

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

zum Bebauungsplan

XV-58a

für eine Teilfläche des städtebaulichen Entwicklungsbereichs Berlin-Johannisthal/
Adlershof zwischen Rudower Chaussee, Wedegornstraße, Teltowkanal und Hermann-
Dorner-Allee und für Abschnitte der Wedegornstraße und der Hermann-Dorner-Allee im
Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Adlershof

Endfassung zur Festsetzung (Rechtsverordnung) am 22. Juni 2006

Anlage:

Rechtsverordnung veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt Berlin Nr. 25 vom 07.07.2006, S. 698

Inhaltsübersicht

I. Planungsgegenstand

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

II. Planinhalt

- II.1. Intention des Planes
- II.2. Wesentlicher Planinhalt, Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen
 - II.2.1 Allgemeines
 - II.2.2 Kerngebiete
 - II.2.3 Zulässigkeit von Tankstellen
 - II.2.4 Ausschluss von großflächigen Einzelhandelsbetrieben
 - II.2.5 Zulässigkeit von Wohnen
 - II.2.6 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
 - II.2.7 Bauweise
 - II.2.8 Ausnahmen von der Gebäudehöhe
 - II.2.9 Anrechnung von Aufenthaltsräumen
 - II.2.10 Abstandflächen
 - II.2.11 Ausschluss von Nebenanlagen im Vorgarten
 - II.2.12 Dachneigung
 - II.2.13 Reduzierung von Nebenanlagen und Erschließungsflächen
 - II.2.14 Einfriedungen
 - II.2.15 Grünfestsetzungen
 - II.2.16 Flächen für Anlagen der Ver- und Entsorgung
 - II.2.17 Straßenverkehrsflächen
 - II.2.18 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich -
 - II.2.19 Immissionsschutz
 - II.2.20 Öffentliche Grünfläche – Straßenbegleitgrün -

III. Auswirkung des Bebauungsplanes

- III.1 Allgemeines
- III.2 Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung
 - III.2.1 Finanzierung für die Erdverkabelung der 220 kV-Freileitung
- III.3 Eingriffe in Natur und Landschaft
 - III.3.1 Eingriffe nach § 1a BauGB
 - III.3.2 Eingriffe nach § 26a Berliner Naturschutzgesetz

IV. Verfahren

Pflanzliste

Rechtsgrundlagen

I. Planungsgegenstand

I.1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Veranlassung

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans XV-58a, ein Teilbereich der o.g. Entwicklungsmaßnahme, soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung einer Regenwasserbehandlungsanlage mit einem Abwasserpumpwerk, von Kerngebieten, von öffentlichen Grünflächen und die Erschließung dieser Flächen durch die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen bzw. von einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich - geschaffen werden.

Erforderlichkeit

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

Gemäß § 166 BauGB müssen für einen städtebaulichen Entwicklungsbereich ohne Verzug Bebauungspläne aufgestellt werden. Das ca. 10,5 ha große Plangebiet des Bebauungsplanes XV-58a ist Teil des 420 ha großen Entwicklungsbereichs und seiner zwei Anpassungsgebiete.

I.2. Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-58a umfasst eine Teilfläche des städtebaulichen Entwicklungsbereichs "Berlin-Johannisthal/Adlershof" südlich der Rudower Chaussee, westlich der Wegedornstraße, nördlich des Teltowkanals, westlich der Hermann-Dorner-Allee und Abschnitte der Wegedornstraße und Hermann-Dorner-Allee im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Adlershof.

Das Bebauungsplangebiet wird von folgenden Bebauungsplänen bzw. -entwürfen begrenzt: im Norden vom XV-52, im Nordosten vom XV-67c, im Osten vom XV-51h und vom XV-51k, im Westen vom XV-58bb und im Nordwesten vom XV-53b. Die Bebauungspläne XV-51k, XV-52, XV-51h und XV-67c sind bereits festgesetzt.

I.3. Nutzung

Westlich der Wegedornstraße befindet sich das Gelände des seit Dezember 1995 außer Betrieb genommenen Klärwerks Adlershof und das Schmutzwasserpumpwerk der Berliner Wasserbetriebe (BWB). Die Bauwerke sind inzwischen abgeräumt worden.

Ein großer Teil des Geltungsbereichs wurde für Baustelleneinrichtungen genutzt. Die Retentionsbodenfilter befinden sich in der Fertigstellung und das Abwasserpumpwerk ist schon in Betrieb. Die Rudower Chaussee, die die nördliche Geltungsbereichsgrenze bildet, ist fertiggestellt. Sie schließt im Einmündungsbereich der Hermann-Dorner-Allee an den Eisenhutweg an. Ein Abschnitt des ehemaligen Eisenhutweges, der im nördlichen Geltungsbereich verläuft, wird nur noch als Baustellenzufahrt genutzt.

Die zur Zeit im Südwesten über das Planungsgebiet verlaufende 220-kV-Hochspannungsfreileitung Neuenhagen-Thyrow soll, um u. a. die Umsetzung der Planung des Bebauungsplans XV-58a sicherzustellen, umverlegt und erdverkabelt werden. Die entsprechende Durchführung wird auf vertraglichem Wege geregelt.

Die vorhandene, ca. 16 m breite Trasse der Wedegornstraße ist derzeit mit einem Fahrstreifen je Fahrtrichtung ausgebildet. Beidseitig sind Radwege mit 1,50 m Breite und Gehwege mit einer Breite von 2,10 m angeordnet, die jedoch baulich nicht getrennt sind. Die Wedegornstraße verläuft von der Rudower Chaussee über den Teltowkanal bis nach Altglienicke zur Siedlung Sachsenberg.

Umgebung

Die Grundstücke nördlich der Rudower Chaussee befinden sich überwiegend im Eigentum der Wissenschafts- und Wirtschaftsstandort Adlershof-Management GmbH (WISTA-MG). Hier haben sich zahlreiche Forschungs- und Entwicklungsinstitute und -betriebe angesiedelt. Nordwestlich des Bebauungsplangebietes befindet sich die Werkhalle eines Produktionsbetriebes, der inzwischen jedoch nicht mehr produziert und Grundstücksflächen und Gebäudeteile vermietet hat. Direkt an der Rudower Chaussee befindet sich ein Autohandel.

Die Rudower Chaussee erschließt diese Flächen. Die Rudower Chaussee stellt eine örtliche Straßenverbindung (Verbindungsfunktionsstufe III) dar und wurde entsprechend ihrer übergeordneten Bedeutung als städtebauliches und verkehrstechnisches "Rückgrat" des Entwicklungsbereichs in diesem Bereich in den letzten Jahren in einer Breite von 32,70 m um- und ausgebaut.

Östlich der Wedegornstraße/Ecke Rudower Chaussee befindet sich das sogenannte "Ost-West-Kooperationszentrum", ein Gebäude mit vier Geschossen und einem Staffelgeschoss. Auf der Fläche an der Wedegornstraße/Ecke künftiges Ernst-Ruska-Ufer liegt das Heizkraftwerk für Fernwärme der Blockheizkraftwerks – Träger - und Betreibergesellschaft mbH Berlin (BTB), dessen grundlegende Modernisierung bereits weitgehend abgeschlossen ist. Die östliche Anbindung des Ernst-Ruska-Ufers an die Wedegornstraße ist fertiggestellt.

Südlich des Teltowkanals befindet sich das Kleinsiedlungsgebiet Altglienicke.

Westlich des Geltungsbereichs liegen die unbebauten Schäferwiesen, die für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen sind, derzeit aber vor allem als Hundeauslaufgebiet und für Baustelleneinrichtungen der BAB A113 (neu) (siehe Bebauungsplanentwurf XV-58bb) genutzt werden. Die Autobahn soll die Innenstadt mit dem Flughafen Schönefeld und dem Berliner Ring verbinden. Die Autobahn ist inzwischen in Bau und ist bis zur Anschlussstelle Adlershof fertiggestellt. Die Trasse führt über den ehemaligen Mauerstreifen zwischen den Bezirken Treptow-Köpenick und Neukölln und verschwenkt vor der Wedegornstraße nach Süden. Unmittelbar vor dem Verschwenk liegt die BAB-Anschlussstelle Adlershof.

I.4. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke zwischen Planstraße Süd 2 und der Hermann-Dorner-Allee gehören überwiegend dem Bund. Die Fläche südlich der Rudower Chaussee, westlich der Wedegornstraße, nördlich des Teltowkanals und östlich der Planstraße Süd 2 ist im Eigentum der Berliner Wasserbetriebe. Die Grundstücksflächen, die nicht für den Bau der Retentionsbodenfilteranlagen bzw. das Abwasserpumpwerk benötigt werden, wurden an das Land Berlin zurück übertragen. Ein entsprechender Vertrag wurde bereits abgeschlossen, die Änderung im Grundbuch ist aber noch nicht vollzogen.

Die Flächen des ehemaligen Eisenhutweges, der ehemaligen Rudower Chaussee sowie die Flächen nördlich davon und die Wedegornstraße befinden sich im Eigentum des Landes Berlin.

Der ehemalige Treidelpfad entlang der Böschungsoberkante des Teltowkanals, sowie die Grundstücksflächen südlich des Eisenhutweges und westlich der ehemaligen Rudower Chaussee befinden sich im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland (Bundeswasserstraßenverwaltung).

I.5. Erschließung

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die Wededornstraße, die Rudower Chaussee und den Eisenhutweg. Die nördliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes wird von der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Rudower Chaussee gebildet.

Technische Infrastruktur

Trinkwasser

Im Plangebiet befinden sich mehrere noch in Betrieb befindliche überörtliche Trinkwasserleitungen. Das Entwicklungsgebiet wird über eine Trinkwasserringleitung erschlossen. Dieser Ring verläuft u. a. über die Rudower Chaussee und den Eisenhutweg. Die Versorgung des Plangebietes ist damit auch zukünftig gesichert.

Entwässerung

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt im Trennsystem.

Schmutzwasser

Im Plangebiet befindet sich die Abwasserpumpstation des Entwicklungsgebietes Adlershof. Das anfallende Schmutzwasser fließt über Kanäle im freien Gefälle zu dieser Pumpstation. Das Schmutzwasser wird in die Großkläranlage Waßmansdorf gepumpt.

Regenwasser

Der Planbereich war bis auf die provisorische Abwasserpumpstation und Nebenanlagen nicht bebaut. Das im Bereich der Abwasserpumpstation und auf den vorhandenen befestigten Flächen anfallende Regenwasser wurde vor Ort versickert. Quer über dem Plangebiet lag der Regenwasserhauptsammler, der zurückgebaut wurde und der direkt in den Teltowkanal einmündete. Das Oberflächenwasser, das in Regenwasserkanäle eingeleitet werden muss, soll vor Einleitung in den Teltowkanal einer Regenwasserreinigungsanlage zugeführt werden.

Elektrizität

Vom Umspannwerk Moissistraße wird das Bebauungsplangebiet über mehrere Transformatorstationen mit der Betriebsspannung 10 KV versorgt werden.

Fernwärme

Im Plangebiet befinden sich zur Zeit keine Fernwärmeleitungen. Später wird es durch das Heizkraftwerk der Blockheizkraftwerksträger- und Betreibergesellschaft mbH Berlin (BTB) an der Wededornstraße mit Fernwärme versorgt. Die Verteilung erfolgt über unterirdisch verlegte Fernwärmeleitungen.

Gas

Die GASAG versorgt im Entwicklungsbereich das Heizkraftwerk mit Hochdruckleitungen. Im Rahmen des Umbaus der Wedegornstraße zwischen Teltowkanal und Rudower Chaussee ist der Bau einer weiteren Hochdruckleitung geplant. Mit Niederdruck werden z. Zt. nur einige Institutsgebäude auf Anforderung versorgt. Die GASAG hält Kapazität für jede zulässige Anforderung vor.

Nachrichtentechnik

Das Plangebiet wird über erdverlegte Kabel versorgt.

ÖPNV

Auf der Wedegornstraße und der Rudower Chaussee verkehren 5 Buslinien (z. B. vom S-Bahnhof Adlershof bis zum S-Bahnhof Flughafen Schönefeld und vom S-Bahnhof Köpenick über die Rudower Chaussee bis zum U-Bahnhof Rudow).

I.6. Planerische Ausgangssituation

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

Im westlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen Flächen der ehemaligen Schäferwiesen, die dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen sind.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan Berlin vom 1. Juli 1994 in der Fassung der Neubekanntmachung vom 8. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 14. März 2006 (ABl. S. 1211), wird die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans als gemischte Baufläche M2 dargestellt. Zur geplanten Anschlussstelle der BAB A 113 (neu) ist parallel zum Teltowkanal eine überörtliche Hauptverkehrsstraße und ein übergeordneter Grünzug dargestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen sich aus dem Flächennutzungsplan entwickeln: Kerngebiete können aus gemischten Bauflächen im Regelfall ohne Größenbegrenzung entwickelt werden, sofern –wie im vorliegenden Fall– großflächige Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden. Die Entwicklungsfähigkeit gilt auch für Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen, wenn diese nicht mehr als 3 ha umfassen (die Anlage umfasst 1,8 ha). Ebenso sind die öffentlichen und die Straßenverkehrs- und Grünflächen entwicklungsfähig.

Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm vom Juli 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, Dach- und Wandbegrünung als Ziele gelten. Der Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes und einer dezentralen Regenentwässerung kommt besondere Bedeutung zu. Darüber hinaus liegt das Plangebiet im Vorranggebiet Klimaschutz.

Den Zielen und dargestellten Maßnahmen des Landschaftsprogramms kann nur in Teilbereichen gefolgt werden, da durch die geplante verdichtete Bebauung südlich der Rudower Chaussee ein Eingriff in den Naturhaushalt, den Arten- und Biotopschutz und das Landschaftsbild stattfindet.

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

Den Zielen und Maßnahmen der Erholung und Freiraumnutzung wird Rechnung getragen, da die jetzige Brache, die als öffentliches Straßenbegleitgrün vorgesehen ist, bisher der Öffentlichkeit nicht zur Verfügung stand.

1.7. Altlasten

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat im Rahmen des Großprojektes Spree die Ersterkundung des Entwicklungsbereichs beauftragt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt die Altlastenverdachtsfläche 7791 des Berliner Bodenbelastungskatasters. Recherchen ergaben mehrere potentielle Verdachtsflächen, die sich auf eventuelle Undichtigkeiten in den 30 Jahre alten, mit Epoxid abgedichteten Klärboden beziehen. Der Altlastenverdacht bezieht sich auf den Umgang und die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (MKW, PCB). Der Entwicklungsträger hat 1999 ein Gutachten zur Altlastenerkundung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans in Auftrag gegeben. Bei Detailerkundungen im Rahmen des Abbruchs des alten Klärwerks (2000/2001) wurde nicht bestätigt, dass Belastungen vorhanden sind, von denen eine Gefährdung für Mensch und Natur vorliegt. Abgesehen von geringfügigen Belastungen im oberen Bodenmeter können die oberen und unteren Bodenschichten als unbelastet bezeichnet werden. Darüber hinaus waren überwiegend keine grundwasserbelastenden Schadstoffkonzentrationen zu verzeichnen. Aus diesen Gründen wurde dem Antrag des Entwicklungsträgers auf Entlassung der Baufelder aus dem Bodenbelastungskataster von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung am 8. Januar 2004 zugestimmt.

1.8 Teltowkanal

Die südliche Grenze des vorhandenen Betriebsweges ist die Grenze des planfestgestellten Bereichs des Teltowkanals und zugleich die südliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans XV-58a.

Zwischen dem Land Berlin und der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung wurde die in Aussicht genommene Erweiterung des planfestgestellten Teltowkanals abgestimmt und im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Mit der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung (WSV) wird vereinbart, dass diese einer Überplanung der Flächen, die für den späteren Ausbau des Teltowkanals benötigt werden unter der Bedingung zustimmt, dass diese als öffentliche Grün- und Freiflächen ohne die Festsetzung der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und ohne erhebliche und wertsteigernde Veränderungen festgesetzt werden. Dazu fanden im Frühjahr 2002 bereits Abstimmungsgespräche mit der WSV statt.

Voraussetzung für die Anlage der Grün- und Freiflächen wäre dann eine schriftliche Zustimmung der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung zur Vorplanung, Ausführungsplanung und Bauausführung in diesem Bereich. Eine solche Vereinbarung wurde bereits für den östlich angrenzenden Abschnitt des Teltowkanals geschlossen (Bebauungsplan XV-51k). Eine entsprechende Vereinbarung zwischen dem Land Berlin und der WSV wird von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vorbereitet.

Da der Zeitpunkt der Kanalerweiterung noch nicht feststeht und die Flächen Teil des Entwicklungsbereichs sind, sollen die für die Kanalerweiterung benötigten Flächen durch den Bebauungsplan überplant werden. Durch die Festsetzung von öffentlichem Straßenbegleitgrün wird bis zum Ausbau des Kanals eine öffentliche Nutzung dieser Flächen ermöglicht. Diese Flächen müssen als Teil der Entwicklungsmaßnahme zügig überplant werden (vergl. dazu I.1. Erforderlichkeit). Durch den Ausbau des Teltowkanals werden sich Veränderungen des Böschungswinkels ergeben.

Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens gemäß § 14 ff Bundeswasserstraßengesetz (WaStraG) zur Erweiterung des Teltowkanals ist eine Überplanung der im Bebauungsplan XV-58a getroffenen Festsetzungen möglich.

II. Planinhalt

II.1. Intention des Planes

Ziel für den Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-58a ist die Umsetzung der Entwicklungsmaßnahme gemäß Senatsbeschluss vom 25. Oktober 1994 für die Neuordnung des Gebietes als Teil des Wissenschafts-, Wirtschafts- und Medienstandortes Berlin Adlershof. Damit werden die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der notwendigen Flächen für Versorgungsanlagen geschaffen. Die Konzeption sieht die Einordnung der Anlagen der Berliner Wasserbetriebe in die Mitte der Baugebiete und eine Straßenrandbebauung an der Rudower Chaussee und am künftigen Ernst-Ruska-Ufer vor.

Des Weiteren sollen die Voraussetzung für die Verbindung der tangentialen Verbindung Ost mit der künftigen Anschlussstelle Adlershof der geplanten BAB A 113 (neu) entlang des Teltowkanals geschaffen und ein Grünzug gesichert werden.

II.2. Wesentlicher Planinhalt, Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen

II.2.1 Allgemeines

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-58a sollen entsprechend der Intention des Bebauungsplans als Art der baulichen Nutzung Kerngebiete, Flächen für Anlagen der Ver- und Entsorgung - Regenwasserbehandlungsanlage und Abwasserpumpwerk -, öffentliche Straßenverkehrs- und Grünflächen sowie eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich - festgesetzt werden.

Südlich der Rudower Chaussee und nördlich des künftigen Ernst-Ruska-Ufers sollen Kerngebiete entwickelt werden, um diesen Bereich seiner besonderen stadtstrukturellen Lagegunst am Autobahnzubringer und der Rudower Chaussee als einer Hauptverkehrsachse des Entwicklungsbereiches entsprechenden Entwicklung zuzuführen. Entlang des Ernst-Ruska-Ufers soll der östlich der Wegedornstraße bereits weitgehend realisierte Grünzug fortgeführt werden.

II.2.2 Kerngebiete

Art der baulichen Nutzung

Das Entwicklungsgebiet wird durch unterschiedliche Räume geprägt. Das Prinzip der stadträumlichen Gliederung beruht auf der Differenzierung in städtische Hauptachsen, in Platzbereiche und Stadtkanten. Die Rudower Chaussee ist eine der geplanten Hauptachsen des Gebietes, die gestärkt werden sollen. Die Bebauung am künftigen Ernst-Ruska-Ufer soll die Stadtkante zum Naturraum Teltowkanal hin bilden.

Entlang der Rudower Chaussee und des künftigen Ernst-Ruska-Ufers sollen entsprechend diesem städtebaulichen Konzept sechs Kerngebiete festgesetzt werden. Die Festsetzung von Kerngebieten entlang der Rudower Chaussee ermöglicht die angestrebte Ansiedlung und Durchmischung von städtischen Handels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie von Wohnen mit der Funktion der Begegnung und Kommunikation.

Maß der baulichen Nutzung

Für die sechs Kerngebiete sollen unterschiedliche Maße der baulichen Nutzung festgesetzt werden. Diese ergeben sich aus unterschiedlichen Grundstückszuschnitten und städtebaulichen Konzeptionen, die im folgenden noch erläutert werden:

Baugebiet	GRZ	GFZ	Höhe in Meter
MK 1	0,5	2,4	54
MK 2	0,5	2,4	18
MK 3	0,6	3,0	18
MK 4	0,6	3,0	18
MK 5	0,5	2,0	18
MK 6	0,6	2,4	22

MK 1

Das Stadtraumkonzept für den Entwicklungsbereich sieht zum einen eine relativ flächenhafte Höhenentwicklung und zum anderen die Betonung besonderer städtebaulicher Achsen oder Punkte vor. Das MK 1 bildet eine Eingangssituation in den Entwicklungsbereich. Über die Anschlussstelle der BAB A 113 (neu) erreicht man von Brandenburg kommend das Stadtgebiet Berlin. Die zulässige Bauhöhe von bis zu 54 m über Gehweg soll ermöglichen, dass hier eine städtebauliche Dominante errichtet werden kann, die auch von Schönefeld kommend von der Autobahn deutlich wahrnehmbar ist. Da die Autobahn hier in Hochlage über den Teltowkanal geführt wird, ist dazu eine Höhenentwicklung im vorgesehenen Maß erforderlich.

MK 3 und MK 4

Für die beiden Kerngebiete MK 3 und MK 4 zwischen Rudower Chaussee, der Planstraße Süd 7 und der Wededornstraße soll eine GRZ von 0,6, eine GFZ von 3,0 und eine maximale Gebäudehöhe von 18 m festgesetzt werden. Auf diese Weise wird die Funktion des Gebietes städtebaulich hervorgehoben und seine Zentrumsfunktion betont. Die geplanten Festsetzungen entsprechen den geplanten Festsetzungen der angrenzenden Bebauungsplänen XV-51h und XV-52 in denen Kerngebiete entlang der Rudower Chaussee festgesetzt wurden. Die Tiefe der beiden Baugebiete ermöglicht eine zweireihige Bebauung.

MK 2 und MK 5

Für das MK 2 und das MK 5 sollen niedrigere GRZ und GFZ als an der Rudower Chaussee festgesetzt werden, da sich hier aufgrund der Grundstückszuschnitte bzw. freizuhaltenden Leitungstrassen größere nicht überbaubare Grundstücksflächen ergeben können (GRZ 0,5 und GFZ 2,4 bzw. 2,0). Die zulässige Gebäudehöhe über Gehweg soll wie im MK 3 und MK 4 18 m betragen.

MK 6

Durch den Bebauungsplanentwurf soll eine städtebauliche Betonung der Ecke Wededornstraße und künftiges Ernst-Ruska-Ufer ermöglicht werden (entsprechend auch den Festsetzungen im gegenüberliegenden Bebauungsplan XV-51h), deshalb wird die Höhe der baulichen Anlagen mit maximal 22 m festgesetzt. Das städtebauliche Konzept sieht hier einen Kopfbau vor. Die Wededornstraße und das künftige Ernst-Ruska-Ufer steigen in diesem Bereich an, um an die Teltowkanalbrücke anschließen zu können. Aufgrund dieser Situation ist die Erschließung dieses Kerngebietes problematisch. Die zulässige Grundflächenzahl soll für das Kerngebiet ein wenig höher sein, da sich der Erschließungsaufwand für die oder das zu errichtende Gebäude auf dem Grundstück dadurch erhöhen kann. Von der Wededornstraße ist wohl aus verkehrstechnischer Sicht keine Zufahrt möglich, so dass die Erschließung über das Kerngebiet MK 5 und den verkehrsberuhigten Bereich erfolgen muss.

II.2.3 Zulässigkeit von Tankstellen

Durch die textliche Festsetzungen Nr. 1 soll geregelt werden, dass in den Kerngebieten Tankstellen unzulässig sind, da die durch Tankstellen verursachten erhöhten Immissionsbelastungen vor allem für die in den Kerngebieten auch zulässige Wohnnutzung nicht akzeptabel sind.

Tankstellen sind somit im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wie auch in vielen angrenzenden Bebauungsplänen nicht zulässig. Diese gemäß Baunutzungsverordnung in fast allen Gebietskategorien regelmäßig oder ausnahmsweise zulässige Nutzungsform hat sich nach neuerer Erkenntnis vielerorts als unvereinbar mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung herausgestellt. Moderne Tankstellen müssen aus Wirtschaftlichkeitsgründen mindestens 12 Zapfsäulen und zusätzliche Servicebereiche haben. Eine Integration in Gebäude mit sonstigen Nutzungen findet heute nicht mehr statt. Wegen der flächenhaften Ausdehnung und des hohen Störpotentials lassen sich neue Tankstellen daher schlecht in kleinteilige Kerngebiete, die auch dem Wohnen dienen sollen, integrieren.

Ein unverhältnismäßig weiträumiger Ausschluss von Tankstellen findet nicht statt. Die Versorgung mit Kraftstoff wird gewährleistet über die vorhandenen und weiterhin dort planungsrechtlich zulässigen Tankstellen am Adlergestell und in den westlich geplanten Gewerbegebieten innerhalb des Entwicklungsbereiches zwischen Eisenhutweg und zukünftiger Autobahn A 113 (neu), wo Tankstellen zulässig sein werden (Bebauungsplanentwurf XV-58bb).

II.2.4 Ausschluss von großflächigen Einzelhandelsbetrieben

Die Kerngebiete entlang der Rudower Chaussee sollen insgesamt der Versorgung der Bewohner, Studierenden und der im Gebiet Beschäftigten dienen, so dass der Schwerpunkt der zulässigen Einrichtungen auf Einzelhandelsbetriebe und Schank- und Speisegaststätten liegt. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen nur im Bereich des S-Bahnhofs Adlershof und nördlich der Rudower Chaussee/ Ecke Groß-Berliner Damm zulässig sein. Auf der Sondergebietsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV 58bb sind 25.000 qm Geschossfläche Einzelhandel zulässig, von denen 5.000 qm auf zentrenrelevantes Sortiment verwandt werden können. Auf allen übrigen Flächen des Entwicklungsbereichs, so auch im Bebauungsplan XV-58a, sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig sein (textliche Festsetzung Nr. 2). Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts beginnt die Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben dort, wo üblicherweise die Größe der „Nachbarschaftsläden“ ihre Obergrenze finden. Danach liegt die Verkaufsflächenobergrenze für „Nachbarschaftsläden“ nicht wesentlich unter 700 m², aber auch nicht wesentlich darüber.

Die Baunutzungsverordnung (§ 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung) unterscheidet mit dem Merkmal der Großflächigkeit Einzelhandelsbetriebe, die wegen ihres angestrebten größeren Einzugsbereichs in Kerngebiete oder entsprechende Sondergebiete gehören, von den Läden und Einzelhandelsbetrieben, die der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung dienen. Wobei die beiden Unterarten von Einzelhandelsbetrieben (großflächiger Einzelhandel und „Nachbarschaftsläden“) jeweils einem bestimmten Typ von baulichen Anlagen im Sinne des § 1 Abs. 9 Baunutzungsverordnung bilden.

Für den Ausschluss von großflächigen Einzelhandelsbetrieben nach § 1 Abs. 9

Baunutzungsverordnung sind besondere städtebauliche Gründe erforderlich. Diese liegen hier vor, da gemäß des städtebaulichen Konzeptes für den Entwicklungsbereich die auf das allgemeine Publikum orientierten Handelsnutzungen entlang der Rudower Chaussee und dort insbesondere im Nahbereich des S-Bahnhofs konzentriert werden. Die Flächen im Nahbereich des S-Bahnhofs Adlershof sind hervorragend durch den ÖPNV (S-Bahnen, Straßenbahnen und Busse) erschlossen. Darüber hinaus dienen die Kerngebiete vorwiegend der Versorgung der Bewohner, Studierenden und im Gebiet Beschäftigten, so dass der Schwerpunkt der zulässigen Einrichtungen auf kleinen Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisegaststätten sowie weiteren Dienstleistungs- und Unterhaltungsangeboten liegen soll.

Diese Planungen spiegeln sich auch im Flächennutzungsplan, der entlang der Rudower Chaussee gemischte Baufläche und im Bereich des S-Bahnhofs Einzelhandelskonzentration darstellt, und im Stadtentwicklungsplan Zentren, Teil 2, wider.

Nach dem Stadtentwicklungsplan Zentren, Teil 2, von 2005 ist für die Dörpfeldstraße/Rudower Chaussee als Bestand eine Verkaufsfläche von insgesamt 7.500 m² festgestellt worden. In dieser Summe ist die Verkaufsfläche des bereits verwirklichten Einkaufszentrums Adlershofer-Tor (Bebauungsplan XV-55bb) nicht enthalten. Für den Zielkorridor bis 2020 sieht der Stadtentwicklungsplan eine zentren-verträgliche Gesamtverkaufsfläche von 9.000 bis 14.000 m² vor. Das zusätzliche Entwicklungspotential (1.500 bis 6.500 m²) soll sich ausschließlich auf die engste Umgebung des S-Bahnhofs Adlershof beziehen. Nach dem Stadtentwicklungsplan Zentren, Teil 2, sind daher für den Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-58a keine Verkaufsflächen vorgesehen, da diese nicht zentren-verträglich wären.

Deshalb wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausschließlich kleinflächiger Einzelhandel an der Rudower Chaussee ermöglicht (textliche Festsetzung Nr. 2), der zu einer Belebung der Rudower Chaussee beitragen soll.

Wahrung der Zweckbestimmung

Trotz des flächendeckenden Ausschlusses der großflächigen Einzelhandelsbetriebe in den Kerngebieten MK 1 bis MK 6 bleibt im konkreten Fall die Zweckbestimmung des Kerngebiets gewahrt.

Zur Zweckbestimmung von Kerngebieten gehört die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, da diese ausschließlich nur in Kerngebieten bzw. Sondergebieten zulässig sind. Ein flächendeckender Ausschluss von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in Kerngebieten ist somit grundsätzlich nicht festsetzungsfähig.

Hingegen ist der Ausschluss von großflächigen Einzelhandelsbetrieben für Teilbereiche in Kerngebieten als flächenmäßige Gliederung im Sinne des § 1 Abs. 4 i.V.m. Abs. 9 BauNVO möglich. Dabei können benachbarte Kerngebiete – auch wenn sie in anschließenden Bebauungsplänen liegen und durch Straßen getrennt werden - zusammen betrachtet werden.

Voraussetzung für diese erweiterte Betrachtungsweise ist aber, dass ein Funktionszusammenhang zwischen den Kerngebieten gegeben ist und diese einheitlich strukturiert sind.

Der hier vorliegende Funktionszusammenhang und die einheitliche Strukturierung sämtlicher Kerngebiete an der Rudower Chaussee ist Folge des von den Beteiligten erarbeiteten städtebaulichen Gesamtkonzeptes.

Städtebauliches Gesamtkonzept des Entwicklungsbereichs

Wesentliches Strukturelement im südlichen Bereich des Entwicklungsbereichs Berlin-Johannisthal/Adlershof ist die Rudower Chaussee, die zur Geschäfts-, Versorgungs- und Erschließungsachse für den gesamten Entwicklungsbereich entwickelt werden soll. Für dieses Ziel wurde die Rudower Chaussee gegenüber dem historischen Bestand erheblich verbreitert und in ihrem westlichen Teil räumlich verlagert. Zur planungsrechtlichen Absicherung dieser Planung wurden vorangehend die „Straßenbebauungspläne“ XV-67b und XV-67c forciert festgesetzt. Die zukünftige Blockeinteilung und die dazu korrespondierend angelegten Seitenstraßeneinmündungen wurden durch Unterbrechung der Straßenbegrenzungslinien gemäß dem städtebaulichen Gesamtkonzept bereits angelegt.

Die Rudower Chaussee als zentrale Achse soll neben der verkehrlichen Bedeutung ihren besonderen Stellenwert auch für die angrenzenden Baugebiete durch die Aufnahme von zentralen Nutzungen erhalten. Von daher ist der überwiegende Teil der Kerngebiete im gesamten Entwicklungsbereich entlang der Rudower Chaussee angeordnet.

Entlang der fast zwei Kilometer langen Rudower Chaussee werden bzw. wurden in neun Bebauungsplänen Kerngebiete mit einer zulässigen Geschossfläche von ca. 460.000 m² festgesetzt, und zwar in den Bebauungsplänen XV-51a, XV-51e, XV-51h, XV-52, XV-55ba, XV-55bb, XV-58a, XV-67a und XV-72.

Die Überplanung der an die Rudower Chaussee angrenzenden Flächen folgte dem übergeordneten Gesamtplan nicht nur bezüglich der hier relevanten „Art der Nutzung“ sondern auch bezüglich der Bauhöhen, der ökologischen Standards und der Einhaltung eines durch die übergeordnete Stadtentwicklungsplanung determinierten Maximalvolumens so genannter zentrenrelevanter Einzelhandelsflächen.

Insgesamt sollen in dem Bereich zwischen dem S-Bahnhof Adlershof und dem Groß-Berliner Damm großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 15.000 m² durch Festsetzung von Kerngebieten in den Bebauungsplänen XV-55bb und XV-67a ermöglicht werden. In allen übrigen Bebauungsplänen entlang der Rudower Chaussee – so auch im Bebauungsplan XV-58a - sollen in den Kerngebieten großflächige Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden.

Die Kerngebiete entlang der Rudower Chaussee sind als ein gesamthaft geplantes, gegliedertes Kerngebiet gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO anzusehen, das jedoch aus unterschiedlichen Praktikabilitätsgründen nicht in einem Bebauungsplanverfahren zur Festsetzung gebracht wird. Die Gliederung erfolgt hinsichtlich der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in den einzelnen Kerngebieten. Die Festsetzung der gegliederten Kerngebiete ist nur im planübergreifenden Zusammenhang abwägungsrelevant begründbar.

Das vorliegende städtebauliche Gesamtkonzept für die Entwicklungsmaßnahme Berlin-Johannisthal/Adlershof wurde in den einzelnen Bebauungsplänen umgesetzt. Die Sicherungsinstrumente der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ermöglichen eine Durchsetzung der Gesamtplanung, auch wenn diese in Einzelverfahren fragmentiert und zeitlich versetzt rechtsverbindlich festgesetzt wird. Die Aufteilung der 1994 eingeleiteten „großen“ Bebauungspläne in „handlichere“ Teilbebauungspläne erfolgte sukzessive und wurde weder gleichzeitig noch für alle Bebauungspläne durchgeführt.

Entwicklungsziel ist es, die Rudower Chaussee und den künftig verlängerten Groß-Berliner-Damm als geplante Hauptachsen des Gebietes zu stärken. Die Rudower Chaussee soll mit ihrem unmittelbaren Anschluss an das Ortszentrum Adlershof und die S-Bahn die zentrale Geschäfts-, Versorgungs- sowie Erschließungsfunktion des Gebietes übernehmen. Die Schaffung einer ausreichenden Versorgung mit Einzelhandelsflächen ist von großer Bedeutung für die funktionsfähige Entwicklung des Entwicklungsbereichs. Wie die Herstellung des Landschaftsparks, der ein weiterer positiver Standortfaktor für die Wirtschafts-, Wissenschafts- und Medienstadt Adlershof ist, sollen sie zeitnah mit der einsetzenden Entwicklung der Wohngebiete errichtet werden, um einen Motor für die Entwicklung dieses Ortsteils mit ca. 1.500 Einwohnern im Wohngebiet West mit zusätzlichem Sonderwohnen für Studenten und Gastwissenschaftlern im Kern des Wissenschaftsgebietes und 20.000 Arbeitsplätzen bis 2007 darzustellen.

Aufgrund der Größe der Entwicklungsmaßnahme ist es notwendig, die unterschiedlichsten Themenbereiche zwingend durch eine übergeordnete Gesamtplanung zu koordinieren (Funktionszusammenhang), deren detaillierte Fixierung und Abwägung in Einzelbebauungsplanverfahren erfolgt. Dies betrifft beispielsweise die

- Verkehrsplanung (Festlegung von Straßennetz und Hierarchie der Straßen sowie des ÖPNV-Netzes und eines ggf. straßenunabhängigen Nebennetzes für Fuß- und Radverkehr)
- Wasserwirtschaftliche Planung, insbesondere des Entwässerungskonzeptes (Netzkonfiguration und Festlegung von Flächen für Anlagenstandorte)

- Städtebauliche Rahmenplanung (Entwicklungsplan) mit detailliertem Nutzungskonzept auf der Ebene zwischen generalisierendem FNP und konkret-individuellem Bebauungsplan.
- Gesamthafte Bewältigung der naturschutzrechtlich Eingriffsproblematik durch Absicherung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Landschaftspark.

Zu diesen Themenkomplexen sind in Abstimmung zwischen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, dem Entwicklungsträger, anderer beteiligter Senatsverwaltungen und dem Bezirksamt Treptow-Köpenick Gesamtkonzepte entwickelt worden, deren Ergebnisse sich im Flächennutzungsplan, im Entwicklungsplan und in den Bebauungsplänen der Entwicklungsmaßnahme "Berlin-Johannisthal/Adlershof" widerspiegeln.

Der Entwicklungsplan, dessen Fortschreibung regelmäßig von den Steuerungsgremien der Entwicklungsmaßnahme bestätigt werden musste, stellt die vorrangig geplanten Nutzungen für den gesamten Entwicklungsbereich dar. In ihm sind die Bereiche mit dem Schwerpunkten Wohnen, Gewerbe, Wissenschaft, Universität, Forschung, Medien, Kerngebiete und Grünflächen festgelegt. Er spiegelt sich auch in der Zeit-, Maßnahmen-, Kosten- sowie Einnahmenplanung des Entwicklungsträgers wider.

Das städtebauliche Gesamtkonzept sieht vor, dass die Rudower Chaussee eine Verknüpfung der Wissenschafts-, Forschungs- und Medienstandorte mit der Humboldt-Universität und dem Bezirksverwaltungszentrum herstellen soll. Hier haben sich bereits Hotels, Restaurants, Büros und kleinere Läden angesiedelt. Das Einkaufszentrum Adlershofer Tor ist seit 2003 fertig gestellt. Die Rudower Chaussee soll sich zu einem Kristallisationspunkt des städtischen Lebens entwickeln. Aus diesem Grund ist hier die Festsetzung von Kerngebieten vorgesehen, die jedoch hinsichtlich der Arten der zulässigen Anlagen gegliedert werden sollen.

Als kleinteilig verbindender und eine Gesamtplanung konstituierender Funktionszusammenhang sind weiterhin zu nennen:

- der Grundgedanke der Konzentration der publikumsintensiven Nutzungen auf der Nordseite der Straße zwischen S-Bahnhof in etwa einer Blocktiefe entlang der boulevardartigen Straßengestaltung,
- die darauf Bezug nehmende Arkadierung der Baukörper auf der Nordseite der Rudower Chaussee zwischen zukünftigem S-Bahnhof und dem inzwischen realisierten Einkaufszentrum an der Ecke Groß-Berliner Damm sowie
- die entsprechende Reduzierung der Einzelhandelspotentiale an anderen Stellen.

Diese verbindenden Elemente (Funktionszusammenhang) finden sich in den Festsetzungen der einzelnen Bebauungspläne an der Rudower Chaussee wieder.

II.2.5 Zulässigkeit von Wohnen

Um den Bereich zwischen Rudower Chaussee und Ernst-Ruska-Ufer durch Wohnnutzung zu beleben und eine stärkere Nutzungsmischung zu ermöglichen, sollen in den Kerngebieten Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO oberhalb des 2. Vollgeschosses allgemein zulässig sein (textliche Festsetzung Nr. 3). Das Ziel, eine "Stadt für Wissenschaft, Wirtschaft und Medien" zu schaffen, in der durch eine ausgewogene Mischung von Wohnen und Arbeiten, Forschung und Studium Stadtquartiere entstehen sollen, wird durch diese Festsetzung unterstützt.

II.2.6 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Für alle Kerngebiete soll eine flächenmäßige Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen, um eine hohe Flexibilität der Bebauung zu ermöglichen. An der Rudower Chaussee und an der Wegedornstraße sollen die Baugrenzen identisch mit der Straßenbegrenzungslinie sein. So können Baufluchten entwickelt werden, die den Straßenraum städtebaulich fassen. Diese Festsetzung entspricht den angrenzenden Bebauungsplänen.

Entlang der übrigen Straßen sollen die Baugrenzen zurückgesetzt werden, um so die Anlage von Vorgartenzonen zu ermöglichen. Die Vorgartenzonen haben in Abhängigkeit der Breite der Straßen eine Tiefe von 4,0 m und 6,0 m zu den Straßenbegrenzungslinien. Es wurden Baugrenzen gewählt, da im Sinne der planerischen Zurückhaltung ohne Einbußen für die städtebauliche Figur auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet werden kann. Die Baugrenzen erlauben in diesem Fall das Zurücktreten von einer starren Baufluchtlinie und damit eine individuelle Gestaltung der Baugebiete.

II.2.7 Bauweise

Im Bebauungsplangebiet soll in allen Baugebieten die Bauweise nicht festgesetzt werden, so dass ein Höchstmaß an Flexibilität in der städtebaulichen Realisierung gewährt wird.

II.2.8 Ausnahmen von der Gebäudehöhe

In den Kerngebieten MK 2, MK 3, MK 4 und MK 5 können im Einzelfall Ausnahmen von der Oberkante von 18 m über Gelände bis zur Oberkante von 24 m über Gelände zugelassen werden, wenn die Geschossflächenzahl nicht überschritten wird (textliche Festsetzung Nr. 4). Die Abweichungen von den Festsetzungen sollen ausnahmsweise zugelassen werden, um städtebauliche Akzentuierungen zu ermöglichen, ohne dadurch das Nutzungsmaß im gesamten Plangebiet in Richtung eines höheren Maßes zu entwickeln, d.h. dass das Regel-Ausnahme-Verhältnis gewahrt bleiben muss. Der Ausnahmeverbehalt dient der Sicherung einer entsprechend dem Gesamtkonzept vorgesehenen Gebäudehöhe, ermöglicht aber, an einzelnen Stellen eine Abweichung. Zur Wahrung einer größtmöglichen Flexibilität und aufgrund des Fehlens eines detaillierten städtebaulichen Konzeptes, soll auf die genaue Verortung der Ausnahmen verzichtet werden.

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 Ausnahmeverbehalts die planerische Detailentscheidung auf der Ebene der Bauleitplanung offen bleibt.

II.2.9 Anrechnung von Aufenthaltsräumen

Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen (textliche Festsetzung Nr. 5).

Nach der BauO Bln gelten Staffelgeschosse und Geschosse im Dachraum nicht als Vollgeschosse, wenn sie eine lichte Höhe von 2,30 m auf weniger als zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses einnehmen. Damit könnten auf den obersten Geschossen der Gebäude Staffelgeschosse errichtet werden, ohne dass sie auf die zulässige

Geschossflächenzahl angerechnet werden. Um eine Entwicklung in Richtung einer höheren Dichte mit den damit verbundenen notwendigen sozialen und technischen Infrastruktureinrichtungen, Parkständen etc. zu verhindern, soll gemäß § 20 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung die oben genannte Festsetzung getroffen werden.

II.2.10 Abstandflächen

Mit textlicher Festsetzung soll bestimmt werden, dass an die Baugrenzen zwischen den Punkten A und B sowie C und D bezogen auf die generell zulässige Zahl der Vollgeschosse mit Einschränkung der Tiefe der Abstandflächen nach der Bauordnung für Berlin herangebaut werden darf (textliche Festsetzung Nr. 6). Die Kerngebiete MK 5 und MK 6 grenzen an die Flächen für Anlagen der Ver- und Entsorgung - Regenwasserbehandlungsanlage und Abwasserpumpwerk. Diese Festsetzung soll ermöglichen, dass nicht nur entlang der südlichen Baugrenze Gebäuderiegel errichtet werden können, sondern unter Ausnutzung der Grundstückstiefe beispielsweise auch Kopfbauten ausgebildet werden können. Die Ausnutzung der Flächen für Anlagen der Ver- und Entsorgung wird dadurch nicht eingeschränkt, da hier bis auf das Abwasserpumpwerk keine Gebäude auf dem Gelände errichtet werden. Die Belange ausreichender Belichtung und Belüftung sowie des Brandschutzes sind gewahrt.

Unterschreiten die Baukörper aufgrund der planungsrechtlichen Bestimmung die bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Abstandflächen, so hat es dabei sein Bewenden. Es liegt eine ausdrückliche Festsetzung im Sinne des § 6 Abs. 8 BauO Bln vor.

II.2.11 Ausschluss von Nebenanlagen im Vorgarten

Das Ausschließen von Stellplätzen, Garagen, Garagen- und Tiefgaragenrampen, Müllcontainern, technischen Nebenanlagen und Werbeanlagen zwischen Straßenbegrenzungslinien und Bebauung verfolgt das gestalterische Ziel, die Vorgartenbereiche von den oben genannten Bereichen frei zu halten (textliche Festsetzung Nr. 12).

II.2.12 Dachneigung

Im Bebauungsplangebiet sind nur Dachformen bis zu einem Neigungswinkel von 15° zulässig (textliche Festsetzung Nr. 13). Diese Festsetzung soll in fast allen Bebauungsplänen des Entwicklungsbereiches getroffen werden, um eine Homogenisierung des städtebaulichen Erscheinungsbildes zu erreichen und zur Stärkung eines zusammenhängenden Siedlungscharakters beizutragen.

Der Gebäudebestand im Entwicklungsbereich, der zu großen Teilen erhalten bleibt und teilweise unter Denkmalschutz gestellt ist, zeichnet sich überwiegend bereits durch eine einheitliche Dachlandschaft in Form von flachen Dächern aus. Durch die Festsetzung soll im Geltungsbereich des Bebauungsplans dieser Gestaltungsgrundsatz teilträumlich umgesetzt werden. Zudem ist diese Neigungsbegrenzung notwendig, um die textlich festgesetzte extensive Dachbegrünung (textliche Festsetzung Nr. 13) und damit auch die Regenwasserrückhaltung bzw. Verdunstung zu ermöglichen.

II.2.13 Reduzierung von Nebenanlagen und Erschließungsflächen

Die zulässige Überschreitung des festgesetzten Nutzungsmaßes für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung soll in den Baugebieten auf 20 % beschränkt werden. Ziel ist, die bauliche Versiegelung auf ein Maß zu beschränken, das eine Bebauung mit hohem Grün- und Freiflächenanteil und damit eine ausreichende Grundwasserneubildung zulässt (textliche Festsetzung Nr. 7).

II.2.14 Einfriedungen

Werden Einfriedungen errichtet, dann müssen bestimmte gestalterische Vorschriften beachtet werden. Eine zwingende Festsetzung zum Bau von Einfriedungen soll nicht getroffen werden, um in Einzelfällen die Gestaltwirkung von baulichen Anlagen, die eine besondere architektonische Form aufweisen, nicht negativ zu beeinflussen. Auch andere Gründe, wie z.B. die Repräsentativität oder die öffentliche Zugänglichkeit, können gegen die Errichtung von Einfriedungen sprechen.

Einfriedungen, die entlang der Straßen errichtet werden, sind nur als Mauern in einer Höhe von mindestens 0,40 m und höchstens 0,50 m zulässig. Auf den Mauern können auch Pfeiler und dazwischen befestigten Zaunelementen errichtet werden. Sichtdichte Zaunelemente sind nicht zulässig (textliche Festsetzung Nr. 11). Der Bebauungsplan soll damit Vorgaben des Stadtraumkonzeptes umsetzen. Danach können durch die Einfriedungen einerseits deutliche Übergänge von Vorgärten zu den Straßenräumen markiert werden, andererseits aber bleibt die Einsehbarkeit der Vorgärten immer gewährleistet. Für den Transit spezieller Fauna können Mauerfugen oder Rohre in regelmäßigen Abständen in Grasnarbenhöhe angeordnet werden.

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

Die Festsetzung betrifft nur die Gestaltung von Einfriedungen entlang der Straßenverkehrsflächen; Einfriedungen an anderer Stelle fallen nicht unter diese Regelung. Auf die Errichtung von Einfriedungen kann ganz verzichtet werden.

II.2.15 Grünfestsetzungen

Im gesamten Entwicklungsbereich soll ein hoher ökologischer Standard verwirklicht werden. Deshalb sollen im Bebauungsplan XV-58a Festsetzungen zur Versickerung des Regenwassers, zur Begrünung der Dachflächen, zu Baumpflanzungen sowie zur wasser- und luftdurchlässigen Befestigung von Wegen getroffen werden. Die festgesetzten Bepflanzungen wirken kompensierend auf die Auswirkungen der Bebauung, sowohl auf die biotischen Komponenten des Naturhaushaltes als auch auf das Landschaftsbild. Durch Schattenspende und Staubbindung sowie durch Luftabkühlung aus der Verdunstung des in unterirdischen und oberirdischen Organen gespeicherten Wassers werden besonders Eingriffe in den Klima- und Wasserhaushalt ausgeglichen. Die Festsetzungen werden im Rahmen der Neubauvorhaben zu einer nachhaltigen Verbesserung des Naturhaushaltes führen.

Für den öffentlichen Raum werden keine Baumpflanzungen im Bebauungsplan festgesetzt. Die gestalterischen und ökologischen Maßnahmen werden hier außerhalb des Bebauungsplanverfahrens gesichert, um die Gemeinde nicht selbst zu binden.

Bepflanzungen

In den Kerngebieten MK 1, MK 2 und MK 5 ist pro 400 m² Grundstücksfläche und in den Kerngebieten MK 3, MK 4 und MK 6 ist pro 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laub-

baum zu pflanzen. Dabei sind bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume die vorhandenen Bäume sowie die in der Abfolge von vier Stellplätzen zu pflanzenden Laubbäume einzurechnen (textliche Festsetzungen Nr. 16 und 17). Die abweichenden Grundstücksflächenangaben für die einzelnen Baugebiete beruhen auf der unterschiedlich festgesetzten GRZ. Bezogen auf den später nicht überbauten Flächenanteil ist der Anteil der zu pflanzenden Bäume aber in allen Kerngebieten gleich, da ein Baum je 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche zu pflanzen ist. Mit diesen Festsetzungen soll ein bestimmter Vegetationsanteil auf den nicht überbauten Grundstücksflächen gesichert werden. Neben der Bedeutung für die Biotopentwicklung und das Landschaftsbild wirken sich die Baumpflanzungen positiv auf den Wasserhaushalt und das Lokalklima aus. Mit der Maßnahme können Eingriffe in Natur und Landschaft gemindert werden. Die Festsetzung erfolgt insbesondere unter Berücksichtigung notwendiger Ersatzpflanzungen für die Fällung von Bäumen, die nach Baumschutzverordnung geschützt sind.

Dachbegrünung

Die Festsetzung zur Dachbegrünung erfolgt zur Minimierung der durch die bauliche Verdichtung verursachten Eingriffe in vorhandene Vegetationsbestände und in das Rückhaltevermögen von Niederschlägen. Die Wirksamkeit der textlichen Festsetzungen ist an die Festsetzung von Flachdächern gebunden. Die Dächer sind extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen (textliche Festsetzung Nr. 13). Durch textliche Festsetzung soll außerdem bestimmt werden, dass Flächen über unterirdischer baulicher Anlagen in den Kerngebieten zu bepflanzen sind. Die Erdschicht muss über den unterirdischen baulichen Anlagen mindestens 0,60 m betragen. Für Wege, Zufahrten, Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO gilt diese Verpflichtung nicht (textliche Festsetzung Nr. 18).

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

Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Befestigungen

Die Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Befestigungen soll sicherstellen, dass ein möglichst hoher Anteil des Niederschlages vor Ort versickern kann und damit dem Grundwasser zugeführt wird. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig (textliche Festsetzung Nr. 14).

Versickerung von Niederschlägen

Durch die mit diesem Bebauungsplan eröffneten Bebauungsmöglichkeiten werden bislang der Grundwassergewinnung dienende Flächen in erheblichem Maße erstmalig versiegelt. Um dem gewichtigen Belang der Grundwassergewinnung möglichst weitreichend zu entsprechen, setzt der Bebauungsplan neben Vorschriften zur Reduzierung des Versiegelungsgrades (textliche Festsetzung Nr. 7) und der Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen (textliche Festsetzung Nr. 14) insbesondere auch die Anlegung von Versickerungsflächen fest und schreibt deren Benutzung vor (textliche Festsetzung Nr. 15).

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

anlagen ist nicht vorgeschrieben, durch geeignete zusätzliche Einrichtungen (Rigolen) kann die Inanspruchnahme von Grundstücksflächen für Versickerungszwecke erheblich reduziert werden.

Die textliche Festsetzung Nr. 15 wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 36a Abs. 3 Berliner Wassergesetz im Bebauungsplan festgesetzt. Die Festsetzung ist eine Maßnahme der Niederschlagswasserbewirtschaftung, die aber auch dem Naturhaushalt zu Gute kommt. Sie wird aus rechtlichen Gründen nicht als Ausgleich in die Abwägung gemäß § 1 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB eingestellt. Bereits aus § 36a Abs. 1 Berliner Wassergesetz wird ergibt sich, dass, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht versickert werden soll. Diese Voraussetzung wurde in der textlichen Festsetzung Nr. 15 übernommen.

Pflanzliste

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

Die Pflanzliste nennt Gehölze, Gräser und Kräuter, die grundsätzlich für das Plangebiet gut geeignet sind.

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

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

II.2.16 Flächen für Anlagen der Ver- und Entsorgung

Das Klärwerk der Berliner Wasserbetriebe (BWB) wurde im Dezember 1995 außer Betrieb genommen. Aus den umliegenden Gebieten des Entwicklungsbereiches mündeten die Freispiegelleitungen weiterhin in das bestehende Pumpwerk. Dieses wurde durch ein neues Abwasserpumpwerk ersetzt. Darüber hinaus wurde für das behandlungsbedürftige Regenwasser eine Reinigungsanlage errichtet. Insgesamt soll ein 18.000 m² großer Standort als Fläche für Anlagen der Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung Regenwasserbehandlungsanlage bzw. Regenwasserbehandlungsanlage und Abwasserpumpwerk gesichert werden. Mitte 2005 wurden alle Anlagen nach Probeflächen im Betrieb genommen.

Im Februar 1998 wurde ein Architekturbüro mit einer Standortuntersuchung zum Klärwerksgelände Adlershof beauftragt. Städtebauliche, erschließungstechnische und entwässerungstechnische Belange wurden gegeneinander abgewogen und führten zu einer Flächenaufteilung, die die Festsetzungen des Bebauungsplans widerspiegeln. Darüber hinaus wurden in drei Dialogsitzungen in den Jahren 2001 und 2002 die architektonische Gestaltung und die Außenanlagenplanung der Gesamtanlage zwischen den BWB, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und dem Entwicklungsträger abgestimmt.

Um eine intensive wasserwirtschaftliche Nutzung (Abwasserreinigung, Trinkwasserversorgung, Badegewässer) zu ermöglichen bzw. zu erhalten, wurde ein Konzept zur Regenwasserbehandlung erarbeitet. Ziel ist eine hydraulische und damit auch stoffliche Entlastung im Mittel von 80 % des Jahresabflusses. (Ziel ist die Reinigung von 80 % der anfallenden Niederschlagsmengen).

Für die geplante Regenwasserbehandlung wurde ein Standort an der ehemaligen Kläranlage Adlershof vorgegeben. Die Zuleitung des behandlungsbedürftigen Regenwassers erfolgt in zwei Leitungen, deren Höhenlage vorgegeben ist und die in unmittelbarer Nähe der Behandlungsanlagen zusammengefasst werden. Als Vorfluter dient der Teltowkanal, mit einem mittleren Hochwasserstau von 32,40 m über NN.

Bodenfilter sind Anlagen zur weitergehenden Mischwasser- bzw. Regenwasserbehandlung, wenn hohe Anforderungen an die Qualität des in ein Gewässer einzuleitenden Wassers gestellt werden, insbesondere hinsichtlich der Reduzierung der hydraulischen Gewässerbelastung an der Einleitungsstelle, der Entfernung von visuellen Grobstoffen, Schlamm und Trübungen, der Reduzierung von sauerstoffzehrenden Stoffen und von eutrophierenden Nährstoffen sowie der Verringerung der Keimzahl.

Durch Filtration in einem geeigneten Bodensubstrat in Kombination mit einem Rückhalteraum (Retentionsbodenfilter) ist es möglich, den Niederschlagsabfluss so zu behandeln, dass der Abfluss die Qualität von biologisch gut gereinigtem Wasser aufweist. Retentionsbodenfilteranlagen sind grundsätzlich mindestens als zweistufiges System zu erstellen und zu betreiben. Die Filteroberfläche wird mit Schilf bepflanzt.

Zum Schutz gegen unbefugtes Betreten oder Befahren, wodurch der Mehrschichtfilter bis hin zur Undurchlässigkeit verdichtet werden würde, sind Retentionsbodenfilteranlagen grundsätzlich einzuzäunen. Durch ihre ökologische Gestaltung und naturnahe Geländeeinbindung können sie ein wertvoller Baustein innerhalb eines Biotop-Verbund-System sein, da sich innerhalb dieses Areals wegen seiner Bepflanzung von Gras über unterschiedliche Sumpfpflanzen bis hin zu Schilf und wegen des temporären, periodischen Einstaues mit anschließendem Trockenfallen des Bodenfilters ein natürlicher, weitgehend ungestörter Lebensraum auch für bedrohte Tier- und Pflanzenarten einstellen wird.

Auf der Flächen für Anlagen der Ver- und Entsorgung sollen zwei Retentionsbodenfilter, zwei Sedimentationsbecken und Überlaufgräben entstehen. Die gesamte Anlage befindet sich im Bau. Das Abwasserpumpwerk ist bereits in Betrieb.

II.2.17 Straßenverkehrsflächen

Für die Verbreiterung der Wedegornstraße, den Neubau eines Abschnittes des künftigen Ernst-Ruska-Ufers als Verbindung zwischen BAB A 113 (neu) und der tangentialen Verbindung Ost (TVO) und der Planstraßen Süd 2, Süd 3, Süd 7 und der Hermann-Dorner-Allee sollen im Bebauungsplan XV-58a öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt werden.

Die durch ihre Funktion bedingte Bedeutung der Straßen findet ihren Ausdruck in der Festsetzung unterschiedlich breiter Straßenräume. Für diese unterschiedlich breiten Straßenverkehrsflächen wurden Regelprofile entwickelt, die den Straßenraum gliedern.

Die Anzahl der bisher bestehenden öffentlichen Straßen reichen nicht aus, um die Erschließung der geplanten Baugebiete und deren Vermarktung sicherzustellen. Deshalb ist eine Reorganisation und Neuanlage des öffentlichen Straßennetzes erforderlich.

Die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen muss im Zusammenhang mit der übergeordneten Verkehrsplanung gesehen werden:

Für den Entwicklungsbereich ist eine überörtliche Verkehrsanbindung notwendig. Das gewachsene Straßensystem reicht nicht aus, um für die im Entwicklungsgebiet geplanten Gebiete eine angemessene Infrastrukturanbindung sicherzustellen.

Die äußere Straßenerschließung der Entwicklungsmaßnahme lehnt sich an das vorhandene Straßennetz an. Der radial zur Innenstadt gerichtete Verkehr wird z. Zt. im wesentlichen über das Adlergestell geführt. Zukünftig soll der Verkehr jedoch über die beiden neuen Autobahnanschlussstellen Adlershof und Stubenrauchstraße innerhalb des Entwicklungsbereiches zur Innenstadt bzw. zum Flughafen Schönefeld und ins weitere Umland geführt werden, um das Adlergestell zu entlasten.

Für die Hauptnetzstraßen Ernst-Ruska-Ufer, Wedegornstraße und Hermann-Dorner-Allee ist die Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer unzulässig, während die anderen geplanten Straßen mit einem versickerungsfähigem Profil geplant sind.

Ernst-Ruska-Ufer

Das Ernst-Ruska-Ufer soll die Verbindungsfunktion zwischen BAB A 113 (neu) und der tangentialen Verbindung Ost (TVO) übernehmen. Die TVO ist zwischen den Bezirken Marzahn und Treptow-Köpenick geplant. Sie soll eine neue Verbindung zur Bündelung von Verkehrsströmen, die ansonsten Wohn- und Siedlungsgebiete großflächig belasten, darstellen und zur Entlastung der Altstadt Köpenick führen.

In "Verkehrsplanung für Berlin - Materialien zum Stadtentwicklungsplan Verkehr" ist das Ernst-Ruska-Ufer als geplante übergeordnete Straßenverbindung dargestellt (Verbindungsstufe II).

Als Verbindung von der Wedegornstraße zur BAB-Anschlussstelle Adlershof soll gemäß dem Planfeststellungsverfahren zur BAB eine Stadtstraße "Teltowkanalbegleitstraße" einschließlich der Entwässerungsanlagen neu gebaut werden. Gemäß den Planfeststellungsunterlagen soll diese Straße eine Breite von 21,50 m zuzüglich ca. 3 m Böschung erhalten. Auf der südlichen Straßenseite ist ein Fuß- und ein Radweg vorgesehen. Zwischen der Fahrbahn und dem Radweg soll eine Lärmschutzwand (vergl. dazu 3.5 Immissionen) errichtet werden. Auf der Nordseite sind weder Geh- und Radwege noch Park- und Grünstreifen vorgesehen. Diese sollen entsprechend dem Profil des östlichen Abschnittes des Ernst-Ruska-Ufers zwischen Köpenicker Straße und Wedegornstraße "angehängt" werden, so dass sich insgesamt folgendes Regelprofil (von Süden nach Norden) in einer Breite von 25,35 m ergibt:

2,00 m Gehweg
2,50 m Radweg
1,50 m Trennstreifen (mit Lärmschutzwand)
12,50 m Fahrbahn
2,00 m Parkstreifen
0,75 m Sicherheitsstreifen
1,60 m Radweg
2,50 m Gehweg

Hinzu kommen noch die notwendigen Böschungen auf der Südseite der Straße, die je nach Höhenlage der Straße variieren. Daraus resultiert die unterschiedliche Breite der Straßenverkehrsfläche des Ernst-Ruska-Ufers im Bebauungsplan mit teilweise mehr als 29 m. Die planfestgestellten Straßenbegrenzungslinien der im Planfeststellungsverfahren als Teltowkanalbegleitstraße bezeichneten Anbindung an die Wedegornstraße werden im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Die südliche Straßenbegrenzungslinie ist größtenteils identisch mit der planfestgestellten Böschungsunterkante. Im Bereich der Anbindung Wedegornstraße gehen sie über die zukünftigen Straßenverkehrsflächen hinaus, da hier jetzt eine Spundwand geplant ist und dementsprechend weniger Straßenfläche benötigt wird.

Die Prognosebelegung für das Ernst-Ruska-Ufer zwischen der Wedegornstraße und der Hermann-Dorner-Allee liegt, unter der Voraussetzung der Herstellung der Anschlussstelle und Fertigstellung der BAB A113 (neu) bis zum Berliner Ring, bei insgesamt 23.700 Kfz/Tag.

Wedegornstraße

Über die Wedegornstraße und die Teltowkanalbrücke werden die Ortsteile Johannisthal und Adlershof mit Altglienicke verbunden. Bei der Wedegornstraße handelt es sich wie bei der Rudower Chaussee und der Hermann-Dorner-Allee um eine örtliche Straße mit der Verbindungsfunktionsstufe III. Es existieren derzeit keine begleitenden Baumreihen und keine Parkmöglichkeiten. Die Wedegornstraße soll ausgebaut werden.

Der Regelquerschnitt von 26,20 m sieht beidseitig 2,50 m Geh- und 1,60 m Radweg, einen Pflanzstreifen von 2,75 m sowie einen Parkstreifen von 2,00 m vor. Es sind jeweils ein Fahrstreifen mit 4,25 m vorgesehen. Die vorhandene Trasse der Wedegornstraße liegt mitten in der Trasse der künftig verbreiterten Wedegornstraße. Die vom Regelquerschnitt abweichenden Breiten resultieren aus notwendigen Abbiegespuren im Bereich der Rudower Chaussee und des künftigen Ernst-Ruska-Ufers.

Hermann-Dorner-Allee

Die Hermann-Dorner-Allee soll in einer Breite von 22,70 m festgesetzt werden. Der Hermann-Dorner-Allee kommt die Funktion einer örtlichen Straßenverbindung (Verbindungsfunktionsstufe III) zu. Nördlich der Rudower Chaussee wird die Straße in einer Breite von 24 m weitergeführt (Bebauungsplanentwurf XV-52). Die Hermann-Dorner-Allee soll den geplanten Freizeit- und Erholungspark auf dem ehemaligen Flugplatz erschließen und als Durchgangsstraße zwischen den südlichen Gebieten des Entwicklungsbereiches und dem Groß-Berliner-Damm dienen.

Entsprechend ihrer geplanten Bedeutung und Funktion soll die Breite der Straßenverkehrsfläche mit 22,70 m festgesetzt werden. Für diese Straße sieht die Vorplanung ein symmetrisches Profil vor: beidseitig jeweils ein Sicherheitsstreifen von 0,50 m, 2,50 m Gehweg, 1,60 m Radweg und 2,00 m Grünstreifen und eine Fahrbahnbreite von insgesamt 9,50 m.

Die Fahrbahnbreite ist notwendig, um Abbiegespuren an der Rudower Chaussee und zur Anschlussstelle berücksichtigen zu können.

SenStadtUm

Künftige North-Willys-Straße und Planstraße Süd 3

Die innere Erschließung der Baugebiete sowie der Regenwasserbehandlungsanlage und Abwasserpumpwerk soll durch die künftige North-Willys-Straße, die Planstraße Süd 3 und die Planstraße Süd 7 erfolgen.

Die beiden in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Straßen künftige North-Willys-Straße und die Planstraße Süd 3 sollen in einer Breite von 20 m festgesetzt werden. Zur Gestaltung der Straßen im Zusammenhang mit der Oberflächenwasserversickerung wurden für den Entwicklungsbereich Regelprofile entwickelt. Das 20 m Profil sieht eine symmetrische Aufteilung mit 2 m Parkstreifen, 2,25 m Versickerungsstreifen, 2,50 m Gehweg und insgesamt 6,50 m Fahrbahn vor.

Beide Straßen werden nördlich der Rudower Chaussee weitergeführt (Bebauungsplan XV-52), allerdings mit unterschiedlicher Breite. Aufgrund der Pappelreihe auf der westlichen Straßenseite hat die Planstraße Süd 2 im nördlichen Abschnitt nur eine Breite von 18 m. Der Profiltyp ist jedoch identisch, die einzelnen Elemente werden durchgeführt. Die Planstraße Süd 3 ist im nördlichen Abschnitt (dort künftige Schwarzschildstraße) im 16 m-Profil in symmetrischer Form mit einer herkömmlichen Entwässerung gebaut. Dieses Profil benötigt mit Versickerungsstreifen eine Breite von 20 m. Die Planstraße Süd 3 wird nicht zum künftigen Ernst-Ruska-Ufer durchgeführt, da die Flächen für Anlagen der Ver- und Entsorgung aus organisatorischen Gründen nicht zweigeteilt werden können.

Planstraße Süd 7

Die Planstraße Süd 7 soll in einer Breite von 10,50 m festgesetzt werden. Die Planstraße Süd 7 verläuft parallel zur Rudower Chaussee zwischen der Planstraße Süd 2 und der Wededornstraße. Sie soll der rückwärtigen Erschließung der Kerngebiete MK 3 und MK 4 und der Flächen für Anlagen der Ver- und Entsorgung dienen. Das 10,50 m-Profil ist das schmalste versickerungsfähige Profil mit 2 m Gehweg, 2,25 m Versickerungsstreifen, 5,50 m Fahrbahn und 0,75 m Sicherheitsstreifen. Es existieren keine Parkmöglichkeiten innerhalb des Straßenraumes.

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung, um die Gemeinde nicht zu binden (textliche Festsetzung Nr. 19).

II.2.18 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich -

In Verlängerung der Planstraße Süd 3 soll mit einer Breite von 20 m eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich - festgesetzt werden. Über diese Verkehrsfläche soll zum einen die Erschließung der Flächen für Anlagen der Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung Regenwasserbehandlungsanlage bzw. Regenwasserbehandlungsanlage und Abwasserpumpwerk gesichert und eine rückwärtige Erschließung der Kerngebiete ermöglicht werden. Zum anderen soll über sie die fußläufige Verbindung zum künftigen Ernst-Ruska-Ufer gewährleistet werden. Eine Wegeverbindung von der Rudower Chaussee zum Teltowkanal optimiert die Wohnqualität dort. Die Gestaltung des verkehrsberuhigten Bereichs ist im Rahmen der Dialogsitzungen zur Gestaltung der Anlage der BWB bereits vorabgestimmt worden.

II.2.19 Immissionsschutz

Zwischen der Fahrbahn und dem südlichen Radweg des künftigen Ernst-Ruska-Ufers soll eine 2,50 m hohe Lärmschutzwand errichtet werden. Das Erfordernis der Lärmschutzwand wurde in einem schalltechnischen Gutachten nachgewiesen. In der schalltechnischen Untersuchung zum Neubau der BAB A 113 (neu) wurden als Emittenten die Autobahn selbst sowie alle Verbindungsstraßen zum untergeordneten Straßennetz berücksichtigt, die im Zuge der Baumaßnahme neu gebaut werden. Bei der Ermittlung von Beurteilungspegeln für die südlich des Teltowkanals zwischen der BAB A 113 (neu) und der Wegedornstraße gelegene Wohngebiete wurden dementsprechend Schallemissionen der geplanten Autobahn und des künftigen Ernst-Ruska-Ufers berücksichtigt. Durch Dimensionierung aktiver Schallschutzmaßnahmen an beiden Verkehrswegen ist es möglich für die Außenwohnbereiche die Einhaltung des für Wohngebiete zulässigen Grenzwertes zu gewährleisten. Die Notwendigkeit der Schallschutzwand am künftigen Ernst-Ruska-Ufer resultiert also nicht alleine auf den prognostizierten Verkehrsbelastungen auf dieser Straße, sondern aus der Überlagerung der beiden Emissionsquellen.

II.2.20 Öffentliche Grünfläche – Straßenbegleitgrün -

Die Festsetzung von Grünflächen leitet sich aus den übergeordneten Zielsetzungen des Flächennutzungsplans 94, des Landschaftsprogramms einschließlich Artenschutzprogramm 1994 sowie der Rahmenplanung für die Entwicklungsmaßnahme ab. Danach soll entlang des Teltowkanals eine übergeordnete Grünverbindung entwickelt werden. Die öffentlichen Grünflächen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-58a mit einer Gesamtgröße von ca. 0,7 ha festgesetzt werden sollen, sind Bestandteil dieser übergeordneten Grünverbindungen. Die öffentlichen Grünflächen, die nördlich des künftigen Ernst-Ruska-Ufers festgesetzt werden sollen, werden durch Straßen unterbrochen.

In Abweichung zur Darstellung des Flächennutzungsplans liegt der Hauptgrünzug nicht unmittelbar am Wasser, sondern wird durch das künftige Ernst-Ruska-Ufer vom Ufer des Teltowkanals getrennt. Da die südliche Straßenbegrenzungslinie durch das Planfeststellungsverfahren zur BAB A 113 (neu) festgelegt wurde, ist hier keine Verschiebung mehr möglich. Entlang des Kanalufers verbleibt nur ein relativ schmaler Ufergrünzug.

Das im Flächennutzungsplan beabsichtigte Ziel, eine wasserbezogene Parkanlage mit hoher Qualität für die freiraumbezogene Erholung und das Landschaftsbild zu entwickeln, musste in diesem Abwägungsprozess teilweise zurücktreten, da durch den Knotenpunkt Wegedornstraße/ Ernst-Ruska-Ufer und die Lage der Anschlussstelle der Autobahn Rahmenbedingungen geschaffen wurden, die eine Verschiebung der Straße nach Norden nur sehr eingeschränkt ermöglicht hätten. Die Lage des Grünzuges nördlich des künftigen Ernst-Ruska-Ufers entspricht auch dem bereits hergestellten Grünzug östlich der Wegedornstraße.

Trotz der Verlagerung hat die öffentliche Grünanlage eine hohe Bedeutung als Grün- und Wegeverbindung, da eine solche auf der Südseite in Altglienicke aufgrund der geplanten Kanalerweiterung nicht entwickelbar ist. Die besondere Bedeutung für das Landschaftsbild liegt darin, dass ein Zurücktreten der Bebauung von mindestens 4 m und damit das Offenhalten des Begleitraumes am Teltowkanal gewährleistet wird.

Neben der Bedeutung für das Landschaftsbild übernehmen die Grünflächen wichtige Funktionen für die nachhaltige Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Zur Umsetzung der o.g. Zielsetzung sollen im Bebauungsplan öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Straßenbegleitgrün" festgesetzt werden.

Leitungsrechte

Am Teltowkanal wird seitens der BWB ein Auslaufbauwerk benötigt. Um die Zuführung zu sichern, soll die Fläche E mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger belastet werden (textliche Festsetzung Nr. 8). Zudem wird durch textliche Festsetzung die Errichtung eines Auslaufbauwerkes innerhalb der öffentlichen Grünfläche zwischen den Punkten JKLMJ gesichert (textliche Festsetzung Nr. 10). Da dieses Auslaufbecken innerhalb der künftigen Erweiterungsfläche für den Teltowkanal liegt, muss das Auslaufbauwerk in der künftigen Kanalerweiterung integriert werden.

In der öffentlichen Grünfläche nördlich des Ernst-Ruska-Ufers sollen drei Flächen festgesetzt werden, die mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Leitungsträger belastet sind (textliche Festsetzung Nr. 9). Unter der Fläche F ist der Bau eines Vortriebsschacht für die BWB notwendig.

Unter Berücksichtigung der geplanten Spundwände (Vertiefung des Teltowkanals), die beim Ausbau des Teltowkanals gebaut werden, muss die Gasleitung, die die Verbindung zwischen dem Heizkraftwerk der BTB an der Wedegornstraße und dem neu errichteten Heizkraftwerk Neukölln schaffen soll, so tief verlegt werden, dass die Zielgrube in der geplanten öffentlichen Grünfläche liegt (Fläche G). Die Gasleitung verläuft dann innerhalb des öffentlichen Straßenraumes. Im Kreuzungsbereich mit der Wedegornstraße sind bereits so viele Leitungen im öffentlichen Straßenraum vorgesehen, dass die Gasleitung dort nicht mehr eingeordnet werden kann. Aus diesem Grund ist die Sicherung eines weiteren Leitungsrechtes erforderlich (Fläche H).

Die z.Zt. im Südwesten über das Plangebiet verlaufende 220 kV-Hochspannungsfreileitung soll zur Sicherstellung der Planungsziele des Entwicklungsgebietes für die Bebauungspläne XV-58bb und XV-58a unterirdisch verlegt werden. Derzeit befinden sich zwei Masten der Hochspannungsleitung im Geltungsbereich des Bebauungsplans: einer steht im Bereich der Hermann-Dorner-Allee und einer im Bereich der künftigen North-Willys-Straße. Die geplante Trasse der erdverlegten Kabel soll südlich der Baugrenzen der Baufelder MK1 und MK2 und westliche der Baugrenzen des Baufeldes MK5 innerhalb der Vorgartenzonen bis zur öffentlichen Grünfläche, den Teltowkanal unterquerend liegen. Zur Sicherstellung der Planung sollen in diesem Bereich die Flächen T und U mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger belastet werden (textliche Festsetzung Nr. 9).

III. Auswirkungen des Bebauungsplanes

III.1 Allgemeines

Der gesamte Bereich des Bebauungsplans XV-58a ist Teil des Geltungsbereichs der Entwicklungsmaßnahme Berlin-Johannisthal/Adlershof, die einem Entwicklungsträger nach § 167 BauGB übertragen worden ist. Der Träger hat die Maßnahme vorzubereiten und durchzuführen. Das betrifft unter anderem Grunderwerb, Freimachung, Ordnungsmaßnahmen, Herstellung der Baureife, Anlagen der technischen Infrastruktur usw. Dies geschieht in Zusammenarbeit mit den zuständigen Abteilungen der Verwaltungen.

III.2 Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans müssen die Grundstücksflächen, die als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung - öffentliches Straßenbegleitgrün -, als

Straßenverkehrsflächen bzw. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich - vorgesehen sind, vom Entwicklungsträger erworben werden, sofern sie nicht schon Eigentum des Landes Berlin sind.

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Erschließungsanlagen gem. § 127 BauGB (wie Straßen, einschließlich Regenentwässerung, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Beleuchtung und sonstige Anlagen) erfolgt die Finanzierung über die Wertschöpfung der Entwicklungsmaßnahme Berlin-Johannisthal/Adlershof. Diese werden über das Treuhandvermögen finanziert. Anstelle einer Erhebung von Erschließungsbeiträgen tritt im Entwicklungsbereich die Erfassung der Kosten durch die Wiederveräußerung der Grundstücke oder die Erhebung von Ausgleichsbeträgen in den Fällen, wo Berlin von der Ausübung des Grunderwerbsrechtes abgesehen hat. Diese Kosten sind in der vom Entwicklungsträger aufgestellten Kosten- und Finanzierungsübersicht enthalten.

Die Adlershof Projekt GmbH führt folgende Erschließungsmaßnahmen auf der Grundlage des Rahmenvertrages „Erschließung“ im Entwicklungsbereich durch:

Nr.	Maßnahme	Kosten	finanziert aus				Anmerkung
			GA-Mittel	Kap. 1240/ Tit. 89472	Treuhand- vermögen	Ausgleichs u. Ersatz- Mittel	
1	Hermann-Dorner-Allee	4.584 T€	4.126 T€		458 T€		a
2	Planstraße Süd 3	140 T€	126 T€		14 T€		a
3	Ernst-Ruska-Ufer	3.300 T€	2.970 T€	330 T€			a
4	Wegedornstraße	3.250 T€	2.560 T€	690 T€			a
5	Uferanlage, Straßenbegleitgrün	330 T€		180 T€		150 T€	a
6	Retentionsbodenfilteranlage	7.000 T€			7.000 T€		b
7	Künftige North-Willys-Straße und Planstraßen Süd 7	950 T€			950 T€		c
			19.504 T€	9.782 T€	1.200 T€	8.422 T€	150 T€

Anmerkungen

a: Nach Fertigstellung der Maßnahme Übergabe an das Bezirksamt

b: Mechanische und teilweise biologische Filterung von Regenwasser

c: Die Maßnahmen sind bis zur Leistungsphase 4 geplant und für eine Realisierung nach 2007 aus Erlösen von Grundstücksveräußerungen aus dem Baufeld vorgesehen.

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

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Keine

III.2.1 Finanzierung für die Erdverkabelung der 220 kV-Freileitung

Zur Verwirklichung der Planung ist es erforderlich, die das Baufeld querende 220 kV-Hochspannungsfreileitung als Erdkabel zu verlegen. Die Hochspannungsfreileitung befindet sich im Eigentum von Vattenfall Europe Transmission GmbH. Die geplante Trasse der erdverlegten Kabel soll südlich der Baugrenzen der Baufelder MK1 und MK 2 innerhalb der Vorgartenzonen liegen, verschwenkt dann in die künftige North-Willys-Straße und verläuft dann parallel zur westlichen Baugrenze des Baufeldes MK 5 in südliche Richtung unter der öffentlichen Grünfläche und dem Teltowkanal bis zum Freileitungsmast 87 A und von dort als Freileitung weiter nach Altglienicke. Die Durchführung dieser Maßnahme wird zurzeit zwischen dem Entwicklungsträger und dem Eigentümer Vattenfall Europe abgestimmt. Die Finanzierung der Erdverlegung soll aus dem Erlös des Baufeldes 660 (im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-58bb) getragen werden.

III.3 Eingriffe in Natur und Landschaft

Sind auf Grund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden.

Für Bebauungspläne, die vor dem 1. Januar 1998 förmlich eingeleitet wurden, kann gemäß § 243 Baugesetzbuch die Eingriffsregelung nach altem Recht weiter angewandt werden. Für die Bebauungspläne des Entwicklungsbereichs Berlin- Johannisthal/Adlershof wird von dieser Möglichkeit kein Gebrauch gemacht. Deshalb erfolgte im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens XV – 58a eine ökologische Eingriffs- und Ausgleichsbewertung nach § 1a Baugesetzbuch.

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

Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind die Eingriffe maßgeblich, die erstmalig auf Grund des Bebauungsplanes ermöglicht werden. Die Eingriffsbewertung orientiert sich somit im Vergleich zur zulässigen Nutzung nach bestehendem Baurecht. Die abschließende Bewältigung des Eingriffstatbestandes erfolgt im Rahmen der Abwägung nach § 1a BauGB.

Gesondert zu behandeln sind Biotope, die unter den besonderen Schutzstatus nach § 26a des Berliner Naturschutzgesetzes (NatSchG Bln) fallen. Diese Biotope sind eigenständig und unabhängig von der Zulässigkeit eines Vorhabens nach geltendem Baurecht geschützt. Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der geschützten Biotope führen, sind in jedem Fall durch die zuständige Naturschutzbehörde zu genehmigen. Die Ermittlung der Eingriffe gemäß § 26a NatSchG Bln und der Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 1a BauGB) sowie die jeweilige Benennung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt daher getrennt. Dies ist sachlich geboten, weil die Ausnahmegenehmigung und der Ausgleich der Eingriffe für die Zerstörung nach § 26a NatSchG Bln geschützten Biotopen förmlich als eigenständiges Verfahren durchgeführt wird.

Der in Bebauungsplan nachrichtlich dargestellte planfestgestellte Bereich der BAB A 113 (neu) (künftige Ernst-Ruska-Ufer) ist nicht Gegenstand der Eingriffs- /Ausgleichsbewertung. Hier erfolgte die Regelung des Eingriffstatbestandes im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens.

III.3.1 Eingriffe nach § 1a BauGB

Mit Ausnahme der Flächen die unter den besonderen Schutzstatus nach § 26a NatSchG Bln fallen orientiert sich die Eingriffsbewertung im Vergleich zum bestehenden Baurecht (vergl. I.3.). Maßgeblich für die Eingriffsbewertung nach § 1a Abs. 3 BauGB sind die Eingriffe, die erstmalig auf Grund des Bebauungsplanes ermöglicht werden. Im Außenbereich ist die Bilanzierung somit auf der Basis des tatsächlichen Bestandwertes vorzunehmen, während im Innenbereich die Gebietsqualität gemäß § 34 BauGB die Grundlage bildet. Der Versiegelungsgrad im Außenbereich (ehemalige Schäferwiesen) beträgt 3,5 %. Der Orientierungswert zum Bebauungs- und Versiegelungsgrad liegt für den Innenbereich einheitlich bei 40%.

Darüber hinaus werden die Eingriffe in den Gehölzbestand differenziert Berlin nach Baugebieten und Straßenverkehrsflächen gemäß der Baumschutzverordnung bilanziert.

Eingriffe in den Naturhaushalt

Das zulässige Maß der überbaubaren Grundstücksfläche wird in den Kerngebieten MK 1, 2 und 5 mit einer GRZ von 0,5, in den Kerngebieten MK 3, 4 und 6 mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt. Die Fläche für Anlagen der Ver- und Entsorgung (Regenwasserbehandlungsanlage, Abwasserpumpwerk) weist nutzungsbedingt einen nur geringen Versiegelungsgrad auf. Im Vergleich zur zulässigen Nutzung findet hier eine Reduzierung der Versiegelung statt.

Insgesamt beträgt die Versiegelungszunahme im Bereich der Kerngebiete und der Fläche für Anlagen der Ver- und Entsorgung ohne besondere Kompensationsmaßnahmen 26 %. Zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe werden im Bebauungsplan folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Berücksichtigung von ökologischen Standards zur Begrünung der Dachflächen, zu Baumpflanzungen, zur Befestigung von Wegen- und Aufenthaltsflächen mit wasser- und luftdurchlässigen Befestigungen und zur Reduzierung von Stellplatz-, Erschließungs- und sonstigen Nebenanlagen.
- Ausgleichsfunktion haben die im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen.
- Darüber hinaus können, obwohl im Bebauungsplan nicht festgesetzt, aufgrund des fortgeschrittenen und abgestimmten Planungsstandes Maßnahmen zur Gestaltung der Funktions- und Freiflächen der Regenwasserbehandlungsanlage als Kompensationsmaßnahmen Anrechnung finden. Zur ökologischen Aufwertung des Standortes tragen vor allem die großen Schilfflächen im Bereich der beiden Retentionsbodenfilter bei. Darüber hinaus erhöhen Baumpflanzungen mit heimischen Arten (Kiefer) auf Inseln in den Retentionsbodenfilterflächen, auf deren seitlichen Böschungen und im Bereich eines Kiefernhaies den ökologischen Wert.

Mit den genannten Maßnahmen können die Eingriffe in den Naturhaushalt nach §1a BauGB innerhalb der Baugebiete und der Fläche für Anlagen der Ver- und Entsorgung vollständig kompensiert werden. Es ergibt sich sogar eine Wertverbesserung von 7 %.

Weitere Versiegelungsmaßnahmen sind mit dem Ausbau des Straßennetzes zu erwarten. Auch ohne den Bereich des Ernst-Ruska-Ufers (Bestandteil des Planfeststellungsverfahrens zur BAB A 113 neu) verursachen insbesondere der Ausbau der Wedegornstraße und der Neubau der Planstraßen Süd 2,3, und 7 einen hohen ökologischen Eingriff. Der in der Gesamtbilanz verbleibende Eingriff in Natur und Landschaft von 11 % im Vergleich zur zulässigen Nutzung nach § 34 und 35 BauGB wird ausschließlich durch die Straßenverkehrsflächen verursacht.

Geregelt wird der durch den Aus- und Neubau von Straßen im Entwicklungsgebiet Berlin-Johannisthal/Adlershof verursachte Eingriff außerhalb des Bebauungsplans. Die kleinen Parks,

Promenaden und Plätze im Entwicklungsgebiet stellen hierfür die zentralen Sammel- ausgleichsmaßnahmen dar (siehe "Ausgleichskonzeption für das Entwicklungsgebiet Jo- hannisthal/Adlershof – Kostenverteilung der Ausgleichsmaßnahmen" 1999/2001).

Eingriffe in den Gehölzbestand

Der Bebauungsplan-Geltungsbereich weist einen eher geringen Gehölzbestand auf. Es dominieren nicht autochtone Arten, im Wesentlichen Hybrid-Pappeln. Autochtone Arten sind nur vereinzelt vorhanden. Es handelt sich hierbei um Stieleichen, Spitz- und Berg-Ahorn, Birken sowie um Obstgehölze und einige Walnussbäume. Als markante und somit erhaltenswerte Gehölzgruppen sind Pappelbestände entlang der Wededornstraße, die inmitten des Gebietes vorhandenen Baumgruppen (Obstbäume und zwei Birken, Eichen, Robinien-Gruppe, Ahorn- Bestand im Bereich des neuen Abwasserpumpwerkes), sowie eine Lindenreihe (Anpflanzung entlang des alten Verlaufes des Eisenhutweges) einzustufen. Gegenüber der Biotopkartierung aus dem Jahr 1995 ist eine Zunahme der Pioniergehölze Pappel, Robinie und Birke festzustellen. Von diesem Bestand fällt bereits der überwiegende Teil unter den Schutz der Baumschutzverordnung Berlin. Anzumerken ist, dass die markanteste Baumreihe im Gebiet, die alte Pappelreihe am Teltowkanal, im planfestgestellten Bereich der BAB 113 (neu) liegt und somit nicht Gegenstand der Eingriffsbeurteilung des Bebauungsplans XV-58a ist.

Die Eingriffe in den Gehölzbestand werden im Wesentlichen durch die Entwicklung der Bau- gebiete und der Fläche für Anlagen der Ver- und Entsorgung verursacht. Entsprechend der flächenmäßigen Ausweisung im Bebauungsplan könnten sämtliche Bäume im Bereich der Kerngebiete und des Ver- und Entsorgungsgebietes gerodet werden. Von den insgesamt zu fällenden 120 Bäumen, sind 79 Exemplare nach der Baumschutzverordnung Berlin (BaumSch- VO Bln) geschützt. Für deren Rodung sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Ausgehend von den ermittelten Stammumfängen, die überwiegend zwischen 100 - 150 cm liegen, sind gemäß BaumSchVO Bln insgesamt 653 Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Zum Ausgleich von nicht vermeidbaren Eingriffen in den Baumbestand werden neue Baum- pflanzungen auf der nicht überbauten Grundstücksfläche der Kerngebiete im Bebauungsplan festgesetzt. Insgesamt können 113 Neupflanzungen vorgenommen werden. Somit stehen den notwendigen Ersatzpflanzungen von 653 Bäumen nur 113 durch Festsetzungen des Bebauungsplans gesicherte Neupflanzungen gegenüber. Es verbleibt ein Defizit von 540 Bäumen.

Da die Bilanz der Naturhaushaltswertigkeiten jedoch eine deutliche Wertverbesserung im Bereich der Baugebiete und der Fläche für Anlagen der Ver- und Entsorgung ergab und es sich beim Plangebiet nicht um einen gehölzgeprägten Standort handelt, ist eine artgleiche Kompensation der Gehölzverluste nicht als vorrangig zu betrachten. So wird für den verbleibenden Eingriff in den Gehölzbestand eine wertgleiche Kompensation als Ausgleich angerechnet. Diese lässt sich erreichen, in dem der Kompensationsgewinn, der im Bereich der Baugebiete v.a. durch Dachflächenbegrünung und im Bereich der Regenwasserbehandlungsanlage durch ökologisch wirksame Gestaltungsmaßnahmen erzielt wird, auf den verbleibenden Eingriff in den Gehölzbestand angerechnet wird.

Im Bereich der zukünftigen Straßenverkehrsflächen sind nur wenige Bäume vorhanden, so dass der durch die Ausweisungen des Bebauungsplans verursachte Eingriff insgesamt als gering zu bezeichnen ist. Baumfällungen werden v.a. durch die Verbreiterung der Wededornstraße und den Bau der künftigen North-Willys-Straße und der Planstraßen Süd 7 erfolgen. Erhalt und Integration einzelner Bäume in die Straßenraumgestaltung ist nicht möglich und aufgrund von Art (überwiegend Pionier- oder Obstgehölze) und Vitalität der Bäume auch nicht zwingend notwendig. Da die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen nicht Gegen- stand des Bebauungsplans ist und auf eine Selbstbindung der öffentlichen Hand weitgehend verzichtet werden soll, werden ökologische Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum und in Straßenverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung nicht über den Bebauungsplan

geregelt. Die Kosten für die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden in die Bauplanungsunterlagen der Straßen eingestellt.

Eingriffe in Landschaftsbild / -struktur

Mit der durch den Bebauungsplan vorbereiteten städtebaulichen Neuordnung definiert sich der Bereich grundsätzlich neu. Er ist nicht mehr Bestandteil des durch landschaftliche Weite und Offenheit geprägten Teilraumes des Teltowkanals sondern Teil eines neuen Stadtraumes. Es entstehen Kerngebiete mit vergleichsweise hohen baulichen Dichten. Darüber hinaus befindet sich der Standort der Regenwasserbehandlungsanlage im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-58a.

Durch Einbinden der Baugebiete in das städtebauliche Grundgerüst des Entwicklungsgebietes und die gestalterische Integration der Regenwasserbehandlungsanlage in diese städtebauliche Struktur wird eine klare Gebietsgliederung erreicht. Freiraumqualitäten werden durch das Offenhalten des Begleitraumes am Teltowkanal, Gestaltungsvorgaben für den öffentlichen Raum und besondere Gestaltungsanforderungen für die Funktions- und Freiflächen der Regenwasserbehandlungsanlage gesichert (Abstimmungen im Rahmen der Dialogsitzungen - vgl. II.2.16).

Bedingt durch die Vorgaben aus dem Planfeststellungsverfahren zur BAB A 113 (neu) sind bezüglich der Erholungseignung des Begleitraumes am Teltowkanal jedoch Einschränkungen zu verzeichnen. So verläuft der Hauptgrünzug nicht unmittelbar am Wasser, sondern wird durch das künftige Ernst-Ruska-Ufer vom Kanal getrennt. Zudem sind Sichtbeziehungen durch eine aus Immissionsschutzgründen notwendige Lärmschutzwand eingeschränkt. Dennoch verbleibt durch die Entwicklung der Grünfläche und die bauliche Fassung eine gestalterische Aufwertung des Begleitraumes.

Im Einzelnen werden im Bebauungsplan XV-58a folgende Maßnahmen mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild festgesetzt:

- Gliederung der Blockstruktur durch Ausweisung verkehrsberuhigter bzw. öffentlicher Geh- und Radfahrbereiche in Verlängerung der Planstraße Süd 3
- Festsetzung der öffentlichen Grünflächen als Bestandteil einer übergeordneten Grünverbindung
- Sicherung von Vegetationsanteilen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen durch Festsetzung von Baumpflanzungen
- Sicherung von 4-6 m breiten Vorgartenzonen entlang der gebietsinternen Erschließungsstraßen sowie Freihaltung der Vorgartenzonen von baulichen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO
- Gestaltungsvorgaben zur Einfriedung

Weiterhin tragen die bei der Planung der Regenwasserbehandlungsanlage berücksichtigen Gestaltungsanforderungen wie Integration in die städtebauliche Struktur (Aufnahme von Baufluchten, Herausbildung von Kanten, Einfügen von Technologie in ein Freiraumkonzept und die charakterprägende Gestaltung der Funktions- und Freiflächen (Schilfflächen, Baumkonzept) zur Kompensation der Eingriffsfolgen bei.

Im Innenbereich bildet die nach Planungsrecht mögliche Bebauung die Grundlage für die Eingriffsbewertung. Ausgehend von einem wenig qualitätvollen baulichen Bestand im Entwicklungsgebiet, können die Auswirkungen von höheren baulichen Dichten, wie sie der Bebauungsplan ermöglicht, durch die o. g. Maßnahmen zur Stadtraum- und Freiflächengestaltung innerhalb des Geltungsbereiches vollständig ausgeglichen werden.

Schwerwiegender ist der Eingriff im planungsrechtlichen Außenbereich. Hier wird ein im Bestand landschaftlich geprägter Bereich zu einem städtischen Verdichtungsraum entwickelt. Die Offenheit des Gesamtraumes geht dauerhaft verloren, es verbleibt der kanaluferbegleitende

Grünzug als einzige Freifläche. Dieser Eingriff ist zwar durch die Maßnahmen zur Stadt- und Freiraumgestaltung zu mindern, ein vollständiger Ausgleich hierfür ist im Geltungsbereich jedoch nicht möglich.

III.3.2 Eingriffe nach § 26a Berliner Naturschutzgesetz

Nach der Bewertung und Abgrenzung des Landesbeauftragten für Naturschutz (Mai 1997) fällt der Großteil der im Bereich der ehemaligen Schäferwiesen am Teltowkanal vorkommenden Sandtrockenrasen und der im Verbund mit diesen vorhandenen ruderalen Wiesen bzw. Halbtrockenrasen ebenso unter den Schutzstatus nach § 26a NatSchGBln wie kleinflächige Röhrichtbestände am Ufer des Teltowkanals. Die geschützten Biotope nehmen eine Fläche von insgesamt ca. 1,0 ha ein. Dies entspricht einem Flächenanteil von 10,5% am gesamten Geltungsbereich.

Mit der durch den Bebauungsplan vorbereiteten städtebaulichen Entwicklung, ist von einer vollständigen Zerstörung der geschützten Biotope auszugehen. Eine nachhaltige Sicherung des Bestandes oder Neuentwicklung von Magerrasen bzw. Röhrichtflächen ist bei Realisierung der geplanten Bebauung und Nutzung nicht möglich. Die Zerstörung der nach § 26a NatSchGBln geschützten Biotope stellt den schwerwiegendsten Eingriff in Flora und Fauna innerhalb des Geltungsbereiches dar. Der Eingriff in die geschützten Biotope kann innerhalb des Geltungsbereichs nicht art- und flächengleich ersetzt werden.

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

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

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

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

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

Dem artgleichen Ersatz werden alle Maßnahmen zur Entwicklung und Neuanlage von Magerrasen auf derzeit versiegelten, vegetationslosen und für den Biotop- und Artenschutz geringwertigen Vegetationsflächen und die Entwicklung der nur im Verbund geschützten ruderalen Halbtrockenrasen und ruderalen Wiesen zu Sandtrockenrasen zugeordnet. Bereits durchgeführt bzw. in Vorbereitung sind umfangreiche Maßnahmen zum Abriss von Gebäuden, zur Entsiegelung von Flächen sowie zum Abtrag von Aufschüttungen etc. in den bisher

gewerblich genutzten Bereichen. Damit werden vorhandene Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes abgebaut und die Neuentwicklung von Magerrasenbeständen vorbereitet. Mit den genannten Maßnahmen ist das Potential zur Vermeidung von Eingriffen und zum artgleichen Ersatz von geschützten Biotopen innerhalb des Entwicklungsgebietes weitgehend ausgeschöpft. Ein vollständiger art- und flächengleicher Ausgleich von zerstörten § 26 a-Biotopen ist nicht möglich, deshalb wurden wertgleiche Maßnahmen für diesen verbleibenden Eingriff benannt.

Kriterien zur Bestimmung der wertgleichen Maßnahmen waren zum einen ihre Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz, um eine möglichst große Funktionsähnlichkeit zu erreichen, zum anderen der räumliche Bezug zu den Eingriffsräumen. Maßnahmen zum wertgleichen Ersatz sind die Pflanzung von Baumgruppen und Baumreihen, die Anlage einer Langgraswiese und der Bau der Trockenmauer (einschließlich Bodenmodellierung und Weg) zwischen der öffentlichen naturnahen und der öffentlichen Parkanlage.

Als weitere artgleiche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme ist die Entwicklung der nur im Verbund geschützten ruderalen Halbtrockenrasen und ruderalen Wiesen zu Sandtrockenrasen vorgesehen. Im Landschaftspark können somit 12 ha geschützte Biotope zu einem höherwertigen Biotop entwickelt werden.

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

Mit der Umsetzung der Planung wurde sofort begonnen, obwohl mit der Vernichtung der Biotope noch nicht begonnen worden war. Die vorgenannten Maßnahmen zum Art- und wertgleichen Ersatz der Biotope sind im Landschaftspark inzwischen weitestgehend umgesetzt worden. Das Grundgerüst mit Geländemodellierung, Ausbau und Baumpflanzungen ist hergestellt worden.

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

Art, Umfang sowie Lage der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in nach § 26a NatSchGBln geschützte Biotope sind im Gutachten "Bausteine zur Ausgleichskonzeption" (Aktualisierung von November 2005) aufgeführt. Die Ausgleichsflächen werden über die Bebauungspläne für den Landschaftspark (XV-68a, XV-68a-1 und XV-68b) sowie die seit Januar 2003 als Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiet festgesetzten Flächen des ehemaligen Flugfeldes gesichert.

IV. Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Am 13. September 1994 hat das Bezirksamt Treptow von Berlin die Aufstellung des Bebauungsplans XV-58 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch i.V.m. § 4 AGBauGB (jetzt § 6 AGBauGB) beschlossen.

Mit dem gleichen Beschluss hat das Bezirksamt über Art und Weise, räumlichen Bereich und Frist der vorgezogenen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 (jetzt § 6 AGBauGB) des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs vom 11. Dezember 1987 entschieden.

Festlegung des Entwicklungsgebietes

Der Senat von Berlin hat am 25. Oktober 1994 (Senatsbeschluss Nr. 5279/94) die Verordnung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs einschließlich zweier Anpassungsgebiete zur Entwicklungsmaßnahme Berlin - Johannisthal/Adlershof beschlossen (GVBl. S. 499 vom 21. Dezember 1994), in deren Geltungsbereich der Bebauungsplan XV-58a liegt.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

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

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Anhörung der Bürger nach § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuchs fand in der Zeit vom 9. bis 23. November 1994 statt.

Zuständigkeit gemäß § 4c AGBauGB

Wegen der außergewöhnlichen stadtpolitischen Bedeutung der Entwicklungsmaßnahme ist die weitere Zuständigkeit des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 4c des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (jetzt § 9 Abs. 3 AGBauGB) auf die damalige Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen übergegangen (Senatsbeschluss Nr. 5454/94 vom 20. Dezember 1994).

Kenntnisnahme der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

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

Geltungsbereichsänderungen

Am 11. Dezember 1995 hat die damalige Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-58 zu ändern. Der Eisenhutweg zwischen der Rudower Chaussee und der Planstraße am Flugplatz ist herausgeteilt und in den Bebauungsplan XV-53 eingegliedert worden (Amtsblatt für Berlin vom 29. Dezember 1995 Nr. 66, S. 5138).

Die damalige Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr hat am 6. März 1998 beschlossen, die räumlichen Geltungsbereiche der Bebauungspläne XV-58 und XV-51h neu aufzuteilen. Der Bebauungsplanentwurf XV-58 wurde um die Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplans XV-VE 2 eingeschränkt und im Bereich der Wedegornbrücke um bis zu 10 m erweitert (Amtsblatt für Berlin vom 20. März 1998 Nr. 18, S. 1314).

Am 26. Mai 1998 hat die damalige Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr eine erneute Änderung des Geltungsbereichs XV-58 beschlossen. Aufgrund einer Erweiterung des Straßenraumes der Rudower Chaussee wurde der Geltungsbereich des XV-58 geringfügig eingeschränkt (Amtsblatt für Berlin vom 21. August 1998 Nr. 43, S. 3158).

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch), wurde vom 03. März bis zum 16. April 1999 durchgeführt. Im Folgenden werden die wichtigsten Anregungen und Hinweise sowie deren Behandlung genannt:

Die **damalige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie** wies darauf hin, dass die Grundlage für den Bebauungsplan der abgestimmte Entwicklungsplan sei. Danach ist die Planstraße Süd 3 bis an das künftige Ernst-Ruska-Ufer durchzubinden.

Den Hinweisen wurde teilweise gefolgt. Im Februar 1998 wurde ein Architekturbüro mit einer Standortuntersuchung zum Klärwerksgelände Adlershof beauftragt. Städtebauliche, erschließungs- und entwässerungstechnische Belange wurden gegeneinander abgewogen und führten zu einer Flächenaufteilung, die die Festsetzungen des Bebauungsplans widerspiegeln. An diesem Abstimmungsverfahren war auch die damalige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie beteiligt. Eine Durchbindung der Planstraße Süd 3 an das Ernst-Ruska-Ufer ist aus erschließungstechnischen Gründen nicht möglich. Eine öffentliche Durchwegung für Fuß- und Radfahrer und die Freihaltung der Sichtachse wird durch die Festsetzung eines verkehrsberuhigten Bereichs und von Flächen, die mit einem Geh- und Radfahrrecht zu belasten sind, gewährleistet.

Die damalige **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie** und das **Stadtplanungsamt Treptow-Köpenick** forderten, dass der Planfeststellungsbeschluss für die BAB A 113 (neu) und der Bebauungsplan in ihrer rechtlichen Festsetzung aufeinander abzustimmen seien (Vermeidung von Planbereichsüberschneidungen bzw. unterschiedliche Aussagen in beiden Plänen). Dem Hinweis wurde gefolgt. Im Planfeststellungsbeschluss gibt es eine Aussage, dass der Bereich nördlich der Fahrbahnen durch das Land Berlin überplant und mit entsprechenden Seitenbereichen ergänzt werden darf. Die Bebauungsplangrenzen wurden nicht verändert, aber die planfestgestellten Straßenverkehrsflächen wurden nachrichtlich in den B-Plan übernommen.

Die damalige **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie** wies darauf hin, dass der Knotenpunkt Ernst-Ruska-Ufer / Ecke Wedegornstraße unbefriedigend gelöst sei. Es sollte eine Anpassung an den B-Plan XV-51k hergestellt werden. Im Bereich der Nordostecke dieser Kreuzung sei ein Sondergebiet vorgesehen für einen Baukörper analog zur gegenüberliegenden Westseite der Wedegornstraße. Hier solle ein südliches Eingangstor für den Bereich Adlershof geschaffen werden. Festzustellen sei, dass bei Anrampung der Wedegornbrücke der Rampenfuß zum Straßenland gehöre. Für die Ausbildung einer Stützmauer könne eine Angleichung auf Geländeniveau erfolgen. Es sollten klare Straßenbegrenzungslinien sowohl für die Ost- wie auch die Westseite der Wedegornstraße festgesetzt werden. Sie sollten sich nicht mit der Baukante überschneiden und ca. 10,0 m zurückgesetzt werden. Die auf der Ostseite der Wedegornstraße ankommende Abwasserdruckleitung aus Köpenick sei auf die westliche Straßenseite im Straßenland parallel zur Baukante in die Fläche für Versorgungsanlagen zu führen und einzuleiten. Den Hinweisen wurde nur teilweise gefolgt. Auf der östlichen Straßenseite der Wedegornstraße grenzt eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Heizkraftwerk an. Der Bebauungsplan XV-51h ermöglicht eine Straßenrandbebauung, setzt aber keine Baulinien fest. Ein Zurücksetzen der Baugrenze um 10 m auf der Westseite der Wedegornstraße entspricht nicht den Festsetzungen auf der östlichen Straßenseite.

Im Bebauungsplan XV-51h wurden zwischenzeitlich die Baugrenzen geändert, so dass eine Angleichung an den XV-58a erfolgt ist. Böschungen und Stützmauern gehören zur Straße und müssen als solches mit festgesetzt werden. Die Abwasserdruckleitung soll auf der östlichen Seite der Wedegornstraße verlaufen und unter der Straße zur Fläche für Versorgungsflächen- und Entsorgungsanlagen geführt werden. Das Ergebnis wurde mit SenStadtUmTech in einer Erörterungsveranstaltung am 23. August 1999 abgestimmt.

Die damalige **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie** wies darauf hin, dass auf der Rudower Chaussee die Straßenbahn weiterhin in Mitteltrasse vorgesehen sei. Die Baukante entlang der Rudower Chaussee wäre so lange offen, bis die Führung der Straßenbahn in der Rudower Chaussee (Straßenquerschnitt) geklärt sei. Bei einem kleineren Straßenprofil, müsse ein Zuschlag zum Baufeld erfolgen. Dem Hinweis wurde nicht gefolgt. Der Bebauungsplan XV-52, in dem der angrenzende Abschnitt der Rudower Chaussee enthalten ist, hat am 1. Oktober 1998 die Zustimmung des Abgeordnetenhauses erhalten und wird derzeit für die Festsetzung vorbereitet. Der Abschnitt der Rudower Chaussee ist inzwischen fertiggestellt worden. Die Führung einer Straßenbahn in diesem Abschnitt ist nicht mehr vorgesehen, so dass sich der Querschnitt nicht mehr verändert.

Die damalige **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie** und das **Stadtplanungsamt Treptow-Köpenick** forderten, für die Tiefgarage in der Fläche MK 1 und für das Betriebsgelände des Versorgungsstandortes festzulegen, an welchen Stellen Zufahrten auszuschließen seien. Dem Hinweis wurde nicht gefolgt. Für das Betriebsgelände des Versorgungsstandortes sollen keine Zufahrten ausgeschlossen werden, da sich diese aus den Betriebszusammenhängen und Organisationsabläufen ergeben. Die Zufahrten sind derzeit über die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung vorgesehen. Eine Regelung durch den Bebauungsplan ist nicht erforderlich, da mit keinem hohen Verkehrsaufkommen gerechnet wird. Da die Festsetzung einer Tiefgarage im weiteren Verfahren entfallen ist, werden für das MK 1 ebenfalls keine Regelungen getroffen. Die Zulässigkeit von Zufahrten wird im Baugenehmigungsverfahren geregelt. Aus städtebaulicher Sicht sind Ausschlüsse von Zufahrten in bestimmten Bereichen nicht erforderlich.

Die **Wasser- und Schifffahrtsverwaltung (WSV)** des Bundes wies darauf hin, dass in diesem Bereich der Ausbau des Teltowkanals für das Großmotorengüterschiff geplant sei. Der Überschneidungsbereich beider Planungsgrenzen sei vorher in einer Verwaltungsvereinbarung zwischen dem Land Berlin und der Bundesrepublik Deutschland vertraglich zu regeln. Dem Hinweis wird gefolgt. Die Verwaltungsvereinbarung wird entsprechend der Vereinbarung für den Bebauungsplan XV-51k geschlossen, die Begründung wird um die Hinweise ergänzt und die in Aussicht genommene Grenze des Teltowkanals wird zur Information in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Ausbuchtung der Wedegornstraße in östliche Richtung in Höhe der ehemaligen Tankanlage sei aus der Straßenvorplanung nicht nachvollziehbar, deshalb forderte das **Stadtplanungsamt Treptow-Köpenick** eine geradlinige Führung der östlichen Straßenbegrenzungslinie entlang der geplanten Stützwand. Dem Hinweis wurde gefolgt. Bei der Ausbuchtung handelte es sich um die geplante Böschung der Wedegornstraße. Nach abschließender Klärung der für die Straßenbahnoption vorzuhaltenden Verkehrsflächen soll nunmehr eine durchgängige Stützmauer auf der östlichen Straßenseite vorgesehen werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde mit Beschluss vom 30. Juni 1999 zugunsten des angrenzenden B-Plans XV-51h eingeschränkt.

Das **Stadtplanungsamt Treptow-Köpenick** forderte im Grenzbereich zwischen den Bebauungsplänen XV-58a und XV-51k die Straßenbegrenzungslinie zu streichen, da der Straßenraum im XV-51k weitergeführt wird. Dem Hinweis wurde gefolgt.

Des Weiteren forderten das **Stadtplanungsamt Treptow-Köpenick** und das **Naturschutzamt** eine Verlegung der Straßenverkehrsfläche Ernst-Ruska-Ufer in nördliche Richtung, so dass der geschützte Baumbestand (Pappelallee) erhalten werden könne. Bei der Festsetzung der Straßenverkehrsfläche in der im Plan verorteten Lage muss von einer Fällung der Pappelreihe entlang des Teltowkanals ausgegangen werden. Bei der Planaufstellung zur BAB A 113 (neu) wurde davon ausgegangen, dass die Bebauungsplanung für den städtebaulichen Entwicklungsbereich unverrückbare Voraussetzungen für die jetzige Trassenlage schuf. Die Festsetzung einer von Gebrauchs- und Ökologiewert fragwürdigen Grünanlage entlang der künftigen Kerngebiete kann nicht die Begründung für eine großflächige Fällung geschützten Baumbestandes liefern. Dem Hinweis wurde nicht gefolgt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in Teilen in dem planbefangenen Bereich der BAB A 113 (neu). Der Bebauungsplan hat, wie in der Begründung erläutert wird, die planfestgestellte südliche Straßenbegrenzungslinie aufgenommen und den Straßenquerschnitt um einen nördlichen Fuß- und Radwegbereich ergänzt. Durch den Bebauungsplan kann die Lage nicht verändert werden. Die Autobahn-Planfeststellung wird nachrichtlich übernommen. Die Planfeststellung muss im Bebauungsplanverfahren beachtet werden.

Aus dem Planfeststellungsverfahren zur Autobahn ergibt sich folgende Argumentation:

Die Lage des Ernst-Ruska-Ufers resultiert nicht aus den nördlich der Straße geplanten öffentlichen Grünflächen, sondern wird durch die Anbindungen an die geplante BAB A 113 (neu) und an die Wegedornstraße bestimmt. Diese beiden Anbindungspunkte stehen fest und können nicht verändert werden. Eine Verschwenkung der Straße wäre nur in dem dazwischen liegenden Abschnitt möglich, so dass ein Teil der Bäume auf jeden Fall gefällt werden müsste. Unter Einhaltung der notwendigen Kurvenradien wäre nur eine Verschiebung um wenige Meter möglich, die den notwendigen Abstand zu den Wurzelbereichen der Bäume während der Straßenbaumaßnahme nur unzureichend gewährleistet.

Das **Stadtplanungsamt Treptow-Köpenick** wies darauf hin, dass bereits bei einer Deckschicht von 60 cm eine Bepflanzung mit kleinkronigen Bäumen möglich ist. Dem Hinweis wurde gefolgt, die textliche Festsetzung wurde geändert.

Das **Naturschutzamt Treptow-Köpenick** forderte, dass aus Artenschutzgründen wegen der Barrierewirkung keine dichten Vorgartenmauern, sondern die Kombination von Pfeilern mit bodenfreien niedrigen Zaunelementen zur Gewährleistung der Durchgängigkeit für die Bodenlebewesen festgesetzt werden sollten. Dem Hinweis wurde nicht gefolgt. Aus städtebaulichen Gründen sollen an Einfriedungen entlang der Straßenverkehrsflächen und zu den öffentlichen Grünflächen bestimmte gestalterische Anforderungen gestellt werden. Der Bebauungsplan soll damit Vorgaben des Stadtraumkonzeptes umsetzen, die in einem längeren Abstimmungsprozess für den Entwicklungsbereich entwickelt worden sind. Die maximal 0,5 m hohen Mauern sind ausdrücklich gewünscht.

Die Festsetzung mit dem Inhalt, "In den Baugebieten ist pro 500 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen ..." wird seitens des **Naturschutzamtes Treptow-Köpenick** als ein zu geringer Ansatz gesehen. Es wird eine Bestandsdichte von mindestens 300 m² Grundstücksfläche vorgeschlagen. Dem Hinweis wurde teilweise gefolgt. Die textliche Festsetzung war fehlerhaft. Die Bezugsgröße soll die Grundstücksfläche sein, wie in der Begründung ausgeführt wird, und nicht die nicht überbaubare Grundstücksfläche. Die Festsetzung wird entsprechend geändert. Als Bestandsdichte werden nunmehr 200 m² vorgesehen.

Das **Naturschutzamt Treptow-Köpenick** forderte eine Ergänzung der textlichen Festsetzung "Die Begrünung von Dachflächen gilt nicht für technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen". Entsprechend der Erfahrungen aus vorhergehenden Bauvorhaben müsste diese so gefasst werden, dass eine Pflicht zur möglichst hohen Konzentrierung der technischen Anlagen auf den Dachflächen besteht, um mehr Einfluss auf den Umfang des

Dachbegrünungsmaßes nehmen zu können. Dem Hinweis wurde nicht gefolgt. Im Bebauungsplan wird für die Eingriffs-/Ausgleichsbewertung ein angenommener Durchschnittswert von 30 % zugrunde gelegt. Der Wert beruht auf Erfahrungen von bereits fertiggestellten Gebäuden im Vertragsbereich der WISTA und legt die Fälle zugrunde, in denen die höchsten Flächeninanspruchnahmen für technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen erreicht wurden. Bei der Mehrzahl der bisher erstellten Gebäude wurde der Wert deutlich überschritten, nur in wenigen Einzelfällen unterschritten. Es ist daher davon auszugehen, dass der Anteil der Dachbegrünung und damit der tatsächliche ökologische Ausgleich über den berechneten 30 % liegen wird.

Das Vorsehen von Zufahrten, die zur Sicherung der Erschließung der Kerngebiete den Grünzug bzw. seine Verbindungswege kreuzen, wurde vom **Straßen- und Grünflächenamt Treptow-Köpenick** abgelehnt. Fahrzeugverkehre durch den Grünzug minimieren die Erholungsfunktion, bergen große Gefahren für die Parknutzer, insbesondere Radfahrer und Kinder. Außerdem bedingt er massive Absperrungen gegen wildes Parken, die das Erscheinungsbild des Grünzuges stark beeinträchtigen. Dem Hinweis wurde gefolgt. Die textliche Festsetzung wurde gestrichen.

Die **Berliner Wasserbetriebe** forderten, dass die mit "E" ausgewiesene Fläche nicht überbaut werden darf. Dem Hinweis wurde gefolgt, die Baugrenzen wurden geändert.

Die **Vereinigte Energiewerke AG (VEAG)** stimmt dem Bebauungsplan nicht zu, da sich der Maststandort Nr. 87 in der Planstraße Süd 2 befindet. Einer Erdverlegung der Freileitung wird nicht zugestimmt. Zwischenzeitlich wurde vertraglich die Umverlegung der Hochspannungsleitung vereinbart.

Der Ausschuss für Bauen, Wohnen und Verkehr des Abgeordnetenhauses von Berlin ist mit Schreiben der damaligen Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr - IV E 24 - vom 01. September 1999 am 15. September 1999 über das Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange unterrichtet worden.

Geltungsbereichsänderung

Die Aufteilung des Bebauungsplans XV-58 in die Bebauungspläne XV-58a und XV-58b wurde am 30. Juni 1999 beschlossen (Amtsblatt für Berlin vom 06. August 1999 Nr. 40, S. 3032).

Öffentliche Auslegung zum Bebauungsplanentwurf XV-58a

Der Bebauungsplanentwurf XV-58a mit zugehöriger Begründung hat in der Zeit vom 18. Februar bis zum 18. März 2003 in den Räumen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Württembergische Straße 6 in Berlin-Wilmersdorf gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde fristgerecht am 7. Februar 2003 im Amtsblatt für Berlin Nr. 5, S. 407 bekannt gemacht. Darüber hinaus wurde sie am 14. Februar 2003 in "Der Tagesspiegel", der "Berliner Morgenpost" und in der "Berliner Zeitung" veröffentlicht. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind 8 Stellungnahmen bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung eingegangen. Im Folgenden werden die abwägungsrelevanten Anregungen und Hinweise sowie deren Behandlung genannt:

Das **Bezirksamt Treptow-Köpenick und eine Bürgerin** sind gegen die Ausweisung des nördlich des Ernst-Ruska-Ufers gelegenen Grünstreifen als öffentliche Parkanlage, da dieser durch die Lage am Ernst-Ruska-Ufer vom Teltowkanal getrennt ist und die Erholungsfunktion

und seine Freiraumqualität nicht mehr nachvollziehbar sind. Ihr kommt deswegen allenfalls die Funktion als Straßenbegleitgrün zu.

Dem Hinweis konnte nach Abstimmung mit dem Bezirksamt Treptow-Köpenick gefolgt werden. Die öffentlichen Grünflächen werden als "Straßenbegleitgrün" festgesetzt. Der Bebauungsplan und die Begründung werden entsprechend geändert.

Ferner stellt das **Bezirksamt Treptow-Köpenick** die Anforderungen für die Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" in Frage, da es befürchtet, dass über diese Fläche die Kerngebiete MK 5 und MK 6 erschlossen werden könnten.

Dem Hinweis wurde nicht gefolgt, weil über den verkehrsberuhigten Bereich in erster Linie die Erschließung und Pflege der Flächen der Berliner Wasserbetriebe erfolgen soll. Gegebenenfalls kann hierüber auch eine Erschließung der Baufelder MK5 und MK6 stattfinden, was aber den Anforderungen an eine verkehrsberuhigte Zone nicht entgegensteht, da der Begriff keine vollständige Verkehrssperrung beinhaltet.

Die **Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. (BLN)**, die **Bürgerinitiative Stadtring Süd (BISS)**, das **Bündnis 90/Die Grünen** und eine **Bürgerin** stellen das gesamte städtebauliche Konzept des Bebauungsplans XV-58a und dessen Höhendimensionierung in Frage, da dadurch auf den ehemaligen Schäferwiesen erhebliche nicht auszugleichende Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht, sowie wertvolle geschützt Biotope zerstört werden würden. Die geplante kompakte und hohe Bebauung des Bebauungsplans würde zudem zusammen mit dem Bau der BAB A 113 (neu) zu einer Zerstörung der Offenheit des Gesamttraumes entlang des Teltowkanals führen und die Sichtbeziehungen und die Erholungsfunktion des Raumes stark einschränken. Grundsätzlich wird die Eingriffs-/Ausgleichskonzeption für falsch gehalten und abgelehnt.

Mit der durch den Bebauungsplan vorbereiteten städtebaulichen Neuordnung definiert sich der Bereich vollkommen neu. Er ist nicht mehr Bestandteil des durch landschaftliche Weite und Offenheit geprägten Teilraumes des Teltowkanals, sondern Teil eines neuen Stadtraumes. Dabei galt es mit den geplanten Festsetzungen von Baugebieten und öffentlichen Grünflächen einen Kompromiss zwischen der städtebaulichen Entwicklung und dem Erhalt vorhandener Biotope zu finden. Dieser spiegelt sich in dem vorliegenden Bebauungsplan wider. Entsprechend dem mit allen Beteiligten abgestimmten städtebaulichen Konzept sollen nördlich des Ernst-Ruska-Ufers und südlich der Rudower Chaussee Kerngebiete entwickelt werden, um diesen Bereich seiner besonderen stadtstrukturellen Lagegunst am Autobahnzubringer und der Hauptverkehrsachse des Entwicklungsgebiets zuzuführen. Aufgrund der Hochlage der Autobahn und, um städtebauliche Akzentuierungen an den Hauptzufahrten zum zentralen Bereich zu ermöglichen ist dazu diese Höhenentwicklung im vorgesehenen Maße notwendig. Darauf basieren die angestrebten Baugrenzen und Höhendimensionen des Bebauungsplanes.

Neben den förmlichen Verfahren zu den einzelnen Bebauungsplänen wurde für das Entwicklungsgebiet eine Ausgleichskonzeption erarbeitet, die die insgesamt durch die Entwicklungsmaßnahme vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sowie den notwendigen Kompensationsbedarf im Zusammenhang betrachtet. Die geschützten Biotope werden durch art- und wertgleichen Ersatz innerhalb des Landschaftsparks (Bebauungsplan XV-68a und XV-68b) vollständig ersetzt und gesichert. Dieses Verfahren wurde mit den zuständigen Senatsverwaltungen und dem Naturschutzamt Treptow-Köpenick abgestimmt und seine Umsetzung beschlossen, bzw. schon durchgeführt. Für die ausgleichsrelevanten Maßnahmen innerhalb des Landschaftsparks liegen seit 1998 geprüfte Bauplanungsunterlagen vor.

Ferner fordert der **Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. (BLN)** und eine **Bürgerin** zur Erweiterung des nördlich des Ernst-Ruska-Ufers gelegenen Grünstreifens ein Zurückweichen der südlichen Baugrenzen der Baufelder MK1, MK2 MK5 und MK6. Zudem sollte der geplante Grünzug nicht mit Intensiverholungsmaßnahmen belastet werden und seine

Gestaltung den natürlichen Gegebenheiten entsprechen. Der südlich des Ernst-Ruska-Ufers liegende Grünstreifen sollte aus der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung herausgestrichen werden, da er später für den Ausbau des Teltowkanals benötigt wird.

Entsprechend den östlich der Wededornstraße anschließenden Bebauungsplänen sieht das städtebauliche Konzept nördlich des Ernst-Ruska-Ufers hier die Ausbildung einer städtebaulichen Raumkante vor. Ein Zurückweichen der südlichen Baugrenzen würde zudem die Bebaubarkeit der MK-Baufelder erheblich einschränken. Eine intensive Nutzung des Grünstreifens ist nicht vorgesehen. Die ökologisch wirksamen Gestaltungsmaßnahmen werden außerhalb des Bebauungsplanverfahrens gesichert. Der Zeitpunkt der Kanalerweiterung steht noch nicht fest. Die Bilanzierung des daraus resultierenden Eingriffs erfolgt zur gegebenen Zeit und wird durch den Verursacher ausgeglichen. Um den Grünstreifen jedoch der Öffentlichkeit zugänglich zu machen, wird er bis zum Ausbau der Kanals durch den Bebauungsplan überplant.

Ferner kritisiert der **Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. (BLN)** den Anstieg des Defizits von öffentlichen Grün- und Spielplatzflächen durch den Bebauungsplanentwurf. Der Hinweis ist unverständlich, da es im Bezirk Treptow-Köpenick kein Defizit an öffentlichen Grünflächen gibt. Entsprechend den prognostizierten Einwohnerzahlen werden im Landschaftspark Kinderspielplätze gebaut.

Des Weiteren bemängelten der **Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. (BLN)**, die **Bürgerinitiative Stadtring Süd (BISS)** und eine **Bürgerin**, dass durch die mögliche Bebauung der Baufelder 79 geschützte Bäume gefällt werden müssten. Dafür wäre ein Ersatz von 653 Bäumen zu pflanzen, was aber laut Eingriffsgutachten nicht möglich ist. Deswegen sollte der Anteil der auf den Baufeldern zu pflanzenden Bäumen pro Grundstücksfläche von 400m² / 500m² auf 200m² / 300m² erhöht werden. Durch umsichtige Planungen auf den Baufeldern sollte geprüft werden weitere Bäume zu erhalten, besonders auf den Flächen der Berliner Wasserbetriebe.

Die geschützten Bäume wurden in der Bilanzierung als "abgängig" bezeichnet. Da für jeden gefälltten Baum Ersatzpflanzungen vorzunehmen sind, besteht für die zukünftigen Bauherren der Anreiz durch umsichtige Planung möglichst viele Bäume zu erhalten. Bezogen auf den nicht überbaubaren Flächenanteil auf den Baugebieten liegt der Anteil der zu pflanzenden Bäume bei einem Baum je 200m² nicht überbauter Grundstücksfläche. Bei dem Entwurf für die Baufelder der Berliner Wasserbetriebe wurden die städtebaulichen, erschließungstechnischen und entwässerungstechnischen Belange gegeneinander abgewogen und führten zu den vorliegenden Ausweisungen des Bebauungsplans. Dem Hinweis wurde daher nicht gefolgt.

Darüber hinaus fordert der **Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. (BLN)** die Festsetzung von ausreichend großen Baumscheiben sowie die Festsetzung einer Pflanzliste mit autochthonen Arten.

Bei der Berechnung der notwendigen Ersatzpflanzungen wurden die Mindeststammumfänge angesetzt, da es für die Festsetzung von ausreichend großen Baumscheiben keine Rechtsgrundlage gibt. Die Pflanzliste besteht aus autochthonen Arten. Sie wird zur Anwendung empfohlen.

Der **Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. (BLN)** und eine **Bürgerin** kritisieren die Zerstörung des Röhrichtbestandes entlang des Teltowkanals und fordern dessen artgleichen Ausgleich an exponierter Stelle oder auf den Baufeldern der Berliner Wasserbetriebe.

Dem Hinweis konnte nicht gefolgt werden, da die Zerstörung des Röhrichts bereits im Vorgriff auf die Ausbaumaßnahme des Teltowkanals vorgenommen wurde. Der Eingriff wurde bilanziert und wird wertgleich durch die Anlage einer naturnahen Kammer im Bereich des Landschaftsparks kompensiert. Ein artgleicher Ausgleich auf den Baufeldern der Berlin

Wasserbetriebe ist nicht möglich, da hier andere ökologische Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen sind.

Der **Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. (BLN)** bezweifelt die Attraktivität und Notwendigkeit der geplanten Wohnungen innerhalb der Kerngebiete, da diese durch die zu erwartende Lärm- und Luftbelastung der angrenzenden Autobahn stark beeinträchtigt werden würden.

Mit dem angestrebten städtebaulichen Gesamtkonzept für das Entwicklungsgebiet ist versucht worden eine "Stadt für Wissenschaft, Wirtschaft und Medien" zu entwickeln, die durch eine ausgewogene Mischung von Wohnen und Arbeiten, Forschung und Studium geprägt wird. Diese Nutzungsmischung findet ihren Niederschlag durch die Möglichkeit von Wohnungen innerhalb der Kerngebiete ab dem 3. Vollgeschoss. Bei der möglichen Realisierung werden passive Lärmschutzmaßnahmen ihre Anwendung finden.

Der **Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. (BLN)** und eine **Bürgerin** bezweifeln die Zulässigkeit der Anwendung der Methodik nach AUHAGEN bei der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, da ihrer Meinung nach dabei die Folgen der Planung für Klima, Lärm, Luft und Fauna nicht bilanziert worden sind. Besonders die Eingriffe entlang des Grünzuges am Teltowkanal seien nicht bewertet und berücksichtigt worden.

Die Eingriffsbewertung nach AUHAGEN ist eine in Berlin anerkannte Methodik. Die im Eingriffsgutachten beschriebene Naturhaushaltswertigkeit stellt eine formalisierte Zusammenfassung der Einzelanalysen der Schutzgüter Biotop, Boden, Grundwasser, Fauna und Klima dar. Die Flächen innerhalb des Bebauungsplanes XV-58a wurden nach dieser Methode bewertet und ausgeglichen. Die Eingriffe entlang des Teltowkanalgrünzuges sowie innerhalb des Trassenverlaufs der BAB A 113 (neu) sind auf deren Bau und der dazugehörigen Baustelleneinrichtungen zurückzuführen und wurden im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens untersucht, bewertet und ausgeglichen.

Ferner bittet der **Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. (BLN)** darum die Vorgaben des Flächennutzungsplans sowie des Landschaftsprogramms als Grundlage für die weitere Planung des Bebauungsplans XV-58a sowie aller anderen Bebauungspläne zu übernehmen, um den Gesamtzusammenhang flächendeckend zu berücksichtigen.

Der Flächennutzungsplan und das Landschaftsprogramm waren Basis für die Entwicklung und Aufstellung des Bebauungsplans XV-58a. Dieses ist von den zuständigen Senatsverwaltungen bestätigt worden. Der Bebauungsplan übernimmt die Darstellungen des LaPro, indem den Entwicklungszielen für Naturhaushalt/ Umweltschutz durch die Festsetzungen von kompensatorischen Maßnahmen für die geplante Verdichtung durch Dachbegrünung und durch Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes gefolgt wird. Den Zielen und Maßnahmen der Erholung und Freiraumnutzung wird dadurch entsprochen, dass die jetzige Brache als öffentliche Grünanlage der Allgemeinheit zur Verfügung gestellt wird. Der Gesamtzusammenhang für das Gebiet wird durch den abgestimmten städtebaulichen Entwicklungsplan flächendeckend berücksichtigt.

Der **Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. (BLN)** bittet um eine einheitliche Gestaltung der Einfriedungen und um ein Verbot der Versiegelung innerhalb der Vorgartenzonen. Dem Hinweis wird bereits durch die textlichen Festsetzungen Nr. 11 und Nr. 14 gefolgt.

Der **Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. (BLN)** weist darauf hin, dass bei der Versickerung des Regenwassers durch den festgestellten Altlastenverdacht bei einigen Flächen eine Bodensanierung erfolgen sollte. Dem Hinweis wurde nicht gefolgt, da keine Altlasten vorhanden sind (vgl. unter Punkt I.7. Altlasten).

Außerdem erwartet der **Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. (BLN)** eine Aktualisierung der Ausgleichskonzeption für das ehemalige Flugfeld Johannisthal.

Die Aktualisierung der Ausgleichskonzeption erfolgte im September 2001, sie ist in die Begründung zum Bebauungsplan XV-58a mit eingeflossen.

Die **Bürgerinitiative Stadtring Süd (BISS)** wünscht den Wegfall der Planstraßen Süd 2, 7, und der Planstraße Nord 21, da sie ihrer Meinung nach überflüssig sind, die Grundstücke über die Rudower Chaussee, dem Ernst-Ruska-Ufer und die Wegedornstraße ausreichend erschlossen werden und so zusätzliche Eingriffe vermieden werden könnten. Die Anlage der Planstraße Süd 3 sollte nochmals überprüft werden. Ferner wird kritisiert, dass der Hermann-Dorner-Allee durch den direkten Anschluss an die Autobahn eine örtliche Verbindungsfunktion zukommt. Dieses würde zu zusätzlichen Lärm- und Schallimmissionen innerhalb des Gebietes führen.

Die bestehenden öffentlichen Straßen im Entwicklungsgebiet reichen nicht aus, um die Erschließung der neu zu entwickelnden Baufelder zu sichern. Bei der Größe und Tiefe der Baufelder ist die Erschließung durch die Planstraßen 2, 3 und 7 als Anliegerstraßen unumgänglich. Gerade um zusätzlichen störenden Gewerbeverkehr innerhalb der Nebenstraßen zu vermeiden, kommt der Hermann-Dorner-Allee die Funktion einer örtlichen Verbindungsstraße zu, da sie den Freizeit- und Erholungspark erschließen und den von der Autobahn her kommenden Verkehr zielgerichtet in die Gewerbegebiet am Groß-Berliner Damm führen soll. Die Straßenbreite der Hermann-Dorner-Allee wird jedoch von 24 m auf 22,70 m verringert. Dies ist in die Begründung und in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Der durch die Straßenplanung verursachte Eingriff wird durch die kleineren Parks, Promenaden und Plätze innerhalb des gesamten Entwicklungsgebietes ausgeglichen werden.

Weiter fordert die **Bürgerinitiative Stadtring Süd (BISS)**, dass die Verbreiterung und Verbindung der Wegedornstraße zwischen der BAB A 113 (neu) und der tangentialen Verbindung Ost (TVO) zurückgestellt wird, falls die BAB A 113 (neu) zwischen Adlershof und der Landesgrenze Brandenburg nicht beendet wird.

Das Ernst-Ruska-Ufer soll zwischen der BAB A 113 (neu) und der TVO eine neue Verbindungsfunktion zur Bündelung von Verkehrsströmen und zur Entlastung der Altstadt Köpenick übernehmen. Die Anschlussstelle Adlershof der BAB A 113 (neu) ist 2005 fertiggestellt worden.

Darüber hinaus sehen die **BISS** und das **Bündnis 90/Die Grünen** einen Widerspruch in der Forderung Dachflächen extensiv zu begrünen und dieses bei der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu bewerten, andererseits jedoch technische Anlagen auf den Dachflächen zuzulassen.

Bei der Eingriffs-/Ausgleichsbewertung wurde ein angenommener Durchschnittswert von 30 % Dachbegrünung zugrunde gelegt. Der Wert beruht auf Erfahrungen von bereits fertiggestellten Gebäuden im WISTA-Bereich. Bei der Mehrzahl der realisierten Gebäude wurde dieser angenommene Höchstwert für technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen deutlich unterschritten. Es ist daher davon auszugehen, dass der Anteil der Dachbegrünung und damit der tatsächliche ökologische Ausgleich über dem angenommenen Durchschnittswert von 30% liegen wird.

Das **Bündnis 90 / Die Grünen** vermisst in der Begründung zum Bebauungsplan XV-58a die im Landschaftsprogramm dargestellte Zielsetzung einer Biotopverbindung zwischen den Biotopen

im Landschaftspark (XV-68b) und den Biotopen südlich des Teltowkanals und schlägt deswegen vor, diesen entweder zwischen die Baufelder MK1 und MK2 zu legen, oder die westliche Baugrenze des MK1 in entsprechender Breite zurück zu nehmen und eine Biotopverbindung links und rechts der Hermann-Dorner-Allee anzulegen.

Dem Hinweis konnte nicht gefolgt werden. Die Hermann-Dorner-Allee soll die Funktion einer örtlichen Straßenverbindung übernehmen. Die Anlage eines Biotopverbundes links und rechts dieser örtlichen Straßenverbindung wird ökologisch als nicht sinnvoll angesehen. Die Anlage eines Biotopverbundes zwischen den Baufelder MK1 und MK 2 wird ebenfalls ökologisch als nicht sinnvoll angesehen, da dieser in die Rudower Chaussee münden würde. Zudem würde die Bebaubarkeit des Baufeldes enorm eingeschränkt.

Ferner fordert die **BISS**, da der nördlich des Ernst-Ruska-Ufers liegende öffentliche Grünstreifen nur eingeschränkt nutzbar ist, diesen zwischen die Baufelder MK5 und MK6 und auf die verkehrsberuhigte Fläche zu verlegen.

Dem Hinweis wurde nicht gefolgt. Die Fläche mit der Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" soll die Erschließung der Baufelder der Berliner Wasserbetriebe sowie ggf. die rückwärtige Erschließung der Baufelder MK5 und MK6 sichern. Ihre Gestaltung ist mit den Berliner Wasserbetrieben bereits abgestimmt.

Das **Bündnis 90/Die Grünen** gaben den Hinweis, dass aus Gründen der Verkehrssicherheit die Radwege bei der Einteilung der Straßenverkehrsflächen nicht hinter den Parkstreifen, sondern neben den Fahrbahnen liegen sollten.

Die Aufteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes, da Radwege nicht festgesetzt werden können. Gerade aus Sicherheitsgründen sieht die abgestimmte Planung die Abtrennung von Radweg und Fahrbahnen vor.

Ferner fordert die **Bürgerin**, dass keine Überschreitung des festgelegten Nutzungsmaßes von 20% innerhalb der Baufelder zugelassen werden sollten, um Garagen und Stellplätze auszuschießen.

Eine weitere Einschränkung der Überschreitung des Nutzungsmaßes verhindert nicht den Bau von Garagen und Stellplätze, da sie in allen Baugebieten zulässig sind. Dem Hinweis wurde nicht gefolgt.

Die **Bürgerin** wies darauf hin, dass ihr das dargestellte Regelprofil des Ernst-Ruska-Ufers unklar erscheint. Einerseits enthält es auf der Nordseite Fuß- und Radwege, dem wird jedoch innerhalb der textlichen Begründung widersprochen.

Dem Hinweis wurde nicht gefolgt. Der beschriebene Fuß- und Radweg auf der Nordseite des Ernst-Ruska-Ufers befindet sich innerhalb der angehängten Straßenverkehrsfläche, d.h. zwischen der Planfeststellungsgrenze der BAB A 113 (Neu) und der Straßenbegrenzungslinie.

Die **Bürgerin** hinterfragt die ökologische Sinnhaftigkeit des "Offenhaltens" des Teltowkanalbegleitraumes, aufgrund des zu erwartenden Kfz-Verkehrs.

Durch die Festsetzung von Vorgartenzonen in einer Breite bis zu 6 m innerhalb der Baugebiete und dem zusätzlichen öffentlichen Grünzug nördlich des künftigen Ernst-Ruska-Ufers wird ein Zurücktreten der Bebauung, eine Reduzierung der Lärmbelästigung des zu erwartenden Verkehrs und damit das Offenhalten des Teltowkanalbegleitraumes gewährleistet.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs XV-58a hat zu folgenden Änderungen geführt:

- Verkleinerung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanentwurfs XV-58a aufgrund der Verschmälerung der Hermann-Dorner-Allee.
- Änderung der öffentlichen Parkanlage in öffentliches Straßenbegleitgrün.
- Darüber hinaus wurde ein Leitungsrecht zugunsten der erdverlegten 220 kV-Leitung in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

Erneute öffentliche Auslegung

Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf XV-58a (Planzeichnung und textliche Festsetzung) mit zugehöriger Begründung hat in der Zeit vom 2. November bis 2. Dezember 2004 in den Räumen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Württembergische Straße 6 in Berlin-Wilmersdorf gemäß § 3 Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans XV-58a wurde fristgemäß im Amtsblatt für Berlin vom 22. Oktober 2004 (ABl. Nr. 49, A. 4120) sowie in der örtlichen Presse mit Anzeigen vom 26. Oktober 2004 bekannt gemacht.

Im Folgenden werden die abwägungsrelevanten Bedenken, Anregungen und Hinweise sowie die Behandlung der Stellungnahmen genannt, die den Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-58a betreffen.

Das **Bezirksamt Treptow-Köpenick** bittet um die Festsetzung von Mindesthöhen entlang der Rudower Chaussee, um diese dadurch städtebaulich zu betonen und gleichzeitig einer Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen in eingeschossiger Flachbauweise entgegenwirken zu können.

Dem Hinweis wurde nicht gefolgt. Entsprechend dem städtebaulichen Konzept kommt der Rudower Chaussee nur im Bereich des sogenannten "Corso's" eine besondere Funktion als Eingangsbereich in die Stadt für Wissenschaft, Wirtschaft und Medien zu. Dies gilt nicht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-58a. Aus wirtschaftlichen Gründen ist jedoch von einer höheren Ausnutzung der Baufelder auszugehen, die bei einer eingeschossigen Bebauung nicht gegeben ist. Da die Baugrundstücke im Eigentum des Landes Berlin sind wird die Auswahl der Erwerber von den städtebaulichen Zielen abhängig gemacht und eine Mindestbauverpflichtung vertraglich vereinbart werden.

Ferner bittet das **Bezirksamt Treptow-Köpenick** um Überprüfung der Anforderung für die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich", da diese Fläche auch Erschließungsfunktionen für die Baufelder MK 5 und MK 6 übernehmen soll. Dem Hinweis wurde nicht gefolgt. Im Gegensatz zu Fußgängerzonen, die den Kraftfahrzeugverkehr ausschließen, ist in verkehrsberuhigten Bereichen der Kraftfahrzeugverkehr in seinem Vorrang und seiner Höchstgeschwindigkeit beschränkt, aber nicht ausgeschlossen. Voraussetzung für die Ausweisung von Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung ist, dass diese Bereiche überwiegend Aufenthalts- und Erschließungsfunktionen (Anliegernutzung) haben und deswegen geschwindigkeitsreduzierende Maßnahmen ergriffen werden. Damit sind die Anforderungen an einen verkehrsberuhigten Bereich erfüllt.

Das **Bezirksamt Treptow-Köpenick** bittet entsprechend dem geltenden "Stadtentwicklungsplans Verkehr Mobil 2010" den Abschnitt – Straßenverkehrsflächen - in der

Begründung zu aktualisieren. Demnach reduziert sich durch die beiden neuen Autobahnanschlussstellen Adlershof und Stubenrauchstraße die Verkehrsbedeutung des Adlergestells. Innerhalb der Wegedornstraße ist keine Straßenbahnführung in Richtung Altglienicke mehr geplant.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und in die Begründung mit aufgenommen.

Das **Bezirksamt Treptow-Köpenick** wünscht die Korrektur der in der Begründung falsch bezeichneten südlichen Straßenbegrenzungslinie des Ernst-Ruska-Ufers, die gleichzeitig als Planfeststellungsgrenze der BAB A 113 benannt wird.

Dem Hinweis wurde nicht gefolgt, da es sich hier um ein Missverständnis handelt. Wie in der Begründung dargestellt, beschreibt die südliche Planfeststellungsgrenze der BAB 113 (neu) die Straßenbegrenzungslinie des Ernst-Ruska-Ufers gemäß Planfeststellungsbeschluss. Die in Aussicht genommene nördliche Ausbaugrenze des Teltowkanals ist gleichzeitig die südliche Planfeststellungsgrenze der BAB 113 (neu). Die südliche Grenze des öffentlichen Straßenbegleitgrüns (vorhandener Betriebsweg) bildet die südliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans XV-58a.

Ferner fordert das **Bezirksamt Treptow-Köpenick**, dass die Lage der nördlichen Straßenbegrenzungslinie des Ernst-Ruska-Ufers verschoben werden soll, da durch den hier angehängten Geh- und Radweg, sowie Park- und Grünstreifen eine Reduzierung des öffentlichen Straßenbegleitgrüns befürchtete und die Sinnhaftigkeit dieses Grünstreifens bezweifelt wird.

Dem Hinweis wurde nicht gefolgt. Auch hier handelt es sich um ein Missverständnis. Eine Verschiebung der nördlichen Straßenbegrenzungslinie ist nicht erforderlich, da der Geh- und Radweg sowie der Park- und Grünstreifen an die nördliche Fahrbahn des Ernst-Ruska-Ufers angehängt wird und nicht an die Planfeststellungsgrenze. Der Geh- und Radweg sowie der Park- und Grünstreifen liegt teilweise innerhalb der planfestgestellten Fläche als auch innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung – Straßenbegleitgrün – wurde mit dem Bezirksamt abgestimmt.

Das **Bezirksamt Treptow-Köpenick** wünscht bei den Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen bodenfreie Zaunelemente aus Rücksicht auf die Bodenlebewesen festzuschreiben, oder auf die Einfriedungen vollständig zu verzichten.

Dem Hinweis wurde nicht gefolgt. Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden von den Nutzern aus Sicherheitsgründen gewünscht. Entsprechend dem städtebaulichen Gestaltungskonzept sollen an diese bestimmte gestalterische Anforderungen gestellt werden. Es besteht jedoch kein Zwang zur Errichtung der Einfriedungen. Die maximal 0,50 m hohen Mauern wurden von allen Beteiligten ausdrücklich gewünscht und können von Bodenlebewesen überwunden werden. Für den Transit spezieller Fauna können Mauerfugen oder Rohre in regelmäßigen Abständen in Grasnarbenhöhe angeordnet werden.

Das **Bezirksamt Treptow-Köpenick** weist auf einen Tippfehler bezüglich der Gesamtbreite des Ernst- Ruska -Ufers mit einer Breite von 21,50 m statt 21,25 m hin.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und die Begründung entsprechend korrigiert.

Des Weiteren bitte das **Bezirksamt Treptow-Köpenick** darum, dass für die öffentlichen Straßenverkehrsflächen die entsprechenden Maße in die Planzeichnung einzutragen sind.

Dem Hinweis wurde nicht gefolgt, da Flächen, welche bereits durch Katastergrenzen eindeutig umschlossen sind, nicht vermaßt werden dürfen, da Katastergrenzen bereits eindeutig bestimmte Linien darstellen und es sonst zu einer Überbestimmung kommen würde. Dies ist bei einem Teil der zukünftigen öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Fall.

Die **Bürgerinitiative Stadtring Süd / Interessengemeinschaft Teltowkanal (BISS / ITG)** verweist auf ihre Stellungnahme bezüglich der öffentlichen Auslegung vom März 2003 und hält diese vollinhaltlich aufrecht.

Dem Hinweis wurde nicht gefolgt. Die bezüglich des städtebaulichen Konzeptes, der Eingriffs- und Ausgleichskonzeption, der Baumfällungen, der Straßenkonzeption, der Autobahnplanung und der Dachbegrünung vorgebrachten Hinweise sind mit der Auswertung der 1. öffentlichen Auslegung hinreichend abgewogen worden.

Ferner kritisiert die **BISS / ITG**, dass durch die Verlegung der oberirdischen Stromleitung, welche von der BISS / ITG bereits im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zur BAB A 113 gefordert wurde, die erneute öffentliche Auslegung für den Bebauungsplan XV-58a notwendig geworden ist. Diese Kosten hätten vermieden werden können. Gleichzeitig hätte man die Kosten für die Verlegung der Stromleitung im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zur BAB A 113 durch den Bund mitfinanzieren lassen können und nicht, wie jetzt, durch das Land Berlin. Dem Hinweis wurde nicht gefolgt. Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans wurde durch verschiedene Gründe (Festsetzung eines Leitungsrechtes, Verkleinerung des räumlichen Geltungsbereiches, Änderung der öffentlichen Parkanlage in öffentliches Straßenbegleitgrün) notwendig. Die Erdverlegung der Stromleitung ist aus Kostengründen im Planfeststellungsverfahren nicht geplant gewesen. Die jetzige Verlegung basiert auf den Kaufabsichten eines Investor für Grundstücke, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XV-58bb liegen, da die Bebaubarkeit der Grundstücke durch die vorhandenen Strommaste sonst stark eingeschränkt werden würde. Die Kosten für die Erdverlegung der Stromleitung können durch die Höhe des Kaufpreises für die Grundstücke refinanziert werden.

Die **GASAG** weist auf ihre Planung bezüglich der Verlegung einer weiteren Hochdruckleitung im Bereich der Wegedornstraße hin. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung eingearbeitet.

Die Abteilung XOI der **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung** fordert, dass das öffentliche Straßenbegleitgrün nördlich des Teltowkanals nicht die Wegedornstraße kreuzen kann, da die Teltowkanalbrücke bis an das Ufer des Teltowkanals reicht. Eine Unterführung der Brücke ist nicht vorgesehen. Deswegen ist die Fläche im Anschluss an die Wegedornstraße gelb und nicht grün darzustellen.

Dem Hinweis wurde nicht gefolgt, da es sich um ein Missverständnis handelt. Entsprechend der Planzeichenverordnung sind Brücken durch eine Kreuzsignatur darzustellen. Die Brücke selbst ist keine Straßenverkehrsfläche und deswegen auch nicht gelb zu kennzeichnen. Die dargestellte Farbe (grün) bezieht sich auf die Nutzung der unter der Brücke liegenden Fläche. Die im Bebauungsplan grün mit einem Kreuz für Brückenbau gekennzeichnete Fläche, zeigt nur an, dass das Brückenbauwerk hier beginnt.

Aufgrund einer Verschmälerung des Straßenraumes der Hermann-Dorner-Allee wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-58a geringfügig eingeschränkt. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat deswegen am 22. Dezember 2004 die Änderung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans XV-58a beschlossen (ABI Nr.3, S.102).

Zwischenzeitlich wurde das Baugesetzbuch geändert. Nach den entsprechenden Übergangsvorschriften des § 233 Abs. 1 in Verbindung mit § 244 Abs. 1 Baugesetzbuch finden für das Bebauungsplanverfahren XV-58a die Vorschriften des Baugesetzbuchs in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung weiterhin Anwendung, da das Bebauungsplanverfahren bereits am 13. September 1994 eingeleitet wurde und vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen wird.

Beschluss des Abgeordnetenhauses

Das Abgeordnetenhaus hat dem Bebauungsplan XV-58a am 9. März 2006 zugestimmt.

SenStadtUm

RECHTSGRUNDLAGEN

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

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

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

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

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

Berlin, den 22. Juni 2006

Ingeborg Junge - Reyer

Senatorin für Stadtentwicklung

Pflanzliste für den Bebauungsplan XV-58a

1) Bäume, großkronig

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	gemeine Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	nordische Eberesche
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus Resista ®	Sapporo Gold
Platanus x acerifolia	ahornblättrige Platane

2) Bäume, kleinkronig

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

3) Großsträucher

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

4) Normal-, Kleinsträucher und Bodendecker

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

5) Klettergehölze, Selbstklimmer

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

6) Klettergehölze, Gerüst-Kletterpflanzen

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

7) Saatgut für extensive Dachbegrünung

Blütenstauden

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

Kräuter

Anthemis tinctoria	Färber-Hundskamille
Thymus pulegioides	gemeiner Tymian

Gräser

Festuca ovina	Schaf-Schwingel
Poa compressa	Platthalm-Rispengras

VERORDNUNG

**über die Festsetzung des Bebauungsplans XV-58a
im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Adlershof**

Vom 22. Juni 2006

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

§ 1

Der Bebauungsplan XV-58a vom 17. Februar 2003 mit Deckblatt vom 1. November 2004 für eine Teilfläche des städtebaulichen Entwicklungsbereichs Berlin-Johannisthal/ Adlershof zwischen Rudower Chaussee, Wegedornstraße, Teltowkanal und Hermann-Dorner-Allee und für Abschnitte der Wegedornstraße und der Hermann-Dorner-Allee im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Adlershof, wird festgesetzt. Er ändert teilweise den durch Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans XV-51k im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Adlershof, vom 24. Juni 1999 (GVBl. S. 362) festgesetzten Bebauungsplan.

§ 2

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

§ 3

Auf die Vorschriften über

1. die Geltendmachung und die Herbeiführung der Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuchs) und
2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung (§ 44 Abs. 4 des Baugesetzbuchs)

wird hingewiesen.

§ 4

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

1. eine beachtliche Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften, die in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 des Baugesetzbuchs bezeichnet sind,
2. eine nach § 214 Abs. 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs
4. eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthalten sind,

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

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

§ 5

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