

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

zum Bebauungsplan

XV-58ba

für eine Teilfläche des städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ Eisenhutweg 86 (teilweise), 89/91, 93/101 (teilweise), 103/115, Akeleiweg 86-88, Straße am Flugplatz 35-37a sowie für Abschnitte der Akeleiweges, des Eisenhutweges und der Straße am Flugplatz im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Johannisthal, wird festgesetzt. Er ändert teilweise den durch Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans XV-53b im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Johannisthal

Endfassung zur Festsetzung (Rechtsverordnung) am 6. August 2012

Anlage:

Rechtsverordnung veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt Berlin Nr. 21 vom 25.08.2012, S. 260

Inhaltsübersicht

I. Planungsgegenstand

- I. 1. Veranlassung und Erforderlichkeit des Bebauungsplans
- I. 2. Beschreibung des Planungsgebiets
- I. 3. Eigentumssituation
- I. 4. Erschließung und technische Infrastruktur
- I. 5. Landschaftsplanerische Ausgangssituation
- I. 6. Raumordnung und Landesplanung
- I. 7. Flächennutzungsplan / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- I. 8. Landschaftsprogramm
- I. 9. Verbindliche Bauleitplanung
- I. 10. Altlasten
- I. 11. Trinkwasserschutzzone

II. Planinhalt

- II. 1. Entwicklung der Planungsüberlegungen
 - II. 1.1 Ausgleichskonzeption für die Entwicklungsmaßnahme
- II. 2. Intention des Planes
- II. 3. Umweltbericht
 - II. 3.1 Einleitung
 - II. 3.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans
 - II. 3.1.2 Darstellung der einschlägigen Fachgesetze und in Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes
 - II. 3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
 - II. 3.2.1 Bestandsaufnahme/ derzeitiger Umweltzustand
 - II. 3.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
 - II. 3.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
 - II. 3.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
 - II. 3.2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten
 - II. 3.3 Zusätzliche Angaben

- II. 3.3.1 Beschreibung der Vorgehensweise, Hinweise zu aufgetretenen Schwierigkeiten bzw. weiteren Untersuchungsbedarf
- II. 3.2.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen
- II. 3.3.3 Zusammenfassung

- II. 4. Wesentlicher Planinhalt
- II. 4.1 Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen
 - II. 4.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - II. 4.1.2 Überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenzen / Vorgartenzonen
 - II. 4.1.3 Anrechnung von Aufenthaltsräumen auf die zulässige Geschossfläche
 - II. 4.1.4 Zulässige Grundfläche für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und bauliche Anlagen
 - II. 4.1.5 Regenwasserversickerung
 - II. 4.1.6 Bepflanzungen
 - II. 4.1.7 Straßenverkehrsflächen
 - II. 4.1.8 Immissionsschutz
 - II. 4.1.9 Pflanzliste

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

- III. 1. Auswirkungen auf die Wohnbevölkerung und Arbeitsstätten
- III. 2. Auswirkungen auf den Haushaltplan und die Finanzplanung
- III. 3. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

IV. Verfahren

- IV. 1. Aufstellungsbeschluss
- IV. 2. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
- IV. 3. Beschluss über die außergewöhnliche stadtpolitische Bedeutung
- IV. 4. Geltungsbereichsänderung
- IV. 5. Geltungsbereichsänderung
- IV. 6. Geltungsbereichsänderung
- IV. 7. Geltungsbereichsteilung
- IV. 8. Geltungsbereichsteilung
- IV. 9. Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB
- IV. 10. Geltungsbereichsänderung, inhaltliche Änderung
- IV. 11. Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs.2 BauGB
- IV. 12. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

- IV. 13. Geltungsbereichserweiterung
- IV. 14. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 BauGB
- IV. 15. Abgeordnetenhauszustimmung

Pflanzliste für den Bebauungsplan XV-58ba

Rechtsgrundlagen

SenStadtUm

I. PLANUNGSGEGENSTAND

I. 1. Veranlassung und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

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 (Verordnung vom 7. Dezember 1994, GVBl. S. 499). Der Entwicklungsbereich umfasste zum Zeitpunkt der Festsetzung eine rund 420 ha große Fläche.

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

Ursprüngliches Ziel der Entwicklungsmaßnahme war die Deckung des prognostizierten erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten. In den letzten Jahren haben sich die Bedarfszahlen jedoch grundlegend geändert, die prognostizierte Entwicklung - insbesondere hinsichtlich des Wohnraumbedarfs - ist ausgeblieben. Vor diesem Hintergrund hat der Berliner Senat 2003 eine Umsteuerung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ beschlossen.

Aufgrund der vorgenannten Überlegungen wurde die Straßenführung im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs überprüft und geändert sowie die geplanten Straßenbreiten reduziert. An der Arrondierung des Kleinsiedlungsgebietes wurde festgehalten.

Mit Verordnung vom 21. März 2006 (GVBl. S. 293) wurde die Verordnung vom 7. Dezember 1994 für Flächen außerhalb des Planbereichs wieder aufgehoben, da die Entwicklungsziele für diese Teilbereiche bereits erreicht wurden. Das 4,236 ha große Plangebiet des Bebauungsplans XV-58ba ist noch Teil des Entwicklungsbereichs.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans XV-58ba ist die Notwendigkeit einer Planung, die eine geordnete städtebauliche Entwicklung für diesen Teil des Entwicklungsbereichs Berlin-Johannisthal/Adlershof ermöglicht.

Erforderlichkeit

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans XV-58ba wird schwerpunktmäßig die Entwicklung von Wohn- und Mischgebieten sowie der Neu- bzw. Ausbau von Straßen vorbereitet bzw. planungsrechtlich im Bestand gesichert.

Der Bebauungsplan XV-58ba überplant Teilbereiche des am 23. Juni 2008 festgesetzten Bebauungsplans XV-53b (Mischgebiete MI 3 und MI 4). Für diese Teilbereiche des Bebauungsplans XV-53b hat sich die Nutzungskonzeption, und aufgrund einer geringfügig geänderten Straßenbreite der Straße am Flugplatz auch der Zuschnitt der Baugebiete, geringfügig geändert.

I. 2. Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Stadtraum Berlins zwischen dem Teltowkanal und Landschaftspark Johannisthal. Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche des städtebaulichen Entwicklungsbereichs "Berlin-Johannisthal/Adlershof" und zwar die Grundstücke Eisenhutweg 86 (teilweise), 89/91, 93/101 (teilweise), 103/115, Akeleiweg 86 - 88, Straße am Flugplatz 35 - 37a sowie Abschnitte des Akeleiwegs, des Eisenhutwegs und der Straße am Flugplatz im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Johannisthal mit einer Größe von insgesamt ca. 4,30 ha.

Das Bebauungsplangebiet umfasst auch Flächen eines ehemaligen Kleingartengebiets zwischen dem Eisenhutweg und der Straße am Flugplatz, das bis ca. 1996 von Pächtern des Bezirksverbandes der Gartenfreunde Treptow genutzt wurde. Diese sind beräumt worden. Östlich der Straße am Flugplatz sind die Flächen im Vorgriff auf eine geplante Bebauung auf Straßenniveau aufgeschüttet worden.

Die Grundstücke Straße am Flugplatz 35-37A, Akeleiweg 86 und 88 sowie Arthur-Müller-Straße 71 und 73 sind mit Einfamilienhäusern bebaut. Auf dem Grundstück Akeleiweg 87a befindet sich eine Netzstation der Vattenfall Europe Berlin AG & Co.

Der Durchstich der Straße am Flugplatz zum Eisenhutweg ist erfolgt und die Straße am Flugplatz sowie der Eisenhutweg zwischen Akeleiweg und Hermann-Dorner-Allee sind fertig gestellt.

Das Bebauungsplangebiet wird im Osten von der Südfuge des Landschaftsparks begrenzt, die

im Jahr 2007 fertig gestellt wurde (Bebauungsplan XV-68b, festgesetzt am 16. Mai 2006).

Im Bereich zwischen dem Eisenhutweg und der Straße am Flugplatz hat sich in den vergangenen Jahren das Kleinsiedlungsgebiet, das überwiegend durch Einzelhäuser mit Gärten geprägt ist, immer mehr verdichtet. Auf den Flächen zwischen der Straße am Flugplatz und dem Landschaftspark wird das Wohnprojekt „Wohnen Am Landschaftspark“ mit mehr als 350 Einzelgrundstücken realisiert. Die Grundstücke sind bereits weitgehend bebaut und bewohnt (Bebauungspläne XV-53b sowie XV-53a, festgesetzt am 26. Juni 2006, nördlich des Bebauungsplans XV-53b).

Südlich bzw. südwestlich des Eisenhutwegs liegen die ehemaligen Schäferwiesen, die bis 1989 zum Mauerstreifen gehörten. Das Gebiet hatte sich nach dem Fall der Mauer zu einer Grünbrache entwickelt. (Bebauungsplan XV-58bb, festgesetzt am 26. Juni 2006). Die 220 kV-Freileitung, die das Gelände überspannte, wurde 2007 in die Erde verlegt, um eine Bebauung der Flächen zu ermöglichen. Der festgesetzte Bebauungsplan XV-58bb sichert hier Gewerbegebiete und ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel und Freizeiteinrichtungen“. Diese Flächen werden durch die BAB A113 begrenzt. Parallel zum Teltowkanal wurde die BAB A113 auf einer Dammschüttung mit Lärmschutzwänden fertig gestellt. Sie verbindet seit Mai 2008 die Berliner Innenstadt mit dem Flughafen Schönefeld und dem Berliner Ring. Die Anschlussstellen Adlershof und Stubenrauchstraße wurden im September 2005 eröffnet.

Die an das Plangebiet angrenzenden Bebauungspläne sind festgesetzt. Die westliche bzw. nordwestliche Geltungsbereichsgrenze ist zugleich die Grenze der Entwicklungsmaßnahme Berlin-Johannisthal/Adlershof.

I. 3. Eigentumssituation

Bis auf die Grundstücke Akeleiweg 86/88, Straße am Flugplatz 35 -37a und Arthur-Müller-Straße 71/75 befinden sich alle Flächen im Geltungsbereich im Eigentum des Landes Berlin.

I. 4. Erschließung und technische Infrastruktur

Individualverkehr

Das Plangebiet wird derzeit durch den Eisenhutweg, den Akeleiweg und die Straße am Flugplatz, die im Norden über die Stubenrauchstraße an die Winkelmannstraße und den Segelfliegerdamm angebunden ist, sowie die Arthur-Müller-Straße erschlossen.

Abschnitte der Straße am Flugplatz, des Akeleiwegs und des Eisenhutwegs liegen im

Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-58ba. An der südlichen Abzweigung der Straße am Flugplatz zum Eisenhutweg ist ein Kreisverkehrsplatz realisiert worden.

ÖPNV

Die Entfernung zum S-Bahnhof Adlershof beträgt ca. 2 Kilometer. Auf dem Eisenhutweg verkehrt eine Buslinie, die das Bebauungsplangebiet mit dem S-Bahnhof Schöneweide und dem S-Bahnhof Altglienicke verbindet.

Technische Infrastruktur

In der Frage der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur sind nach derzeitiger Einschätzung für die gegenwärtig geplanten Nutzungen des Gebietes keine Engpässe zu erkennen. Vielmehr bieten die meisten der Ver- und Entsorgungsnetze noch Kapazitätsreserven in ihren Hauptleitungen. Allerdings sind die Unterverteilungsnetze der bestehenden Trinkwasser-, Entwässerungs- und Fernwärmeleitungen teilweise in einem sehr schlechten Zustand und müssen erneuert werden.

Trinkwasser

Zur Versorgung der vorhandenen Gebäude befinden sich Trinkwasserleitungen DN 80 bis DN 100 im Eisenhutweg DN 150/ DN 200 im Eisenhutweg West, Akeleiweg und in der Straße am Flugplatz (DN 200). Im Eisenhutweg befindet sich eine neu verlegte Hauptleitung DN 600. An diese können die Leitungen der noch nicht bebauten Grundstücke nicht angeschlossen werden. Bis Ende 2008 wurde im Bereich Eisenhutweg zwischen Stubenrauchstraße und Akeleiweg eine bedarfsgerechte und anbaufähige DN 100 Trinkwasserleitung neu verlegt.

Schmutzwasser

Die Entwässerung im Plangebiet erfolgt im Trennsystem. Zwischen dem Kreisverkehrsplatz und der Rudower Chaussee verlaufen im Eisenhutweg zwei Abwasserdruckleitungen, über die das Abwasser in die Kläranlage Waßmannsdorf gepumpt wird. Im Rahmen der Straßenbaumaßnahme wurde im Eisenhutweg ein Schmutzwasserkanal insbesondere zur Ableitung des Schmutzwassers aus den bereits realisierten Wohnungsbaustandorten und den noch geplanten Baugebieten nördlich des Eisenhutwegs eingebaut.

Regenwasser

Zur Ableitung des Niederschlagswassers in der Straße am Flugplatz und im östlichen Abschnitt des Eisenhutwegs zwischen Akeleiweg und der Rudower Chaussee wurden Regenwasserkanäle neu verlegt. Für die Nutzer besteht die Möglichkeit, Regenwasser in den Straßenkanal abzuleiten. Das anfallende Regenwasser auf den privaten Flächen soll aufgrund der sehr guten Versickerungsfähigkeit des Bodens auch künftig vor Ort versickert werden.

Fernwärme

Eine neu gebaute Fernwärmetrasse der Blockheizkraftwerks- und Betreibergesellschaft mbH Berlin (BTB) liegt in der Straße am Flugplatz und im Eisenhutweg. Die Verbindung erfolgt über unterirdisch verlegte Fernwärmeleitungen aus Kunststoffmantelrohr.

Elektrizität

Im Zuge des Eisenhutwegs/Akeleiweg befindet sich eine 110 kV Trasse der Vattenfall Europe Berlin AG & Co. Die Kapazitäten der Hauptversorgungsleitungen wurden, bzw. werden z. Z. den sich wandelnden Ansprüchen der umliegenden Nutzer angepasst. Auf dem Grundstück Akeleiweg 87a befindet sich eine Netzstation der Vattenfall Europe Berlin AG & Co. sowie weitere Kabelanlagen.

Gas

Eine Gashochdruckleitung DN 800 ST verläuft im südlichen Akeleiweg und am südlichen Rand vom Eisenhutweg.

Sonstige Netze

Angeichts der dynamischen Entwicklung im Bereich der Datenübertragung und Telekommunikation sollen durch die Verlegung von ausreichend dimensionierten Leerrohren mit Kabelzugschächten die Voraussetzungen für den Aufbau moderner Kommunikationsnetze – insbesondere mit Glasfaserkabeln – geschaffen werden.

I. 5. Landschaftsplanerische Ausgangssituation

Aktuell ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans geprägt durch beräumte Kleingartenflächen am Eisenhutweg und die Einzelhausbebauung mit Gärten am Akeleiweg bzw. der Straße am Flugplatz. Die Kleingartenflächen waren zum Zeitpunkt der Einleitung des Aufstellungsverfahrens für diesen Bebauungsplan noch genutzt. Im Vorgriff auf die zu erwartende Gebietsentwicklung wurden die z.T. baufälligen Lauben, Baracken und Garagen vom Entwicklungsträger abgerissen und die Versiegelungen sowie die Einfriedungen abgebrochen. Westlich der Straße am Flugplatz ist trotz bereits durchgeführter einzelner Gehölzrodungen nach wie vor ein Gehölzbestand aus älteren Obstbäumen, Walnussbäumen, einzelnen Koniferen sowie Flieder- und Weidengebüschen prägend. Östlich der Straße am Flugplatz wurde das beräumte ehemalige Kleingartengelände im Vorgriff auf die geplante Gebietsentwicklung bereits aufgeschüttet und vorhandene Bäume gerodet.

Westlich des Akeleiwegs stellt sich der Eisenhutweg als nur einseitig ausgebauter Straßenraum mit offenen Unterstreifen und einer Baumreihe dar.

I. 6. Raumordnung und Landesplanung

Für den vorliegenden Bebauungsplan ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Raumordnungsgesetz aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007), (GVBl. S. 629) und der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBl. S. 182). Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung der Festlegungskarte 1 des LEP B-B zulässig. Die Siedlungsentwicklung soll gemäß § 5 Abs. 1 LEPro 2007 i. V. m. Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 auf diesen Raum gelenkt werden.

Dem Grundsatz der Raumordnung zur Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels und zur Sicherung einer verbrauchernahen Grundversorgung kann mit den Festsetzungen entsprochen werden (§ 5 Abs. 4 LEPro 2007).

Der Bebauungsplan berücksichtigt auch den Vorrang der Innenentwicklung und die Priorität der Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen aus den Grundsätzen der Raumordnung § 5 Abs. 2 LEPro 2007 und 4.1 (G) LEP B-B.

I. 7. Flächennutzungsplan / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan für Berlin, in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666), zuletzt geändert am 9. Juni 2011 (ABl. S. 2343) sind die Flächen nördlich des Eisenhutweges als Wohnbaufläche W 4 (GFZ bis 0,4) dargestellt. Südlich des Eisenhutweges ist gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die Festsetzungen Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete sind aus den Darstellungen des FNP entwickelt.

Nach dem Grundsatz Nr.1 für die Entwicklung von Bebauungsplänen können auch Mischgebiete kleiner als 3 ha aus Wohnbauflächen entwickelt werden, wenn Funktion und Wertigkeit der Bauflächen sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes entsprechend dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben. Die Mischgebiete stellen den nutzungsstrukturellen Übergang zwischen den Wohngebieten im Geltungsbereich des Bebauungsplans und dem anschließenden Kleinsiedlungsgebiet und den südlich des Eisenhutwegs vorgesehenen gewerblichen Bauflächen des Bebauungsplans XV-58bb dar.

Unter Beachtung des dargestellten städtebaulichen Gefüges sollen die Mischgebiete hinsichtlich des Immissionsschutzes eine Pufferfunktion zwischen den schutzwürdigen Wohnbauflächen und den gewerblichen Bauflächen übernehmen.

Da die Mischgebiete mit einer Größe von 2,23 ha kleiner als 3 ha sind und die Funktion und Wertigkeit der dargestellten Wohnbaufläche als Übergang zwischen der gewerblichen Baufläche gewahrt bleibt, sind die Mischgebiete aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

Für die Mischgebiete wird eine Geschossflächenzahl GFZ von 0,7 bzw. 1,2 festgesetzt. Damit wird die im Flächennutzungsplan dargestellte GFZ von 0,4 überschritten. Gemäß Entwicklungsgrundsatz Nr. 3 ist eine Überschreitung der Geschossflächenzahl in Wohnbauflächen größer 3 ha zulässig, wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. Die im FNP dargestellte Wohnbaufläche W 4 umfasst das gesamte Kleinsiedlungsgebiet zwischen Eisenhutweg und Straße am Flugplatz und damit eine deutlich größere Fläche als 3 ha. Aus dem städtebaulichen Grund, der Abschirmung des angrenzenden Wohngebiets am Landschaftspark gegenüber den gewerblichen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-58bb ist die Überschreitung der maximalen Grundflächenzahl GRZ von 0,4 einer Wohnbaufläche W4 gemäß dem Entwicklungsgrundsatz Nr. 3 des FNP erforderlich. Die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung werden davon nicht berührt.

I. 8. Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm/Artenschutzprogramm vom Juli 1994 stellt Entwicklungsziele und Maßnahmen zur Umsetzung, gegliedert nach den vier Bereichen Naturhaushalt/ Umweltschutz, Biotop- und Artenschutz, Landschaftsbild sowie Erholung und Freiraumnutzung dar. Die Aussagen zum Landschaftsprogramm und seine Berücksichtigung sind dem Umweltbericht in der Begründung zu entnehmen.

I. 9. Verbindliche Bauleitplanung

Die Mischgebiete MI 3 und MI 4 überplanen eine Teilfläche des Bebauungsplans XV-53b, der am 23.06.2006 (GVBl. 2006, S. 766) festgesetzt wurde. Die östliche Straßenbegrenzungslinie der Straße am Flugplatz bis zum Eisenhutweg war zugleich die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Bebauungsplänen XV-58ba und XV-53b. Durch die geringfügige Reduzierung der Straßenbreite der Straße am Flugplatz im Rahmen der Ausführungsplanung, werden nun die sich durch die "Westverschiebung" von Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze ergebenden Bauflächen, die ursprünglich als Straßenverkehrsflächen vorgesehen waren, als

Mischgebietsflächen festgesetzt.

Die anderen Bereiche des Plangebiets liegen nicht im Geltungsbereich eines anderen rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Es bestehen keine verbindlichen Regelungen im Sinne des § 9 Abs. 1 BauGB.

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 zuwider laufen dürfen.

Nach Einschätzung der planungsrechtlichen Gebietsqualität durch die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr vom 26. August 1996 lag der Geltungsbereich des Bebauungsplans bis auf die Mischgebiete MI 3 und MI 4 fast vollständig im großräumig abgegrenzten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Nur ein kleiner Bereich des Kreisverkehrsplatzes wurde als Außenbereich gemäß § 35 BauGB eingestuft.

I. 10. Altlasten

Nach dem Bodenbelastungskataster befinden sich innerhalb des Plangebiets keine Altlastenverdachtsflächen.

I. 11. Trinkwasserschutzzone

Mit der Allgemeinverfügung „Wasserbehördliche Anordnung zum Vollzug der den Schutzgebietsteil Johannisthal betreffenden Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal/Altglienicke“ vom 6. Februar 2009 (ABl. vom 27.02.2009, S. 498) sind die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-58ba aus dem Schutzgebiet herausgefallen.

II. Planinhalt

II. 1 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Städtebauliches Ziel für den Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-58ba ist die Umsetzung der Entwicklungsmaßnahme gemäß Senatsbeschluss vom 25. Oktober 1994 (Verordnung vom

7. Dezember 1994) für die Neuordnung des Gebiets als Teil des nordwestlich angrenzenden Kleinsiedlungsgebietes und des sich nördlich anschließenden Wohngebiets „Wohnen Am Landschaftspark“.

Schwerpunktmäßig sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Mischgebiete festgesetzt werden. Zwei allgemeine Wohngebiete sollen die Bestandsnutzung sichern und ein Gewerbegebiet soll als Arrondierung eines vorhandenen Gewerbegebiets festgesetzt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans XV-58ba wird darüber hinaus vor allem die planungsrechtliche Grundlage für die Sicherung und Neuordnung der Erschließung geschaffen.

II. 1.1 Ausgleichskonzeption für die Entwicklungsmaßnahme

Ausgleichskonzeption in der Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Johannisthal/Adlershof“:

Der Entwicklungsbereich einschließlich seiner Anpassungsgebiete umfasste mit förmlicher Festlegung im Jahr 1994 ca. 420 ha. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen ist das Gebiet derzeit in 41 Bebauungspläne aufgeteilt, von denen 32 festgesetzt sind. Der Zuschnitt der Geltungsbereiche der Bebauungspläne in der Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ orientiert sich an städtebaulichen Zusammenhängen und durchführungsorientierten Kriterien. Aufgrund dieser Abgrenzung ergibt sich nicht immer die Möglichkeit einer Zuordnung von Eingriffs- zu Ausgleichsflächen innerhalb der jeweiligen Bebauungspläne. Neben den förmlichen Verfahren zu den einzelnen Bebauungsplänen wurde deshalb für die Entwicklungsmaßnahme eine Ausgleichskonzeption erarbeitet, die die insgesamt vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sowie den notwendigen Kompensationsbedarf im Zusammenhang betrachtet.

In der Entwicklungsmaßnahme kommen drei Ausgleichskonzepte zur Anwendung:

- Sammelausgleichsmaßnahmen im Landschaftspark,
- Ausgleich und Ersatz für den Bau von Straßen des Entwicklungsbereichs auf öffentlichen Grünflächen,
- Ausgleich und Ersatz für den Bau von Straßen auf den WISTA-Flächen (ehemalige Anpassungsgebiete).

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

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

gesichert. Dadurch wird auch gewährleistet, dass alle Investoren bzw. Bauherren gleiche Anforderungen aus ökologischer Sicht erhalten und nicht geografischen Zufällen unterliegen.

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

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

Durch Umsetzung der Planungen der Entwicklungsmaßnahme kommt es in Einzelfällen auch zu einer Zerstörung oder erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung von gemäß § 26a Berliner Naturschutzgesetz (NatSchG Bln) geschützten Biotopen (hier Trocken- und Halbtrockenrasen). Hierfür ist eine Genehmigung von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen. Dies ist förmlich als eigenständiges Verfahren durchzuführen, deshalb erfolgen die Ermittlung der Eingriffstatbestände gemäß § 1a BauGB und § 26a NatSchG Bln sowie die jeweilige Benennung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen getrennt.

Die geschützten Biotop werden durch art- und wertgleichen Ersatz innerhalb des Landschaftsparks vollständig ersetzt und gesichert. Dieses Verfahren wurde mit den zuständigen Senatsverwaltungen und dem Naturschutzamt Treptow-Köpenick abgestimmt und seine Umsetzung beschlossen bzw. schon durchgeführt. Mit der Festsetzung des Landschaftsparks als öffentliche Grünfläche werden die hierin vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen sowohl für die Eingriffe in Natur und Landschaft als auch für die Ersatzmaßnahmen für die Trocken- und Halbtrockenrasen planungsrechtlich gesichert.

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. Mit den Sammelausgleichsmaßnahmen wurde / wird die Grundstruktur (Geländemodellierung, Ausbau und Baumpflanzungen) des Landschaftsparks seit 1998 hergestellt. Der Landschaftspark hat eine Größe von 65 ha. Die Finanzierung der erforderlichen zentralen Ausgleichsmaßnahmen für die privaten Bauflächen für den Entwicklungsbereich einschließlich seiner Anpassungsgebiete erfolgt gemäß § 147 BauGB als Ordnungsmaßnahme durch das Treuhandvermögen der Entwicklungsmaßnahme. Diese Kosten werden (teilweise) refinanziert durch einen zusätzlichen Wertgewinn der damit „ausgleichsabgabefreien“ Grundstücke.

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

Ebenfalls gesondert ermittelt wurden die Ausgleichsmaßnahmen in den Anpassungsgebieten (WISTA-Gebiet). Die WISTA-MG führte die Ausgleichsmaßnahmen prioritär auf ihren eigenen Flächen auf der Grundlage des Konzeptes eines Landschaftsarchitekturbüros durch. Die Ausgleichsmaßnahmen, die auf den WISTA-Freiflächen umgesetzt wurden, resultieren aus den Eingriffen auf den Flächen der im WISTA-Gebiet geplanten und mittlerweile gebauten Straßen. Die Eingriffe durch die Straßen wurden aufgrund der Flächenversiegelung und der Vernichtung von Baumbestand bewertet und monetär beziffert. Im Unterschied zu den Sammelausgleichsmaßnahmen Landschaftspark bzw. den Ausgleichsmaßnahmen in den übrigen öffentlichen Freiflächen wird der Eingriff zum großen Teil auf den „halböffentlichen“ nicht bebaubaren Grundstücksflächen der WISTA-MG ausgeglichen. In den Bauplanungsunterlagen für die WISTA-Freiflächen wurden die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mit eingestellt. Die Maßnahmen der Freiflächengestaltung sind weitestgehend abgeschlossen. Weiterhin wurden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf der „Linse“ und dem „Akademieplatz“ (festgesetzte öffentliche Grünflächen in den Bebauungsplänen XV-52 und XV-51e) anteilmäßig von der WISTA-MG durchgeführt. Die erhöhten Ausgleichsbeträge für die Grundstücke der WISTA-MG wurden mit den Erschließungsleistungen der WISTA-MG verrechnet.

II. 2. Intention des Plans

Um die Planungsziele zu sichern, werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete, ein kleiner Streifen Gewerbegebiet sowie öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Während die Festsetzung der allgemeinen Wohngebiete der Bestandssicherung dient, wird durch die Mischgebietsausweisung und den Straßenaus- bzw. Neubau teilweise bestehendes Planungsrecht geändert.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen (flächenmäßige Ausweisung) bestimmt.

II. 3. Umweltbericht

II. 3.1 Einleitung

Der inhaltliche Rahmen für die Umweltprüfung und den Umweltbericht ergibt sich aus der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Nach § 2 Abs. 4 Satz 2 legt die Gemeinde für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist. Hierzu fand für den Bebauungsplan XV-58ba am 05.07.2006 mit den relevanten Fachbehörden ein Abstimmungstermin statt.

Auf der Grundlage der Ergebnisse des o.g. Abstimmungstermins werden neben der naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung gemäß §§ 1, 1a BauGB im Rahmen der Umweltprüfung vorrangig die Auswirkungen des Planvorhabens auf die Schutzgüter Menschen (v.a. Lärm in Bezug auf mögliche Auswirkungen von Schallbelastungen aus den neu entstehenden Gewerbe- oder Sondergebietsnutzungen südlich des Eisenhutweges), Tiere und Pflanzen (besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG) und Wasser (v.a. Umgang mit Niederschlagswasser) abgeschätzt. Als Beurteilungsgrundlage für die Auswirkungen auf den Artenschutz wurde ein gesondertes faunistisches Fachgutachten erstellt. Im Gutachten zur „Ökologischen Eingriffs- und Ausgleichsbewertung für den Bebauungsplan XV-58ba“ wird die naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung detailliert dargestellt.

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

Der Bebauungsplan XV-58ba setzt im insgesamt 4,236 ha großen Geltungsbereich zwischen Eisenhutweg, Akeleiweg, Straße am Flugplatz und dem Landschaftspark allgemeinen Wohn- und Mischgebieten sowie einem Gewerbegebiet unterschiedlicher baulicher Dichte vor. Während für die Mischgebiete am Eisenhutweg eine GRZ von 0,6 festgesetzt werden soll, reduziert sich die GRZ auf 0,4 für die Mischgebiete an der Straße am Flugplatz bzw. auf 0,3 für die allgemeinen Wohngebiete.

Als öffentliche Straßenverkehrsfläche wird ein Abschnitt des Eisenhutwegs mit Anschluss an die Straße am Flugplatz und den Akeleiweg sowie ein Abschnitt der Straße am Flugplatz festgesetzt.

Zur landschaftsgerechten Gestaltung des Übergangs zwischen der Südfuge des Landschaftsparks und den angrenzenden Mischgebieten MI 3 und 4 wird am östlichen Rand dieser Mischgebiete eine 5,0 m breite Fläche mit Bindung zum Anpflanzen festgesetzt. Hier ist die Entwicklung einer dichten Strauchgehölzstruktur in Form einer freiwachsenden Hecke vorgesehen.

Auch ist darauf hinzuweisen, dass die Baugebiete östlich der Straße am Flugplatz (MI 3 und 4) bereits im Bebauungsplan XV- 53b als Mischgebiete mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt wurden. Sie werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-58ba neu festgesetzt, der Bebauungsplan XV-53b wird damit geändert. Das Mischgebiet am Eisenhutweg (MI 4) wird mit einer geringfügig erhöhten baulichen Dichte (GRZ 0,6 statt 0,4) neu festgesetzt.

Die Festsetzung der Baugebiete sowie der öffentlichen Straßen geschieht in folgenden Größenordnungen:

- Mischgebiete MI 1 und 3 (GRZ 0,6, GFZ 1,2) 0,83 ha
- Mischgebiete MI 2 und 4 (GRZ 0,4, GFZ 0,7) 1,40 ha
- Wohngebiete WA 1 und 2 (GRZ 0,3, GFZ 0,4) 0,32 ha
- Gewerbegebiet (ohne GRZ/ GFZ) 0,006 ha
- Straßenflächen gesamt 1,68 ha

Während die Festsetzung der allgemeinen Wohngebiete der Bestandssicherung dient, werden durch die Mischgebiete und den Straßenaus- bzw. Neubau (Eisenhutweg bzw. Straße am Flugplatz) vorhandene Strukturen überplant. Für die deutlich unter dem jetzigen Straßenniveau liegenden Mischgebiete MI 1 und MI2 ist davon auszugehen, dass diese zur Optimierung der

Nutzung und Erschließung auf das Niveau des Eisenhutwegs verfüllt werden. Zur Umsetzung des Bebauungsplans ist dies jedoch nicht zwingend erforderlich.

Der besonderen Grün- und Freiflächengestaltung dienen die folgenden Festsetzungen:

1. Rücknahme der Baugrenze entlang der Straßen zur Schaffung größerer nicht überbauter Flächen für eine gärtnerische Gestaltung.
2. Verbot der Errichtung von Werbeanlagen, Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen
3. Ausweisung einer Fläche mit Bindung zum Anpflanzen in den Mischgebieten MI 3 und 4 angrenzend an die Südfuge des Landschaftsparks.

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

- Begrenzung der Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche auf maximal 20 %
- Herstellung von Wegebefestigungen mit einem wasser- und luftdurchlässigem Aufbau
- Versickerung von Niederschlagswasser über Vegetationsflächen sofern nicht wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen
- Pflanzbindung für Baumpflanzungen in Baugebieten. In den allgemeinen Wohngebieten ist je 250 m² Grundstücksfläche, in den Mischgebieten ist je 500 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen. Laubbäume, die erhalten werden bzw. die für die Anlage von Sammelstellplätzen zu pflanzen sind, können dabei eingerechnet werden
- Begrünung von ebenerdigen Stellplätzen (ein Baum je vier Stellplätze)
- Dachbegrünung in den Mischgebieten (extensive Begrünung von Flachdächern mit einer max. Dachneigung von 15°)

Für Anpflanzungen gemäß den textlichen Festsetzungen gibt es die Empfehlung zur Verwendung von standortgemäßen Arten, die in der Begründung zum Bebauungsplan beigelegten Pflanzliste zusammenfasst sind.

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

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

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Berliner Naturschutzgesetz (NatSchGBln)
(Eingriffsregelung / besonderer Artenschutz)

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

- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,
- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume,
- die Vielfalt, Eigenart, Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind (§ 1 BNatSchG).

Eingriffe in Natur und Landschaft, d. h. Veränderungen der Gestaltung oder Nutzungen von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, sind zu vermeiden, zu minimieren bzw. – soweit dies nicht möglich ist – auszugleichen (§ 13 BNatSchG, § 14 NatSchGBln).

Das Verhältnis zum Baurecht wird in § 18 BNatSchG und § 15a NatSchG Bln geregelt und findet im Umweltbericht im Rahmen der Eingriffsbewertung Berücksichtigung.

Die Vorschriften des § 44 BNatSchG erfordern eine Prüfung, inwieweit durch den Bebauungsplan Beeinträchtigungen besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten vorbereitet werden. Für die Rechtmäßigkeit eines Bebauungsplans bedarf es einer objektiven Ausnahme- oder Befreiungslage, wenn das in der Bauleitplanung in Aussicht genommene Vorhaben die tatbestandlichen Voraussetzungen eines der Verbote des § 44 Abs. 1, 2 oder 3 des BNatSchG erfüllt. Dagegen bedarf es nicht der Feststellung eines Ausnahmetatbestandes (§ 45 BNatSchG) oder einer Befreiungslage (§ 67 BNatSchG) durch die zuständige Naturschutzbehörde, wenn das Eintreten der in § 44 BNatSchG verbotenen Beeinträchtigungen der besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten durch geeignete Schutz-, Verhinderungs- und Vorbeugemaßnahmen vermieden werden kann.

Landschaftsprogramm / Artenschutzprogramm Berlin

Naturhaushalt/Umweltschutz

Gemäß dem Landschaftsprogramm vom 29. Juli 1994 liegt der Geltungsbereich innerhalb eines als Industrie und Gewerbefläche dargestellten Bereichs sowie einer Kleingartenanlage mit hohem Anteil an Dauerbewohnern.

Für die gewerblich genutzten Bereiche sind u.a. folgende Maßnahmen vorgesehen:

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

Für die Kleingartenanlage mit hohem Anteil an Dauerbewohnern wird die Rücknahme baulicher Verfestigung bzw. die umweltgerechte Abwasserentsorgung gefordert.

Biotop- und Artenschutz, Biotopverbund

Das Planungsgebiet ist als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen dargestellt, für die folgende Ziele gelten:

- Erhalt der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten, außerordentlich hohen biotischen Vielfalt
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna
- Entwicklung des gebietstypischen Baumbestandes

Landschaftsbild

Für den städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen sind folgende Ziele in die Abwägung einzubeziehen:

- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen
- Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente; Anlage ortsbildprägender Freiflächen, begrünter Straßenräume und Stadtplätze bei Siedlungserweiterung

Erholung und Freiraumnutzung

Der Geltungsbereich wird als Wohnquartier mit geringer Dringlichkeit für die Versorgung mit öffentlichen Freiräumen dargestellt. Als Ziele sind u.a. benannt:

- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualitäten vorhandener Freiräume und Infrastrukturflächen
- Verbesserung der Durchlässigkeit zum landschaftlich geprägten Raum
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum

Durch die in Punkt II.3.1.1 angeführten umweltrelevanten Festsetzungen trägt der vorliegende Bebauungsplan zur örtlichen Umsetzung der Ziele und Maßnahmen des Landschaftsprogramms bei. Maßnahmen mit besonders hoher positiver Wirkung für den Naturhaushalt in den geplanten Baugebieten sind die Festsetzung der Versickerung von Niederschlagswasser über Vegetationsflächen sowie die Bindungen für den Erhalt und Anpflanzung von Laubbäumen und Hecken.

Baumschutzverordnung

Wegen ihrer Bedeutung für die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes bestimmt die Baumschutzverordnung, dass die gemäß § 2 BaumSchVO geschützten Bäume erhalten und gepflegt werden müssen. Sie dürfen nicht ohne Genehmigung beseitigt oder in ihrem Weiterbestand beeinträchtigt werden. Gemäß § 3 Abs. 3 BaumSchVO ist bei der Planung und Durchführung von Vorhaben und Maßnahmen vom Vorhabenträger sicherzustellen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen der geschützten Bäume unterbleiben.

Bodenschutzgesetz, Baugesetzbuch

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

II. 3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

II. 3.2.1 Bestandsaufnahme / derzeitiger Umweltzustand

Schutzgut Menschen

Im Geltungsbereich sind Wohnnutzungen (Einzelhausbebauung) am Akeleiweg und an der Straße am Flugplatz vorhanden, die planungsrechtlich gesichert werden sollen. Diese Wohnnutzungen sind Teil eines größeren zusammenhängenden Einzelhaus-/ Kleinsiedlungsgebietes zwischen Eisenhutweg, Stubenrauchstraße und Straße am Flugplatz. Der östlich angrenzende festgesetzte Bebauungsplan XV-53b weist in Ergänzung hierzu weitere

Wohnbauflächen zwischen der Straße am Flugplatz und dem Landschaftspark Johannisthal aus. Das allgemeine Wohngebiet „Wohnen am Landschaftspark“ befindet sich im Bau. Die Grundstücke Arthur-Müller-Straße 71 und 73 sind ebenfalls mit Einfamilienhäusern bebaut. Diese Häuser liegen im Mischgebiet MI 4.

Auch die innerhalb des Plangeltungsbereichs gelegenen, bereits 1996 geräumten Kleingartenflächen zwischen Eisenhutweg und Straße am Flugplatz sollen baulich entwickelt werden. Zum Schutz der bestehenden und künftigen allgemeinen Wohngebiete gegenüber Lärmbelastungen von den südlich des Eisenhutwegs im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-58bb entstehenden Gewerbegebieten und dem Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel und Freizeiteinrichtungen“ sowie der BAB A113 werden sie jedoch als Mischgebiete, mit einer anteiligen Wohnnutzung entwickelt.

Eine besondere Bedeutung für die Erholungsnutzung weisen die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans aktuell und perspektivisch nicht auf. Die Naherholungsansprüche werden durch den nordöstlich liegenden Landschaftspark Johannisthal abgedeckt. Dieser ist nur im Bereich des südlichen Zugangs mittelbar durch die Festsetzungen des Bebauungsplans betroffen. Hier grenzen zukünftig die Mischgebiete MI 3 und 4 unmittelbar an den Parkzugang an.

Im Rahmen der Umweltprüfung ist vorrangig einzuschätzen, inwieweit die Lärmbelastungen durch die angrenzenden gewerblichen Nutzungen die empfindlichen Wohnnutzungen im Geltungsbereich beeinflussen und ob Auswirkungen auf den Zugang zum Landschaftspark zu verzeichnen sind. Weiterhin wird geprüft, ob sich aus der Durchbindung der Straße am Flugplatz besondere Lärmbelastungen für die Wohngebiete ergeben.

Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter

Bau- oder Bodendenkmale sind innerhalb des Geltungsbereichs und in seiner näheren Umgebung nicht vorhanden.

Schutzgut Boden / Altlasten

Boden

Gemäß Umweltatlas Berlin 2001 sind die Böden im Geltungsbereich des Bebauungsplans den Bodengesellschaften der vererdeten Niedermoore (Torfe über Talsande) zuzuordnen.

Auf der Grundlage dieser Zuordnung wird die Leistungsfähigkeit der Böden in der Karte 01.12.06 des Umweltatlas, der Kategorie „hoch“ zugeordnet. Diese überdurchschnittliche

Leistungsfähigkeit der Böden ergibt sich durch die besondere Bedeutung des Bodentyps „vererdetes Niedermoor“ für den Wasserhaushalt (Regelungsfunktion hoch), seine prinzipiell hohe Ertragsfunktion für Kulturpflanzen und seine mittlere Leistungsfähigkeit in Bezug auf die Puffer- und Filterfunktion sowie als Lebensraum für naturnahe oder seltene Pflanzengesellschaften.

Daraus abgeleitet, ergibt sich gemäß Karte 1.13 des Umweltatlas (Planungshinweise zum Bodenschutz) die Einstufung in die Bodenschutzkategorie „Vorrang 1“ für besonders schutzwürdige Böden. Hier sollten Eingriffe prioritär vermieden werden und ein Nettoverlust an Flächen und Funktionen sollte verhindert werden. Diese Einschätzungen gelten für unversiegelt erhaltene Böden.

Im Geltungsbereich sind die Böden nicht nur durch nachhaltige Grundwasserabsenkung (Anlage des Teltowkanals, Grundwasserförderung des Wasserwerks) sondern auch durch gebietsspezifische Nutzungseinflüsse (Wohnnutzung, langjährige kleingärtnerische Nutzung) derart überformt, dass die maßstabsbedingt räumlich generalisierten Einstufungen des Umweltatlas in diesem Fall nicht uneingeschränkt gelten können. So haben im Geltungsbereich des Bebauungsplans weder die Ertragsfunktion für Kulturpflanzen noch die Bedeutung des Bodens als Lebensraum für seltene Pflanzengesellschaften eine Relevanz. Die grundsätzliche Bedeutung der Böden für den Wasserhaushalt und ihre Puffer- und Filterfunktion besteht hiervon unberührt.

Durch die Beräumung der vormals kleingärtnerisch genutzten Grundstücke zwischen der Straße am Flugplatz und Akeleiweg weisen die zukünftigen Baugebiete im Geltungsbereich mit Ausnahme der bereits bestehenden Wohnhäuser und der Trafostation am Akeleiweg aktuell keine Versiegelung auf. Die aktuelle Versiegelung wird im wesentlichen durch die Straßen Eisenhutweg und Akeleiweg sowie durch die neu gebaute Durchbindung der Straße am Flugplatz bestimmt und beträgt etwa 0,65 ha. Vor der Beräumung der Kleingartenparzellen und dem Neubau der Straße am Flugplatz lag sie mit 0,6 ha (= 15 %) nur geringfügig niedriger.

Altlasten

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie hatte im Rahmen des Großprojektes Berlin die Erkundung der Flächen des Bebauungsplangebietes XV-58ba bezüglich Altlasten beauftragt. Im Bodenbelastungskataster gibt es für den Bereich keinen Hinweis auf Altlastenverdachtsflächen.

Schutzgut Wasser

Mit der Allgemeinverfügung „Wasserbehördliche Anordnung zum Vollzug der den Schutzgebietsteil Johannisthal betreffenden Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal/Altglienicke“ vom 6. Februar 2009 (ABl. vom 27.02.2009, S. 498) sind die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-58ba nicht mehr Teil des Schutzgebiets. Das Wasserwerk Johannisthal dient nicht mehr der Trinkwasserförderung sondern dem Berliner Grundwassermanagement.

Grundwassersituation, Grundwasserneubildung, Entwässerung des anfallenden Niederschlags

Durch die Lage im Urstromtal ist der Hauptgrundwasserleiter (GWL 2) im Geltungsbereich relativ oberflächennah ausgebildet. Die Grundwasserverschmutzungsempfindlichkeit wird im Umweltatlas Berlin (Karte 02.05) wegen des vorherrschend sandigen Substrates und des geringen Flurabstandes als „hoch“ eingestuft, das Grundwasser gilt somit als „ungeschützt“.

Die Grundwasserstände des gesamten Raumes Johannisthal - Adlershof stehen in hydraulischer Beziehung zum Spree- / Teltowkanal-Flusssystem und würden sich bei Stilllegung des Wasserwerkes Johannisthal den Pegelständen dieser Gewässer anpassen. Die Grundwasserfließrichtung verläuft in nordwestlicher Richtung. Der aktuelle Wasserstand für die Gewässer liegt bei 32,4 m ü.NHN. Der höchste Wasserstand der letzten 30 Jahre wird vom Landesgrundwasserdienst mit 32,73 m ü.NHN stammt aus dem Jahr 1975. Als HGW wird eine Höhe von 32,7 m ü.NHN zu Grunde gelegt.

Mit Ausnahme der Straßenentwässerung des Eisenhutweges gelangt das im Geltungsbereich des Bebauungsplans anfallende Regenwasser vor Ort zur Versickerung.

Schutzgüter Klima / Luft

Gemäß der Karte 04.11.2 des Umweltatlas Berlin (Planungshinweise Stadtklima) wird der Geltungsbereich als klimatisch günstiger Siedlungsraum eingestuft. Es handelt sich um eine offene Siedlungsstruktur mit hohem Durchgrünungsgrad und klimarelevanter Unterstützung der Kaltluftströmung.

Die Flächen werden im Umweltatlas bei Beachtung der derzeit offenen Baukörperstellung und der geringen Bauhöhe als gering empfindlich gegenüber Nutzungsintensivierungen eingestuft. Eine weitere Verdichtung soll vermieden und klimaverbessernde Maßnahmen angestrebt werden.

In Bezug auf die klimatische Ausgangssituation, wie sie der Umweltatlas für das Plangebiet darstellt, ist einschränkend festzustellen, dass ein klimarelevanter Luftaustausch zwischen dem Teltowkanal mit den begleitenden Schäferwiesen und dem ehemaligen Flugfeld Johannisthal durch den Bau der Autobahn A 113 in Dammlage und der geplanten gewerblichen Entwicklung im Bereich der Schäferwiesen südlich des Eisenhutwegs nicht mehr gegeben ist.

Schutzgut Tiere und Pflanzen – Biotopstruktur / Baumbestand

Biotopstruktur

Die Biotopstruktur im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-58ba ist westlich der Straße am Flugplatz durch Ziergärten und Einzelhausbebauung sowie brachliegende Kleingartenflächen gekennzeichnet. Prägend ist hier trotz bereits durchgeführter vereinzelter Gehölzrodungen nach wie vor ein Gehölzbestand aus älteren Obstbäumen, Walnussbäumen, einzelnen Koniferen sowie Flieder- und Weidengebüschen. Östlich der Straße am Flugplatz wurde ein beräumtes ehemaliges Kleingartengelände im Vorgriff auf die geplante Gebietsentwicklung bereits aufgeschüttet und eine Rasenansaat vorgenommen. Der Durchstich der Straße am Flugplatz ist fertig gestellt.

Neben den siedlungsgeprägten Biotopen sind am Südrand des Eisenhutwegs auf zukünftiger Straßenerweiterungsfläche in einem schmalen Streifen ruderales Wiesen und Staudenfluren vorhanden. Der Eisenhutweg selbst weist westlich des Akeleiweges eine einseitige Straßenbaumbepflanzung auf. Die aus- und neu gebauten Straßenabschnitte sind beidseitig mit Bäumen bepflanzt.

Geschützte Biotope gemäß § 26a NatSchG Bln kommen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XV-58ba nicht vor.

geschützter Baumbestand

Als Bäume, die nach der Baumschutzverordnung geschützt sind, sind innerhalb der geplanten Mischgebiete MI 1 und 2 sowie des WA 2 14 Bäume kartiert worden. Hierbei handelt es sich um 8 Walnussbäume, 3 Birken und 3 Weiden. In den geplanten Mischgebieten MI 3 und 4 waren 11 geschützte Bäume (9 Walnussbäume, eine Kiefer, eine Weide) vorhanden, die vor der bereits erfolgten Aufschüttung des Geländes gerodet wurden. Die Ausgleichserfordernisse dafür wurden bereits im Bebauungsplanverfahren XV-53b ermittelt.

Acht geschützte Bäume (2 Birken, 3 Pappeln, 3 Weiden), die sich im Verlauf des fertig gestellten Durchstichs der Straße am Flugplatz befanden, sind bereits gerodet. Darüber hinaus befinden sich noch 3 geschützte Bäume (Pappeln) am Eisenhutweg. Die Lindenreihe (39

Bäume) am Eisenhutweg fällt nicht unter den Schutz der BaumschutzVO Bln, da ihre Stammumfänge < 80 cm betragen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen – besondere Artenschutzanforderungen gemäß § 44 BNatSchG

Grundlage für die Darstellung der faunistischen Situation ist eine tierökologische Betrachtung aus dem Jahr 2006, die zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange gesondert erstellt wurde.

Fledermäuse

Im Untersuchungsgebiet sind keine Gebäude oder höhlenreiche Altbaumbestände vorhanden, die als Feldmausquartiere geeignet sind. Somit hat der Geltungsbereich keine besondere Bedeutung für diese Artengruppe.

Möglich ist, dass Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*) und Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*), die in weiter Entfernung nördlich des Landschaftsparks im Geltungsbereich der Bebauungspläne 9-15a, 9-15b und 9-16 jagend oder überfliegend beobachtet wurden, auch das Untersuchungsgebiet vereinzelt entsprechend nutzen. Es ist davon auszugehen, dass die Nutzungshäufigkeit der hier jagenden oder das Gebiet auch nur überfliegenden Tiere entsprechend gering ist. Die aufgeführten Fledermausarten gelten in Berlin als gefährdet und zählen zu den streng geschützten Arten. Eine Störung der Artengruppe in wichtigen Teilhabräumen oder gar eine Zerstörung von Lebensstätten ist mit dem Planvorhaben nicht verbunden.

Brutvögel

Die im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Brutvogelarten besiedeln insbesondere die vorhandenen Gehölzbestände aus älteren Obstbäumen, Walnussbäumen, einzelnen Koniferen sowie Flieder- und Weidenbüschen.

Nachgewiesen wurden Ringeltaube (*Columba palumbus*), Nachtigall (*Luscinia megarhynchos*), Amsel (*Turdus merula*), Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*), Fitis (*Phylloscopus trochilus*), Kohlmeise (*Parus major*), Blaumeise (*Parus caeruleus*) und Grünfink (*Carduelis chloris*). Es handelt sich um typische und weit verbreitete Arten. In ihrem Bestand bedrohte oder streng geschützte Arten wurden nicht nachgewiesen.

Reptilien

Im Planungsgebiet sind keine Trockenhabitate mit geeigneten Lebensräumen für die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) vorhanden. Auch ein Vorkommen anderer Reptilienarten, wie

Waldeidechse (*Zootaca vivipara*) oder Blindschleiche (*Anguis fragilis*), ist aufgrund der Lebensraumstruktur bzw. der geringen Flächengröße nicht wahrscheinlich.

Insekten trockenwarmer Standorte

Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine Trockenrasen oder Staudenflure, die für eine Besiedlung durch anspruchsvollere Insektenarten geeignet wären. Durch Baumaßnahmen sind derzeit im Randbereich Offensandflächen vorhanden, die aber aufgrund der Bautätigkeit nicht als Lebensraum in Frage kommen.

Im Planungsraum vorhandene, nicht genutzte Gras und Hochstaudenbestände sowie Gehölze dürften durch verbreitete Insektenarten mäßig feuchter Standorte, z. B. aus der Gruppe der Laufkäfer und Heuschrecken, besiedelt werden.

Schutzgut Landschaft

Betrachtet wird das Landschaftsbild. Aktuell ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans geprägt durch beräumte Kleingartenflächen am Eisenhutweg und die Einzelhausbebauung mit Gärten am Akeleiweg, der Straße am Flugplatz und der Arthur-Müller-Straße. Die Kleingartenflächen waren zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans noch genutzt. Im Vorgriff auf die zu erwartende Gebietsentwicklung wurden die z.T. baufälligen Lauben, Baracken und Garagen vom Entwicklungsträger abgerissen und die Versiegelungen sowie die Einfriedungen abgebrochen. Heute präsentiert sich das ehemalige Kleingartengebiet zum Teil als Brache, die einige markante Bäume aufweist (westlich der Straße am Flugplatz), die Durchbindung der Straße am Flugplatz ist bereits realisiert. Vorhandene Bäume wurden gerodet und auf der Fläche wurde eine Rasenansaat vorgenommen (östlich der Straße am Flugplatz). Der Eisenhutweg stellte sich als nur einseitig angebauter Straßenraum mit offene Unterstreifen und einer markanten Baumreihe dar.

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

Schutzgut Menschen

Bezüglich des Schutzguts Menschen stehen Fragen des Wohlbefindens, der Gesundheit und der Erholungsnutzung im Vordergrund der Wirkungsanalyse. Gegenstand der Betrachtung sind mögliche Beeinträchtigungen durch schädliche Immissionen (v.a. Lärm). Im Hinblick auf die Erholungsnutzung sind die Bedarfe relevant, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans entstehen.

Lärmbelastung

Ausgehend von der vorgesehenen Wohn- und Mischgebietsentwicklung sind von den beabsichtigten Gebietsnutzungen keine besonderen Lärmbelastungen für die Umgebung, vorrangig für die nördlich und westlich angrenzende Wohnnutzung zu erwarten.

Auch infolge der Durchbindung der Straße am Flugplatz entstehen keine Lärmbelastungen, die für die angrenzenden Wohngebiete als unverträglich einzustufen sind. Die hier durch ein Verkehrsgutachten aus dem Jahr 2004 prognostizierten max. 3100 Kfz/24 h stellen Größenordnungen dar, die nicht zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für allgemeine Wohngebiete von 55 db(A) tags und 45 db(A) nachts führen werden. Zudem findet durch die Durchbindung der Straße am Flugplatz nur eine Verlagerung der Verkehrsströme aus dem Akeleiweg statt. Hier wird sich der Bestandswert von 3.900 Kfz/24h künftig auf etwa 700 reduzieren.

Maßgebliche Immissionsquellen in der näheren Umgebung stellen die geplante Sondergebiets- und Gewerbenutzung im südlich angrenzenden Bebauungsplan XV-58bb sowie der vom Eisenhutweg und der BAB A 113 ausgehende Verkehrslärm dar.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens XV-58bb wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Im Ergebnis wurden Maßnahmen zur Lärminderung festgesetzt, um die empfindlichen Wohnnutzungen in der Umgebung also auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-58ba zu schützen.

Durch festgesetzte immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel für die Gewerbegebiete und entsprechende Lärmkontingente für das Sondergebiet können die Richtwerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für die bestehenden Wohngebiete östlich der Straße am Flugplatz eingehalten werden. Zusammen mit der Ausweisung des Mischgebietsstreifens (MI 1 bis 4) entlang des Eisenhutwegs im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-58ba können die entsprechenden Werte auch für die geplanten Wohngebiete östlich der Straße am Flugplatz eingehalten werden.

Bedingt durch den Autobahnbau sinkt die Verkehrslärmbelastung für den Eisenhutweg und die einmündenden Straßen - trotz der geplanten Gewerbe- und Sondergebietsentwicklung - aufgrund einer deutlichen Reduzierung des Verkehrsaufkommens (Eisenhutweg Reduzierung von 13.000-18.000 Kfz/Tag auf bis zu 5.900 Kfz/Tag gemäß Verkehrsgutachten). In der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan XV-58bb wurde nachgewiesen, dass der vorhabensbezogene Verkehr die Verkehrslärmbelastung im Eisenhutweg nur um weniger als 2

dB, also kaum wahrnehmbar erhöht, so dass insgesamt auch vom Kfz-Verkehr keine erheblichen Belastungen zu erwarten sind.

Erholung

Bezogen auf die Erholungsnutzung entstehen durch die geplante Festsetzung des Bebauungsplans XV-58ba von Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten zusätzliche Bedarfe an Erholungsflächen im Gebiet. Durch die Festsetzung des Landschaftsparks als öffentliche Parkanlage mit Spielplätzen im unmittelbaren Nahbereich des Bebauungsplans XV-58ba kann diese zusätzliche Nachfrage nach wohnungs- und siedlungsnahen Freiflächen vollständig abgedeckt werden.

Die Nutzbarkeit der Südfuge als Zugangsbereich zum Landschaftspark wird durch die damit unmittelbar angrenzenden Mischgebiete MI 3 und MI 4 nicht nachhaltig beeinträchtigt. Zur Gestaltung des Überganges von den Baugebieten zur Grünfläche dient die Festsetzung einer Pflanzbindung (Heckenpflanzung) in diesem Bereich.

Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter

Negative Umweltauswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zu erwarten, da Bau-, Garten- oder Bodendenkmale innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden sind und archäologische Fundstellen innerhalb des Geltungsbereichs derzeit nicht bekannt sind.

Schutzgut Boden

Mit dem Planvorhaben verbunden ist die Aufschüttung und die Neuversiegelung des Bodens, was einen Eingriff in die Bodenfunktionen darstellt. Eine Geländeaufschüttung wird im Bereich der Mischgebiete MI 1 und MI 2 aufgrund der Tieflage im Vergleich zum Eisenhutweg voraussichtlich notwendig, um die Erschließung zu sichern und die Versickerung des anfallenden Regenwassers zu ermöglichen. Die Aufschüttung der Mischgebiete MI 3 und MI 4 ist bereits erfolgt. Da durchlässiges Substrat (sandig-kiesig) verwendet wurde, ist die Niederschlagsversickerung gewährleistet, so dass der Bodenwasserhaushalt hinsichtlich der Grundwasserneubildung nicht negativ beeinflusst wird. Eine Einschränkung der Puffer- und Filterfunktionen ist mit der Aufschüttung ebenfalls nicht verbunden. Unter Berücksichtigung der nutzungsbedingten Vorschädigung der Böden ist der Grad der Beeinträchtigung der Bodenfunktionen somit insgesamt gering. Da die Überformung von Böden sowohl ausgehend von der tatsächlichen Versiegelung, als auch der planungsrechtlich möglichen Zunahme der

überbaubaren Grundstücksflächen nur einen geringen Umfang hat, sind die Eingriffe auch insgesamt als nicht schwerwiegend einzustufen.

Ohne Beschränkung der Überbaubarkeit der Grundstücke für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO wäre eine Zunahme der überbaubaren Grundstücksflächen in einer Größenordnung von etwa 0,7 ha zu verzeichnen.

Durch die textlichen Festsetzungen zur Begrenzung der GRZ-Überschreitung und zur Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen für Erschließungswege wird eine Minimierung der Eingriffe in die Bodenfunktionen erreicht. Die Zunahme von überbaubarer Grundstücksfläche wird im Bereich der Baugebiete auf 0,5 ha begrenzt. Die Festsetzung zur Versickerung des anfallenden Regenwassers vermeidet Verschlechterungen im Boden-Wasserhaushalt, da hierdurch die Versickerungsleistung in bisherigem Umfang gewährleistet wird.

Auch unter Berücksichtigung der Straßenplanung verbleibt die Zunahme überbaubarer Flächen in einem geringem Rahmen (die Gesamtzunahme beträgt dann 1,3 ha). Zudem wird dem Prinzip der Innenverdichtung, d.h. dem schonenden Umgang mit Grund und Boden gemäß dem Bodenschutzgesetz Rechnung getragen.

Schutzgut Wasser

Grundwassersituation, Grundwasserneubildung, Entwässerung des anfallenden Niederschlags

Durch die textliche Festsetzung zur Niederschlagsversickerung wird in den Baugebieten gewährleistet, dass das anfallende Niederschlagswasser auch zukünftig vor Ort über Vegetationsflächen zur Versickerung gebracht werden wird. Damit wird in den Baugebieten der Status Quo bezüglich der Niederschlagsversickerung und Grundwasserneubildung nicht verändert.

Diese örtliche Versickerung von Niederschlagswasser entspricht auch den wasserwirtschaftlichen Zielen.

Die wasserwirtschaftliche Anforderung für schadloses Versickern gilt dann als erfüllt, wenn bei der Mulden- Versickerung der Abstand zwischen der Geländeoberkante und dem Bemessungsgrundwasserstand mindestens anderthalb Meter beträgt und der Versickerungsraum frei von Altlasten ist. Unter Berücksichtigung der aktuellen Geländehöhen um 33,20 m ü.NHN nahe dem Eisenhutweg und bei einem angenommenen HGW von 32,70 m

ü.NHN ist eine Versickerung von Regenwasser in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 größten Teils nur möglich, wenn, eine entsprechende Anhebung des Geländes auf durchschnittlich 34,50 m NHN erfolgt. Diese Maßnahme wurde zwischenzeitlich umgesetzt. Zur Gewährleistung der Versickerung gelangte ausschließlich sandig-kiesiges Substrat zum Einbau, dass die Anforderungen gemäß DIN 18130 zur Durchlässigkeit erfüllt.

In den Baugebieten verbleiben mindestens 76 – 52 % nicht überbaubare Flächen, so dass ausreichend Freiflächen für die Anlage von Versickerungseinrichtungen zur Verfügung stehen.

Abgeleitet wird zukünftig auch das Regenwasser des westlichen Abschnittes des Eisenhutwegs. Das anfallende Regenwasser aus dem östlichen Abschnitt des Eisenhutwegs und der Straße am Flugplatz wird in die Retentionsbodenfilteranlage geleitet und gelangt erst nach Vorklärung in den Teltowkanal, so dass sich keine zusätzlichen Belastungen für die Vorflut ergeben.

Durch die zukünftige Regenwasserableitung aus dem Eisenhutweg wird zudem dem Vorsorgeprinzip in Bezug auf die Vermeidung von Grundwasserverschmutzung Rechnung getragen. Bei einer bisherigen Verkehrsbelastung von bis 13.400 Kfz/24h und der Vor-Ort-Versickerung bestand prinzipiell die Gefahr einer Grundwasserbelastung.

Unter Berücksichtigung des positiven Aspektes des nunmehr sichergestellten Grundwasserschutzes kann eine geringfügig verringerte Regenwasserversickerung bezogen auf das Gesamtgebiet, wie sie sich durch die Wasserableitung aus dem Straßenland ergibt, nicht als nachteilig angesehen werden. In der Gesamtheit sind somit keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt zu erwarten. Auch eine erhöhte Belastung von Oberflächengewässern (Vorflut) ist ausgeschlossen.

Schutzgüter Klima / Luft

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete bleibt der Bebauungsplan mit seiner GRZ für die Hauptanlagen im Rahmen der zulässigen Überbauung nach § 34 BauGB. Die offene Bebauungsstruktur wird beibehalten. In den geplanten Mischgebieten ermöglicht der Bebauungsplan eine zusätzliche Überbauung. Die hier mögliche bauliche Verdichtung reduziert den Anteil der klimawirksamen Freiflächen. Der Eingriff wird jedoch durch die Beschränkung der Überschreitung der GRZ für u.a. Nebenanlagen auf maximal 20 % vermindert.

Der zu erwartende Verlust des klimawirksamen Baumbestandes wird durch eine Festsetzung von Bauersatzpflanzungen auf den Baugrundstücken ebenfalls minimiert.

Bezogen auf das gesamte Siedlungsgebiet zwischen Eisenhutweg, Straße am Flugplatz und der Stubenrauchstraße verändern diese Nachverdichtungen jedoch den Gesamtgebietscharakter als klimatisch günstigen Siedlungsraum nicht nachhaltig. Somit bleiben die Beeinträchtigungen der Klimafunktionen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle.

Schutzgut Tiere und Pflanzen – Biotop / naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bei dem Schutzgut Tiere und Pflanzen werden zunächst ausgehend von der aktuellen Bestandssituation die Auswirkungen auf die Biotopstruktur beurteilt. Die Beurteilung des Planvorhabens im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung erfolgt anschließend gesondert, da hier das geltende Planungsrecht den Bewertungsmaßstab und die Grundlage für den rechtlich notwendigen Kompensationsbedarf bildet.

Biotop

Mit der Festsetzung der allgemeinen Wohngebiete und der Mischgebiete MI 1 und MI 2 sind Eingriffe in die Biotopstrukturen im Bereich der aufgelassenen Kleingartenflächen zu erwarten. Hier ist v.a. der Baumbestand betroffen, da die Flächen zur Optimierung der Nutzung und Erschließung voraussichtlich aufgeschüttet werden müssen. Gleiches gilt auch für die Durchbindung der Straße am Flugplatz.

Die Eingriffe in die übrigen Biotopstrukturen (artenarme Grasbestände und ruderale Stauden) sind aufgrund ihrer geringeren Wertigkeit weniger schwerwiegend. Für die Baugebiete wird der Verlust der prägenden Gehölzstrukturen entsprechend den geplanten Grünfestsetzungen (v.a. Pflanzung von Bäumen mit erhöhter Pflanzqualität, Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen) durch neue Grünstrukturen ersetzt.

Durch diese Maßnahmen werden die negativen Auswirkungen auf die Biotopstrukturen insgesamt deutlich gemindert. Wie im Folgenden dargelegt, kann durch diese Maßnahmen auch der naturschutzrechtliche Eingriff vollständig kompensiert werden.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nachfolgend werden die Ergebnisse der gesondert zu erstellenden Ökologische Eingriffs- / Ausgleichsbewertung zusammenfassend dargestellt.

Bewertungsgrundlagen für Eingriffe in Natur und Landschaft

Sind auf Grund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Die abschließende Bewältigung des Eingriffstatbestandes nach § 18 BNatSchG erfolgt im Rahmen der Abwägung nach § 1 i.V.m. § 1a BauGB.

Gesondert zu behandeln sind Biotope, die zum Ausgangszeitpunkt unter den besonderen Schutzstatus nach § 26a NatSchG Bln fallen. Diese Biotope sind eigenständig geschützt, also unabhängig von der Zulässigkeit eines Vorhabens nach geltendem Berliner Baurecht zu betrachten. Gesetzlich geschützte Biotope kommen im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vor.

Zulässige Nutzung und Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft nach bestehenden Baurecht

Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Innerhalb des Geltungsbereichs ergeben sich für die Eingriffsbewertung drei unterschiedliche Ausgangssituationen:

Baurecht nach § 30 BauGB

Die Mischgebiete MI 3 und MI 4 waren größtenteils Bestandteil des festgesetzten Bebauungsplans XV-53b und werden nunmehr im Bebauungsplan XV-58ba neu festgesetzt. Für das Mischgebiet MI 3 soll die GRZ von 0,4 auf 0,6 erhöht werden. Für die Eingriffsbewertung ergibt sich damit für das Mischgebiet MI 3 ein neuer Tatbestand. Da im Mischgebiet MI 4 die Nutzungsmaße aus dem festgesetzten Bebauungsplan XV-53b übernommen werden, d.h. die Eingriffe somit bereits zulässig waren, bedarf es gemäß § 1a Abs. 3 BauGB keines erneuten Ausgleichs.

Baurecht nach § 34 BauGB

Die weiteren Flächen des Geltungsbereichs liegen nahezu gänzlich im planungsrechtlichen Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Ausschlaggebend für das zulässige Maß der Bebauung ist hier die Einschätzung der planungsrechtlichen Gebietsqualität von SenStadt (ehemals SenBWV) vom 26. August 1996, die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans eine GRZ von 0,2 vorsieht. Der Umgang mit der Regel-Überschreitung zur GRZ leitet sich gemäß der o.g. Festlegungen von SenStadt für das Entwicklungsgebiet aus dem jeweiligen dem Bestand ab. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-58ba bezieht die Festlegung die Nebenanlagen und andere gemäß § 14 BauNVO mögliche Nutzungen mit ein, die Regel-Überschreitung bleibt damit unberücksichtigt.

Baurecht nach § 35 BauGB

Nur ein kleiner Bereich des Kreisverkehrsplatzes und das Gewerbegebiet (insgesamt 259 m²) wird als Außenbereich gemäß § 35 BauGB eingestuft. Im Außenbereich ist die tatsächlichen Bestandssituation (unbebaute Freifläche) Basis der Eingriffsbewertung

Bewertung des Eingriffs in den Naturhaushalt (§ 1a BauGB)

Für die Baugebiete beträgt die Zunahme der zulässigen überbaubaren Fläche ohne die textlichen Festsetzungen zur Kompensation von Eingriffen 0,73 ha. Auf der Basis der AUHAGEN-Methode ergibt sich daraus eine Reduzierung in der Naturhaushaltswertigkeit von 6 %.

Durch die Festsetzungen der ökologischen Standards zur Minimierung der überbaubaren Flächen bzw. zu versiegelnder Erschließungsflächen (Begrenzung der GRZ-Überschreitung, Wegebau mit wasserdurchlässigen Materialien, Regenwasserversickerung) und zur Dachflächenbegrünung in Mischgebieten werden die Eingriffe deutlich minimiert.

Die Zunahme der zulässigen überbaubaren Fläche wird auf 0,48 ha reduziert und bezogen auf die Naturhaushaltsfunktionen wird nach der AUHAGEN-Methode ein Wertgewinn von 9 % erreicht. Somit kann der Eingriff innerhalb der Baugebiete durch die textliche Festsetzung der ökologischen Standards als vollständig kompensiert gelten.

Die bestehenden Wohnhäuser sind nach § 34 BauGB genehmigt worden, allerdings mit einem Nutzungsmaß, dass über dem oben genannten liegt. Durch den Bebauungsplanentwurf XV-58ba werden sie im Bestand gesichert. Ein Eingriff aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans findet deshalb nicht statt.

Umfangreichere Eingriffe sind mit dem Ausbau der Straßen zu erwarten. Insbesondere der Neubau der Straße am Flugplatz verursacht einen Eingriff innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XV-58ba. Auf der Basis der AUHAGEN-Methode ergibt für die Straßenverkehrsflächen eine Reduzierung in der Naturhaushaltswertigkeit von 88 %. Da die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen nicht Gegenstand der Bebauungsplanung ist und auf eine Selbstbindung der öffentlichen Hand verzichtet werden soll, werden eingriffsmindernde Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum nicht über den Bebauungsplan geregelt. Entsprechende Maßnahmen werden außerhalb des Bebauungsplanverfahrens gesichert.

Kompensatorisch für die durch den Ausbau der Straßen verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft wirkt am Eingriffsort die Neupflanzung von Straßenbäumen auf Basis des vorliegenden Baumkonzepts.

Nach dem gegenwärtigen Planungsstand werden im Rahmen des Um- und Neubaus in allen Straßen Baumpflanzungen vorgesehen. Am Eisenhutweg können die bestehenden Lindenpflanzungen erhalten werden. Das anfallende Niederschlagswasser auf den Gehwegen entlang des Akeleiwegs versickert weiterhin unmittelbar in den Boden (Aufrechterhaltung Status Quo). Da für den Eisenhutweg und die Straße am Flugplatz eine Verkehrsbelastung von 5.900 bzw. 3.100 Kfz / Tag gerechnet wird, ist eine Ableitung des Regenwassers notwendig, so dass hier eine kompensatorisch wirksame Vor-Ort-Versickerung nicht mit in die Bilanz eingestellt werden kann.

Unter Berücksichtigung der möglichen Eingriffsminimierung reduziert sich der Eingriff in den Naturhaushalt dennoch deutlich. Die Wertminderung der Naturhaushaltsfunktionen beträgt dann nur noch 40%. Generell wird der durch den Aus- und Neubau von Straßen im Entwicklungsgebiet Johannisthal/Adlershof entstehende Eingriff außerhalb des Bebauungsplans kompensiert. Die kleinen Parks, Promenaden und Plätze im Entwicklungsgebiet stellen hierfür die Sammelausgleichsmaßnahmen dar (siehe „Ausgleichskonzeption für das Entwicklungsgebiet Johannisthal/Adlershof – Kostenverteilung der Ausgleichsmaßnahmen“ 1999, aktualisiert 2001 und 2005 bzw. die Ausführungen zur Ausgleichskonzeption der Entwicklungsmaßnahme Berlin-Johannisthal/Adlershof im Gutachten zur ökologischen Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung für den Bebauungsplan XV-58ba). Die Finanzierung der Ausgleichsmaßnahmen der Straßen erfolgt als Kostenbestandteil der Bauplanungsunterlagen der jeweiligen Projekte über das Treuhandvermögen.

Bewertung des Eingriffs in das Landschaftsbild

Maßgeblich für die Bewertung ist der planungsrechtlich mögliche Gebietszustand, d.h. eine Prägung des Gebietes durch Einzelhausbebauung mit Gärten in geringer baulicher Dichte.

Mit der durch den Bebauungsplan vorbereiteten städtebaulichen Neuordnung wird das vorhandene Wohngebiet planungsrechtlich gesichert. Darüber hinaus wird entlang des Eisenhutweges ein Mischgebiet entwickelt, das eine höhere bauliche Dichte als die Wohngebiete aufweist. Durch die Festsetzung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen wird die Erschließung der Baugebiete sichergestellt und das Baugebiet strukturiert.

Damit ergibt sich ein Eingriff vorrangig für den Bereich angrenzend an den Eisenhutweg in dem die höher verdichteten Mischgebiete mit einer GRZ von 0,6 entstehen können. In diesen Bereichen ist dann auch der Verlust des gebietsprägenden Baumbestands zu verzeichnen.

Bezogen auf die Mischgebietsentwicklung ist jedoch zu berücksichtigen, dass diese auch eine Folge der Gebietsentwicklung in der Umgebung ist. Sie soll dem Schutz der Wohnbebauung vor Störungseinflüssen aus dem südlich des Eisenhutwegs entstehenden Gewerbe- und Sondergebiet dienen.

Weiterhin werden als Ausgleich für den Gehölzverlust im Bebauungsplan Baumpflanzungen festgesetzt. Um den typischen Obstbaumcharakter des Gebietes nicht zu verlieren, wird die Pflanzliste für den Bebauungsplan XV-58ba ergänzt und es können Obstbäume in den Gärten gepflanzt werden.

Die Neuanlage der Straße am Flugplatz gliedert das Baugebiet. Hierdurch werden die Baugebiete in das städtebauliche Grundgerüst des Entwicklungsgebietes integriert und es werden die Bezüge zum Landschaftspark hergestellt.

Mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild wird eine Fläche mit Bindung für Anpflanzungen in den Mischgebieten MI 3 und 4 im Übergangsbereich zur Südfuge des Landschaftsparks festgesetzt. Die Sicherung einer dichten freiwachsenden Heckenbepflanzung erfolgt durch eine zusätzliche textliche Festsetzung. Hierdurch soll der Übergangsbereich vom Park zu den angrenzenden Mischgebieten landschaftsgerecht gestaltet werden.

Unter der Berücksichtigung der veränderten Gebietsentwicklung südlich des Eisenhutwegs, kann in der Gesamtbetrachtung des Geltungsbereichs davon ausgegangen werden, dass der sich durch eine erhöhte bauliche Dichte ergebende Eingriff kompensiert ist, d.h. das Landschaftsbild in einer neuen, an die veränderten Rahmenbedingungen angepassten Form wieder hergestellt ist.

Bewertung des Eingriffs in den Baumbestand (BaumSchVO vom 05.10.2007)

Die Bewertung des Eingriffs in den geschützten Baumbestand bezieht sich auf die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und 2 sowie Mischgebiete MI 1 und 2 für die erstmals ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Der Eingriff in den geschützten Baumbestand der Mischgebiete MI 3 und 4 wurde bereits im Rahmen des festgesetzten Bebauungsplans XV- 53b geregelt. Auch für diesen Bebauungsplan ist von einer vollständigen Beseitigung des Bestands ausgegangen worden. Da die Festsetzungen des Bebauungsplans XV-58ba für diese Gebiete auch weiterhin Ersatzpflanzungen im Umfang von einem Laubbaum pro 500 m² Grundstücksfläche ermöglichen, ergibt sich hier durch den Bebauungsplan XV-58ba kein zusätzlicher (neuer) Eingriff.

Mögliche Eingriffe in den Baumbestand im Bereich der Straßenverkehrsflächen (Anbindung Straße am Flugplatz an den Eisenhutweg und Verbreiterung Eisenhutweg) sind analog zur Bewertung des Eingriffs in den Naturhaushalt nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Sie werden im Rahmen der Straßenplanung behandelt. Nach dem aktuellen Stand der Straßenplanung können sämtliche Bäume am Eisenhutweg erhalten werden, unvermeidbar war jedoch der Verlust der acht geschützten Bäume im Zuge der Verlängerung der Straße am Flugplatz.

In den Baugebieten sind Eingriffe in den geschützten Baumbestand im Bereich der Mischgebiete MI 1 und MI 2 zu erwarten. Betroffen sind hier 14 Bäume. Hierbei handelt es sich um 8 Walnussbäume, 3 Birken und 3 Weiden (2 Einzelbäume, ein mehrstämmiger Weidenaufwuchs). Durch die erschließungstechnisch und für eine Versickerung von Niederschlagswasser notwendige Geländeanhebung ist davon auszugehen, dass sämtliche, d.h. auch markante Bestandsbäume nicht erhalten werden können.

Nach den Vorgaben der Baumschutzverordnung Berlin i.d. Fassung vom Oktober 2007 ergibt sich bei einer Fällung von 14 geschützten Bäumen rechnerisch ein Ersatzbedarf von 27 Bäumen. Sieben Bäume weisen Vitalitätseinschränkungen auf. Hierfür wurden nach Abstimmung mit dem Amt für Umwelt und Naturschutz des Bezirkes Treptow-Köpenick Abschläge in die Bilanz aufgenommen und bei der Ermittlung der Ersatzmaßnahmen berücksichtigt. Für diese Bäume wären Ersatzpflanzungen in der Qualität STU 16-18 cm vorzunehmen, für die übrigen Bäume sind Ersatzpflanzungen in der Qualität STU 18-20 vorgeschrieben.

Mit der Festsetzung der Pflanzung von einem Laubbaum je 250 m² Grundstücksfläche in den allgemeinen Wohngebieten und einem Laubbaum je 500 m² Grundstücksfläche in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 ergibt sich für die von Eingriffen in den geschützten Baumbestand betroffenen Baugebiete ein Pflanzgebot von zusammen 32 Laubbäumen. Damit die neu angepflanzten Bäume möglichst rasch eine städtebauliche Raumwirkung und eine hohe ökologische Wirkung erreichen wird eine einheitlich hohe Pflanzqualität mit einem Stammumfang von 18-20 cm festgesetzt. Damit wird der Eingriff in den geschützten Baumbestand vollständig kompensiert.

Die Festsetzung von einem Baum pro 500 m² Grundstücksfläche ergab sich aus der Eingriffsbewertung im Rahmen des Bebauungsplans XV-53b und wurde für die Mischgebiete MI 3 und MI 4 übernommen.

In die Pflanzliste werden neben Laubbäumen auch Obstbäume (einschließlich Walnussbaum) in als gebietstypische Bäume aufgenommen, um vor allem zur Gestaltung der Einfamilienhausgärten ausreichend Flexibilität zu haben.

Schutzgut Tiere und Pflanzen / besondere Artenschutzerfordernisse

Die Vorschriften des § 44 BNatSchG (in der novellierten Fassung von 12.12.2007) erfordern eine Prüfung, inwieweit durch den Bebauungsplan Beeinträchtigungen besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten vorbereitet werden. Bezogen auf den Regelungsumfang des Bebauungsplans (Festsetzungen mit bodenrechtlichem Bezug) ist zu bewerten, ob durch die ermöglichten Bauvorhaben besonders bzw. streng geschützte Tiere getötet oder ihre Entwicklungsformen bzw. Lebensstätten (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) beschädigt oder zerstört werden können. Bei den streng geschützten Arten und den europäischen Vogelarten ist darüber hinaus zu prüfen, inwieweit die Festsetzungen des Bebauungsplans zu erheblichen Störungen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten führen. Erhebliche Störungen liegen vor, wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population der Arten verschlechtert.

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

Offenlandlebensräume oder die Zauneidechse unabdingbare Habitatstrukturen für den Populationserhalt darstellen.

Bei Vorhaben in Gebieten mit festgesetzten Bebauungsplänen, während der Planaufstellung und im planungsrechtlichen Innenbereich liegt bezogen auf Arten des Anhangs IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und der europäischen Vogelarten gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG ein Verstoß gegen das Verbot des Abs. 1 Nr. 1 und 3 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff (Vorhaben) betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt wird.

Für die Rechtmäßigkeit eines Bebauungsplans muss eine Vermeidung von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44, Abs.5 BNatSchG gewährleistet sein oder es müssen die Ausnahmetatbestände gemäß § 45 Abs. 7 Nr.5. BNatSchG Anerkennung finden bzw. es muss eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG in Aussicht gestellt werden, wenn das in der Bauleitplanung konkret in Aussicht genommene Vorhaben die tatbestandlichen Voraussetzungen eines der Verbote des § 44 Abs. 1 bis 4 des BNatSchG erfüllt.

Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch die Entwicklung der Baugebiete kommt es ausschließlich zu Beeinträchtigungen für dort verbreitet vorkommende Vogelarten. Im Einzelnen kommt es für die Baum- oder Buschbrüter zu Nistplatz- und Teillebensraumverlusten sowie baubedingt zu Störungen.

Betroffen hiervon sind Ringeltaube (*Columba palumbus*), Nachtigall (*Luscinia megarhynchos*), Amsel (*Turdus merula*), Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*), Fitis (*Phylloscopus trochilus*), Kohlmeise (*Parus major*), Blaumeise (*Parus caeruleus*) und Grünfink (*Carduelis chloris*).

Verluste besonders bedeutsamer Lebensräume für die streng sowie nach Anhang IV der FFH-RL geschützte Zauneidechse oder besonders geschützter Insektenarten trockenwarmer Standorte sind aufgrund fehlender geeigneter Habitatstrukturen nicht zu erwarten.

Eine Gefährdung von Fledermausarten, die ebenfalls zu den streng und nach Anhang IV der FFH-RL geschützten Tierarten zählen ist in wichtigen Teilhabitaten (Sommer-, Winterquartiere) ebenfalls auszuschließen.

Da keine Gebäude in den Eingriffsbereichen vorhanden sind, bzw. bestehende Wohngebäude nicht von Abriss betroffen sind, sind Auswirkungen auf gebäudebewohnende Arten generell nicht zu erwarten.

artenschutzrechtliche Einschätzung

Mit den im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen werden in Bezug auf die vorkommenden Brutvogelarten zunächst die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG vorbereitet. Bei einer Umsetzung der Maßnahmen muss zunächst grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass die zu den besonders geschützten Tierarten zählenden europäischen Vogelarten an ihren Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten gestört werden.

Im Folgenden werden Maßnahmen benannt, durch die mögliche Störungen der betroffenen Vogelarten vermieden und Nistplatzverluste kompensiert werden können.

europäische Vogelarten

Mögliche Störungen der betroffenen Vogelarten während der Brut- und Aufzuchtzeit können vermieden werden, wenn sämtliche bodenwirksamen Maßnahmen (Baufeldfreimachung, Vegetationsbeseitigung) außerhalb der Hauptfortpflanzungsperiode, d.h. im Zeitraum von September bis Ende Februar erfolgen.

Für Baum- und Gebüschbrüter können Beeinträchtigungen (unvermeidliche Nistplatzverluste) durch Nutzung von Ausweichstrukturen in der Umgebung kompensiert werden. Bei den betroffenen Arten handelt es sich ausnahmslos um verbreitete Arten, die wenig spezifische Anforderungen an die Nistplatzstrukturen haben. Hier können in der näheren und weiteren Umgebung vorhandene Baum- und Strauchstrukturen genutzt werden. Aufgrund der weiten Verbreitung der Arten und der vorhandenen stabilen Populationsstruktur wäre selbst bei einer Reduzierung der Siedlungsdichte im unmittelbaren Vorhabenbereich nicht von einer Gefährdung (erheblichen Beeinträchtigung) der lokalen bzw. regionalen (Teil-) Populationen auszugehen. Durch die Pflanzgebote für Laubbäume mit erhöhter Qualität und Dichte können zudem mittelfristig wieder neue Nistmöglichkeiten geschaffen werden.

Bei Umsetzung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleiben die Beeinträchtigungen der betroffenen europäischen Vogelarten in einem individuenbezogenen Rahmen, erhebliche populationsökologischen Folgen sind nicht zu befürchten.

Schutzgut Landschaft

Zur Beschreibung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild s.o.

Wechselwirkungen

Erhebliche Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der verschiedenen Schutzgüter sind im Bebauungsplan XV-58ba aufgrund der meist nur geringen Wertigkeiten und Empfindlichkeiten der einzelnen betroffenen Naturhaushaltsfaktoren nicht zu verzeichnen.

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

Ohne Aufstellung des Bebauungsplans könnten die planungsrechtlich im Innenbereich liegenden Flächen entsprechend der Nutzung im Umfeld für Wohnnutzung mit einer GRZ von 0,2 genutzt werden. Ein Erhalt und eine sukzessionsbedingte Entwicklung der Brachen im Bereich der ehemaligen Kleingartenflächen ist auch ohne Bebauungsplan nicht sicher. Bauvorhaben wären möglich und würden nach Maßgaben des § 34 BauGB genehmigt werden. Sie müssten sich in Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll, entsprechend der Eigenart der näheren Umgebung, einfügen.

Ohne Bebauungsplan wäre zwar die Durchbindung der Straße am Flugplatz nicht möglich, aber bei der baulichen Entwicklung bestünde kein planungsrechtlicher Anspruch auf die Einhaltung der vorgesehenen ökologischen Standards. Grüngestaltete, insbesondere baumbestandene Grundstücke müssten nicht zwingend wieder entstehen. Auch eine Vor-Ort-Versickerung der Niederschläge in den Baugebieten und eine Begrenzung der überbaubaren Flächen in den Baugebieten wäre nicht vorgeschrieben, so dass insgesamt eine Verschlechterung der Naturhaushaltswertigkeiten und -funktionen nicht auszuschließen wäre.

Die Mischgebiete MI 3 und MI 4 wären entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans XV-53b bebaubar.

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

Wie bereits dargelegt, lässt der Bebauungsplan Vorhaben zu, die mit nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden sind.

Diese Auswirkungen können jedoch durch geeignete Maßnahmen entweder vermieden oder ausgeglichen bzw. soweit gemindert werden, dass keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt verbleiben.

Im Folgenden werden die Maßnahmen zusammengefasst - bezogen auf die verschiedenen betroffenen Schutzgüter - dargestellt. Differenziert wird hierbei zwischen den Maßnahmen, die der Vermeidung und Minderung oder dem Ausgleich des naturschutzrechtlichen Eingriffs dienen (Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes), den Eingriff in den geschützten Baumbestand kompensieren und Maßnahmen, die dazu betragen sollen, die artenschutzrechtlichen Anforderungen des § 44 BNatSchG zu erfüllen.

Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung des naturschutzrechtlichen Eingriffs

Der Eingriffsvermeidung dient die Festsetzung

- zur Versickerung von Niederschlagswasser über Vegetationsflächen sofern nicht wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen

Eine Minderung des Eingriffs wird durch die Festsetzung der folgenden Ökostandards erreicht:

- Begrenzung der zulässigen überbaubaren Flächen in den Baugebieten durch Begrenzung der GRZ-Überschreitung durch Nebenanlagen auf max. 20 %
- Herstellung der Befestigung von Wegen in den Baugebieten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau
- Begrünungspflicht für ebenerdige Stellplätze (ein Baum je vier Stellplätze),
- Begrünungspflicht für Flachdächer in den Mischgebieten.

Maßnahmen zum Ausgleich des naturschutzrechtlichen Eingriffs

Dem Ausgleich von Eingriffen dienen die folgenden Festsetzungen:

- Pflanzbindung für Laubbäume. Je 250 bzw. 500 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum mit einem qualitativ erhöhten Mindeststammumfang von 18 - 20 cm zu pflanzen.
- Festsetzung einer Fläche mit Bindung für Anpflanzungen in den MI 3 und 4 angrenzend an die Südfuge des Landschaftsparks sowie Festlegung der Art der Anpflanzung durch eine textliche Festsetzung.

Insgesamt wird der Eingriff in Natur und Landschaft im Bereich der Baugebiete vollständig kompensiert werden; Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs sind nicht notwendig.

Für Eingriffe im Straßenland werden dagegen Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs notwendig. Die kleinen Parks, Promenaden und Plätze im Entwicklungsgebiet stellen hierfür die zentralen Sammelausgleichsmaßnahmen dar. Geregelt wird die Kompensation der Eingriffe im Bereich des Straßenlandes außerhalb des Bebauungsplanverfahrens.

Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in den geschützten Baumbestand

Die o.g. Pflanzbindungen für Laubbäume ermöglichen in den Baugebieten die Pflanzung von 32 standortgemäßen Laubbäumen in den relevanten Baugebieten westlich der Straße am Flugplatz. Damit wird eine vollständige Kompensation erreicht. Eingriffe in den geschützten Baumbestand im Straßenland werden gesondert im Rahmen der Straßenplanung kompensiert.

Maßnahmen zur Erfüllung der artenschutzrechtlichen Anforderungen gemäß § 44 BNatSchG

Da für europäische Vogelarten mit den im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG vorbereitet werden, sind besondere Maßnahmen zur Erfüllung der artenschutzrechtlichen Anforderungen notwendig:

- Vermeidung von Störungen betroffener Vogelarten während der Brut- und Aufzuchtzeit bei Durchführung sämtlichen bodenwirksamen Maßnahmen (Baufeldfreimachung, Vegetationsbeseitigung) außerhalb der Hauptfortpflanzungsperiode, d.h. im Zeitraum von September bis Ende Februar.
- Laubgehölzpflanzungen zur Schaffung von neuen Niststätten für die betroffenen Arten.

II. 3.2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Unter den gegebenen Bedingungen (Baurecht nach § 34 BauGB), und den dabei zu erwartenden Umweltauswirkungen, besteht hinsichtlich des zu erwartenden Umweltzustands grundsätzlich keine Notwendigkeit für Umplanungen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans.

II. 3.3 Zusätzliche Angaben

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

- Vorgehensweise

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Rahmen der Vorbereitung der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange festgelegt. Hierfür wurde am 5. Juli 2006 ein Scoping termin durchgeführt. Es wurde die folgende Vorgehensweise festgelegt:

Generell finden bei der Bestandsaufnahme des Umweltzustandes die für das Entwicklungsgebiet Johannisthal - Adlershof vorliegende Biotopkartierung sowie die Daten aus dem Umweltatlas Berlin Berücksichtigung.

Als Beurteilungsgrundlage für die Auswirkungen auf den Artenschutz wurde im Jahr 2006 ein gesondertes faunistisches Fachgutachten erstellt. Im Rahmen dieses Gutachtens wurden stichprobenartige Bestandserhebungen Ende 2005 sowie im Jahr 2006 durchgeführt. Untersucht wurden die Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien und Insekten trockenwarmer Standorte (v.a. Heuschrecken und Laufkäfer).

Bezüglich der Auswirkungen von Lärmwirkungen aus der Umgebung auf die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde auf eine vorliegende schalltechnische Untersuchung aus dem Jahr 2005 zurückgegriffen, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens XV-58bb erstellt wurde.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde, wie für Bebauungspläne in der Entwicklungsmaßnahme üblich, im Rahmen eines gesondert erstellten Gutachtens („Ökologische Eingriffs- / Ausgleichsbewertung zum Bebauungsplan XV-58ba“) im Jahr 2008, bearbeitet. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht zusammenfassend dargestellt. Das Gutachten enthält eine ausführliche Bewertung möglicher Umweltauswirkungen des Planvorhabens auf den Schutzgutkomplex Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Weiterhin beinhaltet das Gutachten Bewertung der Eingriffe in den geschützten Baumbestand.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung wurde für die Schutzgüter Biotope (Lebensräume für Flora und Fauna), Boden, Wasser und Klima anhand der von AUHAGEN 1993 entwickelten quantitativen Methode zur Eingriffsbilanzierung vorgenommen (vereinfachtes Berechnungsverfahren für die Bebauungspläne im Gebiet der Entwicklungsmaßnahme Johannisthal / Adlershof). Eingriffe in das Landschaftsbild wurden verbalargumentativ bewertet.

Die Eingriffe in den geschützten Baumbestand wurden nach den Vorgaben der Baumschutzverordnung Berlin bilanziert.

Für die übrigen im Rahmen der Umweltprüfung betrachteten Schutzgüter erfolgte die Beurteilung der Auswirkungen auf der Basis der ökologischen Risikoanalyse ergänzt durch jeweils geltende fachgesetzliche Vorgaben und fachlich anerkannte Standards oder Richt- bzw. Grenzwerte zur Einschätzung von Umweltwirkungen.

Hinweise zu Schwierigkeiten, weiterer Untersuchungsbedarf

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

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

Die Überwachung der Maßnahmen, die dazu beitragen sollen, erhebliche Umweltauswirkungen zu vermeiden, obliegt dem Bezirksamt Treptow-Köpenick und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt. Von Bedeutung sind in diesem Zusammenhang die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange sowie der Kompensationsanforderungen.

Bezüglich der artenschutzrechtlichen Belange ist die Einhaltung der Störungsvermeidung für die Brutvögel vorrangig zu überprüfen (Durchführung der Rodungsarbeiten außerhalb der Vegetationsperiode). Bei den Kompensationsmaßnahmen ist die Einhaltung der Pflanzbindungen (Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken, Heckenpflanzungen am Landschaftspark) sicherzustellen.

II. 3.3.3 Zusammenfassung

Der Bebauungsplan XV-58ba bereitet mit seinen Festsetzungen die Entwicklung von Wohn- und Mischgebieten sowie den Neu- bzw. Ausbau von Straßen vor. Auswirkungen auf die Umwelt sind v.a. durch die Entwicklung der Mischgebiete und des Straßenausbaus im Bereich ehemaliger Kleingartenflächen am Eisenhutweg zu erwarten, während es sich bei der Wohngebietsausweisung um eine Bestandssicherung handelt.

Zu beurteilen sind Beeinträchtigungen der Naturhaushaltsfunktionen, für nachgewiesene Tierarten, die den besonderen Artenschutzbestimmungen gemäß § 44 BNatSchG unterliegen und es war zu prüfen inwieweit sich Kompensationsanforderungen aus der naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichsbewertung einschließlich dem Eingriff in den geschützten Baumbestand ergeben und umgesetzt werden können.

In Bezug auf die abiotischen Naturhaushaltsfunktionen stand aufgrund der Lage der zukünftigen Baugebiete innerhalb des Wasserschutzgebietes die Prüfung der Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt durch die Gebietsentwässerung im Vordergrund.

Für das Schutzgut Menschen ist die Beurteilung von Immissionsbelastungen ein wesentlicher Aspekt. Im Rahmen der hier durchgeführten Umweltprüfung war die Einschätzung der Erheblichkeit von Lärmbelastungen aus der Umgebung für die festgesetzten Wohngebiete von Bedeutung. Nachteilige Wirkungen der Gebietsausweisung auf die Umgebung waren nicht zu erwarten.

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Prüfung für die Schutzgüter zusammengefasst dargestellt, für die erhebliche Auswirkungen nicht von vorn herein ausgeschlossen werden konnten.

SenStadtium

Schutzgut Menschen / Lärmbelastung

Aufgrund der vorgesehenen Wohn- und Mischgebietsentwicklung sind ausgehend von den beabsichtigten Gebietsnutzungen keine besonderen Lärmbelastungen für die Umgebung, vorrangig für die nördlich und westlich angrenzende Wohnnutzung zu verzeichnen. Maßgebliche Immissionsquellen in der näheren Umgebung stellen die geplante Sondergebiets- und Gewerbenutzung im südlich angrenzenden Bebauungsplan XV-58bb sowie der Verkehrslärm auf dem Eisenhutweg und der BAB A 113 dar. Die Durchbindung der Straße am Flugplatz führt bei der prognostizierten geringen Verkehrsmenge zu keinen erheblichen Lärmbelastungen für die angrenzenden Wohngebiete.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens XV-58bb wurde für die geplanten Sondergebiets- und Gewerbenutzungen eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Im Ergebnis wurden Maßnahmen zur Lärminderung festgesetzt, um die empfindlichen Wohnnutzungen in der Umgebung also auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-58ba zu schützen. Durch festgesetzte immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel für die Gewerbegebiete und entsprechende Lärmkontingente für das Sondergebiet können die Richtwerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für die bestehenden Wohngebiete östlich der Straße am Flugplatz eingehalten werden. Zusammen mit der Ausweisung des Mischgebietsstreifens (MI 1 bis 4) entlang des Eisenhutwegs können die entsprechenden Werte auch für die geplanten Wohngebiete östlich der Straße am Flugplatz eingehalten werden.

Bedingt durch den Autobahnbau ist trotz der geplanten Gewerbe- und Sondergebietsentwicklung bezogen auf die Verkehrslärmbelastung für den Eisenhutweg und die einmündenden Straßen eine deutliche Reduzierung des Verkehrsaufkommens zu verzeichnen. In der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan XV-58bb wurde nachgewiesen, dass der vorhabenbezogene Verkehr die Verkehrslärmbelastung im Eisenhutweg kaum wahrnehmbar erhöht, so dass insgesamt auch vom Kfz-Verkehr keine erheblichen Belastungen zu erwarten sind.

Schutzgut Wasser

In Bezug auf das Schutzgut Wasser ist darzulegen, dass mit der Regen- und Schmutzwasserentwässerung in den Wohn- und Mischgebieten sowie in den Straßen keine Beeinträchtigungen für den Wasserhaushalt (Grundwasser) verbunden sind. Die Versickerung von Niederschlagswasser in den Baugebieten ist künftig im gleichen Umfang möglich, so dass sich die Grundwasserneubildung gegenüber dem Status-Quo nicht verschlechtert. Voraussetzung hierfür ist die, zur Optimierung der Nutzung und Erschließung notwendige und östlich der Straße am Flugplatz bereits erfolgte, Anhebung des Geländes auf das Niveau des Eisenhutwegs.

Abgeleitet wird das Regenwasser zukünftig aus den Straßenflächen, da die hier möglichen Verkehrsmengen über der Verkehrsbelastung liegen, für die eine schadlose Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser noch möglich ist. Das Regenwasser aus dem Straßenland wird in die Retentionsbodenfilteranlage geleitet und gelangt erst nach Vorklärung in den Teltowkanal, so dass sich keine zusätzlichen Belastungen für die Vorflut ergeben.

Durch die zukünftige Regenwasserableitung aus dem Eisenhutweg wird zudem dem Grundwasserschutz Rechnung getragen. Bei einer bisherigen Verkehrsbelastung von bis 13.400 Kfz/24h und der Vor-Ort-Versickerung bestand prinzipiell die Gefahr der Grundwasserbelastung. Unter Berücksichtigung des nunmehr gesicherten Grundwasserschutzes kann eine geringfügig verringerte Regenwasserversickerung bezogen auf das Gesamtgebiet, wie sie sich durch die Wasserableitung aus dem Straßenland ergibt, nicht als nachteilig angesehen werden. In der Gesamtheit sind somit keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt zu erwarten. Auch eine erhöhte Belastung von Oberflächengewässern (Vorflut) ist ausgeschlossen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen / Eingriffsbewertung

Im Ergebnis der naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichsbewertung werden ausgehend von den bereits nach § 30 oder 34 BauGB im Gebiet zulässigen Eingriffen zunächst folgende erhebliche Umweltauswirkungen festgestellt.

Baugebiete

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans beträgt die in den Baugebieten ermöglichte Zunahme überbaubarer Flächen 0,73 ha. Auf der Basis der Bilanzierungs-Methodik nach AUHAGEN ergibt sich daraus eine Reduzierung der Naturhaushaltswertigkeit von 6 %.

Unter Berücksichtigung der ökologischen Standards im Entwicklungsgebiet (textliche Festsetzungen zur Begrenzung der GRZ-Überschreitung für Nebenanlagen auf 20 %; Herstellung von Wegen in wasserdurchlässiger Bauweise) wird die Zunahme überbaubarer bzw. versiegelter Flächen Versiegelung in den Baugebieten auf 0,48 ha reduziert. Zusammen mit den Festsetzungen für Pflanzbindungen (Baumpflanzungen und Abpflanzung am Landschaftspark), zur extensiven Dachbegrünung und zur Regenwasserversickerung wird für die Naturhaushaltsfunktionen ein Wertgewinn von 9 % erreicht.

Straßenland

Umfangreichere Eingriffe sind mit dem Ausbau der Straßen zu erwarten. Insbesondere der Neubau der Straße am Flugplatz verursacht einen ökologischen Eingriff innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XV-58ba.

Insgesamt ergibt sich auf Basis der AUHAGEN-Methode eine Reduzierung in der Naturhaushaltswertigkeit von 88 %. Da die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen nicht Gegenstand der Bebauungsplanung ist und auf eine Selbstbindung der öffentlichen Hand verzichtet werden soll, werden eingriffsmindernde Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum nicht über den Bebauungsplan geregelt. Entsprechende Maßnahmen werden außerhalb des Bebauungsplanverfahrens gesichert. Die Finanzierung der erfolgt als Kostenbestandteil der Bauplanungsunterlagen der jeweiligen Projekte über das Treuhandvermögen.

Nach dem gegenwärtigen Planungsstand werden im Rahmen des Um- und Neubaus in allen Straßen Baumpflanzungen vorgesehen. Am Eisenhutweg können die bestehenden Lindenpflanzungen erhalten werden. Im Bereich des Akeleiwegs ist zudem eine Versickerung des anfallenden Regenwassers möglich. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen reduziert sich der Eingriff in den Naturhaushalt auf 40 %.

Kompensiert wird der durch den Aus- und Neubau von Straßen im Entwicklungsgebiet Johannisthal/Adlershof entstehende Eingriff außerhalb des Bebauungsplans. Die kleinen Parks, Promenaden und Plätze im Entwicklungsgebiet stellen hierfür die zentralen Sammelausgleichsmaßnahmen dar (siehe „Ausgleichskonzeption für das Entwicklungsgebiet Johannisthal/Adlershof – Kostenverteilung der Ausgleichsmaßnahmen“ 1999, aktualisiert 2010).
geschützter Baumbestand

Die Bewertung des Eingriffs in den geschützten Baumbestand bezieht sich auf die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sowie Mischgebiete MI 1 und MI 2 für die erstmals ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Der Eingriff in den geschützten Baumbestand in den Mischgebieten MI 3 und MI 4 wurde bereits im Rahmen des festgesetzten Bebauungsplans XV-53b geregelt.

Mögliche Eingriffe in den Baumbestand im Bereich der Straßenverkehrsflächen (Anbindung Straße am Flugplatz an den Eisenhutweg und Verbreiterung Eisenhutweg) sind analog zur Bewertung des Eingriffs in den Naturhaushalt nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Sie werden im Rahmen der Straßenplanung behandelt. Nach dem aktuellen Stand der Straßenplanung können sämtliche Bäume am Eisenhutweg erhalten werden, unvermeidbar war der Verlust der acht geschützten Bäume im Zuge der Verlängerung der Straße am Flugplatz.

Bezüglich des geschützten Baumbestands in den o.g. Baugebieten wurde in der Umweltprüfung davon ausgegangen, dass aufgrund der notwendigen Bodenaufschüttungen die Fällung sämtlicher hier geschützter Bäume vorbereitet wird bzw. teilweise schon umgesetzt wurde. Insgesamt sind max. 14 Bäume, vorrangig Walnussbäume und Birken betroffen. Nach den Vorgaben der Baumschutzverordnung Berlin i.d.F. vom 5.10.2007 ergibt sich daraus sich bei einer Fällung von 14 geschützten Bäumen rein rechnerisch ein Ersatzpflanzungsumfang von 27 Bäumen mit einem Stammumfang von 18-20 cm.

Mit der Festsetzung zur Pflanzung von einem Laubbaum je 500 m² Grundstücksfläche für die Mischgebiete, sowie von einem Laubbaum je 250 m² Grundstücksfläche für die allgemeinen Wohngebiete ergibt sich für die maßgeblichen Teilflächen WA 1 und WA 2 sowie MI 1 und MI 2 im Bebauungsplan ein Pflanzgebot von zusammen 32 standortgemäßen Laubbäumen. Damit kann der Eingriff in den geschützten Baumbestand kompensiert werden.

Landschaftsbild

Maßgeblich für die Bewertung ist in diesem Zusammenhang der planungsrechtlich mögliche Gebietszustand, d.h. eine Prägung des Gebietes durch Einzelhausbebauung mit Gärten in geringer baulicher Dichte.

Mit der durch den Bebauungsplan vorbereiteten städtebaulichen Neuordnung wird das vorhandene Wohngebiet planungsrechtlich gesichert. Darüber hinaus wird entlang des Eisenhutweges ein Mischgebiet entwickelt, das eine höhere bauliche Dichte als die Wohngebiete aufweist. Damit ergibt sich ein Eingriff vorrangig für den Bereich angrenzend an den Eisenhutweg in dem die höher verdichteten Mischgebiete mit einer GRZ von 0,6 entstehen können. In diesen Bereichen ist dann auch der Verlust des gebietsprägenden Baumbestandes zu verzeichnen.

Bezogen auf die Mischgebietenentwicklung ist jedoch zu berücksichtigen, dass diese nur eine Folge der Gebietsentwicklung in der Umgebung ist. Sie soll dem Schutz der Wohnbebauung vor Störungseinflüssen aus dem südlich des Eisenhutwegs entstehenden Gewerbe- und Sondergebiet dienen.

Weiterhin werden als Ausgleich für den Gehölzverlust im Bebauungsplan Baumpflanzungen festgesetzt. Um den typischen Obstbaumcharakter des Gebietes nicht zu verlieren, wird die Pflanzliste für den Bebauungsplan XV-58ba ergänzt und es können Obstbäume in den Gärten gepflanzt werden. Darüber hinaus dient die Festsetzung zur Pflanzung einer freiwachsenden Hecke in den MI 3 und 4 im Übergang zur Südfuge des Landschaftsparks der Landschaftsbildaufwertung.

Unter der Berücksichtigung der veränderten Gebietsentwicklung südlich des Eisenhutwegs, kann in der Gesamtbetrachtung des Geltungsbereichs davon ausgegangen werden, dass damit der sich durch eine erhöhte bauliche Dichte ergebende Eingriff kompensiert ist, d.h. das Landschaftsbild in einer neuen, an die veränderten Rahmenbedingungen angepassten Form wieder hergestellt wird.

Schutzgut Tiere und Pflanzen / Artenschutz

Die Vorschriften des § 44 BNatSchG erfordern eine Prüfung, inwieweit durch den Bebauungsplan Beeinträchtigungen besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten vorbereitet werden. Bezogen auf den Regelungsumfang des Bebauungsplans ist zu bewerten, ob durch die ermöglichten Bauvorhaben Lebensstätten (Standorte, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten) besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten beschädigt oder zerstört werden können. Bei den streng geschützten Arten und den europäischen Vogelarten ist darüber hinaus zu prüfen, inwieweit die Festsetzungen des Bebauungsplans zu erheblichen Störungen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten führen können.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans sind in Bezug auf die besonders und streng geschützten Arten ausschließlich verbreitet vorkommende Brutvogelarten wie Ringeltaube, Nachtigall, Amsel, Zilpzalp, Fitis, Kohlmeise, Blaumeise oder Grünfink betroffen. Verluste besonders bedeutsamer Lebensräume für die streng sowie nach Anhang IV der FFH-RL geschützte Zauneidechse oder besonders geschützter Insektenarten trockenwarmer Standorte sind aufgrund fehlender geeigneter Habitatstrukturen nicht zu erwarten.

Für die europäischen Vogelarten werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zunächst die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG vorbereitet. Bei einer Umsetzung der baulichen Maßnahmen ist zu erwarten, dass die europäischen Vogelarten an ihren Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten gestört werden.

Störungen der betroffenen Vogelarten während der Brut- und Aufzuchtzeit können vermieden werden, wenn sämtliche bodenwirksamen Maßnahmen (Baufeldfreimachung, Vegetationsbeseitigung) außerhalb der Hauptfortpflanzungsperiode, d.h. im Zeitraum von September bis Ende Februar erfolgen.

Für Baum- und Gebüschbrüter können Beeinträchtigungen (unvermeidliche Nistplatzverluste) durch Nutzung von Ausweichstrukturen in der Umgebung kompensiert werden. Bei den betroffenen Arten handelt es sich ausnahmslos um verbreitete Arten, die wenig spezifische

Anforderungen an die Nistplatzstrukturen haben. Hier können in der näheren und weiteren Umgebung vorhandene Baum – und Strauchstrukturen genutzt werden. Aufgrund der weiten Verbreitung der Arten und der vorhandenen stabilen Populationsstruktur wäre selbst bei einer Reduzierung der Siedlungsdichte im unmittelbaren Vorhabensbereich nicht von einer Gefährdung (erheblichen Beeinträchtigung) der lokalen bzw. regionalen (Teil-) Populationen auszugehen. Durch die Pflanzgebote für Laubbäume mit erhöhter Qualität und Dichte können zudem mittelfristig wieder neue Nistmöglichkeiten geschaffen werden.

Bei Umsetzung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleiben die Beeinträchtigungen der betroffenen europäischen Vogelarten in einem individuenbezogenen Rahmen, erhebliche populationsökologischen Folgen sind nicht zu befürchten.

Monitoring

Die Überwachung der Maßnahmen, die dazu beitragen sollen, erhebliche Umweltauswirkungen zu vermeiden, betrifft im Ergebnis der Umweltprüfung die artenschutzrechtlichen Belange, die Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe und die Wasserschutzgebietsanforderungen.

Bezüglich der artenschutzrechtlichen Belange ist die Einhaltung der Störungsvermeidung für die Brutvögel zu überprüfen (Durchführung der Rodungsarbeiten außerhalb der Vegetationsperiode). Bei den Kompensationsmaßnahmen ist die Einhaltung der Pflanzbindungen (Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken, Heckenpflanzungen am Landschaftspark) sicherzustellen. Hinsichtlich der Wasserschutzgebietsbelange ist die Einhaltung der besonderen Anforderungen an die Niederschlagsversickerung zu prüfen. Dies kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sichergestellt werden.

Fazit

Im Ergebnis der Umweltprüfung kann festgehalten werden, dass die ermittelten Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Wasser durch die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen entweder vermieden oder ausgeglichen bzw. soweit gemindert werden können, dass keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt verbleiben.

Der sich - ausgehend von der planungsrechtlichen Gebietsqualität (bebaubarer Innenbereich bzw. festgesetzter Bebauungsplan) - aus der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ergebende Kompensationsbedarf kann durch die Festsetzung der für die Entwicklungsmaßnahme Berlin Johannisthal / Adlershof üblichen ökologischen Standards für Baugebiete im Geltungsbereich vollständig kompensiert werden. Der Eingriff in den geschützten Baumbestand ist durch Baumpflanzungen mit erhöhten Pflanzqualitäten in den Baugebieten voll ausgleichbar.

Die sich durch einen Teilverlust von Habitaten ergebenden Beeinträchtigungen für besonders und streng geschützte Tierarten (Artenschutzanforderungen gemäß § 44 BNatSchG), betreffen ausschließlich verbreitet vorkommende europäische Vogelarten und können durch geeignete Schutzmaßnahmen vermieden bzw. erheblich reduziert werden. Von besonderer Bedeutung ist in diesem Zusammenhang die Störungsvermeidung während der Brutperiode, d.h. die Durchführung von Gehölzrodungsmaßnahmen außerhalb der maßgeblichen Brutzeit.

Die Festsetzung einer Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht eine Regenwasserversickerung in einem Umfang, durch den die Versickerungsleistung und damit die Grundwasserneubildung gegenüber dem Status-Quo nicht verschlechtert wird.

Maßnahmen zur Überwachung von Umweltauswirkungen (Monitoring) sind zum einen zur Einhaltung der besonderen Schutzgebietsbelange im Geltungsbereich des Bebauungsplans (Überwachung der Einhaltung der Anforderungen an eine schadlohe Versickerung von Regenwasser) und zum anderen aufgrund des Artenschutzes und der Eingriffskompensation notwendig.

II. 4. Wesentlicher Planinhalt

II. 4.1 Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen

II. 4.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

Im Bebauungsplan XV-58ba werden zwischen dem Eisenhutweg und dem Akeleiweg sowie an der Straße am Flugplatz zwei ca. 0,13 bzw. 0,19 ha große Flächen als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 passen sich hierbei dem westlich angrenzenden Kleinsiedlungsgebiet nutzungsstrukturell an.

Die beiden Gebiete wurden seinerzeit in den Geltungsbereich der Entwicklungsmaßnahme aufgenommen, da sie zum Zeitpunkt der Festsetzung der Entwicklungsgebiets noch unbebaut waren und unmittelbar an dieses angrenzen. Da für die Flächen innerhalb eines Entwicklungsgebiets Bebauungspläne aufzustellen sind, verblieben diese Fläche bis heute im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-58ba und werden nunmehr ihrem Bestand entsprechend planungsrechtlich gesichert.

Die allgemeinen Wohngebiete am Akeleiweg (WA 1) und an der Straße am Flugplatz (WA 2) sind bereits mit Einfamilienhäusern bebaut. Diese wurden in den letzten Jahren auf der Grundlage von § 34 Baugesetzbuch genehmigt. Die vorhandene, ortstypischen Bebauung des angrenzenden Kleinsiedlungsgebiets und des neu entstandenen Wohngebiets Am Landschaftspark (Bebauungspläne XV-53a und XV-53b) bildeten für Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubarer Grundstücksfläche den Maßstab für die Zulässigkeit der Vorhaben i.S. von § 34 BauGB.

Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung wird für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 sowie zwei Vollgeschosse und die offene Bauweise entsprechend dem Bestand festgesetzt. Das im allgemeinen Wohngebiet festgesetzte Nutzungsmaß bleibt hinter der zulässigen Obergrenze (GFZ 1,2) der Baunutzungsverordnung zurück, da die vorhandenen Gebäude im Bestand gesichert werden. Dies entspricht der Umgebung mit seiner maximal zweigeschossigen Bebauung.

Öffentliche Kinderspielplätze und wohnungsnahe Grünflächen wurden im nahe liegenden Landschaftspark im ausreichenden Maße festgesetzt und sind bereits realisiert.

Mischgebiet

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden 2,23 ha als Mischgebiet festgesetzt. Die Mischgebiete begrenzen den Eisenhutweg und die Straße am Flugplatz und liegen gegenüber den festgesetzten Gewerbegebieten bzw. dem Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel und Freizeiteinrichtungen“ des Bebauungsplans XV-58bb entlang der BAB A113. Durch ihre Lage kommt ihnen eine Pufferfunktion für die nördlich gegenüber angrenzenden allgemeinen Wohngebieten des Bebauungsplans XV-53b und dem Kleinsiedlungsgebiet zu. Konzeptionell wird davon ausgegangen, dass sich die das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe wie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Einzelhandelsbetriebe zum Eisenhutweg hin orientieren, während die Wohngebäude auf den Flächen entstehen sollen, die an das vorhandene Wohngebiet anschließen.

Die Mischgebiete M1 und MI 3 entlang des Eisenhutwegs haben eine Größe von insgesamt 0,83 ha. Die beiden Mischgebiete sollen städtebauliche die Eingangssituation zu dem neuen Wohnquartier „Wohnen Am Landschaftspark“ darstellen. Mit der Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse von mindestens drei und maximal fünf soll eine städtebauliche Fassung des Kreisverkehrsplatzes und auch des Eisenhutwegs ermöglicht werden. Damit wird eine bis zu drei Vollgeschosse höhere Bauhöhe gegenüber den nördlich angrenzenden Baugebieten ermöglicht. Die zulässige Geschossflächenzahl von 1,2 in den Mischgebieten MI 1 und MI 3 trägt der maximalen Bauhöhe Rechnung. Als Grundflächenzahl wird für diese beiden Mischgebiete eine 0,6 festgesetzt. Damit wird hier eine etwas höhere GRZ festgesetzt als in den anderen Baugebieten, da für diese beiden Mischgebiete schwerpunktmäßig von gewerblichen Nutzungen ausgegangen wird, die in der Regel einen höheren Bedarf an überbaubaren Flächen aufgrund von Anlieferungsflächen etc. benötigen. Darüber hinaus kann die höhere Baudichte innerhalb der Mischgebiete MI 1 und MI 3 dazu beitragen, die dahinterliegenden Baugebiete vom Verkehr auf dem Eisenhutweg abzuschirmen.

Die geplanten Mischgebiete MI 2 und MI 4 entlang der Straße am Flugplatz haben eine Größe von ca. 1,4 ha und sollen durch ein geringeres Nutzungsmaß (zwei Vollgeschosse, GRZ 0,4, GFZ 0,7) einen angemessenen Übergang zwischen den Mischgebieten M1 und MI 3, und den angrenzenden Wohngebieten herstellen. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung des Mischgebietes MI 2 soll jedoch höher sein als auf den angrenzenden Wohngebieten, um den Charakter einer durchgrünten Vorstadt durch die Möglichkeit der Errichtung von Einfamilienhäusern, Reihen- und Doppelhäusern aber auch nicht störenden Gewerbebetrieben zu ermöglichen. Durch die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen in Verbindung mit dem oben genannten Maß der baulichen Nutzung kann dieses städtebauliche Konzept verwirklicht werden.

In den Mischgebieten wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet, um den Bauherren eine möglichst große Flexibilität bei der Ausführung zu geben und um die Umsetzung des städtebaulich angestrebten Konzeptes einer „durchgrünten Vorstadt“ zu gewährleisten.

Die Mischgebiete MI 3 und MI 4 überplanen Teilflächen des Bebauungsplans XV-53b. Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen nicht geändert, das Nutzungsmaß und die entsprechenden textlichen Festsetzungen jedoch schon. Die Überplanung der beiden Mischgebiete ist erforderlich, da die Straße am Flugplatz schmaler ausgebaut wurde als ursprünglich geplant. Die ursprünglich geplante östliche Straßenbegrenzungslinie der Straße am Flugplatz bis zum Eisenhutweg war zugleich die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Bebauungsplänen XV-58ba und XV-53b. Durch die geringfügige Reduzierung der Straßenbreite der Straße am Flugplatz werden nun Grundstücksflächen, die ursprünglich als Straßenverkehrsflächen vorgesehen waren, als Mischgebietsflächen festgesetzt. Da die Baugrenze im Bebauungsplan XV-53b parallel zur beabsichtigten Straßenbegrenzungslinie festgesetzt wurde, erfolgt nunmehr durch den Bebauungsplan XV-58ba eine Anpassung der Straßenbegrenzungslinie an den tatsächlichen Verlauf in der Örtlichkeit.

Analog zum Mischgebiet MI 1 wird das Nutzungsmaß gegenüber dem ursprünglich Festgesetzten für das Mischgebiet MI 3 erhöht, um eine städtebauliche Fassung des Kreisverkehrsplatzes als Akzentuierung der Eingangssituation in das zukünftige Gebiet „Wohnen Am Landschaftspark“ zu ermöglichen.

Gemäß **textlicher Festsetzung Nr. 1** sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 der BauNVO in den Mischgebieten nicht zulässig, da sie einer standortgerechten Nutzung für ein durchgrüntes Mischgebiet widersprechen. Für Tankstellen und Vergnügungsstätten stehen im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-58bb (Gewerbegebiet entlang des Eisenhutwegs) ausreichend Flächen zur Verfügung. Hinsichtlich der Immissionen, die durch Tankstellen und Vergnügungsstätten zu erwarten sind, sind die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-58bb geeigneter für diese störungsintensiven Nutzungen. Auch die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ist aus diesen Gründen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (**textliche Festsetzung Nr. 2**).

Im Mischgebiet sollen Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein. Ziel der Planung ist, eine dem Wirtschafts-, Medien- und vor allem dem Wissenschaftsstandort Adlershof angemessene, hochwertige gewerbliche und andere Nutzung in städtebaulich und architektonisch hochwertiger Gestalt anzusiedeln. Insofern

soll das vom öffentlichen Straßenland aus wahrnehmbare Erscheinungsbild der baulichen Anlagen nicht durch vorgelagerte Werbetafeln oder Schilder dominiert werden, die geeignet sind, die gebotene städtebauliche und architektonische Qualität der künftigen Bebauung nachhaltig zu beeinträchtigen. Daher werden Werbeanlagen durch die **textliche Festsetzung Nr. 6** aus den genannten besonderen Gestaltungsgründen allein auf die die baulichen Anlagen der künftigen Nutzer beschränkt. Damit sind „Fremdwerbungen“ ausgeschlossen. Des Weiteren wird die Zulässigkeit von Werbeanlagen durch die textliche Festsetzung Nr. 6 auch aus den oben genannten Gründen auf den überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt. Veranlassung für diese Regelungen besteht derzeit in diversen Anfragen zur Aufstellung großflächiger Werbetafeln für gewerbliche Einrichtungen außerhalb des Geltungsbereichs, deren Zulassen die städtebauliche und insbesondere stadtgestalterische Qualität des Standorts nachhaltig beeinträchtigen würde.

Im Mischgebiet sind die Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° auszubilden und extensiv zu begrünen. Die Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für technische Einrichtungen und für Beleuchtungsflächen. Ausnahmen sind für Wohngebäude zulässig (**textliche Festsetzung Nr. 9**).

Diese Festsetzung wurde bereits bisher in fast allen Bebauungsplänen des Entwicklungsbereichs getroffen, um eine Harmonisierung des städtebaulichen Erscheinungsbildes zu erreichen und um zur Stärkung eines zusammenhängenden Siedlungscharakters beizutragen.

Der gewerbliche Gebäudebestand im Entwicklungsbereich zeichnet sich größtenteils bereits durch eine einheitliche Dachlandschaft in Form von Flachdächern aus. Durch die Festsetzung soll im Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb der Mischgebiete dieser Gestaltungsgrundsatz teilträumlich umgesetzt werden. Ausnahmen sollen für Wohngebäude vorgesehen werden, da in den angrenzenden Wohngebieten die Wohngebäude überwiegend mit anderen Dachformen realisiert wurden. Um eine entsprechende ortstypische Bebauung grundsätzlich zu ermöglichen, wird eine Ausnahmeregelung in die textliche Festsetzung aufgenommen. Die Ausnahmeregelung ermöglicht der Bauaufsicht im Einzelfall hierüber zu entscheiden.

In den Mischgebieten MI 1 und MI 3 sollen Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen auf den überbaubaren Grundstücksflächen nur ausnahmsweise zulässig sein (**textliche Festsetzung Nr. 7**). Die lediglich ausnahmsweise Zulässigkeit der genannten Nutzungen verfolgt das gestalterische Ziel, den Straßenraum entlang des Eisenhutweges möglichst hochwertig zu entwickeln. Die Ausbildung einer städtebaulich repräsentativen Eingangssituation

in das Wohngebiet „Wohnen Am Landschaftspark“ sowie die bauliche Fassung der Verkehrsplatzes könnte ohne die textliche Festsetzung Nr. 7 umgesetzt werden. Es soll jedoch verhindert werden, dass an Stelle von Gebäuden ausschließlich Stellplätze in den vorderen Grundstücksteilen gebaut werden, deshalb sind sie in diesen beiden Mischgebieten nur ausnahmsweise zulässig. Im Baugenehmigungsverfahren kann somit auf die Anordnung der Stellplätze Einfluss genommen werden. Stellplätze sollen in den hinteren Grundstücksbereichen (MI 2 und MI 4) angeordnet werden, können jedoch ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie beispielsweise zwischen Gebäuden angeordnet werden und mit diesen eine Raumkante am Eisenhutweg bilden.

Auf dem 5,0 m breiten Grundstücksstreifen entlang der Südfuge (**textliche Festsetzung Nr. 13**) soll eine freiwachsenden Hecke mit standortgemäßen Gehölzen als optische und physische Abgrenzung zwischen dem Fuß- und Radweg in der Südfuge des Landschaftsparks (Bebauungsplan XV-68b) und der potentiell gewerblichen Nutzung in den Mischgebieten MI 3 und MI 4 gepflanzt werden. Die Bindung für Anpflanzungen gilt nicht für Wege. Hierdurch wird ein Übergangsbereich vom Park zu den angrenzenden Mischgebieten geschaffen.

Gewerbegebiet

Südlich des Kreisverkehrsplatzes wird eine ca. 65 m² große Fläche als Gewerbegebiet festgesetzt. In der Entwurfsplanung für den Kreisverkehrsplatz am Eisenhutweg war diese Fläche noch für den Bau als notwendig erachtet worden und sollte dementsprechend als Teil der öffentlichen Straßenverkehrsflächen festgesetzt werden. Nach Fertigstellung des Kreisverkehrsplatzes hat sich gezeigt, dass diese Flächen nicht als Straßenland benötigt wurden. Sie konnten somit Teil des angrenzenden Baugebiets werden. Da der angrenzende Bebauungsplan XV-58bb bereits festgesetzt ist, wird diese Teilfläche des Gewerbegebiets nunmehr durch den Bebauungsplan XV-58ba festgesetzt. Diese Fläche ist rein rechnerisch dem Gewerbegebiet innerhalb des Bebauungsplans XV-58bb zuzurechnen. Da aber die Geltungsbereichsgrenze zwischen dem Bebauungsplan XV-58bb und Bebauungsplan XV-58ba zugleich auch Baugrenze ist, liegt diese kleine Restfläche Gewerbegebiet außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

II. 4.1.2 Überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenzen / Vorgartenzonen

Für alle Baugebiete erfolgt eine flächenmäßige Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen, um eine hohe Flexibilität bei der Bebauung der Flächen zu ermöglichen. Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen bestimmt. 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 diesen Fall das Zurücktreten von einer starren Baufluchtlinie und damit eine individuelle Gestaltung der Baugebiete.

Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind die Baugrenzen um 3,0 m bzw. 4,0 m parallel zu den Straßenbegrenzungslinien versetzt angeordnet. Die dadurch entstehenden nicht überbaubaren Vorgartenflächen sollen den durchgrünten Vorstadtcharakter städtebaulich unterstreichen.

Bis auf die Baugrenzen entlang der Arthur-Müller-Straße und der östlichen Straßenbegrenzungslinie der Straße am Flugplatz sollen die Baugrenzen in einem Abstand von 4,0 m von der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt werden. Dieser Abstand entspricht den festgesetzten Baugrenzen in den allgemeinen Wohngebieten und dem angrenzenden Kleinsiedlungsgebiet am Akeleiweg und am Eisenhutweg.

Im Wohngebiet „Wohnen Am Landschaftspark“ (Bebauungspläne XV-53a und XV-53b) wurden die Baugrenzen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen um 3,0 m zurückgesetzt. Diese Anordnung der Baugrenzen wird im Bebauungsplan XV-58ba aufgenommen, um keinen Bruch entstehen zu lassen. Das Prinzip der Vorgartenflächen ist ein durchgängiges städtebauliches Motiv innerhalb vieler Bereiche des Entwicklungsgebiets. Der Straßenraum wird hiermit optisch erweitert.

Entlang der im Bebauungsplan XV-68b festgesetzten öffentlichen Parkanlage wird von diesem Prinzip abgewichen und die Baugrenze um 5,0 m zurückgesetzt, um die Pflanzung einer ausreichend breiten und hohen Hecke zu ermöglichen (vergleiche textliche Festsetzung Nr. 13). Im nördlich angrenzenden Bebauungsplan XV-53b ist entlang des Landschaftsparks die Baugrenze um 3,0 m zurückgesetzt festgesetzt. In diesem Bereich grenzen die Gärten des Einfamilienhausgebiets an den Landschaftspark, so dass ein landschaftlicher Übergang zwischen den privaten und öffentlichen Flächen gewährleistet wird. In den Mischgebieten können jedoch auch gewerbliche Ansiedlungen entstehen, die beispielsweise größere Stellplatzanlagen benötigen. Die vorgesehene Hecke soll eine ausreichende optische und räumliche Abgrenzung zu diesen Nutzungen gewährleisten. Um ausreichend Platz für die Anpflanzungen zu haben, wird die Baugrenze gegenüber dem Landschaftspark um 5,0 m zurückgesetzt festgesetzt.

II. 4.1.3 Anrechnung von Aufenthaltsräumen auf die zulässige Geschossfläche

Wegen der strukturellen und ökologischen Verknüpfung mit der Südfuge des Landschaftsparks wird durch die **textliche Festsetzung Nr. 4** geregelt, dass bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind.

Gemäß der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) gelten Staffelgeschosse und Geschosse im Dachraum nicht als Vollgeschosse, wenn sie auf weniger als zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses einnehmen, selbst wenn sie eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Damit könnten auf den obersten Geschossen der Gebäude Staffelgeschosse errichtet werden, ohne dass sie auf die zulässige Geschossflächenzahl angerechnet würden. Um eine städtebaulich nicht gewünschte Entwicklung in Richtung einer höheren Dichte mit den damit verbundenen notwendigen sozialen und technischen Infrastruktureinrichtungen, Parkständen etc. zu verhindern, wird von § 20 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung Gebrauch gemacht.

II. 4.1.4 Zulässige Grundfläche für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und bauliche Anlagen

Die Überbaubarkeit der Grundstücksflächen in den Baugebieten wird durch **textliche Festsetzung Nr. 3** eingeschränkt. Für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 20 % zulässig. Ziel ist es, die überbaubare Fläche auf ein Maß zu beschränken, welches eine Bebauung mit hohem Grün- und Freiflächenanteil und damit eine ausreichende Grundwasserneubildung zulässt. Gleichzeitig soll dadurch die Zahl von Stellplätzen und Garagen auf den Freiflächen eingeschränkt werden, um ausreichend große Flächen für die dezentrale Versickerung von Regenwasser vorzuhalten (**textliche Festsetzung Nr. 12**).

Der Ausschluss von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Werbeanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (**textliche Festsetzung Nr. 5**) verfolgt das gestalterische Ziel von begrünten Vorgärten im gesamten Entwicklungsgebiet.

II. 4.1.5 Regenwasserversickerung

Durch die mit diesem Bebauungsplan eröffneten Bebauungsmöglichkeiten werden bislang der Grundwassergewinnung dienende Flächen teilweise erstmalig überbaut. Um dem Belang der Grundwassergewinnung möglichst weitreichend zu entsprechen, setzt der Bebauungsplan,

neben der Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen (**textliche Festsetzung Nr. 8**), insbesondere auch die Anlegung von Versickerungsflächen fest und schreibt deren Benutzung vor, soweit wasserwirtschaftliche Belange dem nicht entgegenstehen (**textliche Festsetzung Nr. 12**). Stehen wasserwirtschaftliche Belange entgegen, wie ein zu geringer Flurabstand zum Grundwasser oder eine Bodenverunreinigung, so ist das Regenwasser über eine Regenwasserkanalisation abzuleiten. Im Rahmen einer Überarbeitung des Regenwasserkonzeptes wurde von den Berliner Wasserbetrieben geprüft, inwieweit eine Ableitung von Regenwasser der geplanten gewerblich genutzten Flächen über die Regenwasserkanalisation möglich ist. Die Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen bezieht sich nicht auf Kfz-Stellplätze. Diese sind nur zulässig, wenn sie wasserundurchlässig hergestellt werden und anfallendes Niederschlagswasser so abgeleitet wird, dass eine Grundwassergefährdung nicht zu erwarten ist. Stehen wasserwirtschaftliche Belange dem entgegen, so ist das Regenwasser über eine Regenwasserkanalisation abzuleiten.

Als wasserwirtschaftliche Anforderung an das schadloze Versickern gilt, dass bei der Mulden- sowie Mulden-Rigolen-Versickerung der Abstand zwischen der Geländeoberkante und dem Bemessungsgrundwasserstand mindestens anderthalb Meter beträgt und der Versickerungsraum frei von Altlasten ist. Unter Berücksichtigung der aktuellen Geländehöhen um 33,20 m über NHN nahe dem Eisenhutweg und bei einem angenommenen höchster Grundwasserstand von 32,70 m über NHN ist eine Versickerung von Regenwasser größten Teils nur möglich, wenn wie geplant, eine entsprechende Anhebung des Geländes erfolgt. In den Baugebieten verbleiben mindestens 76 – 52 % nicht überbaubare Flächen, so dass prinzipiell ausreichend Freiflächen für die Anlage von Versickerungseinrichtungen zur Verfügung stehen. Durch die ursprünglich vorhandenen Talsande sowie die teilweise Aufschüttung der Baufelder mit Sand und Kies, die gemäß DIN 18130 als durchlässig bzw. als stark durchlässig eingestuft werden, ist eine Mulden- sowie- Mulden-Rigolen-Versickerung problemlos möglich.

Die flächenhafte Ausdehnung der Versickerungsanlagen ist nicht vorgeschrieben, durch geeignete zusätzliche Einrichtungen zur Pufferung der Regenwasserabflussmenge (z. B. Rigolen) kann die Inanspruchnahme von Grundstücksflächen für Versickerungszwecke erheblich reduziert werden.

Die **textliche Festsetzung Nr. 12** wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 36a Abs. 3 Berliner Wassergesetz im Bebauungsplan festgesetzt. Die Festsetzung ist eine Maßnahme der Niederschlagswasserbewirtschaftung, die auch dem Naturhaushalt zu Gute kommt.

Gemäß § 36a Berliner Wassergesetz wird festgelegt, dass, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, Nieder-

schlagswasser über die belebte Bodenschicht versickert werden soll. In § 36a Abs. 3 Berliner Wassergesetz wird festgelegt, dass die Festsetzung der Versickerung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs erfolgt.

Abgeleitet wird auch das Regenwasser aus den Straßenflächen, da die hier prognostizierten Verkehrsmengen über der Verkehrsbelastung liegen, bei der eine schadlohe Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser noch möglich ist. Das Regenwasser aus dem Straßenland wird in die Retentionsbodenfilteranlage geleitet und gelangt erst nach Vorklärung in den Teltowkanal, so dass sich keine zusätzlichen Belastungen für die Vorflut ergeben.

II. 4.1.6 Bepflanzungen

In den allgemeinen Wohngebieten sind pro 250 m² Grundstücksfläche und in den Mischgebieten sind pro 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu pflanzen und zu erhalten (**textliche Festsetzung Nr. 11**). Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Laubbäume sowie die gemäß **textlicher Festsetzung Nr. 10** zu pflanzenden Laubbäume einzurechnen. Dabei ist darauf zu achten, dass nur die vorhandenen Laubbäume mit einem artgerechten Standraum und einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm einzurechnen sind.

Der differierende Bezug zu den Grundstücksflächenangaben für die einzelnen Baugebiete beruht auf der unterschiedlich festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ). Mit diesen Festsetzungen soll ein bestimmter Vegetationsanteil auf den nicht überbauten bzw. unterbauten Grundstücksflächen rechtlich gesichert werden.

Neben der Bedeutung für die Biotopentwicklung und das Landschaftsbild wirken sich die Baumpflanzungen positiv auf den Wasserhaushalt und das Lokalklima aus. Mit der Maßnahme können Eingriffe in Natur und Landschaft gemindert werden. Die Festsetzung erfolgt insbesondere unter Berücksichtigung notwendiger Ersatzpflanzungen für die Fällung von Bäumen, die nach Baumschutzverordnung geschützt sind.

Vorhandene Bäume sind auf die Zahl der zu pflanzenden Bäume anzurechnen. Abhängig vom künftigen Grundstückszuschnitt kann es möglich sein, dass die Anzahl der vorhandenen Bäume ausreichend ist. Die landschaftliche Prägung der Wohnanlage soll durch die Pflanzung von Laubbäumen unterstützt werden. Der durchgrünte Charakter der künftigen Siedlung soll zusätzlich durch begrünte nicht überbaubare Grundstücksflächen (Vorgartenflächen) unterstrichen werden. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist deshalb die Anordnung von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen gemäß § 14 der Baunutzungsverordnung unzulässig (**textliche Festsetzung Nr. 5**).

Auf öffentlichen Verkehrsflächen werden keine Baumpflanzungen im Bebauungsplan festgesetzt; eine planungsrechtliche Selbstbindung der Gemeinde ist nicht erforderlich. Die gestalterischen und ökologischen Maßnahmen werden hier außerhalb des Bebauungsplans im Rahmen der Bauplanungsunterlage gesichert.

II. 4.1.7 Straßenverkehrsflächen

Als öffentliche Straßenverkehrsfläche wird ein Abschnitt des Eisenhutwegs mit Anschluss an die Straße am Flugplatz und den Akeleiweg sowie Abschnitte der Straße am Flugplatz und des Akeleiweges festgesetzt.

Die öffentliche Erschließung des Bebauungsplangebiets erfolgt über den Eisenhutweg, den Akeleiweg und die Straße am Flugplatz sowie (außerhalb des Bebauungsplanbereichs) durch die Arthur- Müller- Straße. Durch die Festsetzung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen soll die Erschließung der Baugebiete im Plangebiet auf Dauer gesichert und die Neuordnung der Erschließung umgesetzt werden. Die im Geltungsbereich liegenden Straßenabschnitte sollen umgebaut werden bzw. sind bereits im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme im Hinblick auf die Festsetzungen umgebaut worden. Die Straße am Flugplatz wurde bis zum Eisenhutweg verlängert und mittels eines Kreisverkehrsplatzes an den Eisenhutweg angebunden.

Grundstückszufahrten im Nahbereich des Kreisels werden nicht durch eine textliche Festsetzung ausgeschlossen, um eine u.U. nur in diesem Abschnitt mögliche, notwendige Zufahrt nicht von vornherein grundsätzlich auszuschließen.

Das Wohngebiet Am Landschaftspark und das vorhandene Kleinsiedlungsgebiet an der Straße am Flugplatz werden über den Eisenhutweg an den Ortsteil Adlershof bzw. die Rudower Chaussee angebunden.

Die Aufteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans (**textliche Festsetzung Nr.14**).

Gleichwohl sollen nachfolgend die unterschiedlichen Breiten für die Straßenverkehrsfläche des Eisenhutwegs im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-58ba nachvollziehbar erklärt werden:

Der Eisenhutweg ist zwischen Stubenrauchstraße und dem Kreisverkehrsplatz in einer Breite von 25,0 m als öffentliche Straßenverkehrsfläche gewidmet, aber nicht in dieser Breite ausgebaut. Er ist als örtliche Straßenverbindung (Stufe III) klassifiziert. Der Abschnitt des Eisenhutwegs zwischen Stubenrauchstraße und Akeleiweg hat derzeit eine Fahrbahnbreite von

ca. 7,50 m. Auf der Nordseite befindet sich ein befestigter Gehweg in einer Breite von ca. 3,0 m, der auch (inoffiziell) als Radweg genutzt wird. Zwischen dem Gehweg und der Fahrbahn wurde ein Grünstreifen angelegt, der mit Bäumen bepflanzt ist. An die südliche Fahrbahngrenze schließen sich unbefestigte Bereiche an, die nahtlos in die Schäferwiesen übergehen. Bei diesen ca. 7,50 m breiten Flächen handelt es sich um gewidmetes Straßenland. Diesen Abschnitt des Eisenhutwegs wird das Bezirksamt Treptow ausbauen. Aufgrund der zu erhaltenden Baumreihe auf der nördlichen Straßenseite wird dieser Abschnitt des Eisenhutweges ein asymmetrisches Straßenprofil erhalten: 4,80 m Geh-/Baumstreifen, 1,60 m Radweg, 5,25 m Park-/Baumstreifen (mit Längsparkern), 6,50 m Fahrbahn, 2,75 m Park-/Baumstreifen, 1,60 m Radweg und 2,50 m Gehweg. Innerhalb des Bebauungsplans wird dieser Abschnitt des Eisenhutweges mit 25,0 m Breite entsprechend dem gewidmeten Straßenland als öffentlicher Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Der Abschnitt zwischen Akeleiweg und dem Kreisverkehrsplatz wird in einer Breite von 24,25 m festgesetzt. Das bereits realisierte symmetrische Straßenprofil setzt sich aus je 2,50 m Gehweg, 1,60 m Radweg, 2,75 m Park-/Baumstreifen sowie 6,50 m Fahrbahn zusammen. Es wird durch einen 4,05 m breiten begrünten Seitenstreifen auf der Südseite ergänzt, in dem sich Kabelanlagen von Vattenfall befinden. Westlich des Einmündungsbereichs Akeleiweg findet die Anpassung an das 25,0 m-Profil statt. Der 0,75 m breite Streifen auf der nördlichen Straßenseite zwischen Akeleiweg und Kreisverkehrsplatz, der derzeit noch als Straßenland gewidmet ist, wird als Teil des Mischgebiets MI 1 festgesetzt, da er als öffentliche Straßenverkehrsfläche nicht mehr benötigt wird.

Der östliche Abschnitt des Eisenhutwegs zwischen Kreisverkehrsplatz und Rudower Chaussee ist bis auf den direkt an den Kreisverkehrsplatz angrenzenden und im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-58ba liegenden ca. 30,0 m langen Abschnitt in einer Breite von 20,20 m festgesetzt (Bebauungsplan XV-53b) und auch ausgebaut. Dementsprechend wird auch der Abschnitt im Geltungsbereich in einer Breite von 20,20 m festgesetzt werden.

Die Kreisverkehrsanlage hat einen Radius von 30,0 m für Innenfläche und Fahrbahn sowie einen Außenradius von 44,0 m. Die Entscheidung zugunsten eines Kreisverkehrs wurde getroffen, da dieser die größte Leistungsfähigkeit besitzt, die geringste Wartezeiten für alle Kfz-Ströme bietet, alle einmündenden Straßen gleichberechtigt anbindet und eine gute Erschließungsmöglichkeit der angrenzenden Baufelder bietet.

Die von Nordwest nach Südost verlaufende Straße am Flugplatz knickte ursprünglich in Höhe des Grundstücks Nr. 37a nach Osten ab. Dieses Teilstück ist als Straßenverkehrsfläche bereits eingezogen (entwidmet) und rückgebaut worden. Der im Geltungsbereich des Bebauungsplans

liegende Abschnitt der Straße am Flugplatz ist bereits fertig gestellt. Die Straße am Flugplatz wurde in einer Breite von 20,20 m ausgebaut. Die Straße hat zwei Richtungsfahrbahnen mit einer Breite von je 3,25 m. Flankiert werden die Fahrspuren beidseitig durch Park-, Grün- und Schutzstreifen (2,75 m), Radweg (1,60 m) und Gehweg (2,50 m). Durch den Kreisverkehr wurde die Straße am Flugplatz an den Eisenhutweg und an den Segelfliegerdamm angebunden. Damit übernimmt die Straße die Funktion einer örtlichen Straßenverbindung.

Der Akeleiweg hat als Anliegerstraße eine Breite von 16,0 m. Der im Geltungsbereich liegende Abschnitt des Akeleiwegs wird entsprechend dem Bestand festgesetzt. Am Akeleiweg wurden nur Anschlussmaßnahmen im Kreuzungsbereich Eisenhutweg realisiert. Die verkehrliche Anbindung des Akeleiweges an den Eisenhutweg erfolgt als asymmetrisch ausgebaute Grundstücksüberfahrt.

Die verkehrsplanerische Untersuchung für das Entwicklungsgebiet Johannisthal/Adlershof hatte insbesondere die Anpassung des Gesamterschließungskonzeptes an die aktuellen Rahmenbedingungen und Entwicklungstendenzen zum Ziel. Die Untersuchung prognostiziert für 2015 auf dem Eisenhutweg eine Verkehrsbelastung von 10.500 Kfz/h und auf der Straße am Flugplatz eine Belastung von 3.100 Kfz/h. Für beide Straßen wurde entsprechend der erwarteten Verkehrsbelastung eine konventionelle Entwässerung erforderlich.

II. 4.1.8 Immissionsschutz

Aufgrund der vorgesehenen Wohn- und Mischgebietsentwicklung sind ausgehend von den beabsichtigten Gebietsnutzungen keine besonderen Lärmbelastungen für die Umgebung, vorrangig für die nördlich und westlich angrenzende Wohnnutzung zu verzeichnen. Maßgebliche Immissionsquellen in der näheren Umgebung stellen die geplante Sondergebiets- und Gewerbenutzung im südlich angrenzenden Bebauungsplan XV-58bb sowie der Verkehrslärm auf dem Eisenhutweg und der BAB A 113 dar. Die Durchbindung der Straße am Flugplatz führt bei der prognostizierten geringen Verkehrsmenge zu keinen erheblichen Lärmbelastungen für die angrenzenden Wohngebiete.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens XV-58bb wurde für die geplanten Sondergebiets- und Gewerbenutzungen eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Im Ergebnis wurden Maßnahmen zur Lärminderung festgesetzt, um die empfindlichen Wohnnutzungen in der Umgebung, also auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-58ba zu schützen. Durch festgesetzte immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel für die Gewerbegebiete und entsprechende Lärmkontingente für das Sondergebiet können die Richtwerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für die bestehenden Wohngebiete östlich

der Straße am Flugplatz eingehalten werden. Zusammen mit der Ausweisung der Mischgebiete entlang des Eisenhutwegs können die entsprechenden Werte auch für die geplanten Wohngebiete östlich der Straße am Flugplatz eingehalten werden.

Bedingt durch den Autobahnbau ist trotz der geplanten Gewerbe- und Sondergebietsentwicklung, bezogen auf die Verkehrslärmbelastung für den Eisenhutweg und die einmündenden Straßen, eine deutliche Reduzierung des Verkehrsaufkommens zu verzeichnen. In der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan XV-58bb wurde nachgewiesen, dass der vorhabenbezogene Verkehr die Verkehrslärmbelastung im Eisenhutweg kaum wahrnehmbar erhöht, so dass insgesamt auch vom Kfz-Verkehr keine erheblichen Belastungen zu erwarten sind.

II. 4.1.9 Pflanzliste

Die Anwendung Pflanzliste wird für alle Anpflanzungen innerhalb des Bebauungsplangebiets empfohlen; sie ist nicht Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplans. Sie ist auf die örtlichen Standortbedingungen und Gestaltungsanforderungen des Plangebiets abgestimmt.

Um bei der gegenüber den üblichen Festsetzungen für Wohn- und Mischgebiete im Entwicklungsgebiet Johannisthal/Adlershof erhöhten Pflanzdichte eine ausreichende Flexibilität zu ermöglichen, werden neben Laubbäumen auch Obstbäume (einschließlich Walnussbaum) als gebietstypische Bäume in die Pflanzliste zum Bebauungsplan mit aufgenommen. Hierbei entspricht für die Obstbäume einschließlich der Walnuss eine Pflanzqualität von STU 14-16 cm (Hochstamm) dem Kostenrahmen und dem Entwicklungsstadium der Pflanzqualität STU 16-18 cm für die übrigen Laubbäume.

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 werden und auch der Objektplanung noch genügend gestalterische Freiheit verbleiben.

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

Der gesamte Bereich des Bebauungsplans XV-58ba ist Teil des Geltungsbereiches der Entwicklungsmaßnahme Berlin-Johannisthal/Adlershof, die dem Entwicklungsträger Adlershof Projekt GmbH gemäß § 167 BauGB übertragen worden ist. Der Träger hat die Maßnahme vorzubereiten und durchzuführen. Das betrifft unter anderem Grunderwerb, Ordnungsmaßnahmen, Anlage der technischen Infrastruktur und der öffentlichen Grünflächen.

III. 1 Auswirkungen auf die Wohnbevölkerung und Arbeitsstätten

Nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden oder arbeitenden Bevölkerung liegen nicht vor.

Auswirkungen auf die Gleichstellung der Geschlechter

Der Senat hat in seiner Sitzung am 8. März 2005 beschlossen, dass für alle Senatsvorlagen eine Überprüfung ihrer Auswirkungen auf beide Geschlechter vorzunehmen ist (Beschluss Nr. 2437/05).

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

III. 2 Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

Für den Vollzug der Planung mussten die für öffentliche Erschließung erforderlichen Grundstücksflächen vom Entwicklungsträger erworben werden, sofern sich diese nicht schon im Eigentum des Landes Berlin befanden. An die Stelle der Erhebung von Erschließungsbeiträgen tritt im Entwicklungsbereich die Begleichung der Kosten durch die Wiederveräußerung der Grundstücke oder die Erhebung von Ausgleichsbeträgen in den Fällen, in denen der Entwicklungsträger von der Ausübung des Grunderwerbsrechtes absieht.

Der sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-58ba befindliche Abschnitt der Straße am Flugplatz und der Abschnitt des Eisenhutwegs zwischen Akeleiweg und Kreisverkehrsanlage ist Teil des Erschließungsprojektes E6010. Dieses umfasst den Südabschnitt der Straße am Flugplatz von der Melli-Beese-Straße bis zur Kreisverkehrsanlage sowie den Abschnitt des

Eisenhutwegs zwischen Akeleiweg und Rudower Chaussee. Die Straßenabschnitte im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-58ba sind nur ein Teil des Erschließungsprojektes. Mit dem Bau der Straßen ist im Sommer 2005 begonnen worden, die Fertigstellung erfolgte Anfang 2008. Für das Projekt sind bisher Kosten in Höhe von ca. 7,0 Mio. € verausgabt worden. Davon wurden 90 % aus Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe zur Förderung der regionalen Wirtschaftsstruktur (GRW) gefördert.

Auch der Ausbau des westlichen Abschnitts des Eisenhutwegs zwischen Akeleiweg und Stubenrauchstraße mit Gesamtkosten von rund 3,0 wurde zu 90 % aus GRW-Mitteln gefördert. Die Baumaßnahme wurde seit Oktober 2008 durch das Tiefbauamt des Bezirkes Treptow-Köpenick (10 % Eigenanteil) durchgeführt und ist abgeschlossen.

Etwaige Bodenverunreinigungen - Altlasten im Sinne des § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB liegen nicht vor, vgl. unter Pkt. I.10 - werden im Zuge der Bauausführung gegebenenfalls entsorgt. Eine über den Erkundungsaufwand hinaus gehende Übernahme der Sanierungskosten durch das Land Berlin ist nicht vorgesehen.

Die Finanzierung der Beräumung, der Aufschüttung sowie die nicht aus Fördermitteln finanzierten Teilsummen des Straßenbaus und des Bebauungsplanverfahrens erfolgte aus dem Treuhandvermögen.

III. 3 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Im Ergebnis der Umweltprüfung kann festgehalten werden, dass die ermittelten Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Wasser durch die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen entweder vermieden oder ausgeglichen bzw. soweit gemindert werden können, dass keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt verbleiben.

Der sich - ausgehend von der planungsrechtlichen Gebietsqualität (bebauter Innenbereich) - aus der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ergebende Kompensationsbedarf kann durch die Festsetzung der für die Entwicklungsmaßnahme Berlin-Johannisthal/Adlershof üblichen ökologischen Standards für Baugebiete im Geltungsbereich vollständig kompensiert werden. Der Eingriff in den geschützten Baumbestand ist durch umfangreiche Baumpflanzungen mit erhöhten Pflanzqualitäten in den Baugebieten weitgehend ausgleichbar.

Die sich durch einen Teilverlust von Habitaten ergebenden Beeinträchtigungen für besonders und streng geschützte Tierarten (Artenschutzanforderungen gemäß § 44 BNatSchG), betreffen ausschließlich verbreitet vorkommende europäische Vogelarten und sind durch geeignete

Schutzmaßnahmen zu vermeiden bzw. erheblich zu reduzieren. Von besonderer Bedeutung ist in diesem Zusammenhang die Störungsvermeidung während der Brutperiode, d.h. die Durchführung von Gehölzrodungsmaßnahmen außerhalb der maßgeblichen Brutzeit.

Die Festsetzung einer Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht eine Regenwasserversickerung in einem Umfang, durch den die Versickerungsleistung und damit die Grundwasserneubildung gegenüber dem Status-quo- nicht verschlechtert wird.

Maßnahmen zur Überwachung von Umweltauswirkungen (Monitoring) sind zum einen zur Einhaltung der besonderen Schutzgebietsbelange im Geltungsbereich des Bebauungsplans (Wasserschutzgebiet, Überwachung der Einhaltung der Anforderungen an eine schadlose Versickerung von Regenwasser) und zum anderen aufgrund des Artenschutzrechts und der Eingriffskompensation notwendig.

SenStadtUm

IV. Verfahren

IV. 1. Aufstellungsbeschluss

Das Bezirksamt Treptow fasste am 13. September 1994 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans XV-58 gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 4 AGBauGB. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt von Berlin Nr. 50 am 14. Oktober 1994, S. 3261, bekannt gemacht.

IV. 2. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan XV-58 fand in der Zeit vom 9. November 1994 bis einschließlich 23. November 1994 statt.

Auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch amtliche Anzeige am 1. November 1994 in den Berliner Tageszeitungen „Berliner Morgenpost“, „Der Tagesspiegel“ und am 5. November 1994 in der „Berliner Zeitung“ hingewiesen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung hatte keine Auswirkungen auf die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans.

IV. 3. Beschluss über die außergewöhnliche stadtpolitische Bedeutung

Der Geltungsbereich liegt in einem Gebiet von außergewöhnlichen stadtpolitischen Bedeutung entsprechend Entwicklungsmaßnahme – Verordnung von 1994. Die Zuständigkeit für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist seinerzeit gemäß § 4c AGBauGB a. F. (§ 9 Abs.1 Nr.1 AGBauGB n. F.) auf die damalige Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr übergegangen (Senatsbeschluss vom 20. Dezember 1994).

IV. 4. Geltungsbereichsänderung

Die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen hat am 11. Dezember 1995 die Änderung - der Abschnitt des Eisenhutwegs zwischen der Rudower Chaussee und der Planstraße am Flugplatz ist in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-53 eingegliedert worden - des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XV-58 beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt von Berlin Nr. 66 am 29. Dezember 1995 auf S. 5138, bekannt gemacht.

IV. 5. Geltungsbereichsänderung

Die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr hat am 6. März 1998 die Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XV-58 beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt von Berlin Nr. 18 am 27. März 1998 auf S. 1314, bekannt gemacht.

IV. 6. Geltungsbereichsänderung

Die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr hat am 26. Mai 1998 die Änderung - aufgrund der Erweiterung des Straßenraumes der Rudower Chaussee wurde der Geltungsbereich des XV-58 geringfügig verkleinert - des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XV-58 beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt von Berlin Nr. 43 am 21. August 1998 auf S. 3158, bekannt gemacht.

IV. 7. Geltungsbereichsteilung

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat am 30. Juni 1999 die Teilung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans XV-58 zur Weiterbearbeitung als Bebauungspläne XV-58a und XV-58b beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt von Berlin Nr. 40 am 6. August 1999 auf S. 3032, bekannt gemacht.

IV. 8. Geltungsbereichsteilung

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat am 19. Februar 2002 die Teilung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans XV-58b zur Weiterbearbeitung als Bebauungspläne XV-58ba und XV-58bb beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt von Berlin Nr. 15 am 2. April 2002 auf S. 1134, bekannt gemacht.

IV. 9 Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 18. August bis zum 19. September 2003 von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung durchgeführt.

Im Folgenden werden die wichtigsten Anregungen und Hinweise sowie deren Abwägung genannt:

Die Berliner Wasserbetriebe verwiesen in mehreren Stellungnahmen auf bestehende Trinkwasser- und Abwasserleitungen, die im Jahr 2004/2005 in die künftigen öffentlichen

Straßen verlegt werden sollen. Im Eisenhutweg ist der Einbau von Regenwasserkanälen geplant. Den Hinweisen wurde in der Begründung gefolgt.

Das Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abteilung Bauen und Stadtentwicklung, forderte im Grenzbereich zwischen den Bebauungsplänen XV-58ba und XV-58bb den Versatz der Straßenbegrenzungslinie zwischen dem vorhandenen und dem künftigen Eisenhutweg zu regeln. Dem Hinweis wurde gefolgt. Die Verbindung der Straßenbegrenzungslinien des vorhandenen und des künftigen Eisenhutwegs wird im Bebauungsplanentwurf XV-58bb festgesetzt werden.

Darüber hinaus forderte das Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abteilung Bauen und Stadtentwicklung und die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. VII, dass bei der Festsetzung der Baugrenze im Bereich des Kreisverkehrsplatzes die Sichtdreiecke zu beachten sind und Grundstückszufahrten im Knotenbereich sowie 15,0 m davor und dahinter auszuschließen seien.

Dem Hinweis wurde gefolgt. Die Straßenbegrenzungslinien im Knotenbereich wurden als gerade Abschrägung festgesetzt. Die Baugrenzen werden den Straßenbegrenzungslinien folgen. Im Knotenbereich sowie 15,0 m davor und dahinter werden Grundstückszufahrten ausgeschlossen.

Das Bezirksamt Treptow-Köpenick, Amt für Umwelt und Natur fordert zur abschließenden Stellungnahme die Erarbeitung eines Eingriffs-Ausgleichsgutachten. Dem Hinweis wurde gefolgt. Der Umweltbericht ist Teil der Begründung. Darüber hinaus wies das Amt für Umwelt und Natur darauf hin, dass laut Bodenbelastungskataster sich keine Altlastenverdachtsflächen im Bereich des Bebauungsplans XV-58ba befinden.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen..

Seitens **der GASAG** wurde darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Straßenneu- und umbauplanung Trassenreservierungen für Gasleitungen innerhalb der Straßenflächen des Eisenhutweges vorzuhalten sind.

Die Begründung wurde um diesen Hinweis ergänzt.

Vom **Pflanzenschutzamt Berlin** wurde darauf hingewiesen, dass die in der Pflanzliste aufgeführten Ulmen (*Ulmus glabra*, *Ulmus laevis*, *Ulmus minor*) anfällig sind für das Ulmensterben. Da die geplanten Pflanzflächen in der Trinkwasserschutzzone IIIb liegen, ist der Einsatz mit chemischem Pflanzenschutzmittel nur mit Genehmigung der zuständigen Wasserbehörde zulässig. Deswegen sollen die genannten Ulmen durch die Ulme

RESISTA® ersetzt werden. Dem Hinweis wurde gefolgt. Die genannten Ulmen wurden in der Pflanzliste durch die Ulme RESISTA® ersetzt.

IV. 10. Geltungsbereichsänderung /inhaltliche Änderung

Die Senatverwaltung für Stadtentwicklung hat am 22. Dezember 2004 die Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XV-58ba um Flächen östlich der Straße Am Flugplatz Eisenhutweg 101 (tlw.), 103/115 und Arthur-Müller-Straße 71/72 (tlw.) beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt von Berlin Nr. 3 am 21. Januar 2005 auf S. 102, bekannt gemacht.

Die Weiterentwicklung der Planungsüberlegungen führte zu folgenden Änderungen:

- das Wohngebiet WA2 wird als Mischgebiet MI1 und MI2 festgesetzt und die Nutzungsmaße werden verändert,
- die öffentlichen Straßenverkehrsflächen „Straße am Flugplatz“ und „Eisenhutweg“ werden an den Ausbauzustand angepasst,
- der Geltungsbereich wird um Flächen des Bebauungsplans XV-53b (MI 3 und MI 4) erweitert

Der Anpassung an das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) entsprechend wurde die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erneut durchgeführt.

IV. 11. Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom 26. September 2007 bis zum 26. Oktober 2007 von der Senatverwaltung für Stadtentwicklung durchgeführt.

Im Folgenden werden die wichtigsten Anregungen und Hinweise sowie deren Behandlung genannt:

Die Senatverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz, III C weist darauf hin, dass im Umweltbericht zum Thema „Bodenschutzgesetz“ nicht nur die Ziele des BauGB zitiert werden müssten, sondern die Umweltprüfung auch das BBodSchG § 1 in Verbindung mit § 2 berücksichtigen muss. Darüber hinaus sollte zum Thema Bewertung des Schutzgutes Boden neben der Darstellung und Bewertung der Bodengesellschaften auch die Leistungsfähigkeit der Böden hinzugezogen werden.

Dem Hinweis wurde gefolgt. Der Bezug zum Bodenschutzgesetz wird ergänzt. Der Umweltbericht wurde entsprechend überarbeitet. Die Beschreibung des Schutzgutes Boden wurde um die Aussagen der Leistungsfähigkeit der Böden ergänzt. Dabei wird zusätzlich erläutert, dass bestimmte Kriterien, unter der die Einstufung „hohe Leistungsfähigkeit“ für die betroffenen Böden im Umweltatlas vorgenommen wurde aktuell nicht mehr zutreffen (Aufgabe der Kleingartennutzung, Vererdung des Niedermooses) und andere wichtige Funktionen (Puffer- und Filterfunktion, Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt) durch das Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt werden (vgl. textliche Festsetzungen zur Versickerung und Begrenzung der Überbaubarkeit der Grundstücke).

Im Gesamtergebnis ändert sich dann die Einschätzung, dass die geplanten Aufschüttungen keinen erheblichen Eingriff darstellen, nicht.

Durch die nähere Erläuterung zur Beeinträchtigung der Bodenfunktionen liegt eine Beurteilungsgrundlage vor. Die getroffene Aussage über die Beeinträchtigung kann aufrechterhalten werden.

Des Weiteren weist die **Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz**, III C darauf hin, dass durch die Bebauung der derzeit locker mit Gehölzen bestandenen Flächen die Nachtigall, als anspruchsvollere, bodennah brütende Vogelart, aus dem Gebiet verschwinden wird und dafür eine Befreiung erforderlich ist.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juni 2009, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 6. Oktober 2011 ist eine Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verboten nicht mehr erforderlich. Der Umgang mit den relevanten artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten wird nunmehr im § 44 BNatSchG vollständig geregelt. Bezüglich der hier betroffenen europäischen Vogelarten liegt ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 nach dem Absatz 5 nicht mehr vor, wenn bezüglich der vom Eingriff betroffenen Arten, die ökologische Funktion ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, d.h. Ausweichmöglichkeiten vorhanden sind, keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen zu befürchten sind, oder wenn vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, wie z.B. Durchführung der Rodung außerhalb der Brutperiode durchführbar sind. Im vorliegenden Fall trifft, wie im Umweltbericht dargestellt, beides zu.

Das Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abteilung Bauen und Stadtentwicklung, Bezirksstadtrat bittet um Berücksichtigung des folgenden Hinweises: Um die mehrgeschossige Bebauung entlang des Eisenhutweges, die auch Abschirmfunktionen gegenüber den Wohnquartieren übernehmen soll sicherzustellen, schlägt sie die Festsetzung von Baulinien entlang des Eisenhutweges vor. Dadurch könnte gleichzeitig auch der Ansiedlung von

Einzelhandelsnutzungen im hinteren Bereich der Baufelder mit den üblichen straßenseitigen Stellplatzanordnungen entgegengewirkt werden.

Dem Hinweis wurde teilweise gefolgt. Im gesamten Entwicklungsgebiet hat man weitestgehend versucht, auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet, um eine größtmögliche individuelle Gestaltungsfreiheit innerhalb der Baugebiete durch den Bauherren zu gewährleisten. Die befürchtete Ansiedlung von Einzelhandelsdiscountern auf den hinten liegenden Bauflächen im MI 1 und MI 3 und die mögliche Anlage von Stellplätzen in den vorderen, dem Eisenhutweg zugewandten Bereichen könnten durch die Festsetzung von Baulinien nicht verhindern werden. Um die Einhaltung der mehrgeschossigen Bebauung und die dadurch gewünschte Abschirmfunktion/ städtebauliche Fassung des Verkehrsplatzes sicherzustellen, setzt der Bebauungsplan innerhalb der Mischgebiete MI 1 und MI 3 ein Mindestmaß von drei Vollgeschossen fest. Zur Verhinderung von straßenseitigen Stellplatzanordnungen wird eine textliche Festsetzung aufgenommen, die Stellplätze nur ausnahmsweise zulässt.

Das Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abteilung Umwelt, Grün und Immobilienwirtschaft, Dienstleistungen Liegenschaften weist darauf hin, dass der Verkauf von Grundstücken durch den Entwicklungsträger, die ursprünglich für öffentliche Zwecke in Anspruch genommen wurden und sich im Eigentum des Landes Berlin befinden mit dem Bezirk abzustimmen sind.

Dem Hinweis wurde gefolgt. Teile der bisher als öffentlich gewidmetes Straßenland ausgewiesenen Flächen des Eisenhutweges befinden sich nun innerhalb der Baufelder MI 1 und MI 3. Beim Verkauf dieser Teilflächen durch den Entwicklungsträger wird das Bezirksamt mit eingebunden.

Das Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abteilung Umwelt, Grün und Immobilienwirtschaft, Fachbereich Naturschutz bittet darum die textliche Festsetzung Nr. 10 um den Zusatz „sichtdichte Elemente sind nicht zulässig“ zu ergänzen.

Die textliche Festsetzung ist im weiteren Verfahren entfallen. Der Bebauungsplanentwurf sieht nunmehr die Festsetzung einer Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen vor.

Ferner bittet der **Fachbereich Naturschutz** um Aufnahme des Zusatzes in die textliche Festsetzung Nr. 10, wonach bei der Anrechnung der vorhandenen Laubbäume darauf zu achten ist, dass hierbei nur Laubbäume mit einem angemessenen Standraum und einer Qualitätsanforderung von mindestens 16 – 18 cm Stammumfang anrechenbar sind.

Dem Hinweis wurde teilweise gefolgt. Die textliche Festsetzung wurde um den Stammumfang ergänzt.

Die **Berliner Wasserbetriebe - BWB – Abteilung Netzbau** weist darauf hin, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Leitung befindet, für die, sofern sie private Grundstücksflächen quert, Leitungsrechte zu Gunsten der BWB eingetragen werden müssten. Dem Hinweis wurde nicht gefolgt, da diese Leitung nicht mehr in Betrieb ist. Im Rahmen der Straßenausbauplanung wurde mit den BWB abgestimmt, dass die Leitung zurückgebaut wird, wenn die Grundstücke bebaut werden.

Die **Vattenfall Europe Berlin AG & Co, Immobilien** bittet um Sicherung der sich in dem Bebauungsplangebiet befindenden Kabelanlagen sowie der Netzstation N6358.

Dem Hinweis wurde nicht gefolgt. Die Netzstation befindet sich auf einem landeseigenem Flurstück und genießt Bestandsschutz. Der Vattenfall Europe Berlin AG & Co wird empfohlen, das Flurstück entweder selbst zu erwerben, oder die Eintragung der Leitungsrechte im Grundbuch zu veranlassen. Die Sicherstellung des Leitungsrechtes erfolgt grundsätzlich außerhalb des Bebauungsplanverfahrens und muss hier planungsrechtlich nicht durch eine nutzungsbeschränkte Fläche vorbereitet werden.

Änderungen des Bebauungsplans aufgrund der Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:

- Aufnahme der textlichen Festsetzung Nr. 6, zur Zulässigkeit von Werbeanlagen innerhalb der Mischgebiete ausschließlich an der Stätte der Leistung.
- Aufnahme der textlichen Festsetzung Nr. 7 zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und sonstigen Nebenanlagen innerhalb der Mischgebiete MI 1 und MI 3.
- Erhöhung des Nutzungsmaßes in den Baufeldern WA 1, WA 2, MI 1.
- Festsetzung von mindestens drei Vollgeschossen / maximal fünf Vollgeschossen im MI 1 und MI 3 entlang des Eisenhutwegs.
- Wegfall der textlichen Festsetzung Nr. 10 bezüglich Einfriedungen
- Wegfall der textlichen Festsetzung Nr. 11 bezüglich der Dachziegelfarben.
- Aufnahme der textlichen Festsetzung Nr. 9 bezüglich der Ausbildung von Flachdächern mit einer Neigung von weniger als 15° innerhalb der Mischgebiete.
- Aufnahme der textlichen Festsetzung Nr. 13 bezüglich einer Fläche mit Pflanzbindung entlang der Südfuge.

IV. 12. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans XV-58ba hat nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt von Berlin Nr. 50 vom 7. November 2008 auf Seite 2448 mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit 18. November 2008 bis einschließlich 19. Dezember 2008 öffentlich ausgelegen. Dabei wurde auf die Behandlung nicht fristgemäß abgegebener Stellungnahmen sowie auf § 47 VwGO hingewiesen. Darüber hinaus wurde durch Anzeige am 14. November 2008 in den Berliner Tageszeitungen „Berliner Zeitung“, „Der Tagesspiegel“ und „Berliner Zeitung“ auf die öffentliche Auslegung hingewiesen. Behörden und Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung und damit auch von den Änderungen informiert worden.

Während der Auslegungsfrist gingen 4 schriftliche Stellungnahmen ein. Die vorgebrachten Anregungen flossen in die abschließende Abwägung zur erneuten Offenlegung s.u. mit ein.

IV. 13. Geltungsbereichserweiterung

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat am 23. Dezember 2008 die Erweiterung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans XV-58ba um die Grundstücke Eisenhutweg 105/115 beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt von Berlin Nr. 3 am 16. Januar 2009 auf S. 223 bekannt gemacht.

IV. 14. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans XV-58ba hat nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt von Berlin Nr. 3 vom 16. Januar 2009 auf Seite 223 mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit 27. Januar 2009 bis einschließlich 27. Februar 2009 erneut öffentlich ausgelegen. Auf Angaben zu weiteren umweltbezogenen Stellungnahmen wurde verzichtet, da keine vorlagen. Weiter wurde auf die Behandlung nicht fristgemäß abgegebener Stellungnahmen sowie auf § 47 VwGO hingewiesen. Darüber hinaus wurde durch Anzeige am 14. November 2008 in den Berliner Tageszeitungen „Berliner Zeitung“, „Der Tagesspiegel“ und „Berliner Zeitung“ auf die öffentliche Auslegung hingewiesen. Behörden und Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung informiert worden.

In der Beteiligungsfrist trugen sich insgesamt 4 Besucherinnen bzw. Besucher in die Liste im Dienstgebäude Württembergische Straße ein. In 6 Stellungnahmen wurden Hinweise gegeben, die größtenteils in die Begründung eingeflossen sind. Im Folgenden werden die wichtigsten Anregungen und Hinweise sowie deren Behandlung genannt.

Die Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. befürchtet, dass durch das Bauvorhaben langfristig das Brutvorkommen des Fitis, trotz der per textlicher Festsetzung vorgesehenen Ausweichflächen zerstört werden könnte und bat um Durchführung eines gesonderten Monitorings, in welchen der gegenwärtige Bestand des Fitis genau erfasst werden soll, da Beeinträchtigungen des Brutvorkommens des Fitis auf ganz Berlin nicht auszuschließen sind.

Der Hinweis hat keine Auswirkungen auf die geplanten textlichen Festsetzungen.

Dem Verlust an geeigneten Lebensraumstrukturen mit einer Fläche von weniger als 2 ha wird im angrenzenden Landschaftspark in ähnlicher Größenordnung mittelfristig weitgehend kompensiert, so dass einer dauerhaften Verschlechterung der lokalen Population entgegengewirkt werden kann. Auswirkungen auf die Gesamtberliner Population sind in diesem Zusammenhang nicht zu beurteilen.

Das Landesdenkmalamt bat darum, die Begründung im Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter um folgenden Hinweis zu konkretisieren:

...„sowie derzeit keine archäologischen Fundstellen innerhalb des Geltungsbereiches bekannt sind“. Dem Hinweis wurde gefolgt und die Begründung wurde dem Hinweis entsprechend ergänzt.

Vodafone D2 GmbH bestätigt in einer Stellungnahme, dass keine Beeinträchtigungen der Richtfunkstrecken zu befürchten sind, wenn eine Gebäudehöhe von 18,0 m nicht überschritten wird.

Ein Bürger bat darum, auf dem Gelände am Eisenhutweg einen oder zwei Fußballplätze, sowie einen Spielplatz anzulegen, da der neu errichtete Fußballplatz im Landschaftspark für die Bewohner am Eisenhutweg zu weit entfernt ist, und es grundsätzlich für die Anzahl der im Einzugsgebiet lebenden Kinder zu wenig Spiel-/Fußballplätze gibt.

Der Bedarf an öffentlichen Spielflächen, die aus den Planungen für den Entwicklungsbereich resultieren, wurde durch die Maßnahmen im Landschaftspark abgedeckt. Der genannte Fußballplatz im Landschaftspark wurde deswegen neu angelegt. In den Aktivkammern des Landschaftsparks wurden darüber hinaus eine Skaterbahn sowie ein "Dirt Bike"-Parcours angelegt. Dort sind jedoch weitere ungedeckte Sportanlagen und für die Erholung intensiv nutzbare Freiflächen zulässig. Sollte der Bedarf für weitere Bolzplätze bestehen, können diese dort errichtet werden. Die Zuständigkeit für diese Planungen liegt beim Amt für Umwelt und Natur des Bezirksamtes Treptow-Köpenick. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-58ba werden allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Diese grenzen direkt an den Landschaftspark an. Eine Inanspruchnahme dieser Flächen (entlang des Eisenhutwegs) anstatt der im

Landschaftspark dafür vorgesehenen Flächen ist daher nicht gerechtfertigt. Dem Hinweis wurde nicht gefolgt.

Fazit:

Die zu den öffentlichen Auslegungen vorgebrachten Anregungen führten zu keinen Änderungen des Bebauungsplans.

Im weiteren Verfahren wurde jedoch festgestellt, dass hinsichtlich der erforderlichen Übereinstimmung zwischen Plan und Begründung die textlichen Festsetzung Nr. 7 um die Wörter „auf den überbaubaren Grundstücksflächen“ ergänzt werden muss. Da sich die hiervon betroffenen Flächen im Eigentum des Landes Berlin befinden, wurden gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB das Stadtplanungsamt und das Bau- und Wohnungsaufsichtsamt mit Schreiben vom 10. August 2009 über die vorgenommene Ergänzung unterrichtet. Beide Ämter bestätigten, diesbezüglich keine Bedenken zu haben. Die Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB führte zu keiner Änderung des Bebauungsplans. Das Abwägungsergebnis blieb hiervon unberührt.

IV. 15. Abgeordnetenhauszustimmung

Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat dem Entwurf des Bebauungsplans am 22. April 2010 zugestimmt und damit auch das Ergebnis der Interessenabwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gebilligt.

Pflanzliste für den Bebauungsplan XV-58ba

1) Bäume, großkronig

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Mehlbeere
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Ulmus Resista</i> ® `Sapporo Gold`	Resista-Ulme
<i>Pinus sylvestris</i>	Gemeine Kiefer

2) Bäume, kleinkronig

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Quercus fastigiata</i>	Säuleneiche
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn (als kleinkroniger Baum)
<i>Malus silvestris</i>	Holzapfel
<i>Pyrus pyraister</i>	Holzbirne
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche

3) Großsträucher

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

4) Normal-, Kleinsträucher und Bodendecker

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

5) Klettergehölze, Selbstklimmer

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

6) Klettergehölze, Gerüst-Kletterpflanzen

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

7) Saatgut für extensive Dachbegrünung

Blütenstauden

Alyssum saxatile	Felsensteinkraut
Armeria elongata	gemeine Grasnelke
Artemisia campestris	Feldbeifuß
Cerastium filziges	Hornkraut
Dianthus arenaria	Sandnelke
Dianthus carthusiana	Karthäuser Nelke
Dianthus deltoides	Heide-Nelke
Echium vulgare	Natternkopf
Erodium cicutarium	gemeiner Reiherschnabel
Erophila verna	Hungerblümchen

<i>Helichrysum arenarium</i>	Sandstrohlume
<i>Jasione montana</i>	Bergsandglöckchen
<i>Pehorhagia prolifera</i>	Nelkenköpfchen
<i>Potentilla</i> in Sorten	Fingerkraut
<i>Rumex acetosella</i>	Kleiner Sauerampfer
<i>Sedum</i> in Sorten	Mauerpfeffer u.a.
<i>Veronica prostata</i>	liegender Ehrenpreis

Kräuter

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

Gräser

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

8) Bepflanzung von Versickerungssystemen

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

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

Arten für Sickerrasen

Festuca ovina duriuscula

Festuca rubra rubra

Festuca rubra communata

Lolium perenne

Poa compressa

Agrostis capillaris

Poa nemoralis

Poa pratensis

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

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

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

Berlin, den 6. August 2012

Michael M ü l l e r

Senator für Stadtentwicklung und Umwelt

SenStadtUm

V E R O R D N U N G

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

Vom 6. August 2012

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), in Verbindung mit § 9 Abs. 3, § 8 Abs. 1 und § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan XV-58ba vom 26. Januar 2009 für eine Teilfläche des städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ Eisenhutweg 86 (teilweise), 89/91, 93/101 (teilweise), 103/115, Akeleiweg 86-88, Straße am Flugplatz 35-37a sowie für Abschnitte der Akeleiweges, des Eisenhutweges und der Straße am Flugplatz im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Johannisthal, wird festgesetzt. Er ändert teilweise den durch Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans XV-53b im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Johannisthal, vom 23. Juni 2006 (GVBl. 2006, S. 766) festgesetzten Bebauungsplan.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplans kann bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abteilung Geoinformation, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplans können beim Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, Abteilung Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt, Stadtplanungsamt und Vermessungsamt, kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

Auf die Vorschriften über

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

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

wird hingewiesen.

§ 4

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

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

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

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

§ 5

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

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan XV- 58ba

Der Schwerpunkt liegt hier auf der Festsetzung von zwei allgemeinen Wohngebieten (deren Bestand nunmehr gesichert wird) und von vier Mischgebieten die den strukturellen Übergang zwischen Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung bilden. Dabei überplant er in Teilbereichen den festgesetzten Bebauungsplan XV-53b. Für diese Teilbereiche des festgesetzten Bebauungsplans XV-53b hat sich das Nutzungskonzept und aufgrund einer geringfügig geänderten Straßenbreite der Straße am Flugplatz auch der Zuschnitt der Baugebiete geändert. Der Bebauungsplan setzt u.a. Allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete, Gewerbegebiet und Straßenverkehrsflächen fest.

Das Ergebnis der Beteiligung der Behörden führte zur Änderung der Begründung und einzelner Festsetzungen. Die Änderungen wurden zur öffentlichen Auslegung eingearbeitet. Die in der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen zum Bebauungsplan. sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen worden, führten aber zu keiner inhaltlichen Änderung des Bebauungsplans.

Auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplans wird ein geringfügiger Eingriff in Grund und Boden gegenüber dem bisherigen Planungsrecht vorbereitet. Die Eingriffe können durch entsprechende Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs als auch innerhalb des Entwicklungsgebiets kompensiert werden. Im Ergebnis der Umweltprüfung kann festgehalten werden, dass die ermittelten Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Wasser durch die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen entweder vermieden oder ausgeglichen bzw. soweit gemindert werden können, dass keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt verbleiben.

Der sich - ausgehend von der planungsrechtlichen Gebietsqualität (bebaubarer Innenbereich nach § 34 BauGB bzw. festgesetzter Bebauungsplan) - aus der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ergebende Kompensationsbedarf kann durch die Festsetzung der für die Entwicklungsmaßnahme Berlin Johannisthal / Adlershof üblichen ökologischen Standards für Baugebiete im Geltungsbereich vollständig kompensiert werden. Der Eingriff in den geschützten Baumbestand ist durch Baumpflanzungen mit erhöhten Pflanzqualitäten in den Baugebieten voll ausgleichbar.

Berlin, den 6. August 2012

Michael Müller

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt