG).

Eingriffe in Natur und Landschaft, d. h. Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild einschließlich seiner Erholungsfunktion erheblich beeinträchtigen können, sind zu vermeiden, zu minimieren bzw. – soweit dies nicht möglich ist – innerhalb einer bestimmten Frist auszugleichen oder durch Maßnahmen, die der Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege dienen, zu kompensieren (§§ 14 und 14a NatSchGBln).

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

vorbereitet werden. Für die Rechtmäßigkeit eines Bebauungsplans bedarf es einer Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG oder einer Befreiung gemäß § 67 BNatSchG, wenn das in der Bauleitplanung in Aussicht genommene Vorhaben die tatbestandlichen Voraussetzungen eines der Verbote des § 44 Abs. 1 oder 2 des BNatSchG erfüllt. Dagegen bedarf es nicht der Feststellung einer Ausnahme- oder Befreiungslage durch die zuständige Naturschutzbehörde, wenn das Eintreten der in § 44 BNatSchG verbotenen Beeinträchtigungen der besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten durch geeignete Schutz-, Verhinderungs- und Vorbeugemaßnahmen vermieden werden kann (§ 44 Abs. 5 BNatSchG).

#### Landschaftsprogramm / Artenschutzprogramm Berlin

Das Landschaftsprogramm von 1994 stellt in Karten, Text und Begründung die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege in den Grundzügen für das Land Berlin dar. Aufgabe des Landschaftsprogramms innerhalb des Berliner Planungssystems ist es, die in § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes formulierten allgemeinen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu konkretisieren und die zu ihrer Umsetzung erforderlichen Maßnahmen festzulegen. Das Kartenwerk des Landschaftsprogramms setzt sich aus vier aufeinander abgestimmten Teilplänen zusammen:

Im Programmplan Naturhaushalt / Umweltschutz werden für das Plangebiet als Anforderungen an Nutzungen der Erhalt und die Entwicklung von Grünflächen aus Gründen des Bodenschutzes, der Grundwasserneubildung und der Klimawirksamkeit benannt.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines als Industrie- und Gewerbefläche ausgewiesenen Bereichs. Für solche Gebietsnutzungen werden u. a. folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Sanierung von Altanlagen
- Schutz angrenzender Gebiete vor Immissionen
- Förderung flächensparender Bauweisen
- Bei Neuansiedlung: Förderung emissionsarmer Technologien
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes
- Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen (Dach- und Wandbegrünung)

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B des Schutzgebietes Johannisthal (Wasserschutzgebietsverordnung vom 31. August 1999, GVBl. S. 522), für die der Programmplan Naturhaushalt / Umweltschutz u. a. folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen formuliert:

- Vermeidung von Bodenversiegelungen, die eine wesentliche Verminderung der Grundwasserneubildung oder des Grundwasserdargebots zur Folge haben
- Keine Neuansiedlung von potenziell grundwassergefährdenden Anlagen
- Vermeidung von dauerhaften Grundwasserfreilegungen
- Keine Verwendung von wassergefährdenden Stoffen bei Baumaßnahmen

Im Programmplan Biotop- und Artenschutz ist das Untersuchungsgebiet als „städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen“ dargestellt. Als Ziele und Maßnahmen werden u.a. benannt:

- Schutz, Pflege und Wiederherstellung von natur- und kulturgeprägten Landschaftselementen
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung
- Entwicklung des gebietstypischen Baumbestands
- Erhalt wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen

Für das Plangebiet wird in schematischer Darstellung die Aufhebung von Barrieren (für den Biotopverbund) gefordert. Die geforderte Biotopverbindung zwischen dem Landschaftspark auf dem ehemaligen Flugfeld Johannisthal (Landschaftsschutzgebiet „ehemaliges Flugfeld Johannisthal“, Verordnung vom 04. September 2002, GVBl. vom 25. Januar 2003, S. 14) und der als Verbindungsbiotop dargestellten Bahntrasse erfolgt über die im Bebauungsplan 9-16 enthaltene sog. Ostfuge, die im festgesetzten Bebauungsplan 9-16 gedreht und entsprechend des orthogonalen Straßenrasters direkt zum Bahndamm geführt wird. Damit wird die Forderung einer direkten Biotopverbindung gemäß Landschaftsprogramm ohne Inanspruchnahme des Plangebietes erfüllt.

Im Ergänzungsteil des Landschaftsprogramms - Teilplan Biotopverbund (Stand August 2006 - Vorabzug) wird die nordöstlich gelegene Bahntrasse als bedeutsame Struktur für den Biotopverbund dargestellt. Als Zielarten des Offenlandes bzw. der Pionierstadien für die Bahntrasse sind die Blauflügelige Ödlandschrecke, der Schwalbenschwanz und die Mauerbiene angeführt.

Im Programmplan Landschaftsbild ist das Plangebiet als „städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen“ dargestellt. Als Ziele und Maßnahmen gelten in diesem Zusammenhang:

- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung
- Entwicklung des Grünanteils in Gewerbegebieten
- Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente

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

Im Programmplan Erholung und Freiraumnutzung wird das Plangebiet den „sonstigen Flächen außerhalb von Wohngebieten“ zugeordnet, für die folgende Maßnahmen gefordert werden:

- Entwicklung von Konzepten für die Erholungsnutzung
- Entwicklung von Wegeverbindungen
- Schutzpflanzungen bei angrenzender Wohn- und Erholungsnutzung

Entlang der Bahntrasse, die ca. 100 m nordöstlich des Plangebietes verläuft, stellen das Landschaftsprogramm und der Flächennutzungsplan in generalisierter Form einen Grünzug dar.

Im Rahmen des Verfahrens zum angrenzenden Bebauungsplan XV-67a wurde entschieden, die Funktion „übergeordnete Wegeverbindung“ als Bestandteil des Grünzugs von der Königsheide zum Teltowkanal über die künftige Wagner-Régeny-Straße zu führen, da die Orientierung von der Rudower Chaussee zum Landschaftspark durch die Verschiebung der Ostfuge bereits erschwert wurde. Der Straßenraum der künftigen Wagner-Régeny-Straße soll entsprechend gestaltet werden. Die Funktion „Biotopverbund“ gemäß LaPro soll entlang der Bahnflächen verbleiben.

Durch umweltrelevante Festsetzungen trägt der vorliegende Bebauungsplan zur örtlichen Umsetzung der Ziele und Maßnahmen des Landschaftsprogramms bei. Maßnahmen mit besonders hoher positiver Wirkung für den Naturhaushalt in den geplanten Baugebieten sind die geplante Festsetzung der Dachbegrünung, die Versickerung von Niederschlagswasser über Vegetationsflächen, die Bindungen zur Anpflanzung von Laubbäumen sowie die Beschränkung der zulässigen GRZ-Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO auf 20 %.

Die überörtlichen Belange „Grünzug“ und „Biotopverbund“, die sich auf die Bahnflächen und die Ostfuge beziehen, werden durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans nicht nachteilig beeinflusst. Der Abschnitt der künftigen Wagner-Régeny-Straße zwischen der Rudower Chaussee und der Pfarrer-Goosmann-Straße als Bestandteil der übergeordneten Wegeverbindung zwischen Rudower Straße und Landschaftspark wurde durch das Bezirksamt Treptow-Köpenick (Tiefbauamt) bereits hergestellt. Für die geplante Verlängerung bis zur künftigen Georg-Schendel-Straße liegt die Ausführungsplanung vor. Das Profil der künftigen Wagner-Régeny-Straße wird einheitlich hergestellt. Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf ist eine 4,0 m tiefe, nicht überbaubare Fläche entlang der künftigen Wagner-Régeny-Straße enthalten, die gemäß § 8 Bauordnung Berlin zu begrünen oder zu bepflanzen ist.

### Bodenschutzgesetz, Baugesetzbuch

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

Mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans wird dem Prinzip der Innenverdichtung, d. h. dem schonenden Umgang mit Grund und Boden gemäß dem Bodenschutzgesetz Rechnung getragen. Die Konzentration von Nutzungen wirkt dem Verbrauch von Flächen mit wesentlich höherer Bedeutung für den Naturhaushalt in anderen Teilen des Stadtgebietes entgegen.

### Berliner Wassergesetz, Wasserschutzgebietsverordnung

Das Berliner Wassergesetz regelt in § 36a die Niederschlagswasserbewirtschaftung. Gemäß § 36a Abs.1 soll Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht versickern, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist oder sonstige signifikante nachteilige Auswirkungen auf den Zustand der Gewässer nicht zu erwarten sind und sonstige Belange nicht entgegenstehen. Sofern die in Abs.1 genannten Voraussetzungen erfüllt sind, können Nutzungsberechtigte von Grundstücken zu Maßnahmen der Versickerung, Reinigung, Rückhaltung oder Ableitung von Niederschlagswasser durch Rechtsverordnung der für die Wasserwirtschaft zuständigen Senatsverwaltung verpflichtet werden oder wird eine Rechtsverordnung nicht erlassen, können auch entsprechende Regelungen als Festsetzung in einem Bebauungsplan übernommen werden. Von letzterer Regelung ist bei diesem Bebauungsplan Gebrauch gemacht worden.

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B des Schutzgebietes Johannisthal (Wasserschutzgebietsverordnung vom 31. August 1999, GVBl. S. 522). In § 8 der Schutzgebietsverordnung werden u. a. folgende Verbote genannt:

- Maßnahmen, wie größere Bodenversiegelungen, die eine wesentliche Verminderung oder Behinderung der Grundwasserneubildung oder des Grundwasserangebotes zur Folge haben; dies gilt nicht, soweit öffentliche Verkehrsflächen betroffen sind und wenn verkehrliche Erfordernisse entgegen stehen sowie für Grundstücke mit Altlastenverdacht oder hohem Grundwasserstand
- die Verwendung von grundwassergefährdenden auswasch- oder auslaugbaren Materialien beim Bau von Anlagen des Schienen-, Straßen- und Wasserverkehrs und von Lärmschutzwällen
- die Errichtung von Kraftfahrzeug-Stellflächen, wenn diese wasserdurchlässig sind

- Abwassereinleitungen in den Untergrund, einschließlich Abwasserversickerung, -verregnung und -verrieselung, mit Ausnahme der Versickerung von schwach belastetem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone
- der Umgang mit grundwassergefährdenden Stoffen sowie mit Stoffen, die grundwassergefährdende Stoffe enthalten, außerhalb wassergefährdender Anlagen, sofern hierbei nicht die Gefahr der Auslaugung, Abschwemmung und des direkten Eindringens in den Boden und das Grundwasser durch geeignete Schutzmaßnahmen sicher verhindert wird
- Grabungen oder Abgrabungen, durch die das Grundwasser dauerhaft freigelegt wird oder durch die das Grundwasser schützende Deckschichten so weit vermindert werden, dass die Schutzwirkung ausbleibt; verboten ist auch das vorübergehende Freilegen des Grundwassers, sofern nicht die Gefahr einer Verunreinigung des Grundwassers sicher verhindert wird
- Bohrungen und sonstige Maßnahmen zur Erschließung von Grundwasser, sofern diese nicht der öffentlichen Wasserversorgung, der Notwasserversorgung, der Erhaltung wasserbehördlich zugelassener Grundwassergewinnung, der Grundwasserabsenkung bei Baumaßnahmen, der Sanierung von Boden- oder Grundwasserschäden oder der Gartenbewässerung dienen
- das Instandsetzen, Warten und Reinigen von Kraftfahrzeugen oder Maschinen auf wasserdurchlässigen Flächen, insbesondere das Wagenwaschen und das Vornehmen von Ölwechsel

Derzeit wird eine Änderung der Wasserschutzgebietsabgrenzung für das Wasserwerk Johannisthal erarbeitet. Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden dann voraussichtlich nicht mehr in der Wasserschutzzone IIIB liegen.

Auf Grund des § 22 Abs.7 des Berliner Wassergesetzes (BWG) wurde am 06. Februar 2009 verfügt, dass bis zum Inkrafttreten einer neuen Verordnung für das Wasserschutzgebiet des Wasserwerks Johannisthal die Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal/Altglienicke wie folgt vollzogen wird: „Soweit Grundstücke nach dem Lageplan zu dieser Allgemeinverfügung ganz aus dem Schutzgebiet herausfallen, finden die Schutzbestimmungen auf diesen Grundstücken keine Anwendung“. Die Flächen im Bebauungsplanbereich sind aus dem Schutzgebiet (neu) herausgefallen.

#### Weitere Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht in einem Naturschutz- oder FFH-Gebiet. In den Geltungsbereich des Bebauungsplans ragte im Bereich der ehemaligen Ostfuge eine ca. 2 m<sup>2</sup> große Teilfläche des Landschaftsschutzgebietes, das durch „Verordnung zum Schutz der Landschaft des ehemaligen

Flugfeldes Johannisthal und über das Naturschutzgebiet ehemaliges Flugfeld Johannisthal“ vom 25. Januar 2003 (GVBl. Nr. 3, S. 14) festgesetzt wurde. Durch die im November 2008 erfolgte Drehung der Ostfuge, ist die 2m<sup>2</sup> große Teilfläche nicht mehr Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes (Verordnung vom 28. November 2008, GVBl. Nr.30, S. 446 vom 06. Dezember 2008).

## **II. 3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **II. 3.2.1 Bestandsaufnahme / derzeitiger Umweltzustand**

Beurteilungsgrundlage für die Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Biotope und Landschaftsbild ist der Zustand von Natur und Umwelt zum Zeitpunkt der Planaufstellung im Jahr 1994. Die Bewertung des bauplanungsrechtlich begründeten Eingriffs In Natur und Landschaft erfolgt gesondert.

Da Eingriffe im Geltungsbereich eines Bebauungsplans nicht von den artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 BNatSchG freigestellt sind, also nicht der Abwägung unterliegen, muss sich die artenschutzrechtliche Einschätzung des Plangebietes demgegenüber auf den heutigen Zustand beziehen. Dies betrifft ebenso nach § 26a NatSchGBln geschützte Biotope und den nach BaumSchVO Berlin geschütztem Baumbestand.

Das Plangebiet war 1994 Teil eines gewerblich genutzten Geländes, das sich weiter nach Norden und Westen erstreckte. Die Lagerhallen wurden zum Teil von der Berliner Stadtreinigung (BSR) genutzt. Das Plangebiet wies einen geringen Baumbestand auf und war weitgehend versiegelt. Nur nördlich der ehemaligen Kohlebahn befanden sich Brachflächen, auf denen eine Vegetationsentwicklung einsetzte.

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

Wie oben bereits erwähnt, werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter anhand des Zustands von 1994, dem Zeitpunkt der Planaufstellung, bewertet. Das Gewerbegebiet war bis zur Beräumung der Bauwerke in Vorbereitung auf die Neubebauung weitgehend mit Gebäuden und voll versiegelten Wegen, Erschließungsflächen und sonstigen Nebenanlagen bedeckt.

Die Auswirkungen auf die Umwelt bei Durchführung der Planung werden nachfolgend zusammenfassend dargestellt. Die möglichen Umweltauswirkungen des Planvorhabens auf die

Schutzgüter Biotope, Boden, Wasser und Klima wurden anhand der von AUHAGEN 1994 entwickelten quantitativen Methode zur Eingriffsbilanzierung bewertet. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden verbal-argumentativ beschrieben.

#### **II. 3.2.2.1 Schutzgut Menschen (Immissionen)**

Bezüglich des Schutzgutes Mensch stehen Fragen des Wohlbefindens und der Gesundheit im Vordergrund. Gegenstand der Betrachtung sind mögliche Beeinträchtigungen durch schädliche Immissionen (v.a. Lärm), die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans entstehen können. Das Plangebiet liegt außerhalb des im Landschaftsprogramm und FNP dargestellten „Vorranggebietes für Luftreinhaltung“, d. h. es werden für das Plangebiet keine räumlichen Prioritäten für die Einschränkung von Emissionen durch Verkehr, Hausbrand und Industrie gesetzt.

1994 gingen vom gewerblich genutzten Plangebiet Lärmemissionen von an- und abfahrenden LKW's aus, hier vor allem von den damals von der BSR genutzten Teilflächen des Betriebshofs. Von den Lärmemissionen waren die südöstlich angrenzenden Gebäude des Bezirksamtes und des Arbeitsamtes betroffen.

Als Emissionsquellen oder mögliche Störfaktoren, die von der geplanten gewerblichen Nutzung ausgehen können, sind Verkehrslärmimmissionen durch den Kfz-Verkehr zu nennen.

Durch die Ausweisung von Gewerbegebieten entlang des Groß-Berliner Damms und der Pfarrer-Goosmann-Straße, in denen nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sind (textliche Festsetzung Nr. 3), wird eine mögliche Lärmbelastung der vorhandenen und geplanten angrenzenden Gewerbegebiete und Gemeinbedarfsflächen entlang der Pfarrer-Goosmann-Straße und der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete entlang des Groß-Berliner Damms (Bebauungsplan XV-55a) vermieden. Empfindliche Nutzungen entlang der künftigen Georg-Schendel-Straße und der künftigen Wagner-Régeny-Straße sind nicht geplant. Hier ist ebenfalls die Ausweisung von Gewerbegebieten vorgesehen.

Wesentliche, auf das Plangebiet wirkende verkehrsbedingte Lärmemissionen sind nicht zu erwarten. Entsprechend der Prognose für das Jahr 2015 (Netzfall 4b) der verkehrsplanerischen Untersuchung für das Entwicklungsgebiet Berlin-Johannisthal/Adlershof liegen die Querschnittsbelastungen zwischen 2.900 Kfz/24 h (Mo-Fr) im Groß-Berliner Damm und 3.200 Kfz/24 h (Mo-Fr) auf der künftigen Georg-Schendel-Straße und der künftigen Wagner-Régeny-Straße.

Erhebliche Belastungen infolge von Lärmimmissionen gegenüber empfindlichen Nutzungen können somit ausgeschlossen werden. Eine gesonderte schalltechnische Untersuchung ist nicht erforderlich.

#### Auswirkungen des Bauvorhabens auf den Menschen:

Lärm: Täglich werden ca. 6 LKW das Gewerbegebiet anfahren. Im Bauvorhaben wird die Anlieferung an die Georg-Schendel-Straße an die Grenze zum Bebauungsplan 9-16, der ebenfalls gewerbliche Nutzungen festsetzt, gelegt. Somit werden negative Beeinträchtigungen von Anliegern und künftigen Bewohnern durch Lärmemissionen vermieden.

Luft: Die Abluft wird durch die dem Stand der Technik entsprechende Filteranlagen soweit gereinigt, dass keine Beeinträchtigungen für Mensch und Umwelt zu erwarten sind.

Wasser: In dem Produktionsprozess fallen gebrauchte Lösungen Schlämme sowie Spülwasser an, die zu einem Teil aufbereitet, gereinigt und indirekt eingeleitet bzw. recycelt werden, zu einem anderen Teil extern entsorgt werden. Eine negative Beeinträchtigung des Menschen und der Umwelt ist auf Grund des Einsatzes moderner Technik und der Einhaltung der Grenzwerte nicht zu erwarten.

#### **II. 3.2.2.2 Schutzgut Boden**

Gemäß der Umweltatlaskarte 01.01 „Bodengesellschaften“ (Umweltatlas Berlin 2001, Ausgabe 2005) sind im Plangebiet ausschließlich stark anthropogen geprägte Aufschüttungsböden der Siedlungs- und Industrieflächen vorhanden (Lockersyrosem / Regosol / Pararendzina). Für den Bestandszustand 1994 wurde für den Bereich des geplanten Gewerbegebietes ein Versiegelungsgrad von 88 % ermittelt.

Nach dem Bewertungsmodell von AUHAGEN 1994 ergibt sich für das Schutzgut Boden ein negativer Wert von 6 Punkten, da im Bestand eine Teilfläche als „stark im Bodenaufbau veränderte Böden“ (Versiegelung 0-15 %, Wertstufe G, 3 Wertpunkte / 1.000 m<sup>2</sup>) klassifiziert wurde, während im Planungszustand das gesamte Gewerbegebiet der Wertstufe I „sehr stark im Bodenaufbau veränderte Böden“ (Versiegelung 45-90 %, 1 Wertpunkt / 1.000 m<sup>2</sup>) zugeordnet wurde.

#### **Altlasten/ Bodenbelastungen**

Die im Plangebiet von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung in Auftrag gegebenen Erkundungen der Altlastensituation sind abgeschlossen. Das Plangebiet wurde nach der

vollständigen Beräumung auf Altlasten untersucht und ist danach frei von Altlasten. Dementsprechend wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans Anfang des Jahres 2007 aus dem Bodenbelastungskataster entlassen. Bei der Beräumung des Auffüllungshorizontes des Flurstücks 6464 wurden im August 2008 Bauschuttvergrabungen auf ca. 1.500 m<sup>2</sup> vorgefunden. Diese wurden bereits beseitigt.“

### **II. 3.2.2.3 Schutzgut Wasser**

#### **Wasserschutzgebiet**

Durch die Lage im Urstromtal ist der Hauptgrundwasserleiter im Geltungsbereich relativ oberflächennah ausgebildet. Die Grundwasserverschmutzungsempfindlichkeit wird im Umweltatlas Berlin (Karte 02.05) wegen des vorherrschend sandigen Substrates und des geringen Flurabstandes als „hoch“ eingestuft; das Grundwasser gilt somit als „ungeschützt“.

Auf der Fläche des festzusetzenden Gewerbegebietes standen 1994 nur rd. 9.000 m<sup>2</sup> Fläche für die Regenwasserversickerung und -rückhaltung zur Verfügung (Vegetationsflächen, teilversiegelte Flächen), das entspricht einem Anteil von 18 % an den Flächen des Gewerbegebietes.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans (Vegetationsflächenanteil im Gewerbegebiet mindestens 28 % (textliche Festsetzung Nr. 9), Versickerungsgebot (textliche Festsetzung Nr. 13) wird gewährleistet, dass mindestens 88 % des im Gewerbegebiet anfallenden Niederschlagswassers zur Versickerung gelangen (Dachflächen = 60 % + Vegetationsflächen = 28 %). Dabei wird angenommen, dass im Gewerbegebiet das Niederschlagswasser von Dachflächen und nicht von den Erschließungsflächen versickert wird. In der Wasserschutzgebietszone III B hängt die Zulässigkeit der Versickerung von Regenwasser, das von gewerblich genutzten (Erschließungs-)Flächen abfließt, von der Art der Nutzung und der Art der Versickerungsanlage ab und unterliegt damit der Einzelfallentscheidung.

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen nach Auskunft der Wasserbehörde nicht mehr in der Wasserschutzgebietszone III B.

Als wasserwirtschaftliche Anforderung an das schadloze Versickern gilt, dass bei der Mulden-Versickerung der Abstand zwischen der Geländeoberkante und dem Bemessungsgrundwasserstand mindestens anderthalb Meter beträgt und der Versickerungsraum frei von Altlasten ist. Unter Berücksichtigung der aktuellen Geländehöhen um 34,75 m ü.NHN und bei einem angenommenen HGW von 32,73 m ü.NHN ist eine Versickerung von Regenwasser möglich. Im Gewerbegebiet verbleibt mindestens 28 % nicht

überbaubare Flächen, so dass prinzipiell ausreichend Freiflächen für die Anlage von Versickerungseinrichtungen zur Verfügung stehen (vgl. auch II.4.1.6 Versickerung von Niederschlagswasser).

Die Wasserschutzfunktion wird nach AUHAGEN 1994 anhand der Kriterien „Rückhaltevermögen von Niederschlägen“ und „Rate der Grundwasserneubildung“ bewertet.

Insgesamt nehmen die Flächen mit Rückhaltevermögen und zur Grundwasseranreicherung um rd. 34.000 m<sup>2</sup> zu. im Vergleich zum Bestand 1994 ergibt sich ein positiver Wert von 108 Wertpunkten für das Kriterium Rückhaltevermögen und von 62 Wertpunkten für das Kriterium Grundwasserneubildung.

Eine Belastung von Oberflächengewässern kann ausgeschlossen werden, da das potenziell belastete und abgeleitete Regenwasser über den Hauptsammler der Retentionsbodenfilteranlage an der Wededornstraße zugeführt wird. Von hier aus gelangt es erst nach Vorklärung in den Teltowkanal, der folglich keinen erhöhten Belastungen ausgesetzt ist.

Gemessen am Zustand zum Zeitpunkt der Planaufstellung ist durch die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans XV-55c insgesamt eine Aufwertung für das Schutzgut Wasser zu erwarten. Die vorgesehene Dachbegrünung wird darüber hinaus zu einer Verzögerung des Regenwasserabflusses und damit zur Entlastung der Regenwasserentsorgungssysteme beitragen.

Der zum Großteil unverzögerten Abflussgeschwindigkeit des Regenwassers ist entsprechend Rechnung zu tragen ( Einfluss auf die Größe der Mulden etc. )

Anstelle der Dachbegrünung sind auch technische Anlagen wie u. a. Photovoltaikanlagen zulässig soweit deren Flächenanteil insgesamt nicht überwiegt.

#### **II. 3.2.2.4 Schutzgüter Klima und Luft**

Gemäß den Karten 04.11.1 und 04.11.2 des Umweltatlas Berlin (Klimaökologische Funktionen und Planungshinweise Stadtklima) liegt das Plangebiet im Einwirkungsbereich von Kaltluftentstehungsgebieten (Bahnflächen) und ist gekennzeichnet durch gute Durchlüftungsverhältnisse mit überwiegend geringer bis keiner bioklimatischen Belastung.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans (Vegetationsflächenanteil in den Gewerbegebieten mindestens 28 % (**textliche Festsetzung Nr. 9**), Dachbegrünung (**textliches**

**Festsetzung Nr. 12))** sind gemessen am Umweltzustand 1994 positive Auswirkungen auf die klimatischen Funktionen zu erwarten. Der Flächenanteil der klimawirksamen Strukturen im Gewerbegebiet (Vegetationsflächen, Dachbegrünung, sonstige unversiegelte Flächen) nimmt im Planungszustand um rd. 13.500 m<sup>2</sup> bzw. um rd. 28 % zu.

Nach dem Bewertungsmodell von AUHAGEN 1994 wird das Plangebiet in Bestand (1994) und Planung (2007) dem Übergangsbereich 3 (Wertstufe D, 2 Punkte / 1.000 m<sup>2</sup>) zugeordnet, das heißt, es werden keine Veränderungen prognostiziert (zum Themenkomplex „Luft“ siehe Schutzgut Mensch).

#### **II. 3.2.2.5 Schutzgut Biotope**

Als Grundlage für die Beurteilung des Biotoptypenbestandes 1994 wurde die Biotopkartierung von bgmr (1995) zum Entwurf des Bebauungsplans XV-55 herangezogen, die durch eine Auswertung des Echtfarben-Luftbildes aus dem Jahr 2004 (Gebäudebestand noch vorhanden) sowie durch eine Kartierung im Herbst 2006 (Bauwerke vollständig abgeräumt) überprüft wurde (vgl. Seite 23, Abb.1 und Abb.2).

Im Gewerbegebiet waren bis zur Beräumung der Bauwerke etwa 26 % der Fläche mit Gebäuden und 55 % der Fläche mit Wegen, Erschließungsflächen und sonstigen Nebenanlagen bedeckt. Im Norden des Plangebietes wurde ein Teilbereich (ca. 6 % des Plangebietes) bereits 1995 beräumt und ist nahezu vegetationsfrei.

Nur etwa 13 % der Fläche des geplanten Gewerbegebietes ist im Bestand mit Vegetation bedeckt (inkl. der Gehölzkronen, die versiegelte Flächen überdecken). Etwa 9 % der Flächen werden von rasigen Beständen und 4 % von Gehölzbeständen eingenommen.

Sowohl artenreiche als auch artenarme ruderalen Pionier- und Halbtrockenrasen sind im Plangebiet vorhanden. Die artenarmen ruderalen Halbtrockenrasen werden in der Regel von wenigen Grasarten, z.B. Land-Reitgras (*Calamagrostis epigejos*), Kriech-Quecke (*Elymus repens*) und behaarte Segge (*Carex hirta*), dominiert. In den artenreichen ruderalen Halbtrockenrasen sind außerdem zahlreiche thermophile Arten der Möhren-Steinkleefluren vertreten.

In der Kartierung von 1995 wurden im Plangebiet neben ruderalen Halbtrockenrasen auch artenreiche Parkrasen erfasst. Die Darstellung der artenreichen Parkrasen wurde in die Bestandskarte übernommen.

Die Gehölzstrukturen im Plangebiet umfassen Gebüsche, Baumreihen, Einzelbäume und kleine Baumgruppen. Es sind sowohl einheimische Arten, z. B. Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Winter-Linde (*Tilia cordata*) und Gemeine Kiefer (*Pinus sylvestris*), als auch nichtheimische Arten, z. B. Silber-Pappel (*Populus alba*), Kanadische Pappel (*Populus x canadensis*), Robinie (*Robinia*

pseudacacia) und Stech-Fichte (*Picea pungens*) in den Beständen vertreten (vgl. Seite 36, geschützter Baumbestand).

Nach dem Bewertungsmodell von AUHAGEN 1994 nimmt der Biotopwert bezogen auf das geplante Gewerbegebiet von 95 Punkten im Bestand (1994) um 25 Wertpunkte auf 120 Punkte im Planungszustand zu.

Die in der Pflanzliste empfohlene Verwendung überwiegend autochthoner Arten trägt zudem zur Qualitätssicherung des künftigen Vegetationsbestandes bei (siehe Anhang).

Gemessen an dem Zustand zum Zeitpunkt der Planaufstellung (1994) ist mit den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans XV-55c insgesamt eine Aufwertung für das Schutzgut Biotop zu erwarten.

#### **II. 3.2.2.6 Schutzgut Landschaft**

Betrachtet werden hier die Auswirkungen auf das Landschaftsbild einschließlich seiner Erholungsfunktion (vgl. § 14 Abs. 1 NatSchGBIn).

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung 1994 war das Plangebiet mit langgestreckten eingeschossigen Baracken bebaut und weitgehend versiegelt. Die meisten Gebäude auf dem ehemaligen Kasernengelände standen leer und waren in einem desolaten Zustand. Ein Teilbereich wurde von der Berliner Stadtreinigung (BSR) als Betriebshof genutzt. Neben einzelnen Bäumen befanden sich nur am Rand und entlang der ehemaligen Kohlebahn prägende Gehölzstrukturen.

Mit dem Bebauungsplanentwurf soll auf rd. 83 % des 58.735 m<sup>2</sup> großen Plangebiets Gewerbegebiet festgesetzt werden. Zur Sicherung der Erschließung sollen die künftige Georg-Schendel-Straße und die künftige Wagner-Régeny-Straße als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt werden.

Für das Gewerbegebiet wird durch die textliche Festsetzung Nr. 9 ein Vegetationsflächenanteil von mindestens 28 % gesichert. Zur Anreicherung und Aufwertung des Landschaftsbildes trägt auch die textliche Festsetzung Nr. 14, nach der im Gewerbegebiet 98 Bäume gepflanzt werden müssen, sowie die Schaffung nicht überbaubarer Flächen entlang der künftigen Georg-Schendel-Straße, der künftigen Wagner-Régeny-Straße und der Pfarrer-Goosmann-Straße bei.

Dem steht der Verlust von 43, teilweise nach der BaumSchVO geschützten Bäumen im Plangebiet gegenüber, von denen sich 35 im Bereich des geplanten Gewerbegebietes befinden.

Vor allem die Pappeln, die heute Stammumfänge von bis zu 175 cm aufweisen, können als prägnantes Landschaftsbildelement bezeichnet werden.

Für die künftige Georg-Schendel-Straße und die künftige Wagner-Régeny-Straße liegt die Ausführungsplanung mit Stand 28. August 2006 vor. Demnach sollen insgesamt 61 Bäume, in der künftigen Wagner-Régeny-Straße 23 Bäume und in der künftigen Georg-Schendel-Straße 38 Bäume gepflanzt werden.

Die Gebäudehöhe wird im Gewerbegebiet auf 18 m über Gehweg beschränkt und orientiert sich somit an den Festsetzungen in der Umgebung.

Gemessen an dem Zustand zum Zeitpunkt der Planaufstellung (1994) ist mit den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans XV-55c insgesamt eine Aufwertung des Landschaftsbildes zu erwarten.

#### Erholung

Das Plangebiet erfüllte zum Zeitpunkt der Planaufstellung 1994 keine Funktionen für die Erholung. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans XV-55c entsteht kein zusätzlicher Bedarf an Erholungsflächen im Gebiet. Angebote für die Beschäftigten im geplanten Gewerbegebiet des Bebauungsplans befinden sich im Landschaftspark Johannisthal und auf weiteren Stadtplätzen im Gebiet der Entwicklungsmaßnahme Johannisthal/Adlershof.

Im Rahmen des Verfahrens zum angrenzenden Bebauungsplans XV-67a wurde entschieden, die im Landschaftsprogramm und Flächennutzungsplan dargestellte übergeordnete Wegeverbindung als Bestandteil des Grünzugs entlang der Bahntrasse über die künftige Wagner-Régeny-Straße zu führen, da die Orientierung von der Rudower Chaussee zum Landschaftspark durch die Verschiebung der Nordfuge erschwert wurde. Der Abschnitt der künftigen Wagner-Régeny-Straße zwischen der Rudower Chaussee und der Pfarrer-Goosmann-Straße wurde durch das Bezirksamt Treptow-Köpenick (Tiefbauamt) bereits hergestellt. Für die geplante Verlängerung bis zur künftigen Georg-Schendel-Straße liegt die Ausführungsplanung vor. Das Profil der künftigen Wagner-Régeny-Straße wird einheitlich hergestellt und berücksichtigt die Funktion der übergeordneten Wegeverbindung.

Im Bebauungsplanentwurf ist eine 4,0 m tiefe, nicht überbaubare Fläche entlang der künftigen Wagner-Régeny-Straße enthalten, die gemäß § 8 Bauordnung Berlin zu begrünen oder zu bepflanzen ist.

#### **II. 3.2.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Innerhalb oder an das Plangebiet angrenzend sind keine Bau- oder Bodendenkmale vorhanden. Negative Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans deshalb nicht zu erwarten.

#### II. 3.2.2.8 Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen auf die Umwelt

Die zu erwartenden Auswirkungen des Bebauungsplans auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wurden anhand von AUHAGEN 1994 bewertet (siehe hierzu auch „Ökologische Eingriffs- / Ausgleichsbewertung zum Bebauungsplan XV-55c“). Die Ergebnisse sind in der folgenden Tabelle zusammengestellt:

Die Unterscheidung in Gewerbegebiet und öffentliche Straßenverkehrsflächen erfolgt vor dem Hintergrund, dass der Eingriff und die daraus folgenden Kompensationsanforderungen durch den Bau von öffentlichen Straßen im Entwicklungsbereich nach der Gesamtausgleichskonzeption durch die Anlage von kleinen Parks, Promenaden und Plätzen kompensiert werden. Die Finanzierung der Ausgleichsmaßnahmen von Erschließungsanlagen erfolgt als Kostenbestandteil der Bauplanungsunterlagen zu den jeweiligen Projekten über das Treuhandvermögen. Für die künftige Georg-Schendel-Straße und die künftige Wagner-Régeny-Straße sind diese bereits ermittelt worden. Die Betrachtung der Auswirkungen auf die Umwelt beschränkt sich deshalb auf das Gewerbegebiet. In die Bewertung des planungsrechtlich begründeten Eingriffs in Natur und Landschaft werden die Straßenverkehrsflächen dessen ungeachtet eingestellt.

Tabelle 1: Gesamtbilanz nach AUHAGEN 1994

| Schutzgut /<br>Bewertungskriterium      | Wertpunkte<br>GE Bestand | Wertpunkte<br>GE Planung | Gesamt-Differenz<br>(negativer Wert =<br>Eingriff) |
|-----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|----------------------------------------------------|
| <b>Boden</b>                            |                          |                          |                                                    |
| Anthropogene Einflüsse auf den<br>Boden | 55                       | 49                       | -6                                                 |
| <b>Wasserhaushalt</b>                   |                          |                          |                                                    |
| Rückhaltevermögen von<br>Niederschlägen | 21                       | 129                      | 108                                                |
| Grundwasserneubildung                   | 24                       | 86                       | 62                                                 |
| <b>Biotope</b>                          |                          |                          |                                                    |
| Biotoptypen - Vegetationsstruktur       | 95                       | 120                      | 25                                                 |
| <b>Klima</b>                            |                          |                          |                                                    |

|                                                                                                                                                                |            |            |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|
| Stadtklimatische Funktionsbereiche / Luftleitbahnen / Kaltluftentstehungsgebiet<br>nicht bewertet, da weder positive noch negative Auswirkungen erkennbar sind |            |            |            |
| <b>gesamt</b>                                                                                                                                                  | <b>195</b> | <b>384</b> | <b>189</b> |

Insgesamt ergibt sich im vorgesehenen Gewerbegebiet eine Verbesserung des Naturhaushaltes um 189 Wertpunkte. Dies entspricht einer Zunahme von fast 100 % gegenüber dem Bestand von 1994. Auch für das Landschaftsbild sind positive Auswirkungen zu erwarten.

In Bezug auf § 14 ff. NatSchGBln ergeben sich damit keine Kompensationsanforderungen, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ausgelöst werden.

Unabhängig davon sind jedoch die Verbotstatbestände des § 26a NatSchG Bln, des § 44 BNatSchG und des § 4 BaumSchVO mit den ggf. erforderlichen Befreiungs- und Kompensationsanforderungen zu beachten.

#### **II. 3.2.2.9 Eingriffsbewertung**

##### Rechtliche Grundlagen

Sind auf Grund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege abschließend im Bauleitplan zu entscheiden. Bei der Überplanung von Flächen mit bestehenden Baurechten ist für die Beurteilung, ob auf Grund des Bauleitplans ein ausgleichspflichtiger Eingriff zu erwarten ist, das bereits bestehende Baurecht und nicht die tatsächlich reale Situation maßgebend.

##### Bisheriges Planungsrecht

Auf der Grundlage der planungsrechtlichen Einschätzung des zulässigen Maßes der Überbauung nach § 34 BauGB ergibt sich eine zulässig überbaubare Fläche von 60 % inklusive Nebenanlagen und Erschließungsflächen (Einschätzung der planungsrechtlichen Gebietsqualität durch die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr vom 26. August 1996). Baurecht nach § 30 BauGB gilt für die 8 m breite Grundstücksfläche entlang des Groß-Berliner Damms und für die 2 m<sup>2</sup> öffentliche Grünfläche im nördlichen Geltungsbereich.

##### Eingriffsprognose – Flächenumfang des Eingriffs

Der bauplanungsrechtlich begründete Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a BauGB beläuft sich auf 9.324 m<sup>2</sup> Fläche, die im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht zusätzlich überbaut werden können. Aus dem Vergleich des bestehenden mit dem künftigen Baurecht ergibt sich folgende Bilanz:

| Zulässigkeit gemäß §§ 30 und 34 BauGB          |                  |     |                            | Bebauungsplan<br>XV-55c |                            | Saldo                      |
|------------------------------------------------|------------------|-----|----------------------------|-------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Gebiet                                         | Fläche           | GRZ | über-<br>baubare<br>Fläche | GRZ                     | über-<br>baubare<br>Fläche | Über-<br>baubare<br>Fläche |
| Gewerbegebiet (GE 1:<br>1.879 m², GE 2, GE 3)  | 47.712 m²        | 0,6 | 28.627 m²                  | 0,722                   | 34.353 m²                  | + 5.726 m²                 |
| Gewerbegebiet (GE 1:<br>1.200 m²) <sup>1</sup> | 1.200 m²         | 1,0 | 1.200 m²                   | 0,722                   | 864 m²                     | - 336 m²                   |
| Straßenverkehrsflächen                         | 9.823 m²         | 0,6 | 5.894 m²                   | Keine <sup>3</sup>      | 9.828 m²                   | + 3.934 m²                 |
| <b>Summe</b>                                   | <b>58.735 m²</b> |     | <b>35.721 m²</b>           |                         | <b>45.045 m²</b>           | <b>+ 9.324 m²</b>          |

1. Im Bebauungsplan XV-55a festgesetztes Straßenland, das als Gewerbegebiet überplant wird. Die Fläche geht deshalb mit einer GRZ von 1,0 in die Berechnung ein.
2. inkl. 20 % Überschreitung gemäß textlicher Festsetzung Nr. 9.
3. Vollversiegelung planungsrechtlich ermöglicht.

Die Straßenverkehrsflächen werden als vollständig überbaubar (100 % Versiegelung) bilanziert, da die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzung ist. Nach der vorliegenden Straßenplanung vom 28. August 2006 werden in den Verkehrsflächen insgesamt 61 Bäume gepflanzt und weitere Grünflächen angelegt.

#### Abwägung der naturschutzrechtlichen Belange

Der Zuwachs der überbaubaren Flächen im Vergleich des bestehenden mit dem künftigen Planungsrecht beläuft sich auf insgesamt 9.324 m².

Gemäß Bebauungsplan-Entwurf werden für das Baugebiet folgende Festsetzungen getroffen und Maßnahmen vorbereitet, die diesen durch die Erhöhung der überbaubaren Grundstücksflächen von 60 % auf 72 % verursachten Eingriff in Natur und Landschaft vermindern:

- Begrenzung der GRZ-Überschreitung für Nebenanlagen auf 20 % (textliche Festsetzung Nr. 9); daraus ergibt sich eine maximale Versiegelung von 72 % im GE
- Dachbegrünung (textliche Festsetzung Nr. 12, für die Bilanz werden 30 % der Dachflächen angenommen); daraus ergibt sich eine begrünte Dachfläche von rd. 8.800 m²

- Bindungen zum Anpflanzen im Gewerbegebiet (textliche Festsetzung Nr. 14 und 15, ein Baum / 500 m<sup>2</sup>, ein Baum je vier Stellplätze); daraus ergibt sich die Pflanzung von 98 Bäumen

Nach den dargelegten Ergebnissen der Umweltprüfung wird die Planung darüber hinaus folgende positive Auswirkungen auf die Umwelt nach sich ziehen:

- Zunahme der Flächen zur Grundwasseranreicherung und mit Rückhaltevermögen
- Positive Auswirkungen auf die klimatischen Funktionen
- Aufwertung der Biotopfunktionen
- Verbesserung des Landschaftsbildes durch die geordnete Entwicklung

Mit den genannten Festsetzungen und den erwarteten positiven Auswirkungen auf die Umwelt – die Versiegelung im Plangebiet geht gemessen am Zustand von 1994 zurück – ist im Rahmen der städtebaulichen Zielstellung für das Plangebiet – Entwicklung von Gewerbegebiet mit der hierfür erforderlichen Erschließung – auch den Belangen des Umwelt- und Naturschutzes hinreichend Rechnung getragen und die zusätzlich ermöglichte Überbauung von 9.324 m<sup>2</sup> Fläche so weit wie möglich ausgeglichen worden.

#### **II. 3.2.2.10 Schutzgut geschützte Biotope gemäß § 26a NatSchGBIn sowie geschützter Baumbestand**

Das 2005 bis auf den Baumbestand abgeräumte Plangebiet wird derzeit überwiegend von einjährigen Ruderalfluren (lückiger, ruderaler Pioniergras, Quecken-Pionierfluren, Möhren-Steinkleebluren) eingenommen. Ein gemäß § 26 NatSchGBIn geschützter Halbtrockenrasen wurde im Bereich der Straßenkreuzung künftige Wagner-Régeny-Straße / Pfarrer-Goosmann-Straße kartiert.

Im Untersuchungsgebiet sind zudem eine Vielzahl nach Baumschutzverordnung Berlin (Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in Berlin vom 11. Januar 1982 (GVBl. S. 250), zuletzt geändert durch die Vierte Verordnung zur Änderung der Baumschutzverordnung vom 05. Oktober 2007 (GVBl. S. 558)) geschützte Bäume vorhanden.

#### Bewertung des Eingriffs in gemäß § 26a-NatSchGBIn geschützte Biotope

Im nördlichen Teil des Plangebietes wurde in Bereichen, in denen 1995 artenreiche Parkrasen dargestellt wurden, ausdauernde Sandtrockenrasen (Grasnelken-Fluren) kartiert (vgl. Abb.3, Seite 20, Biotoptyp 051212). Diese Sandtrockenrasen sind nach § 26a NatSchG Bln geschützte Biotope. In den Beständen des Plangebietes sind u. a. die Arten Rauhblatt-Schwingel (*Festuca brevipila*), Sand-Segge (*Carex arenaria*), Zypressen-Wolfsmilch (*Euphorbia cyparissias*), Großer

Knorpellattich (*Chondrilla juncea*), Sand-Strohblume (*Helichrysum arenarium*, besonders geschützte Art), Ruten-Wolfsmilch (*Euphorbia virgata*, in Berlin gefährdet), Silber-Fingerkraut (*Potentilla argentea*), Scharfer Mauerpfeffer (*Sedum acre*) sowie Flechten enthalten. Aufgrund der trockenen Standortverhältnisse ist anzunehmen, dass bereits in den 1995 kartierten artenreichen Parkrasen zahlreiche Arten der Sandtrockenrasen enthalten waren.

Zum Schutzstatus von Mager- bzw. Sandtrockenrasen in Berlin führen die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und der Landesbeauftragte für Naturschutz und Landschaftspflege (2003) aus: „Magerrasen sind in Berlin generell nach § 26a NatSchG Bln geschützt. Auch ruderal beeinflusste Magerrasen oder aus Scherrasen hervorgegangene Sandtrockenrasen sind geschützt, wenn die überwiegende Anzahl der Pflanzenarten aus typischen Trockenrasenarten besteht oder eine bzw. mehrere typische Arten mehr als 50 % der vegetationsbedeckten Fläche einnehmen.“ Dieses trifft auf die Bestände des Plangebietes zu.

Bei Beseitigung von nach § 26a NatSchG Bln geschützten Biotopen muss gemäß § 50 NatSchG Bln eine Befreiung bei dem Amt für Umwelt und Natur des Bezirksamts Treptow-Köpenick beantragt werden. Die geschützten Biotope werden durch art- und wertgleichen Ersatz innerhalb des Landschaftsparks vollständig ersetzt und gesichert (vergleiche II.1.1). Dieses Verfahren wurde mit den zuständigen Senatsverwaltungen und dem Amt für Umwelt und Natur des Bezirkes Treptow-Köpenick abgestimmt und weitestgehend schon umgesetzt. Mit Schreiben vom 15. Mai 2006 wurde die Gewährung einer naturschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung gemäß § 26a (3) NatSchG Bln in Aussicht gestellt.

#### Bewertung des Eingriffs in den Baumbestand (BaumSchVO Bln)

Gemäß § 2 BaumSchVO sind alle Laubbäume, die Nadelgehölzart Waldkiefer sowie die Obstbaumarten Walnuss und Türkischer Baumhasel jeweils mit einem Stammumfang ab 80 cm, gemessen in einer Höhe von 1,3 m über dem Erdboden geschützt. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn mindestens einer der Stämme einen Mindestumfang von 50 cm aufweist.

Wegen ihrer Bedeutung für die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes bestimmt die Baumschutzverordnung, dass die gemäß § 2 BaumSchVO geschützten Bäume erhalten und gepflegt werden müssen. Sie dürfen nicht ohne Genehmigung beseitigt oder in ihrem Weiterbestand beeinträchtigt werden. Nach § 4 BaumSchVO ist es verboten, geschützte Bäume ohne die nach § 5 erforderliche Genehmigung zu beseitigen, zu beschädigen oder auf sonstige Weise in ihrem Weiterbestand zu beeinträchtigen.

Von den 43 im Plangebiet befindlichen Bäumen sind 25 nach der BaumSchVO Berlin geschützt, davon befinden sich 6 geschützte Bäume im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen. Es

handelt sich dabei um geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 1 BaumSchVO i.V.m. § 22 NatSchGBln.

Mit den Festsetzungen wird grundsätzlich eine Beseitigung der vorhandenen Bäume innerhalb der überbaubaren Flächen möglich.

Nach dem § 6 Abs. 4 BaumSchVO Berlin richtet sich der angemessene und erforderliche Umfang von Ersatzpflanzungen nach folgenden Kriterien:

1. hinsichtlich der Anzahl nach der Wüchsigkeit, der erreichbaren Lebensdauer und der ökologischen Wertigkeit der zu entfernenden Baumart (Anlage 1 der BaumSchVO) sowie
2. hinsichtlich der Gehölzsortierung nach dem Zustand des zu entfernenden Baumes (Anlage 1 Nr. 3 in Verbindung mit Anlage 2 der BaumSchVO); Schäden oder Mängel sind dabei nur insoweit zu berücksichtigen, als diese auf natürliche Ursachen zurückzuführen sind.

Der Zustand des geschützten Baumbestandes wurde entsprechend Anlage 1 der BaumSchVO weitgehend der Schadstufe 0 zugeordnet, demnach ist als Qualität der Ersatzpflanzung ein Baum mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen.

Gemäß Anlage 1 der BaumSchVO ergibt sich die Kompensationsanforderung von 50 Ersatzbäumen mit einem Stammumfang von 16-18 cm für den Verlust von 19 im Gewerbegebiet geschützten Bäumen.

Mit der Festsetzung von einem Laubbaum je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ergibt sich für das Gewerbegebiet ein Pflanzgebot von zusammen rund 98 Laubbäumen. Somit stehen den nach Baumschutzverordnung zu pflanzenden 50 Ersatzbäumen 98 Laubbäume gegenüber, die aufgrund der Pflanzbindung im Bebauungsplan-Entwurf anzupflanzen sind. Bei Festsetzung eines Stammumfanges von 16-18 cm für 98 zu pflanzende Bäume wird der Gehölzwert erreicht, der 50 Bäumen mit einem Stammumfang von 18/20 entspricht, die als Ersatz für die 19 zu fällenden Bäume im Gewerbegebiet erforderlich sind. Damit wird der Verlust des geschützten Baumbestandes im Gewerbegebiet vollständig kompensiert.

Eingriffe in den geschützten Baumbestand in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden gesondert im Rahmen der Straßenplanung kompensiert.

## **II. 3.2.2.11 Schutzgut Tiere/ besondere Artenschutzerfordernisse**

### **gemäß § 44 BNatSchG**

Die Vorschriften des § 44 BNatSchG erfordern eine Prüfung, inwieweit durch den Bebauungsplan Beeinträchtigungen besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten vorbe-reitet werden. Bezogen auf den Regelungsumfang des Bebauungsplans (Festsetzungen mit bodenrechtlichem Bezug) ist zu bewerten, ob durch die ermöglichten Bauvorhaben Lebensstätten (Standorte, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten) besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten beschädigt oder zerstört werden können. Bei den streng geschützten Arten und den europäischen Vogelarten ist darüber hinaus zu prüfen, inwieweit die Festsetzungen des Bebauungsplans Störungen von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten verursachen können.

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

Grundlage für die Beurteilung der Auswirkungen auf die Fauna ist ein gesondertes tierökologisches Gutachten, das eine abschätzende Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange ermöglichen soll. Zu diesem Zeitpunkt waren die Beräumungsarbeiten auf den Gewerbeflächen im Plangebiet bereits abgeschlossen. Untersucht wurden die Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Insekten trocken-warmer Standorte.

#### **Wirbellose Arten / Insekten trocken-warmer Standorte**

2007 konnten die bereits 2006 festgestellten Arten bestätigt werden. Im Vergleich zum Vorjahr hat der Bewuchs mit Ruderalvegetation deutlich zugenommen. Auf den vorhandenen offenen Sandflächen wurden Gänge erdbewohnender Solitärbiene (Andrena) festgestellt. Alle heimischen Bienen und Hummeln (Apoidea spp.) sind nach Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) besonders geschützt. Weiterhin wurden Einzeltiere der Blauflügeligen Ödlandschrecke (Oedipoda caerulescens) beobachtet.

Diese Art ist ebenfalls besonders geschützt. In Berlin ist diese Art in die Vorwarnliste eingestuft worden, in Deutschland gehört sie zu den gefährdeten Arten (Kategorie 3).

## Reptilien / Zauneidechse

Am 27. Juli 2007 wurde ein Weibchen der Zauneidechsen am östlichen Rand des Plangebietes beobachtet. Diese Art ist nach § 7 BNatSchG streng geschützt und wurde in der Roten Liste Berlins als gefährdet (Kategorie 3) eingestuft. Auf den östlich an das Plangebiet angrenzenden Ruderalflächen und Bahntrassen konnte diese Eidechse 2005 regelmäßig nachgewiesen werden.

Die Zauneidechse ist zudem im Anhang IV der Flora-Fauna-Habitat Richtlinie (FFH-Richtlinie) enthalten. Für die Arten des Anhangs IV treffen die Mitgliedsstaaten alle notwendigen Maßnahmen, um ein strenges Schutzsystem in den natürlichen Verbreitungsgebieten einzuführen. Dieses verbietet:

- jede absichtliche Störung dieser Arten, insbesondere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten;
- jede absichtliche Zerstörung oder Entnahme von Eiern aus der Natur;
- jede Beschädigung oder Vernichtung der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten.

Generell ist einzuschätzen, dass das Plangebiet wie auch die nördlich und östlich angrenzenden Flächen gegenwärtig optimale Lebensraumbedingungen für die Ansiedlung der Zauneidechse bietet.

Die Art besiedelt trockene und warme sowie keine bzw. schütterere Vegetation aufweisende Flächen. Vor allem das Vorhandensein sandiger Rohbodenflächen ist ein wichtiger Bestandteil der Lebensraumsansprüche dieser Art, da diese zur Eiablage und somit zur Reproduktion benötigt werden.

## Avifauna

Während der Begehung konnten folgende Vogelarten festgestellt werden:

| Art            |                   | Rote Liste Berlin | Rote Liste Deutschland | Schutz |
|----------------|-------------------|-------------------|------------------------|--------|
| Neuntöter      | Lanius collurio   |                   |                        | §      |
| Steinschmätzer | Oenanthe oenanthe | 2                 | 2                      | §      |
| Feldsperling   | Passer montanus   | V                 | V                      | §      |
| Grünfink       | Carduelis chloris |                   |                        | §      |

2 – Art stark gefährdet, V – Art der Vorwarnliste, § - Art besonders geschützt

Während die strukturelle Ausstattung des Gebietes ein Brüten der Arten Neuntöter und Steinschmätzer auf der Fläche möglich erscheinen lassen, müssen die anderen Arten Feldsperling und Grünfink als Nahrungsgäste eingestuft werden.

Auch für die nachgewiesenen Vogelarten stellt das Plangebiet einen optimalen Lebensraum dar:

| Art               |                          | Rote Liste Berlin | Rote Liste Deutschland | Schutz |
|-------------------|--------------------------|-------------------|------------------------|--------|
| Flussregenpfeifer | <i>Charadrius dubius</i> | 2                 |                        | §§     |
| Haubenlerche      | <i>Galerida cristata</i> | 2                 | 2                      | §§     |
| Brachpieper       | <i>Anthus campestris</i> | 1                 | 2                      | §§     |

2 – Art stark gefährdet, 1 – Art vom Aussterben bedroht, §§ - Art streng geschützt

Die im Rahmen der Kartierung der Avifauna in den angrenzenden Bebauungsplänen 9-15 und 9-16 festgestellten Reviere erstreckten sich über den Betrachtungsraum hinaus. Der Brachpieper hatte sein Revierzentrum im Plangebiet, die Haubenlerche nutzte vorwiegend die nördlich angrenzenden Bereiche und der Flussregenpfeifer hatte sein Revierzentrum nordöstlich des Plangebietes.

Auswirkungen des Bebauungsplans auf nach § 7 BNatSchG geschützte Arten

Das Plangebiet wird von mehreren besonders geschützten Arten besiedelt und von weiteren streng geschützten Vogelarten als Teillebensraum genutzt. Es erfüllt weiterhin die Lebensraumsprüche der im Randbereich bereits vorkommenden Zauneidechse, die ebenfalls streng geschützt ist.

Generell bieten große, relativ ungestörte Sand- bzw. Rohbodenflächen sowie mit schütterer Vegetation bewachsene Ruderalflächen einer Vielzahl gefährdeter und geschützter Arten günstige Ansiedlungsmöglichkeiten. Diese hohe Wertigkeit behalten diese Biotoptypen kurz- bis mittelfristig. Sobald sich ein Vorwald ansiedelt, verschwindet ein Großteil dieser Arten und es wandern weniger gefährdete und verbreitete Arten ein. Das Vorhandensein derartiger Lebensräume ist in starkem Maße von störenden Eingriffen, wie Rodung, Entfernung der Vegetation u. ä. abhängig.

Mit den im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen werden zunächst die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG vorbereitet. Bei einer Umsetzung der

Maßnahmen ist zu erwarten, dass insbesondere die zu den besonders geschützten Tierarten nach Artikel I der Vogelschutz-Richtlinie zählenden europäischen Vogelarten an ihren Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten gestört werden. Dabei ist im Hinblick auf die Frage der Kompensationspflichtigkeit der teilweise verbleibenden Beeinträchtigungen der Brutplatzansprüche von Offenland-Vogelarten zu berücksichtigen, dass deren Siedlungsstrukturen erst durch Flächenberäumung im Jahre 2005 kurzfristig zustande kamen und - auch bei Nichtverwirklichung der Planung - sukzessionsbedingt keinen Bestand hätten.

Die Beeinträchtigungen der betroffenen Arten lassen sich durch geeignete Maßnahmen vermeiden bzw. erheblich reduzieren.

Der Verlust des Zauneidechsen-Habitates kann durch eine vorlaufende Entwicklung von geeigneten Umsetzhabitaten in räumlicher Nähe zum Eingriff im Bereich der Ostfuge kompensiert werden. Gemäß der vorliegenden und geprüften Bauplanungsunterlage zur Entwicklung der als Grünfläche im angrenzenden Bebauungsplan 9-16 festgesetzten Ostfuge des Landschaftsparks ist auf einer Fläche von ca. 1,5 ha Größe die Entwicklung von Offenlandstrukturen vorgesehen. Neben Trocken- und Halbtrockenrasen sowie ruderalen Staudenfluren werden nur kleinflächige Strauchgehölzpflanzungen entstehen. Für die in den angrenzenden Bereichen von Habitatverlusten betroffene Zauneidechse werden in engem räumlichem Verbund mit den Offenlandbereichen und den Gebüschstrukturen südexponierte Besonnungs- und Versteckplätze entwickelt. Vorgesehen ist die Schaffung von Stein- und Reisighaufen, Trockenmauern und Böschungsstrukturen.

Da die (Teil-) Populationen von Zauneidechsen nur einen geringen Aktionsradius haben (ca. 50–200 m), besteht auf der Fläche auch nach der Umsiedlung der Vorkommen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-16 noch Potenzial für weitere Ansiedlungen, wie für die aus dem hier betrachteten Bebauungsplan XV-55c.

Mit der Festsetzung des Bebauungsplans 9-16 ist eine Übertragung der derzeitigen Privatfläche an das Land Berlin einher gegangen, so dass die Zugriffsmöglichkeit auf die Fläche und die Umsetzung der Entwicklung als Offenlandbiotop gewährleistet ist.

Mit der Festsetzung des Bebauungsplans 9-16 liegen nunmehr die Voraussetzungen dafür, dass mit der Habitatentwicklung auf der Basis der vorliegenden Bauplanungsunterlage ebenfalls kurz- bis mittelfristig begonnen werden kann, vor. Eine vorlaufende Entwicklung des Ausweichhabitates ist also möglich.

Zusammen mit den nachfolgend aufgeführten Hinweisen zur Umsiedlung der Art liegt ein

Bündel konkreter Maßnahmen vor, um den besonderen Anforderungen der FFH-RL in Verbindung mit der Befreiung von den Verboten des § 44 BNatSchG Rechnung zu tragen. Einer Befreiung nach § 67 BNatSchG bedarf es deshalb aufgrund der mit dem Ersten Gesetz zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 12. Dezember 2007 eingetretenen Rechtslage nicht mehr.

Vor dem Eingriff in die besiedelten Flächen erfolgt ein Absammeln der Tiere durch eine fachkundige Person. Hierbei werden adulte Tiere nach Verlassen der Winterquartiere in einem witterungsbedingten Zeitfenster von März bis Anfang / Mitte Mai eingefangen und umgesetzt. Eine Nachkontrolle und ein Aufsammeln dann ggf. noch vorhandener Jungtiere ist im Spätsommer notwendig. In Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde ist festzulegen, ob der direkte Umsetzungsbereich ggf. für ein Jahr zu umzäunen ist, um die Tiere an die neue Umgebung zu gewöhnen.

#### **II. 3.2.2.12 Wechselwirkungen**

Erhebliche Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der verschiedenen Schutzgüter sind im Plangebiet des Bebauungsplan XV-55c nicht zu verzeichnen.

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

Ohne Aufstellung des verbindlichen Bauleitplans würde der Zustand des Geländes dem Zustand vor der Abräumung der Gebäude und Entsiegelung der befestigten Flächen entsprechen. Die im Innenbereich liegenden Flächen könnten entsprechend der Nutzung im Umfeld als Gewerbegebiet mit einer zulässigen überbaubaren Fläche von 60 % inklusive Nebenanlagen und Erschließungsflächen genutzt werden (Einschätzung der planungsrechtlichen Gebietsqualität durch die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr vom 26. August 1996).

Bauvorhaben würden nach Maßgabe des § 34 BauGB genehmigt werden und müssten sich in Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Ohne Bebauungsplan bestünde kein Anspruch auf die Einhaltung der vorgesehenen ökologischen Standards, die Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans XV-55c werden sollen.

Durch den Bebauungsplan XV-55a ist bislang ein 8,0 m breiter Streifen des ursprünglich 38 m breiten Groß-Berliner Damms im Plangebiet als Verkehrsfläche festgesetzt. Bei Nicht-

durchführung der Planung wäre diese 1.200 m<sup>2</sup> große Fläche als voll versiegelt anzunehmen.

Unter den gegebenen Bedingungen (Baurecht nach § 30 BauGB für die Verkehrsfläche entlang des Groß-Berliner Damms und für die 2 m<sup>2</sup> öffentliche Grünfläche, Baurecht nach § 34 BauGB für eine gewerbeähnliche Nutzung, keine ökologischen Standards wie Dachbe-grünung, Versickerung, Pflanzgebot für Bäume), würde sich insgesamt keine Verbesserung des zu erwartenden Umweltzustands gegenüber dem Umweltzustand bei Durchführung des Bebauungsplanverfahrens ergeben.

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

Wie im Kapitel II.3.2.2 dargelegt, lässt der Bebauungsplan Vorhaben zu, die mit nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden sind. Diese Auswirkungen können jedoch durch geeignete Maßnahmen entweder vermieden oder soweit gemindert werden, dass keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt hervorgerufen werden.

Im Folgenden werden die Maßnahmen zusammengefasst und bezogen auf die verschiedenen betroffenen Schutzgüter dargestellt. Differenziert wird hierbei zwischen den Maßnahmen, die der Vermeidung bzw. der Minderung des naturschutzrechtlichen Eingriffs dienen (Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes), Maßnahmen, die den Eingriff in den geschützten Baumbestand kompensieren und Maßnahmen, die Auswirkungen auf weitere Schutzgüter (Schutzgut Menschen, Erholungsfunktion) mindern bzw. sich aus anderen naturschutzfachlichen Anforderungen ergeben. Außerdem werden die Maßnahmen genannt, die dazu beitragen sollen, die artenschutzrechtlichen Anforderungen des § 44 BNatSchG und des § 26a NatSchG Bln zu erfüllen.

##### Maßnahmen zur Vermeidung / Kompensation der Umweltauswirkungen

Eine Eingriffsvermeidung bzw. eine vollständige Kompensation der Umweltauswirkungen wird durch die Festsetzungen der für die Baugebiete im Entwicklungsgebiet geltenden ökologischen Standards erreicht. Im Einzelnen werden festgesetzt:

- Versickerung von Niederschlagswasser über Vegetationsflächen sofern nicht wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
- Begrenzung der Versiegelung von Nebenanlagen, in den Baugebieten GRZ-Überschreitung von max. 20 %.
- Herstellung der Befestigung von Wegen in den Baugebieten in wasser- und

luftdurchlässigem Aufbau.

- Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen, Empfehlungen für standortgerechte Anpflanzungen.
- Zusätzliche Pflanzbindung für Laubbäume. Je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Laubbaum mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen. Laubbäume, die erhalten werden bzw. die für die Anlage von Sammelstellplätzen zu pflanzen sind, sind dabei einzurechnen
- Begrünungspflicht für ebenerdige Stellplätze (ein Baum je vier Stellplätze).
- Extensive Begrünung der mit einer maximalen Dachneigung von 15° festgesetzten Flachdächer (mit Ausnahme von technischen Einrichtungen und Beleuchtungsflächen).

Hierdurch können die durch die bauliche Entwicklung verursachten Auswirkungen auf die Umwelt vollständig ausgeglichen werden. Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs sind weder bezogen auf die Auswirkungen innerhalb des städtebaulichen Entwicklungsgebietes noch für die bauliche Entwicklung auf den noch der Planfeststellung unterliegenden Bahnflächen notwendig.

#### Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in den geschützten Baumbestand

Die o. g. Pflanzbindungen für Laubbäume ermöglichen in den Baugebieten die Pflanzung von 98 standortgemäßen Laubbäumen. Durch diese Festsetzung wird eine vollständige Kompensation erreicht.

Eingriffe in den geschützten Baumbestand im Straßenland werden gesondert im Rahmen der Straßenplanung kompensiert. Die Finanzierung der Ausgleichsmaßnahmen von Erschließungsanlagen und öffentlichen Plätzen im Entwicklungsgebiet erfolgt als Kostenbestandteil der Bauplanungsunterlagen der jeweiligen Projekte. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden auf öffentlichen Grünflächen außerhalb des Landschaftsparks realisiert. Hierbei handelt es sich um kleine Parks oder Promenaden, beispielsweise der „Aerodynamische Park“, das „Robinienwäldchen“ oder das „Oktogon“.

#### Maßnahmen zur Aufwertung des Landschaftsbildes

Damit der Straßenraum der künftigen Wagner-Régeny-Straße als Verbindungsachse zum Landschaftspark Grünverbindungsfunktionen übernehmen kann, werden die folgenden Maßnahmen festgesetzt:

- Zurücksetzung der Baugrenze im Bereich des Gewerbegebietes entlang der künftigen Georg-Schendel-Straße, der künftigen Wagner-Régeny-Straße und der Pfarrer-

Goosmann-Straße um 4 m zur Schaffung eines aufgeweiteten Straßenraumprofils

- Verbot der Errichtung von Müllplätzen, Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen

#### Maßnahmen zur Erfüllung der artenschutzrechtlichen Anforderungen gemäß §44 BNatSchG

Da für die Zauneidechse und für europäische Vogelarten mit den im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG vorbereitet werden, sind besondere Maßnahmen zur Erfüllung der artenschutzrechtlichen Anforderungen notwendig:

- Kompensation des Verlustes des Zauneidechsen-Habitates durch eine vorlaufende Entwicklung eines geeigneten Umsetzhabitates in räumlicher Nähe zum Eingriff im Bereich der Ostfuge des Landschaftsparks
- Vorgaben zur artgerechten Umsiedlung der Zauneidechse und Erfolgskontrolle der Gesamtmaßnahme (Monitoring)
- Vermeidung von Störungen betroffener Vogelarten während der Brut- und Aufzuchtzeit bei Durchführung sämtlicher bodenwirksamer Maßnahmen (Baufeldfreimachung, Vegetationsbeseitigung) außerhalb der Hauptfortpflanzungsperiode, d. h. im Zeitraum von September bis Ende Februar

#### Maßnahmen zur Erfüllung der naturschutzrechtlichen Anforderungen gemäß § 26a NatSchGBln

Der Verlust von gemäß § 26a NatSchGBln geschützten Biotopen wird durch art- und wertgleichen Ersatz innerhalb des Landschaftsparks vollständig ersetzt und gesichert. Dieses Verfahren wurde mit den zuständigen Senatsverwaltungen und dem Amt für Umwelt und Natur des Bezirkes Treptow-Köpenick abgestimmt und seine Umsetzung beschlossen, bzw. schon durchgeführt.

### **II. 3.2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Unter den gegebenen Bedingungen (Baurecht nach § 34 BauGB für die Gewerbegebiete) und unter Berücksichtigung der mit der Umsteuerung der Entwicklungsmaßnahme formulierten städtebaulichen Ziele, kommen für die Gewerbegebietsflächen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten in Betracht.

### **3.3 Zusätzliche Angaben**

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

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche und die umgebenden Bereiche wurden am 27. Juli 2007 bei warmer und sonniger Witterung begangen und bezüglich des Vorkommens geschützter Arten hin betrachtet. Bereits 2006 erfolgten am 16. und 23. September Begehungen des Plangebietes mit der gleichen Zielstellung. Weiterhin werden für die Einschätzung der faunistischen Wertigkeit der Flächen Untersuchungsergebnisse von unmittelbar angrenzenden Flächen aus dem Jahr 2005 berücksichtigt. 2005 wurden die unmittelbar östlich angrenzende Bahnfläche auf das Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse (*Lacerta agilis*) hin untersucht. Weiterhin wurden auf der Fläche des Gewerbegebietes am ehemaligen Flugfeld Berlin-Johannisthal im Rahmen der Umweltprüfung zu den Bebauungsplan-Verfahren 9-15 und 9-16 die Avifauna untersucht. Die Untersuchung erfolgte nach der standardisierten Methode der Revierkartierung. Der Untersuchungsraum beinhaltete ebenfalls das hier zu betrachtende Gelände. Die Beauftragung 2007 erfolgte erst Ende Juli. Es sollte eine Einschätzung über die Wertigkeit der Fläche als Lebensraum für geschützte Arten gegeben werden.

#### Hinweise zu Schwierigkeiten, weiterer Untersuchungsbedarf

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

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

Die Überwachung der Maßnahmen, die dazu beitragen sollen, erhebliche Umweltauswirkungen zu vermeiden, obliegt dem Bezirksamt Treptow-Köpenick und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. Von Bedeutung sind in diesem Zusammenhang die Überwachung des Grundwasserzustandes, die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange und die Durchführung der Ersatzpflanzungen gemäß BaumSchVO.

Zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Anforderungen auf der späteren Vorhaben- und Zulassungsebene werden folgende Hinweise zur Durchführungskontrolle gegeben:

Da durch den Bebauungsplan die Voraussetzungen für baldige bauliche Aktivitäten geschaffen werden sollen, sollte die Fläche für Zauneidechsen und geschützte erdbewohnende Insektenarten kurzfristig in ihrer Attraktivität vermindert werden. Das könnte u. a. durch die Ausbringung von Saatgut und einer dadurch erzielten schnellen und vollständigen

Bodenbedeckung erreicht werden.

Eine weitere Besiedlung der Fläche und Nutzung zur Fortpflanzung durch geschützte Arten sollte vermieden werden. Das betrifft vor allem die Besiedlung und die Eiablage durch die streng geschützte Zauneidechse. Sollte ein Baubeginn vor April nicht möglich sein, sollte entlang der künftigen Georg-Schendel-Straße und der künftigen Wagner-Régeny-Straße ein mobiler Amphibienschutzzaun errichtet werden, der eine Besiedlung der Fläche durch Eidechsen verhindert bzw. stark einschränkt.

Die Erfolgskontrolle der Umsetzungsmaßnahmen für die Zauneidechse ist ein wesentlicher Bestandteil des gemäß § 4c BauGB notwendigen Monitorings für erhebliche planbedingte Umweltauswirkungen. Es soll überprüft werden, ob die Umsiedlungsfläche (Ostfuge im Landschaftspark) auch dauerhaft besiedelt wird.

Hierfür ist im direkten Vorfeld der Umsetzung durch eine fachkundige Person die aktuelle Eignung der Umsetzfläche nochmals einzuschätzen, ggf. sind ergänzende Maßnahmen festzulegen. Zum Nachweis der dauerhaften Besiedlung der Fläche sollte eine Beobachtung einen Zeitraum von 5 Jahren abdecken. Nach Vorabstimmung mit der Oberen Naturschutzbehörde ist eine erste Begehung im zweiten Jahr nach der Umsetzung und eine abschließende Kontrolle 5 Jahre nach der Umsiedlung zielführend.

Für die in Gehölzen brütenden Arten gilt es, die Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeiten, d. h. zwischen Anfang Oktober und Ende Februar sicherzustellen (§ 29 NatSchGBln). Vegetationsbestände sind rechtzeitig vor Maßnahmenbeginn auf das Vorhandensein von Lebensstätten geschützter Vögel hin zu überprüfen. Bei evtl. ab März/April vorhandenen Nestern können diese nach dem Ausfliegen der Jungvögel (spätestens Mitte August) beseitigt und das Baugeschehen fortgesetzt werden.

Bei den auf der Fläche nachgewiesenen besonders geschützten Insektenarten können sich bereits Ruhelarven der Bienen bzw. Eier der Heuschrecken im Boden befinden. Für diese Arten wird im Konflikt zwischen Artenschutz und Baugeschehen keine realistische Schutzmassnahme gesehen.

Zum Schutz und zur Schadensbegrenzung von migrationsaktiven Tieren im Baubereich und seinem Umfeld (z. B. Zauneidechse) müssen Baustelleneinrichtungen so beschaffen sein, dass sie keine Fallenwirkung entfalten und keine Tiere verletzt werden oder zu Tode kommen können.

Offene Baubereiche wie z. B. Baugruben oder Leitungsgräben sind gemäß der Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (RAS-LP 4) weitmöglichst einzuzäunen, nur auf den baubedingt unvermeidbaren Zeitraum begrenzt offen zu halten und während der gesamten Bauphase täglich auf hineingeratene Tiere zu kontrollieren. Dies gilt auch und insbesondere bei zeitlichen Unterbrechungen des Bauablaufs.

Die Umsetzungs- und Vollzugskontrolle der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Minderung von Eingriffen einschließlich der nach Baumschutzverordnung vorzunehmenden Ersatzpflanzungen ist Gegenstand der ökologischen Bauüberwachung sowie Bestandteil der bauordnungsrechtlichen Genehmigung und Abnahme der Bauvorhaben im Plangebiet. Bestandteil des Gutachtens „Ökologische Eingriffs- / Ausgleichsbewertung“ aus dem Jahr 2008 ist eine kartografische und tabellarische Erfassung des Baumbestandes und die Ermittlung der Baumersatzpflanzungen nach BaumSchVO Bln, die für die Umsetzungskontrolle herangezogen werden kann.

### **II. 3.3.3 Zusammenfassung**

Mit der durch die Festsetzungen des Bebauungsplans vorbereiteten Entwicklung eines Gewerbegebietes und von Verkehrsflächen sind Auswirkungen auf Natur und Landschaft im Plangebiet verbunden. Neben der Prüfung der Auswirkungen auf die Umwelt, der naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung und der Bewertung des Eingriffs in den geschützten Baumbestand waren mögliche Beeinträchtigungen in Bezug auf Tierarten einzuschätzen, die den besonderen Artenschutzbestimmungen gemäß § 44 BNatSchG unterliegen. Dabei ist im Hinblick auf die Frage der Kompensationspflichtigkeit der teilweise verbleibenden Beeinträchtigungen der Brutplatzansprüche von Offenland-Vogelarten zu berücksichtigen, dass deren Siedlungsstrukturen erst durch Flächenberäumung im Jahre 2005 kurzfristig zustande kamen und - auch bei Nichtverwirklichung der Planung - sukzessionsbedingt keinen Bestand hätten.

Beurteilungsgrundlage für Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a BauGB ist der Vergleich von bestehendem (§§ 30 und 34 BauGB) und künftigem Baurecht (Bebauungsplan XV-55c). Gemäß der Festlegung der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr vom 26. August 1996 ist für das Plangebiet eine zulässig überbaubare Fläche von 60 % inklusive Nebenanlagen und Erschließungsflächen planungsrechtlich zulässig.

Im Ergebnis der Prüfung kann festgehalten werden, dass die ermittelten Auswirkungen auf die

Schutzgüter Boden, Wasser, Biotop und Landschaftsbild (naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung) durch die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen entweder vermieden oder soweit gemindert werden können, dass keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt verbleiben. Die zusätzlich ermöglichte Überbauung von 9.324 m<sup>2</sup> Fläche (Eingriff im Sinne des § 1a BauGB) tritt in der Abwägung deshalb zurück.

Gemäß der Bewertungsmethode von AUHAGEN 1994 ergibt sich im Gewerbegebiet eine Aufwertung des Naturhaushaltes um 189 Wertpunkte gegenüber dem Bestand von 1994. Auch für das Landschaftsbild sind positive Auswirkungen zu erwarten. In Bezug auf § 14 ff. NatSchGBln ergeben sich damit keine Kompensationsanforderungen, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ausgelöst werden.

Wegen des Vorhandenseins von nach § 26a NatSchGBln geschützten Biotopen muss vor Beginn der Baumaßnahmen beim Amt für Umwelt und Natur des Bezirks Treptow-Köpenick beantragt werden. Mit Schreiben vom 15. Mai 2006 wurde die Gewährung einer naturschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung gemäß § 26a (3) NatSchGBln in Aussicht gestellt, da die Kompensation des Verlustes der gemäß § 26a NatSchGBln geschützten Biotop durch art- und wertgleichen Ersatz innerhalb des Landschaftsparks vollständig gesichert wird.

Die Beeinträchtigungen von gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 u. 14 BNatSchG besonders und streng geschützter Arten lassen sich durch die vorgeschlagenen Maßnahmen vermeiden bzw. erheblich reduzieren. Hier ist vor allem die Kompensation des Verlustes des Zauneidechsen-Habitates durch eine vorlaufende Entwicklung des Umsetzhabitates im Bereich der Ostfuge des Landschaftsparks zu nennen. Einer Befreiung nach § 67 BNatSchG bedarf es deshalb aufgrund der mit dem Ersten Gesetz zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 12. Dezember 2007 eingetretenen Rechtslage nicht mehr.

Der Eingriff in den geschützten Baumbestand wird durch die vorgeschriebenen Baumpflanzungen mit Stammumfängen von 16-18 cm in den Baugebieten vollständig kompensiert.

### Monitoring

Die Umsetzungs- und Vollzugskontrolle der vorgeschlagenen Vermeidungs-, Minderungs- und Überwachungsmaßnahmen einschließlich der nach Baumschutzverordnung vorzunehmenden Ersatzpflanzungen ist Gegenstand der ökologischen Bauüberwachung sowie Bestandteil der bauordnungsrechtlichen Genehmigung und Abnahme der Bauvorhaben im Plangebiet.

## **II. 4. Wesentlicher Planinhalt**

Um die dargelegten Planungsziele zu sichern, soll der Bebauungsplan Gewerbegebiet gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,6 bzw. 2,4 festsetzen. Das Gewerbegebiet ist des Weiteren durch unterschiedliche Höhen der baulichen Anlagen (GE 1) bzw. durch Nutzungsbeschränkungen (GE 1 und 3) gegliedert. Die zulässige Bauhöhe beträgt am Groß-Berliner Damm (GE1) zwischen 12,0 und 18,0 m über Gehweg und in den übrigen Gebietsteilen 18,0 m über Gehweg.

Über die Festsetzung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen (künftige Georg-Schendel-Straße und künftige Wagner-Régeny-Straße) sowie die tangential Lage am Groß-Berliner Damm und an der Pfarrer-Goosmann-Straße wird die Erschließung des Plangebietes gesichert.

Des Weiteren gehören Festsetzungen, die dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft dienen, zum wesentlichen Normeninhalt des Bebauungsplans.

### **4.1 Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen**

#### **4.1.1 Art der baulichen Nutzung**

##### Gewerbegebiete

Gewerbegebiete haben innerhalb des Wissenschafts- und Wirtschaftsstandorts Berlin-Johannisthal/Adlershof eine wichtige Funktion. Das Plangebiet ist Teil des historisch gewachsenen Gewerbegebietes rund um das Gelände des ehemaligen Flugplatzes Johannisthal, das einem anhaltenden Strukturwandel und Entwicklungsdruck unterliegt, der sich durch die positive Entscheidung zugunsten der weiteren Entwicklung des Flughafens Berlin Brandenburg International (BBI) weiter verstärken wird. Diese Entwicklung soll planerisch gesteuert und raumverträglich umgesetzt werden.

Die Festsetzung eines Gewerbegebietes (GE1-3) in dieser Lage erfolgt im Kontext mit der Gesamtnutzungsverteilung innerhalb der Entwicklungsmaßnahme. Vormalig als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, ist nach Überprüfung der Entwicklungsziele nunmehr die Festsetzung als Gewerbegebiet vorgesehen. Ziel der Umsteuerung war es, Wohngebiete an privilegierten Standorten vorrangig entlang des Landschaftsparks (Bebauungspläne XV-53a, XV-53b) zu entwickeln und die dort vormalig geplanten Gewerbegebiete in weniger bevorzugten, jedoch gut erschlossenen Lagen, beispielsweise entlang der immissionsbelasteten Bahnflächen am Groß-Berliner Damm, unterzubringen.

Durch die Planung soll die beabsichtigte Qualifizierung der Flächen für eine „Stadt der Wissenschaft, Wirtschaft und Medien“ und die Profilierung des Gebietes durch Betriebe des verarbeitenden Gewerbes und produktionsorientierte Dienstleistungsbetriebe planungsrechtlich gesichert werden.

Die im Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen werden durch § 8 der BauNVO bestimmt. Zur Sicherung der Ziele des Stadtentwicklungsplans (StEP) Gewerbe werden die nach BauNVO zulässigen Nutzungen beschränkt. Einzelhandelsnutzungen sind innerhalb des Plangebietes nur zulässig, wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit der ansonsten nach § 8 der BauNVO zulässigen Nutzung stehen und flächenmäßig untergeordneter Bestandteil dieser Nutzung sind (**textliche Festsetzung Nr. 1**). Dabei kann es sich um Verkaufsstellen handeln, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb angehören, wenn diese Verkaufsstellen dem Betrieb vom Umfang untergeordnet sind.

Ziel der Regelung ist es, u. a. produzierenden Gewerbebetrieben die Gelegenheit zu geben, neben der Produktion ggf. eine Verkaufsstelle einzurichten. Die Festsetzung soll damit zur Steigerung der Standortattraktivität für das produzierende Gewerbe beitragen. Gleichzeitig wirkt sie einer Einzelhandelskonzentration entgegen, die nicht mit den Zielen der Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ vereinbar ist. Um die geplante Konzentration von Einzelhandelseinrichtungen entlang der Rudower Chaussee zu unterstützen, sollen Einzelhandelsbetriebe in anderen Teilen der Entwicklungsmaßnahme explizit ausgeschlossen werden. Die geplante Festsetzung steht danach im Einklang mit den Zielen der Entwicklungsmaßnahme und eröffnet flexible Möglichkeiten für die Gewerbeansiedlung.

Des Weiteren soll die Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 (Vergnügungsstätten) der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans sein (**textliche Festsetzung Nr. 2**). Vergnügungsstätten sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplans planungsrechtlich unzulässig sein, weil sie den genannten Entwicklungszielen für das Plangebiet widersprechen und mit der festgesetzten Wohnbebauung im angrenzenden Bebauungsplan XV-55a nicht vereinbar sind.

Um Konflikte mit den angrenzenden künftigen Wohnnutzungen im Plangeltungsbereich des Bebauungsplans XV-55a -1 und dem Bezirksverwaltungszentrum im Plangeltungsbereich des Bebauungsplans XV-55ba von vornherein zu vermeiden, sollen im Südwesten und Südosten des Plangebietes (GE1 und GE3) nur solche Nutzungen zulässig sein, die das Wohnen nicht wesentlich stören (sog. mischgebietstypische Gewerbebetriebe, **textliche Festsetzung Nr. 3**).

#### **II. 4.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

### Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstückflächen

Das Gewerbegebiet zwischen der verlängerten künftigen Wagner-Régeny-Straße, der künftigen Georg-Schendel-Straße, dem Groß-Berliner Damm und der Pfarrer-Goosmann-Straße hat eine Größe von ca. 4,8 ha und gliedert sich in drei Teile, die sich hinsichtlich der maximal zulässigen Bauhöhe und des zulässigen Störgrades voneinander unterscheiden. Das Maß der Nutzung wird in den Gewerbegebieten durch eine Flächenausweisung, wobei die zulässige Grundfläche, Geschossfläche und Oberkanten der Gebäude festgesetzt werden, bestimmt. Die GRZ von 0,6 wird für alle drei Gewerbegebiete festgesetzt.

Das festgesetzte Nutzungsmaß (GRZ 0,6, GFZ 2,4) soll mit einer Bauhöhe von 12,0 bis 18,0 m über Gehweg entlang des Groß-Berliner Damms (GE 1) eine angemessene Akzentuierung entlang dieser Haupteinfahrtsstraße gewährleisten. Durch die festgesetzte Mindesthöhe des Baukörpers in Verbindung mit der Festsetzung, dass in den Gewerbegebieten mit der Bezeichnung GE 1 und GE 3 nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe aller Art zulässig sind (**textliche Festsetzung Nr. 3**), wird eine möglichst große Rücksichtnahme für die im Bebauungsplan XV-55a festgesetzte Wohnbebauung gesichert und eine Ausbildung einer städtebaulichen Raumkante am Groß-Berliner Damm begünstigt. Ausnahmsweise ist eine Unterschreitung der Mindesthöhe im GE 1 von 12 m zulässig, wenn an ein Gebäude, das die Mindesthöhe am Groß-Berliner Damm einhält, nach hinten herangebaut wird oder ein Gebäude nach hinten abgestuft wird (**textliche Festsetzung Nr. 7**). Bei Vorliegen von konkreten Bauanträgen kann dann im Einzelfall entschieden werden, ob der städtebaulichen Intention durch das beantragte Bauvorhaben Rechnung getragen wird und einer Abstufung in den vom Groß-Berliner Damm abgewandten Teilen des GE 1 ausnahmsweise zugestimmt werden kann. Das Vorsehen der Ausnahme im Bebauungsplan ermächtigt die Planungsbehörde im Baugenehmigungsverfahren im Einvernehmen mit der Gemeinde, über die Zulassung der beantragten Ausnahme bei Vorliegen von Ausnahmegründen in pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden.

Die Entscheidung der für das Planungsrecht zuständigen Behörde im Baugenehmigungsverfahren über die Gewährung einer Ausnahme liegt in deren Ermessen, so dass durch die Aufnahme eines Ausnahmeverhalts die planerische Detailentscheidung auf der Ebene der Bauleitplanung offen bleibt.

In den vom Groß-Berliner Damm abgewandten Gebietsteilen (GE 2 und GE 3) gilt eine maximal zulässige GFZ von 1,6, die in Verbindung mit der auch hier maximal zulässigen Bauhöhe von 18,0 m über Gehweg im Hinblick auf die festgesetzte Nutzungsart einen ausreichenden städtebaulichen Gestaltungsspielraum für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben bietet und den

ortsüblichen Gebäudehöhen im Entwicklungsgebiet entspricht. Gleichzeitig besteht in diesen weniger exponierten Lagen nicht mehr das Erfordernis der Festsetzung einer Mindest-höhe.

Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschosse einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen (**textliche Festsetzung Nr. 10**).

Gemäß der Bauordnung von Berlin vom 29. September 2005 (GVBl. S. 495) gelten Staffelgeschosse und Geschosse im Dachraum nicht als Vollgeschosse, wenn sie eine lichte Höhe von 2,3 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 diese auf die zulässige Geschossflächenzahl angerechnet werden. Um eine Entwicklung in Richtung einer höheren Dichte mit den damit verbundenen notwendigen technischen Infrastruktureinrichtungen, Stellplätze etc. zu verhindern, soll diese mit der genannten textlichen Festsetzung abschließend festgelegt werden.

Die zulässige Grundfläche darf gemäß der **textlichen Festsetzung Nr. 9** von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 20 vom Hundert überschritten werden. Damit ist in den Baugebieten gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO maximal eine Grundflächenzahl von 0,72 zulässig. Die Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO wird auf 20 vom Hundert beschränkt, um einen möglichst großen Freiflächenanteil zu sichern und die Versiegelung im Plangebiet auf das notwendige Maß zu begrenzen. Damit soll auch ein möglichst großer, für die Versickerung von Niederschlagswasser geeigneter Flächenanteil gesichert werden.

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

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird durch Baugrenzen bestimmt, die größtenteils 4,0 m von den Straßenverkehrsflächen zurückgesetzt sind. Ausgenommen hiervon ist die Baugrenze entlang des Groß-Berliner Damms, die entlang der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt werden soll, so dass hier eine einheitliche Raumkante entstehen kann, die mit den angrenzenden Plangeltungsbereichen korrespondiert. Dadurch soll die Möglichkeit eröffnet werden, den Groß-Berliner Damm als eine der zentralen Hauptachsen des Entwicklungsbereichs durch die Bildung von Raumkanten städtebaulich zu fassen.

Auf diese Weise soll begleitend ein städtebaulich einheitliches Erscheinungsbild der Baugrundstücke ermöglicht werden. Die so entstehenden nicht überbaubaren Flächen sind gemäß § 8 Bauordnung Berlin (BauOBl) vom 29. September 2005 (GVBl. S. 495), zu begrünen.

#### **II. 4.1.3 Begründung weiterer textlicher Festsetzungen**

Stellplätze, Garagen, Werbeanlagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig (**textliche Festsetzung Nr. 5**). Der Ausschluss dieser Anlagen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze verfolgt das Ziel, die dem öffentlichen Raum zugewandten nicht überbaubaren Flächen von diesen Anlagen frei zu halten, um den Straßenraum zu erweitern bzw. straßenbegleitend begrünte Bereiche anlegen zu können.

Im Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GE1 sind darüber hinaus Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nur ausnahmsweise zulässig (**textliche Festsetzung Nr. 4**). Die lediglich ausnahmsweise Zulässigkeit der genannten Nutzungen verfolgt das gestalterische Ziel, den Straßenraum entlang des Groß-Berliner Damms möglichst hochwertig zu entwickeln. Es soll verhindert werden, dass statt Gebäude nur Stellplätze in den vorderen Grundstücksteilen gebaut werden. Stellplätze sollen in den hinteren Grundstücksbereichen angeordnet werden. Ausnahmsweise können jedoch Stellplätze zugelassen werden, wenn sie zwischen Gebäuden angeordnet werden, mit denen eine Raumkante am Groß-Berliner Damm ausgebildet wird. Die Ausnahme erstreckt sich deshalb auf das gesamte Teilgebiet GE 1, zumal hier aus den genannten städtebaulichen Gründen entlang des Groß-Berliner Damms keine nicht überbaubare Fläche festgesetzt wird.

Ziel der Planung ist, eine dem Wirtschafts-, Medien- und vor allem dem Wissenschaftsstandort Adlershof angemessene hochwertige gewerbliche und andere Nutzung in städtebaulich und architektonisch qualitativer Bebauung anzusiedeln. Insofern soll das vom öffentlichen Straßenland aus wahrnehmbare Erscheinungsbild der baulichen Anlagen nicht durch vorgelagerte Werbetafeln oder Schilder dominiert werden, die geeignet sind, die gebotene städtebauliche und architektonische Qualität der künftigen Bebauung nachhaltig zu beeinträchtigen. Insofern sollen Werbeanlagen durch die **textliche Festsetzung Nr. 6** aus den genannten besonderen Gestaltungsgründen auf die die baulichen Anlagen nutzenden Betriebe beschränkt werden, da Werbung an der Stätte der Leistung nicht ausgeschlossen werden kann und soll, und „Fremdwerbung“, die rechtlich eigenständige Gewerbenutzung ist, nicht an diesem Standort zugelassen werden. Des Weiteren wird die Zulässigkeit von Werbeanlagen durch die

**textliche Festsetzung Nr. 5** auch aus den oben genannten Gründen auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt. Veranlassung für diese Regelungen besteht derzeit in diversen Anfragen zur Aufstellung großflächiger Werbetafeln für gewerbliche Einrichtungen außerhalb des Geltungsbereichs, deren Zulassen die städtebauliche und insbesondere stadtgestalterische Qualität des Standorts nachhaltig beeinträchtigen würde.

Die südliche Geltungsbereichsgrenze soll zwischen den Punkten A, B, C, D und E als Straßenbegrenzungslinie festgesetzt werden (**textliche Festsetzung Nr. 8**) Die textliche Festsetzung ist erforderlich, weil die Ausweisung der Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan XV-55c geändert wird. Der Bebauungsplan XV-55a hat den Groß-Berliner Damm entsprechend der ursprünglichen Ausbauplanung zwischen der künftigen Georg-Schendel-Straße und der Pfarrer-Goosmann-Straße in einer Breite von 38 m festgesetzt. Der Groß-Berliner Damm wurde zwischen der künftigen Georg-Schendel-Straße und der Rudower Chaussee jedoch nur in einer Breite von 22 m ausgebaut und gewidmet, da in diesem Abschnitt keine mittellagige Straßenbahntrasse enthalten ist. Die Straßenbegrenzungslinie am Groß-Berliner Damm wird dem nun tatsächlichen Ausbauzustand der Straße angepasst. Die ursprünglich als Straßenverkehrsflächen vorgesehenen Grundstücksflächen werden als Gewerbegebiet festgesetzt.

#### **II. 4.1.4 Weitere grünordnerische Festsetzungen**

Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten (**textliche Festsetzung Nr.14**).

In den Gewerbegebieten soll darüber hinaus pro 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm gepflanzt und erhalten werden. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Laubbäume sowie die gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 14 zu pflanzende Bäume eingerechnet werden (**textliche Festsetzung Nr. 15**).

Mit diesen Festsetzungen soll auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ein möglichst hoher und gleichzeitig mit den Planungszielen vereinbarer Vegetationsanteil gesichert werden. Neben der Bedeutung für die Biotopentwicklung und das Landschaftsbild wirken sich die Baumpflanzungen positiv auf den Wasserhaushalt und das Mikroklima aus. Mit den Festsetzungen können Eingriffe in Natur und Landschaft gemindert werden. Die Festsetzung erfolgt dabei insbesondere unter Berücksichtigung notwendiger Ersatzpflanzungen für die Fällung von Bäumen, die nach Baumschutzverordnung geschützt sind. Vorhandene Bäume sind auf die Zahl der zu pflanzenden Bäume anzurechnen.

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 12, 13, 14 und 15 wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste empfohlen. Die aufgeführten Gehölze, Gräser und Kräuter sind auf die örtlichen Standortbedingungen und Gestaltungsanforderungen des Plangebietes abgestimmt.

Durch die **textliche Festsetzung Nr. 11** wird gewährleistet, dass die Befestigungen von Wegen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind. Hierdurch wird die Versiegelung begrenzt und die Eingriffe in Natur und Landschaft werden gemindert.

Dachflächen sind gemäß der **textlichen Festsetzung Nr. 12** extensiv zu begrünen. Die festgesetzte Maßnahme wirkt eingriffsmindernd und positiv auf das Mikroklima. Die klimatische Wirkung der Dachbegrünung resultiert einerseits aus der partiellen Bedeckung der sich aufheizenden Baukörper, andererseits aus der Entstehung von Verdunstungskälte bei der aktiven Verdunstung von Wasser durch Pflanzen. Gleichzeitig tragen die Pflanzen zu einer Erhöhung der Luftfeuchte bei. Der Tatsache, dass aus funktionalen Gründen Teilflächen von diesen Verpflichtungen ausgenommen werden müssen, wird durch entsprechende Einschränkungen Rechnung getragen. Von der Begrünung ausgenommen sind technische Einrichtungen wie u. a. Photovoltaikanlagen und Beleuchtungsflächen. Der Anteil der zu begrünenden Flächen muss gleichwohl überwiegen.

#### **II. 4.1.5 Straßenverkehrsflächen**

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch den Groß-Berliner Damm und die Pfarrer-Goosmann-Straße gesichert. Darüber hinaus soll das Plangebiet durch die Straßenverkehrsflächen der künftigen Georg-Schendel-Straße und der verlängerten künftigen Wagner-Régeny-Straße erschlossen werden. Die südöstlich an den Geltungsbereich grenzende Pfarrer-Goosmann-Straße ist im Bebauungsplan XV-55ba als öffentliches Straßenland festgesetzt, sodass das Plangebiet vollständig von öffentlichen Straßen umschlossen wird.

Die Straßenquerschnitte von 20,0 m (künftige Georg-Schendel-Straße) bzw. 21,0 m (verlängerte künftige Wagner-Régeny-Straße) korrespondieren mit den Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne und reichen aus, um das künftige Verkehrsaufkommen zu bewältigen. Im Kreuzungsbereich der künftigen Georg-Schendel-Straße und der künftigen Wagner-Régeny-Straße ist eine 5 m mal 5 m dimensionierte Eckabschrägung vorgesehen. Sowohl die künftige Georg-Schendel-Straße als auch die verlängerte künftige Wagner-Régeny-Straße sollen Fahrbahnbreiten von 6,5 m aufweisen und mit einem Rad- und Fußweg für jede Fahrtrichtung

ausgebaut werden. Für jede Fahrtrichtung werden in der künftigen Wagner-Régeny-Straße ein 1,6 m breiter Rad- und ein 2,75 m breiter Fußweg hergestellt. In der künftigen Georg-Schendel-Straße werden die Gehwege in einer Breite von 2,4 m und die Radwege - wie in der künftigen Wagner-Régeny-Straße - in einer Breite von 1,6 m hergestellt. Die unterschiedlichen Straßenbreiten sind begründet in der Planungsgeschichte des Gebietes. Der Straßenraum für die künftige Georg-Schendel-Straße war ursprünglich für die Erschließung von Wohngebieten gedacht, während die künftige Wagner-Régeny-Straße ursprünglich eine Sammelfunktion für die damals geplanten Kern- und Wohngebiete übernehmen sollte.

Die Dimensionierung der Straßenverkehrsflächen ist erforderlich, da sowohl die künftige Georg-Schendel-Straße als auch die verlängerte künftige Wagner-Régeny-Straße als Entlastung für den östlichen Abschnitt des Groß-Berliner Damms, der aufgrund des bestehenden Gebäudebestandes nur 22 m breit gebaut werden konnte, dient. Für beide Straßen wird der DTVMo-Fr –Wert voraussichtlich über 2000 Kfz /24 h liegen (Entsprechend der Prognose für das Jahr 2015 (Netzfall 4b) der verkehrsplanerischen Untersuchung für das Entwicklungsgebiet Berlin-Johannisthal/ Adlershof). Dies bedeutet, dass in diesem Bereich das Regenwasser nicht zur Versickerung gebracht werden darf, sondern über eine Regenwasserkanalisation abgeleitet werden muss.

Die Modifizierung des Straßenquerschnitts an der Einmündung der künftigen Georg-Schendel-Straße in den Groß-Berliner Damm erfordert die Festsetzung einer neuen Straßenbegrenzungslinie in diesem Abschnitt (**textliche Festsetzung Nr. 8**). Zwischen der künftigen Georg-Schendel-Straße und der Rudower Chaussee ist der Groß-Berliner Damm im Gegensatz zu dem westlich angrenzenden 38 m breiten Abschnitt nur in einer Breite von 22 m ausgebaut, da in diesem Abschnitt keine mittellagige Straßenbahntrasse enthalten ist. Der angrenzende Bebauungsplan XV-55a, festgesetzt am 19. März 2002, setzt den Groß-Berliner Damm in einer Breite von 38 m fest. Mit dem Bebauungsplan XV-55c wird der Groß-Berliner Damm entsprechend seines tatsächlichen Ausbauzustands festgesetzt. Aufgrund dessen ist es erforderlich, die Straßenbegrenzungslinie entlang des Groß-Berliner Damms zu überplanen und neu festzusetzen. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

#### **II. 4.1.6 Versickerung von Niederschlagswasser**

Durch die mit diesem Bebauungsplan eröffneten Bebauungsmöglichkeiten werden der Grundwassergewinnung dienende Flächen in erheblichem Umfang versiegelt. Um dem gewichtigen Belang der Grundwassergewinnung möglichst weitreichend zu entsprechen, setzt der Bebauungsplan neben der Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Befestigungen

(**textliche Festsetzung Nr. 11**), insbesondere auch die Anlegung von Versickerungssystemen fest und schreibt deren Benutzung vor, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen (**textliche Festsetzung Nr. 13**). Wasserwirtschaftliche Belange können unter anderem der Flurabstand des Grundwassers und die Altlastenfreiheit der Versickerungsflächen sein. Stehen wasserwirtschaftliche Belange entgegen, so ist das Regenwasser über eine Regenwasserkanalisation abzuleiten.

Im Rahmen einer Überarbeitung des Regenwasserkonzeptes wurde von den Berliner Wasserbetrieben geprüft, inwieweit eine Ableitung von Regenwasser der geplanten gewerblich genutzten Flächen über die Regenwasserkanalisation möglich ist.

Zum nachhaltigen Schutz des Grundwassers vor Verunreinigungen soll die hohe Selbstreinigungskraft von belebten und bepflanzten Böden genutzt werden. Die vorherrschenden Bodenverhältnisse und Grundwasserstände sind untersucht worden, so dass feststeht, dass die vorgeschriebene Versickerung auf den Baugrundstücken ohne unzumutbare Einschränkung der Grundstücksnutzung möglich ist. Die flächenhafte Ausdehnung der Versickerungssysteme ist nicht vorgeschrieben.

Die **textliche Festsetzung Nr. 13** wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 36a Satz 1 Berliner Wassergesetz im Bebauungsplan festgesetzt. Die Festsetzung ist eine Maßnahme der Niederschlagswasserbewirtschaftung, die auch dem Naturhaushalt zu Gute kommt und somit auch eine landschaftspflegerische Maßnahme ist. Sie wird jedoch in Anwendung des § 1a Abs. 3 BauGB aus rechtlichen Gründen nicht als Ausgleich in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt.

Gemäß § 36a Berliner Wassergesetz wird festgelegt, dass, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht versickert werden soll.

#### **II. 4.1.7 Lärmimmissionen**

Das Entwicklungskonzept sieht in Nachbarschaft des Plangebietes teilweise Wohnen vor. In Teilbereichen könnte es deshalb zu Nutzungskonflikten kommen. Um solche Konflikte zu vermeiden, wird die zulässige Nutzung im GE 1 und GE 3 eingeschränkt (**textliche Festsetzung Nr.3**).

Wesentliche, auf das Plangebiet wirkende verkehrsbedingte Lärmemissionen sind nicht zu erwarten. Entsprechend der Prognose für das Jahr 2015 (Netzfall 4b) der verkehrsplanerischen Untersuchung für das Entwicklungsgebiet Berlin-Johannisthal/Adlershof) liegen die

Querschnittsbelastungen zwischen 2.900 Kfz/24 h (Mo-Fr) im Groß-Berliner Damm und 3.200 Kfz/24h (Mo-Fr) auf der künftigen Georg-Schendel- und der künftigen Wagner-Régeny-Straße.

SenStadtUm

### **III. Auswirkungen des Bebauungsplans**

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-55c ist Teil der Entwicklungsmaßnahme Berlin-Johannisthal/Adlershof, die gemäß § 167 BauGB der Adlershof Projekt GmbH übertragen worden ist. Der treuhändische Entwicklungsträger hat die Maßnahme vorzubereiten und durchzuführen. Das betrifft unter anderem Grunderwerb, Freimachung, Ordnungsmaßnahmen, Anlage der technischen Infrastruktur, der öffentlichen Grünflächen usw..

Die Finanzierung erfolgt über die Entwicklungsmaßnahme Berlin-Johannisthal/Adlershof. Alle Kosten sind in der Kosten- und Finanzierungsübersicht der Entwicklungsmaßnahme enthalten, die laufend fortgeschrieben wird.

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

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

Die sukzessive Entwicklung von Natur und Landschaft im Plangebiet geht auf die mittlerweile eingetretene Brachsituation / Unternutzung der Flächen zurück. Die Flächen im gesamten Plangebiet unterliegen einem Entwicklungsdruck, weshalb die Aufstellung eines Bebauungsplans die planungsrechtlichen und naturschutzrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gewerbegebiets schafft. Ziel des Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Sicherung von Gewerbeflächen. Dieser Ausschluss kommt auch der qualitativen Entwicklung von Natur und Landschaft zu Gute. Die Auswirkungen auf die Umwelt sind im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Sie werden nachfolgend im Rahmen der Abwägung nach dem BauGB dargestellt.

Hinsichtlich der umweltrelevanten Auswirkungen wird auf den Umweltbericht (Kapitel II. 3) verwiesen.

## **IV. Verfahren**

### **IV. 1. Aufstellungsbeschluss**

Das Bezirksamt Treptow- Köpenick von Berlin fasste am 13. September 1994 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans XV-55 gemäß § 2 Abs. 1 und 4 BauGB. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt für Berlin Nr. 50 vom 14. Oktober 1994, S. 4378, bekannt gemacht.

### **IV. 2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) fand in der Zeit vom 09. November bis 23. November 1994 statt. Während des Auslegungszeitraums wurden 51 Stellungnahmen abgegeben. Die vorgebrachten Äußerungen bezogen sich überwiegend auf das vorgestellte Gesamtkonzept und weniger auf die geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan. Das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde am 21. Juni 1995 vom Abgeordnetenhaus zur Kenntnis genommen, die Anregungen sind zum Teil in die weitere Planung eingeflossen.

### **IV. 3 Beschluss über die außergewöhnliche stadtpolitische Bedeutung**

Wegen der außergewöhnlichen stadtpolitischen Bedeutung der Entwicklungsmaßnahme ist die weitere Zuständigkeit für das Bebauungsplanverfahren gemäß § 4c AGBauGB a. F. (§ 9 Abs.1 Nr.1 AGBauGB n. F.) auf die damalige Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr übergegangen (Senatsbeschluss vom 20. Dezember 1994).

### **IV. 4 Änderung des Geltungsbereichs**

Am 11. Dezember 1995 hat das Abgeordnetenhaus beschlossen die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs zu ändern (Bekanntmachung: ABl. Nr. 66 vom 29. Dezember 1995, S. 5138).

### **IV. 5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 22. Oktober 1996 bis 29. November 1996 durchgeführt. Der Ausschuss für Bauen, Wohnen und Verkehr des Abgeordnetenhauses hat in seiner 23. Sitzung am 03. Juni 1998 das Ergebnis der Trägerbeteiligung zur Kenntnis genommen.

#### **IV. 6. Teilungsbeschluss von 1997**

Mit Beschluss 14. November 1997 wurde der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XV-55 zwecks Weiterbearbeitung in die Bebauungspläne XV-55a, XV-55b und XV-55c geteilt. Der Beschluss wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 62 vom 19. Dezember 1997,

S: 4547, bekannt gemacht.

#### **IV. 7. Änderung des Geltungsbereichs**

Am 05. Oktober 2003 hat der Senat von Berlin die erneute Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XV-55c beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt von Berlin Nr. 49 vom 24. Oktober 2003, S. 4378 bekannt gemacht.

#### **IV.8. Einstellung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans**

Durch Beschluss vom 21. September 2005 wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans eingestellt. Der Beschluss wurde im Amtsblatt von Berlin Nr. 54 vom 28. Oktober 2005, S. 4097, bekannt gemacht.

#### **IV.9. Aufstellungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan XV-55cVE**

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung fasste am 21. September 2005 den Beschluss über die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans XV-55c VE („Skihalle Adlershof“). Der Beschluss wurde im Amtsblatt von Berlin Nr. 54 vom 28. Oktober 2005, S. 4097, bekannt gemacht. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zu diesem Plan fand in der Zeit vom 1. Februar bis einschließlich 15. Februar 2006 statt.

#### **IV.10. Einstellung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan XV-55cVE**

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung fasste am 03.Juni 2007 den Beschluss das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan einzustellen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt von Berlin Nr.27 vom 22.Juni 2007, S.1651, bekannt gemacht.

#### **IV.11. Wiederaufnahme des Bebauungsplanverfahrens XV-55c**

Durch Beschluss vom 03. Juni 2007 erfolgte die Wiederaufnahme des Bebauungsplanverfahrens XV-55c. Der Beschluss wurde im Amtsblatt von Berlin Nr. 27 vom 22. Juni 2007, S. 1651, bekannt gemacht.

#### **IV.12. Beteiligung der Behörden**

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 10. September 2007 um die Abgabe einer Stellungnahme bis zum 15. Oktober 2007 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gebeten. Insgesamt haben 18 Behörden und Stellen Stellungnahmen abgegeben, wovon 13 Stellungnahmen Anregungen oder Hinweise enthielten.

Die Anregungen konzentrierten sich auf die beabsichtigte Festsetzung der Straßenverkehrsfläche im Krümmungsbereich zwischen der künftigen Wagner-Régeny-Straße und künftigen Georg-Schendel-Straße, den im Bebauungsplanentwurf enthaltenen „Grünfestsetzungen“ und Anregungen bezüglich des Umgangs mit dem Artenschutz und dem notwendigen Befreiungsverfahren. Weitere Anregungen und Hinweise bezogen sich auf die bestehende oder geplante technische Infrastruktur im Plangebiet oder in der näheren Umgebung.

##### Themenkomplex „Verkehrsfläche“

###### Anregung

Angeregt wurde, dass die konfliktfreie Unterbringung der verschiedenen Verkehrsfunktion zu überprüfen sei und dass ein uneingeschränkter Begegnungsverkehr LKW / LKW möglich sein sollte. Ggf. ergäbe sich hieraus eine Eckabschrägung.

###### Abwägung

Dem Einwand wird in der Abwägung damit begegnet, dass die Fahrbahnbreiten der künftigen Georg-Schendel- und der künftigen Wagner-Régeny-Straße mit einer Breite von 6,5 m so dimensioniert sind, dass ein Begegnungsverkehr LKW / LKW ohne Einschränkungen möglich ist. Die Festlegung der Straßenverkehrsfläche im Eckbereich zwischen künftiger Wagner-Régeny-Straße und künftiger Georg-Schendel-Straße wird so angepasst, dass die Straßenverkehrsfläche um eine 5x5 m große Eckabschrägung erweitert wird.

##### Themenkomplex „technische Infrastruktur“

###### Anregung

Von mehreren Stellen, die über technische Infrastruktureinrichtungen innerhalb oder in der näheren Umgebung verfügen, wurden im Rahmen der Beteiligung Hinweise zum Umgang und zur Verfügbarkeit gegeben.

## Abwägung

Soweit es sich um relevante Aspekte für das Bebauungsplanverfahren handelte, wurden die Hinweise in die Begründung aufgenommen.

### Themenkomplex „Umweltbericht und Grünfestsetzungen“

#### Anregung

Der übergeordnete Grünzug gemäß FNP und Lapro entlang der Bahnflächen nördlich des Geltungsbereichs sollte ideell in die Funktionen Biotopverbund und übergeordnete Wegeverbindung geteilt werden. Dabei sollte die attraktive, erkennbare Verbindung zum Landschaftspark über die künftige Wagner-Régeny-Straße geführt werden. Dem Bedarf der Erholungsplanung sollte hier unbedingt Rechnung getragen und der Straßenraum bzw. das angrenzende Baufeld entsprechend gestaltet werden.

#### Abwägung

Die vorgenommene Aufteilung des im FNP und LaPro dargestellten Grünzuges in die Funktionen „Biotopverbund“ entlang des Bahndamms und „Erholung“ im Verlauf der künftigen Wagner-Régeny-Straße wird in den Umweltbericht (Schutzgut Landschaft - Erholung) aufgenommen. Für die geplante Verlängerung der künftigen Wagner-Régeny-Straße bis zur künftigen Georg-Schendel-Straße liegt die Ausführungsplanung vor. Das Profil der künftigen Wagner-Régeny-Straße wird einheitlich hergestellt. Die geplante Aufteilung der Straßenverkehrsfläche wird in die Begründung aufgenommen, auch wenn sie nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans ist.

Im Bebauungsplanentwurf ist bereits eine 4,0 m tiefe, nicht überbaubare Fläche entlang der künftigen Wagner-Régeny-Straße enthalten, die gemäß § 8 Bauordnung Berlin zu begrünen oder zu bepflanzen ist. Damit wird den Anforderungen an die Gestaltung des Straßenraums ausreichend Rechnung getragen. Darüber hinaus sind keine weiteren Festsetzungen notwendig.

#### Anregung

Die Vorgabe, dass Dachflächen extensiv zu begrünen sind, wird von einem Einwender abgelehnt. Auf Grund der nicht gegebenen Möglichkeit einer vollständigen Versiegelung und der Vorgaben für Baumpflanzungen sei es nicht notwendig, noch eine Vorgabe für die Dachbegrünung zu erlassen, die bei einem extensiven Gründach den Grünfaktor nur unwesentlich erhöhe. Dem Ziel des Bebauungsplans, der Ansiedlung von Gewerbe auf heutigen Brachflächen, könne nur mit geringst möglichen planerischen Auflagen entsprochen werden. Es werde deshalb empfohlen, den Entwurf dahingehend zu überarbeiten.

#### Abwägung

Grundsätzlich werden für alle Bebauungspläne in der Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ Eingriffs- Ausgleichsbilanzierungen erstellt und ein Großteil des Ausgleichs bzw. der Minderung der (möglichen) Eingriffe in den Baugebieten durch die fast flächendeckende Festsetzung der so genannten „Ökostandards“ gesichert, zu denen auch die Dachbegrünung zählt. Dadurch wird auch gewährleistet, dass alle Investoren bzw. Bauherren

gleiche Anforderungen aus ökologischer Sicht erhalten und nicht geografischen Zufällen unterliegen. Die Festsetzung bleibt Bestandteil des Bebauungsplans.

#### Anregung

Es wird darauf hingewiesen, dass die Planung Flächen beansprucht, die nach Struktur und Ausmaß als Lebensstätten für besonders bzw. streng geschützte Arten fungieren und dass die Planung das Zugriffsverbot des § 42 (neu § 44) Abs. 1 Nr.1 BNatSchG berührt. Die Planung scheitert jedoch nicht an dem Zugriffsverbot des § 42 (neu § 44) Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG. Die Verbotshürde kann mittels Befreiung gem. § 62 (neu § 67) Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG überwunden werden. Die Voraussetzungen hierfür werden erfüllt.

#### Abwägung

Die genannten Aspekte sind bereits im Umweltbericht enthalten. Mit der Novellierung des BNatSchG vom 12. Dezember 2007 ist die genannte Befreiungsalternative nach § 62 (neu § 67) Abs. 1 Nr. 2 nunmehr in § 43 (neu § 45) Abs. 7 (neu 8) Nr. 5 enthalten.

#### Anregung

Es wird darauf hingewiesen, dass im Hinblick auf die Frage der Kompensationspflichtigkeit bei den teilweise verbleibenden Beeinträchtigungen der Brutplatzansprüche von Offenland-Vogelarten zu berücksichtigen sei, dass deren Siedlungsstrukturen erst durch Flächenberäumung im Jahre 2005 kurzfristig zustande kamen und – auch bei Nichtverwirklichung der Planung – sukzessionsbedingt keinen Bestand hätten.

#### Abwägung

Der Hinweis, dass die Siedlungsstrukturen der Offenland-Vogelarten erst durch Flächenberäumung im Jahre 2005 kurzfristig zustande kamen und - auch bei Nichtverwirklichung der Planung - sukzessionsbedingt keinen Bestand hätten, wird im Hinblick auf die Beantwortung der Frage der Kompensationspflichtigkeit aufgenommen und in den Umweltbericht eingearbeitet.

#### Anregung

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund des speziellen Regelungsgegenstandes, nämlich der durch die Planentscheidung selbst bewirkten Inanspruchnahme flächenhafter Lebensstätten zu Gunsten der wirtschaftlichen Interessen des Landes Berlin, das Befreiungsverfahren nicht auf die der Angebotsplanung folgende Ebene der späteren Zulassung konkreter Vorhaben zu verlagern sei sondern als verantwortlicher Antragssteller und Adressat der Befreiung hier der Plangeber selbst in Anspruch zu nehmen sei. Nach Antragstellung wird die in Aussicht gestellte Befreiung nach § 62 (neu § 67) Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (i. d. F. vom 09. Dezember 2006) gewährt.

### Abwägung

Mit der Novellierung des BNatSchG vom 12. Dezember 2007 ist die genannte Befreiungsalternative nach § 62 (neu § 67) Abs. 1 Nr. 2 nunmehr in § 43 (neu § 45) Abs. 8 (neu 7) Nr. 5 enthalten.

Der Hinweis, dass der entsprechende Befreiungsantrag gem. § 62 (neu § 67) i.V.m. § 43 (neu § 45) Abs. 8 (neu 7) Nr. 5 BNatSchG (i. d. F. vom 12. Dezember 2007) vom Plangeber bei der zuständigen obersten Naturschutzbehörde (SenStadt – I E 2) zu stellen ist, wird in den Umweltbericht aufgenommen.

### Anregung

Es wird angeregt, dass ausweislich der Beschreibung der Bestandsituation im Umweltbericht sämtliche Gebäude bereits im Jahre 2005 vollständig zurückgebaut wurden. Das bedeutet, dass hier in Verantwortung und auf Veranlassung des Landes Berlin vorgreiflich der Planfestsetzung Baufreiheit geschaffen wurde. Der Hinweis im Umweltbericht zielt hier also ins Leere, da hier bereits trotz Kenntnis der beachtlichen Vorschriften vollendete Tatsachen geschaffen wurden. Da es hierzu kein Befreiungsverfahren gegeben hat, jedoch mit hinreichender Sicherheit das vormalige Vorkommen von Lebensstätten gebäudenutzender Arten an den zurückgebauten Anlagen unterstellt werden kann, wird die Frage aufgeworfen, wie das Land Berlin als Maßnahmenverantwortlicher die Rechtsordnung zu wahren bzw. nachträglich herzustellen gedenkt.

### Abwägung

Die Beräumung der Flächen und der Abbruch der Gebäude wurde im Jahr 2005 von der Entwicklungsträgerin Adlershof Projekt GmbH beim zuständigen Bezirksamt Treptow-Köpenick beantragt und wurde von diesem ohne Auflagen genehmigt. Weiterer Handlungsbedarf besteht nicht.

### Änderungen und Ergänzungen in der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen

Die Abwägungsergebnisse führen zu den nachfolgenden Änderungen und Ergänzungen in der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen:

Der Kreuzungsbereich der künftigen Georg-Schendel-Straße und der künftigen Wagner-Régeny-Straße wird um eine 5x5 m große Eckabschrägung erweitert.

Darüber hinaus werden verschiedene Hinweise in die Begründung zum Bebauungsplan eingearbeitet.

In Vorbereitung auf die öffentliche Auslegung haben sich noch Änderungen bei einigen textlichen Festsetzungen ergeben:

Entfall der Begrünungspflicht für Flächen über unterirdischen baulichen Anlagen

Aufnahme einer Ausnahme, die eine Unterschreitung der Mindesthöhe von 12 Meter am Groß-Berliner-Damm teilweise ermöglicht

#### **IV.13. Beteiligung der Öffentlichkeit**

Der Entwurf des Bebauungsplans XV-55c hat nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 41 vom 05. September 2008 auf Seite 2151 mit Begründung und dem Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16. September 2008 bis einschließlich 17. Oktober 2008 öffentlich ausgelegen. Darüber hinaus wurde durch amtliche Anzeige am 12. September 2008 in den Berliner Tageszeitungen „Berliner Morgenpost“, „Der Tagesspiegel“ und „Berliner Zeitung“ auf die öffentliche Auslegung hingewiesen.

Während des Auslegungszeitraums gingen insgesamt vier Stellungnahmen ein, von denen zwei Stellungnahmen Anregungen oder Hinweise enthielt.

##### **Stellungnahmen und deren Abwägung**

###### **Anregung**

Es sei weiter zu prüfen, auf welcher Grundlage im Jahr 2005 der Gebäudebestand im Plangebiet zurückgebaut wurde, weil es hierzu kein Befreiungsverfahren gemäß § 42 (neu § 44) Abs. 1 Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz gegeben habe. Im Nachgang stelle sich die Frage, wie das Land Berlin als Maßnahmenverantwortlicher in diesem Zusammenhang Abhilfe schaffen wolle.

###### **Abwägung**

Die Beseitigung des Gebäudebestandes erfolgte auf der Grundlage eines Abrissantrages. Die Folgen für das Land Berlin werden geprüft. Sie haben keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplans.

###### **Anregung**

Wegen der von der benachbarten Bahnanlage auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen (Lärm und Erschütterungen) seien vom Bauherrn Schutzanlagen in dem Umfang herzustellen, dass die Einhaltung der in den jeweils geltenden Bestimmungen vorgesehenen Grenzwerte sichergestellt werde.

###### **Abwägung**

Die Herstellung von Schutzanlagen, die die Einhaltung der geltenden Orientierungswerte im Gewerbegebiet des Bebauungsplans XV-55c sicherstellen, ist nicht erforderlich. Die Entfernung zwischen der nördlichen Geltungsbereichsgrenze und den nächstgelegenen Bahntrassen beträgt mindestens 100 bis 150 m.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat zu keiner Änderung des Bebauungsplan XV-55c geführt.

#### **IV. 14. Abgeordnetenhauszustimmung**

Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat dem Entwurf des Bebauungsplans am 27. November 2008 zugestimmt und damit auch das Ergebnis der Interessenabwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gebilligt.

#### **IV.15. Änderung der Landschaftsschutzverordnung – nachrichtliche Übernahme**

Der Änderung der Landschaftsschutzverordnung vom 28. November 2008 (GVBl. S. 446 vom 6. Dezember 2008) ist durch redaktionelle Änderung der nachrichtlichen Übernahme im Bebauungsplan entsprochen worden.

#### **IV.16. Planreifeerklärung**

Am 01. Dezember 2008 wurde für das Verwaltungsgebäude der Sulfurcell Solartechnik GmbH die Zulässigkeit gemäß § 33 Abs.1 BauGB durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung bestätigt.

#### **IV.17. Zustimmung gemäß § 125 BauGB i. V. m. § 21 AGBauGB**

Am 24. März 2009 wurde für die Herstellung der Erschließungsanlagen (Wagner-Régeny-Straße und Pfarrer-Goosmann-Straße) durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung die Zustimmung gemäß § 21 AGBauGB erteilt.

## Pflanzliste für den Bebauungsplan XV-55c

### 1) Bäume, großkronig

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

### 2) Bäume, kleinkronig

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

### 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           |
| Prunus spinosa      | Schlehe            |
| Sambucus nigra      | Schwarzer Holunder |
| Syringa vulgaris    | Flieder            |
| Viburnum in Sorten  | Schneeball         |

### 4) Normal-, Kleinsträucher und Bodendecker

|             |            |
|-------------|------------|
| Rosa canina | Hunds-Rose |
|-------------|------------|

|                   |                              |
|-------------------|------------------------------|
| Rosa corymbifera  | Heckenrose                   |
| Rosa rubiginosa   | Wein-Rose                    |
| Rosa tomentosa    | Filz-Rose                    |
| Sarothamnus scop. | Besenginster                 |
| Vinca minor       | Kleines Immergrün, kriechend |

#### 5) Klettergehölze, Selbstklimmer

|                                           |                  |
|-------------------------------------------|------------------|
| Hedera helix                              | Gemeiner Efeu    |
| Hydrangea petiolaris                      | Kletterhortensie |
| Parthenocissus tricuspidata<br>'Veitchii' | Wilder Wein      |

#### 6) Klettergehölze, Gerüst-Kletterpflanzen

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

#### 7) Saatgut für extensive Dachbegrünung

##### Blütenstauden

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

##### Kräuter

|                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| Anthemis tinctoria | Färber-Hundskamille |
|--------------------|---------------------|

|                    |                 |
|--------------------|-----------------|
| Thymus pulegioides | Gemeiner Tymian |
|--------------------|-----------------|

#### Gräser

|                        |                      |
|------------------------|----------------------|
| Corynephorus canescens | Silbergras           |
| Festuca ovina          | Schaf-Schwingel      |
| Festuca rubra          | Rotschwingel         |
| Festuca trachyphylla   | Raublattschwingel    |
| Poa compressa          | Platthalm-Rispengras |

#### 8) Bepflanzung von Versickerungsflächen

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

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

#### Arten für Sickerrasen

Festuca ovina duriuscula  
Festuca rubra rubra  
Festuca rubra communata  
Lolium perenne  
Poa compressa  
Agrostis capillaris  
Poa nemoralis  
Poa pratensis

SenStadtUm

## RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB) 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 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049, 2076).

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

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

Berlin, den 26. April 2010

Ingeborg J u n g e – R e y e r  
Senatorin für Stadtentwicklung

# **V E R O R D N U N G**

## **über die Festsetzung des Bebauungsplans XV-55c im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Adlershof**

Vom 26. April 2010

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), in Verbindung mit § 9 Abs. 3, § 8 Abs. 1 und § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692), wird verordnet:

### **§ 1**

Der Bebauungsplan XV-55c vom 15. September 2008 für eine Teilfläche des städtebaulichen Entwicklungsbereiches „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ zwischen Groß-Berliner Damm, künftiger Georg-Schendel-Straße, künftiger Wagner-Régeny-Straße und Pfarrer-Goosmann-Straße sowie für die künftige Georg-Schendel-Straße und einen Abschnitt der künftigen Wagner-Régeny-Straße im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Adlershof, wird festgesetzt. Er ändert teilweise die durch Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans XV-55a im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Adlershof vom 19. März 2002 (GVBl. 2002, S. 122) und durch Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans XV-68a im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Johannisthal vom 18. Dezember 2002 (GVBl. 2003 S. 9) festgesetzten Bebauungspläne.

### **§ 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, Stadtplanungsamt und Vermessungsamt, kostenfrei eingesehen werden.

### **§ 3**

Auf die Vorschriften über

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

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

wird hingewiesen.

## § 4

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

eine beachtliche Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften, die in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 des Baugesetzbuchs bezeichnet sind,

eine nach § 214 Abs. 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,

3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs
4. eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthalten sind,

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

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

## § 5

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

## **Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan XV-55c**

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans XV-55c war das Erfordernis, den bisher unzulänglich erschlossenen und parzellierten Bereich im Entwicklungsbereich Johannisthal/Adlershof städtebaulich neu zu ordnen. Der Bebauungsplan setzt Gewerbegebiet fest.

Bei Beginn der Entwicklungsmaßnahme war das Plangebiet mit langgestreckten eingeschossigen Baracken bebaut und weitgehend versiegelt. Die Gebäude auf dem ehemaligen Kasernengelände standen leer und waren in einem desolaten Zustand. Durch den Bebauungsplan wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung (Gewerbegebiet mit mittlerer Baudichte sowie die Erschließung) gesichert.

Das Ergebnis der Beteiligung der Behörden führte zur Änderung der Begründung und einzelner Festsetzungen. Die Änderungen wurden zur öffentlichen Auslegung eingearbeitet.

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

Auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplans wird ein planungsrechtlicher Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, der jedoch im Planbereich bzw. als Sammelausgleichsmaßnahme im Entwicklungsbereich ausgeglichen werden.

Nach der Ermittlung der zu berücksichtigenden Umweltbelange kann davon ausgegangen werden, dass hinsichtlich der einzelnen Schutzgüter im Wesentlichen keine Verschlechterung der jeweiligen Situation eintreten wird. Im Bezug auf das Ortsbild wird unter Berücksichtigung des derzeitigen Zustands eine Verbesserung zu erwarten sein. Durch einzelne Grünfestsetzungen und Maßnahmen zur Regenwasserversickerung wird eine Verbesserung im Naturhaushalt gegenüber der vorhandenen Situation geschaffen. Um Konflikten mit möglichen künftigen Wohnnutzungen, südlich und östlich an den Planbereich angrenzend, zu vermeiden, sind im GE1 und GE3 nur solche Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Berlin, den 26. April 2010

Ingeborg J u n g e – R e y e r  
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung